



**OTP JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

(Székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 21.)

**1.000.000.000.000 forint keretösszegű
VIII. Jelzáloglevél Program**

Alaptájékoztatók

1. Kiegészítés

2010. május 17.

Az Alaptájékoztatók 1. Kiegészítésének közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete a 2010. május 28-án kelt EN-III/TTE-202/2010. számú határozatával engedélyezte.

Felelősségvállalási nyilatkozat

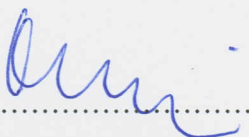
Alulírottak, mint az Alaptájékoztatókhoz csatolt Kiegészítésben szereplő információkért egyetemlegesen felelős személyek kijelentjük, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásunk szerint a jelen Kiegészítésben szereplő információk megfelelnek a tényeknek, a Kiegészítés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a jelzáloglevelek, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

Budapest, 2010. május 17.

A Kibocsátó:

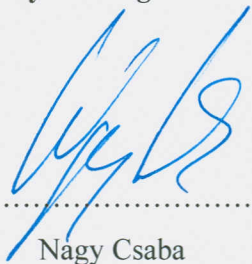
OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1051, Budapest, Nádor u. 21.



Oszlányi Zsolt

Elnök-vezérigazgató



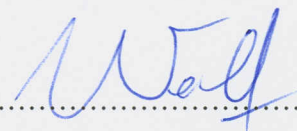
Nagy Csaba

Vezérigazgató-helyettes

A Forgalmazó:

OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

1051, Budapest, Nádor u. 16.



Wolf László

Vezérigazgató-helyettes



Sziládi-Losteiner Dóra

Főosztályvezető

Tekintettel arra, hogy az OTP Jelzálogbank Zrt. 2010. április 30-án közzétette a 2009. Éves jelentését, az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. szeptember 24-i dátumú, 1.000.000.000.000 forint keretösszegű VIII. Jelzáloglevél Program Alaptájékoztatói az alábbi információkkal egészülnek ki, illetve változnak.

– Az Alaptájékoztatók egészülnek a 2. számú melléklettel, amely tartalma az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. Éves jelentése.

– Az Alaptájékoztatók III.9. A Kibocsátó eszközeire, forrásaira és pénzügyi helyzetére vonatkozó pénzügyi információk c. pontja első bekezdése az alábbi mondattal egészül ki:

„A Kibocsátó 2009.12.31-re vonatkozó, auditált beszámolója, amely az MSZSZ szerint készült el, a jelen Alaptájékoztatók 2. számú mellékletében található.”

Az OTP Jelzálogbank Zrt. VIII. Jelzáloglevél Programjának Alaptájékoztatói egyéb feltételeikben nem változnak.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. VIII. Jelzáloglevél Program Alaptájékoztatók fenti 1. Kiegészítésének közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete EN-III/TTE-202/2010. számú határozatával 2010. május 10. dátummal engedélyezte.

2. melléklet

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés – 2009



Éves jelentés

2009. december 31.

OTP JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

(Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 21.)

I. BEVEZETÉS

Az OTP Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „OTP Jelzálogbank”) szakosított hitelintézetként, részvénytársasági formában, 3 milliárd forint alaptőkével, az OTP Bank Nyrt. 100 %-os tulajdonaként került megalapításra. A társaság az alapítási engedélyét 2001. szeptember 21-én kapta meg, míg a működési engedély 2002. január 10-én került kiadásra a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által. Az OTP Jelzálogbank szakosított hitelintézetként 2002. február 1-jén kezdte meg a tevékenységét.

Az OTP Bank Nyrt. azzal a szándékkal alapította az OTP Jelzálogbankot, hogy az OTP Bankcsoport hatékonyan bekapcsolódhasson a Magyarországon fellendülő jelzáloghitelezésbe, és aktív szereplője legyen az ennek kapcsán kialakuló jelzáloglevél-piacnak. Ezáltal a bankcsoport által kínált termékpaletta szélesedjen, biztosítva az ügyfelek számára a magasabb színvonalú szolgáltatást.

Az OTP Jelzálogbanknak alapvető célja, hogy dinamikusan növekvő társasággá alakuljon a jelzáloghitelezés területén és eredményes gazdálkodása révén tovább gyarapítsa a bankcsoport erejét és értékét.

Az OTP Jelzálogbank üzleti tevékenysége a jelzáloghitelek nyújtására és a hozzá kapcsolódó hitelbiztosítéki-érték megállapítására, továbbá a hitelezés finanszírozásához szükséges jelzáloglevelek forgalomba hozatalára korlátozódik. A hiteltermékeket államilag támogatott forint lakáshitelek, deviza lakás és szabad-felhasználású jelzáloghitelek, továbbá birtokfejlesztési hitelek képezik. Az OTP Bank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank általi konzorciális forint lakáshitel nyújtás 2002. április 11-én indult. A konzorciális együttműködést 2005. év elején kiterjesztették a deviza alapú lakás és szabad-felhasználású hitelek nyújtására is. Az OTP Jelzálogbank 2007. negyedik negyedévében megkezdte saját folyósítását ezen termékek tekintetében.

A társaság a prudenciális előírásoknak 2009. évben is eleget tett, a fizetőképességi mutató folyamatosan meghaladta a törvényi minimumot.

Jelen jelentés az OTP Jelzálogbank 2009. december 31-re vonatkozó auditált, magyar számviteli szabályok szerint összeállított éves beszámolója alapján készült.

II. A PIACI KÖRNYEZET ÉS A PIACI POZÍCIÓ BEMUTATÁSA

Magyarországon jelenleg három jelzálog-hitelintézet működik. A korábban állami tulajdonú Földhiteles és Jelzálogbank Nyrt., az Unicredit Jelzálogbank Zrt. és az OTP Jelzálogbank.

Mindhárom jelzálogbank elsősorban magánszemélyek által felvehető, lakáscélú és szabad-felhasználású jelzáloghitelek nyújtásával és vásárlásával foglalkozik. E profilt leginkább a lakáscélú állami támogatások rendszere indukálta, amely a lakáscélú jelzáloghitelek forrásául kibocsátott jelzáloglevelek kamatainak keresztül támogatja a lakáshitelek kamatait.

A jelzáloglevélhez kapcsolódó kamattámogatások bevezetése óta azok feltételei több lépésben szigorodtak, így a támogatott lakáshitelek iránti kereslet is visszaesett. Ezzel párhuzamosan a támogatott lakáshitelekről fokozatosan áttolódott a kereslet a kedvezőbb feltételű devizahitelekre. Ezen a ponton azonban már jelentősen bővült a piaci szereplők köre, és a kereskedelmi bankok, illetve egyéb pénzügyi vállalkozások is konkurenciát jelentenek a jelzálogbankok számára.

2009 első félévében kettős tendencia volt megfigyelhető a hitelezési gyakorlatban. A világgpiaci válság, a kamatok emelkedése és a forráshiány miatt az első negyedévben a hitelkereslet igen alacsony szinten stabilizálódott. A támogatott lakáshitelek június 30-i megszüntetésének kormányzati bejelentését követően azonban a félév utolsó hónapjában ismét élénk érdeklődés mutatkozott elsősorban a támogatott hitelek iránt. Átmeneti visszaesés után ősztől újra élénkülés kezdődött az ingatlanhitel piacon. Bár októbertől új feltételekkel ismét lehetett támogatott lakáshiteleket igényelni, irántuk a kereslet visszafogott volt. Az általános kamatszint csökkenésével azonban teret nyert a piaci kamatozású forint hitelezés, így az új lakáscélú és szabad-felhasználású hiteleknél már nem az euróban denominált hitelek a meghatározóak. A devizahitel állományon belül azonban továbbra is a svájci frank hiteleknek van a legnagyobb (80 % feletti) aránya.

Az OTP Jelzálogbank hitelállománya 2009-ben 22,0 milliárd forinttal csökkent, az időszak végén a jelzálogbankok közötti jelzáloghitel piaci részesedése 66,4 % volt.

A jelzálogbankok jelzáloghitel állománya:

	2008. december 31.		2009. december 31.	
	Mrd Ft	részesedés	Mrd Ft	részesedés
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 445,9	66,6%	1 424,0	66,4%
FHB Nyrt.	613,3	28,2%	597,7	27,9%
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	113,6	5,2%	122,9	5,7%
ÖSSZESEN	2 172,8	100,0%	2 144,6	100,0%

A tárgyidőszakban a válság és a negatív befektetői hangulat miatt a jelzáloglevél piacon nem mutatkozott az OTP Csoporton kívüli befektetői kereslet új jelzáloglevelek iránt. Az OTP Jelzálogbank jelzáloglevél állománya mintegy 200 milliárd forinttal nőtt, amelynek jegyzője az OTP Bank volt. Ezzel növelni tudta részesedését, megerősítve piacvezető pozícióját. Részesedése 2009. december 31-én 74,5 %-os volt.

A jelzáloglevél piac megoszlása:

	2008. december 31.		2009. december 31.	
	Mrd Ft	részesedés	Mrd Ft	részesedés
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 311,9	69,7%	1 511,7	74,5%
FHB Nyrt.	506,1	26,9%	458,8	22,6%
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	63,4	3,4%	59,6	2,9%
ÖSSZESEN	1 881,4	100,0%	2 030,0	100,0%

III. AZ OTP JELZÁLOGBANK 2009. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ÉRTÉKELÉSE

Összességében megállapítható, hogy az OTP Jelzálogbank 2009. évi üzletmenetét leginkább a válság, és a hozzá kapcsolódó intézkedések determinálták. Jelentősen visszaesett a hitelkereslet, ismét előtérbe kerültek a kevésbé kockázatos támogatott forint hitelek, ugyanakkor a visszafizetési hajlandóság csökkent, a nemfizetések aránya nőtt.

Az OTP Bankkal közösen folytatott együttműködés sikeres, a követelésvásárlás meghatározott ütemezés szerint történik, a saját forrásból megvalósuló folyósítás zökkenőmentes, többirányú a hitelek finanszírozása, melyben a jelzáloglevél kibocsátás mellett fokozott szerepet kap a bankközi hitelfelvétel is. Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank együttműködése összehangolt, a működési kockázatok minimalizáltak. Mind a jelzáloghitelezési piacon, mind a jelzáloglevél piacon a társaság az elért piacvezető pozícióját megtartotta, azonban tovább csökkent a részarány.

1. Mérleg

Az OTP Jelzálogbank az évet 1.987.837 millió Ft mérlegfőösszeggel zárta, ami az előző év végi értéknél közel 24 %-kal magasabb.

A tárgyidőszakban a konzorciális együttműködés keretében az OTP Jelzálogbank 65 milliárd forint jelzáloghitelt vásárolt az OTP Bank Nyrt.-től, valamint saját forrásból mintegy 28 milliárd forint devizahitelt folyósított, a törlesztések azonban közel 89 milliárd forinttal csökkentették a hitelállományt. Ezek együttes eredményeként, és az időszak során bekövetkezett árfolyamváltozások hatására 1 446 milliárd forintról 1 424 milliárd forintra csökkent a hitelállomány, amely 1,5 %-os változásnak felel meg.

A kihelyezések jelentős visszaesésének hatására a bankcsoport lakáshitel állományban betöltött piaci részesedése a tárgyidőszakban tovább mérséklődött: 2008. végi 32,5 %-ról 30,9 %-ra csökkent.

A hitelszerződések száma 2009. év végén 308 ezer darab. A támogatott forint hitelek aránya 45 %, a deviza hiteleké 54 %, amely a tárgyidőszakban érdemben nem változott.

A támogatott hitelek 0,1 %-a 2003. június 16. előtti, 42,1 %-a 2003. június 16. és december 22. közötti, és 37,3 %-a pedig 2003. december 22. utáni feltételek mellett kap állami támogatást.

A szabad-felhasználású jelzáloghiteleknél a tervezett hitelkihelyezés mindössze 23 %-a realizálódott. Az OTP Bankcsoport állományi részesedése e szegmensben a 2008. év végi 19,2 %-ról 2009. december végére 18,4 %-ra esett.

Az OTP Jelzálogbank hitelköveteléseit alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozza. Az év során a levelek állománya az előző év végéhez képest nőtt, a tervezett értéket 10,3 %-kal meghaladta. A forgalomban lévő jelzáloglevelek 2009. december 31-i záróértéke 1 512 milliárd forint volt. Az év során 452,1 milliárd forint névértékű jelzáloglevél lejárat előtti visszavásárlására került sor, az új kibocsátások értéke 814 milliárd forint volt, melyből 284 milliárd forint értékű, EUR-ban denominált jelzáloglevél kibocsátására 2009 decemberében került sor.

Megnevezés	2008.12.31	2009.12.31	2009/ 2008
Hitelállomány (millió Ft)	1 445 944	1 423 959	98%
Jelzáloglevél-állomány (millió Ft)	1 311 912	1 511 652	115%
Saját tőke (millió Ft)	55 471	59 628	107%
Mérleg-főösszeg (millió Ft)	1 606 369	1 987 837	124%

Mérleg alatti tételként kerülnek kimutatásra a 2006. júliusában kibocsátott 750 millió EUR névértékű jelzáloglevélhez kapcsolódó, azzal teljes összegében azonos, 5 éves lejáratú; valamint a 2008. márciusban kibocsátott 1.000 millió EUR névértékű jelzáloglevélhez kapcsolódó, azzal teljes összegében azonos, 2 éves futamidejű fedezeti swap ügyletek. Szintén itt jelennek meg a nettó devizapozíciót fedező rövid lejáratú swap, és termin ügyletek, valamint az árfolyamgaranciás devizahitelek devizakockázatának fedezésére kötött deviza opciós ügyletek. Az OTP Jelzálogbank nettó devizapozíciója a mérleg alatti és a mérlegben lévő tőkék pozícióit együttesen figyelembe véve 1,7 milliárd forint összegű volt.

2. Eredménykimutatás

Az OTP Jelzálogbank 2009. december 31-i adózott eredménye 28.157 millió forint, amely 1,73 %-os eszközmegtérülést jelent.

A hitelintézet jövedelmi szerkezetét elsősorban a kamatkülönbség határozza meg, amely 197,3 milliárd forint kamatbevétel, és 142,5 milliárd forint kamatráfordítás eredményeként 54,8 milliárd forint volt.

A társaság által kapott kamatbevételek legjelentősebb tételei az ügyfelek által fizetett kamatbevételek (106,2 milliárd forint) és az állam által fizetett eszköz- és forrásoldali kamattámogatások (50,8 milliárd forint). A kamatráfordítások fő tétele a kibocsátott jelzáloglevelek után fizetett kamatkidadás (100,2 milliárd forint).

A díjak és jutalékok nettó eredménye -22,8 milliárd forint, szemben az előző év azonos időszakának -24,4 milliárd forintos eredményével. A díj- és jutalékbevételek legjelentősebb tétele a hitelbiztosítéki érték-megállapítási üzletág díjbevétele. A bevételeket nagyságrenddel meghaladó díj és jutalék-ráfordítások döntő hányada a hitelezési tevékenységhez kapcsolódóan az OTP Bank Nyrt.-nek fizetett díjak és jutalékok.

A pénzügyi műveletek nettó eredménye 10,3 milliárd forint, mely 3,1 milliárd forintos csökkenést mutat 2008.12.31-i értékhez képest. Az eredmény főként a kibocsátott jelzáloglevelek árfolyamkülönbségéből, valamint deviza átértékelési és deviza marge eredményből származik. A pénzügyi műveletek nettó eredményéből 6,1 milliárd forint jelzáloglevélhez kapcsolódó árfolyamnyereség, melyet az OTP Jelzálogbank az év során lejárat előtt visszavásárolt jelzáloglevelek kapcsán realizált. Az eredmény az OTP Jelzálogbank szokásos üzletmenetéhez képest (nem számviteli értelemben) rendkívüli eredménynek számít.

Az OTP Jelzálogbank működési költsége és üzleti tevékenységből származó egyéb ráfordítása (helyi adókkal együtt) 29,6 milliárd forint volt, mely a 2008. év értékét 20,5 milliárd forinttal haladta meg. A növekedés alapvetően a Jelzálogbank saját folyósítású hiteleinek értékesítéséhez kapcsolódó ráfordítás miatt következett be. Az értékesítés bevétele az egyéb bevételek között, közel azonos összegben szerepel.

Az anyagjellegű ráfordítások 2009. december 31-én 511 millió forintot értek el. Ezek között legnagyobb súllyal az alaptevékenységhez közvetlenül kapcsolódó tételek szerepelnek, a vagyonellenőrnek, a könyvvizsgálónak és a Felügyeletnek fizetett díjak. 2009. évben a személyi jellegű ráfordítások 614 millió forintot tettek ki, mely összeg az előző év értékéhez képest több mint 5 %-os költségmegtakarítást jelent.

A támogatott hitelek utáni járadék 2009 évben az előző évhez 3,1 %-kal csökkent. Ennek oka, hogy a támogatott forint hitelek állománya folyamatosan csökken, ezzel a hozzájuk kapcsolódó ügyféldíj bevételek és az állami kamattámogatás bevételei is csökkentek az előző évhez képest.

A tárgyidőszaki társasági adó kötelezettség 6,8 milliárd forint, mely 4,1 milliárd forinttal magasabb a 2008. december 31-i kötelezettséghez képest.

Az OTP Jelzálogbank 2009. évi auditált eredményéből az alapító határozata szerint 24 milliárd forintot osztalékfizetésre jóváhagyott, valamint az általános tartalékképzés után fennmaradó 1.342 millió forint eredménytartalékban történő helyezését rendelte el.

A mérleg szerinti eredmény és az általános tartalékképzés hatására a saját tőke 2009. évben 7,5 %-kal, 59,6 milliárd forintra nőtt.

A Társaság a törvényben meghatározott fizetőképességi mutató előírásainak folyamatosan megfelelt. Az OTP Jelzálogbank jegyzett tőkéje 2009. december 31-én 27 milliárd Ft, a kockázatok fedezésére figyelembe vehető szavatoló tőke értéke 62,1 milliárd forint, a fizetőképességi mutató záró értéke pedig 9,91 % volt. A 2008. év végén elkezdődött jelentős árfolyam emelkedés következményeinek kiküszöbölésére, a fizetőképességi mutató biztonságos szinten tartása érdekében 2009. januárban 15 millió CHF (folyósításkori árfolyamon 2.980 millió Ft) alárendelt kölcsöntőkét biztosított a tulajdonos.

IV. AZ OTP JELZÁLOGBANK ÉRTÉKPAPÍR KIBOCSÁTÁSI TEVÉKENYSÉGE

Az OTP Jelzálogbanknál a jelzáloghitelek finanszírozása jelzáloglevél forrásra, bankközi hitelre és saját tőkére épül.

A 2009-es évben tovább folytatódott a bank és a jelzáloglevelek ratingelése, amelynek során a nemzetközi folyamatokkal és az ország hitelbesorolásának romlásával párhuzamosan, illetve azok eredményeként mind a Jelzálogbank, mind a jelzáloglevelek minősítése romlott az előző év végéhez képest. Az OTP Jelzálogbank minősítéseit az alábbi táblázat tartalmazza.

Moody's	2008.12.31	2009.12.31
Devizában denominált jelzáloglevelek	Aa1	A2
Forintban denominált jelzáloglevelek	Aa1	A2
Hosszú lejáratú deviza betét	A3	Baa1
Hosszúlejáratú forint betét	Aa3	Baa1
Pénzügyi erő	C+	D+
Rövid lejáratú deviza adósság	P-2	P-2
Rövid lejáratú forint adósság	P-1	P-2
Kilátások	-	Negatív
Standard and Poor's	2008.12.31	2009.12.31
Hosszú lejáratú deviza adóssminősítés	BBB	BB+
Hosszú lejáratú forint adóssminősítés	BBB	BB+
Rövid lejáratú deviza adóssminősítés	A-3	B
Rövid lejáratú forint adóssminősítés	A-3	B
Kilátások	-	Stabil

1. Likviditáskezelés, eszköz-forrás szerkezet kezelése

Az OTP Jelzálogbank likviditása minden időpillanatban megfelelő volt. A szabad pénzeszközök elsősorban pótfedezetként kizárólag állampapírokba és diszkontkincstárjegyekbe kerültek befektetésre. A világválság hatásaként a 2008-as évben kezdődött folyamatok, amelyek eredményeképpen a kereskedelmi bankok egymás közötti hitelezési kapcsolata folyamatosan szűkültek, majd szinte teljesen megszűntek, a 2009-es év teljes egészére jellemzőek maradtak. Így 2009-ben az OTP Jelzálogbank szinte kizárólagos pénzügyi üzleti partnere az OTP Bank volt.

A likviditás külső forrásai: a legjelentősebb a forgalomban lévő jelzáloglevél állomány, és az OTP Bank által nyújtott halasztott fizetési lehetőség, valamint az OTP Banknál meglévő bankközi hitelkeret.

A jelentős deviza alapú hitelállományból fakadó kockázatokat az OTP Jelzálogbank hosszútávon a jelzáloglevél feltételek kialakításával, valamint hosszú futamidejű derivatív ügyletekkel (elsősorban kamat és deviza swap ügyletek), továbbá pénzügyi eszközökkel (elsősorban deviza swap és határidős deviza ügyletek) kezeli. A derivatív ügyletek OTP Bankkal csoport szinten egyeztetett limitek, valamint ISDA és CSA szerződések keretei között kerülnek megkötésre.

2. Jelzáloglevél forgalomba hozatal

A világméretű pénzügyi és hitelezési válság hatásaként a jelzáloghitelezés OTP Csoportszintű modellje 2008 év végére megváltozott, mind a forint, mind a deviza forrásainak biztosítása tekintetében is.

A magyar bankrendszer sújtó hatások enyhítésére az MNB bővítette a repo képes értékpapírok listáját, amire a leányvállalat által kibocsátott jelzáloglevél is felvételre került. A két tényező hatására az OTP Jelzálogbank 2009. első felében kizárólag az OTP Bank felé bocsátott ki forint alapú jelzálogleveleket, amelyek feltételeinek meghatározása során fontos szempont volt, hogy az állomány a támogatási feltételek kielégítése mellett megfeleljen az MNB repo képesség feltételeinek is.

A válság hatására az OTP Jelzálogbank külső, elsősorban deviza forrás szerzésének lehetősége jelentősen romlott. Devizaforrás biztosítása - tekintettel az OTP Jelzálogbank által az EMB program keretei között kibocsátott jelzáloglevelek EKB repo képességére és az OTP Bank Frankfurtban megnyílt fióktelepére - szintén az OTP Bank felé kibocsátott jelzálogleveleken keresztül történt.

A fenti tényezők és az eszköz-forrás szerkezet figyelembevétel alapján a következő Jelzáloglevél tranzakciók kerültek lebonyolításra:

- 2009. február: jelzáloglevél csere összesen 300 Mrd Ft névértékben
- 2009. május: jelzáloglevél kibocsátás 80 Mrd Ft névértékben
- 2009. július: jelzáloglevél csere 150 Mrd Ft névértékben
- 2009. december: jelzáloglevél kibocsátás összesen 1.050 millió EUR névértékben.

A forgalomban lévő jelzáloglevelek fedezetét a Jelzálogbank minden időpillanatban biztosította, amelyet a társaság Vagyonellenőre folyamatosan ellenőriz.

Osszesített Fedezetkimutatás 2009. december 31.	Névérték (Ft)	Kamat (Ft)
Forgalomban lévő jelzáloglevelek	1 511 652 710 934	599 325 700 069
Rendes fedezetként figyelembe vehető követelések	1 322 223 622 657	1 361 466 646 726
Pótfedezetként bevont eszközök	216 770 000 000	477 900 000
Fedezeti többlet	27 340 911 723	762 618 846 657

A pótfedezeti portfóliót teljes egészében állampapírok alkotják. A fedezeti kötelezettségeit az OTP Jelzálogbank jelenérték és stressz-teszt alapon is teljesítette.

3. Fejlődési irányok

Az OTP Jelzálogbank 2006. évben megfogalmazott középtávú stratégiai terve alapján 2010-ben is kiemelt szerepet kap a jelzáloghitelezés lehető legolcsóbb forrásainak megteremtésében, új finanszírozási formák lehetőségének megteremtésében, illetve a befektetői kör diverzifikálásában.

Ennek legfontosabb eszköze változatlanul az EMB program során forgalomba hozatalra kerülő EKB repo képes deviza alapú jelzáloglevelek.

További fontos cél az OTP Csoport szintű termékfejlesztésben, és eszköz-forrás gazdálkodásban való jelenlét, ezzel segítve az OTP Jelzálogbank és az OTP Csoport piaci pozíciójának megtartását.

V. A JELZÁLOGHITEL PORTFOLIÓ BEMUTATÁSA

A hitelportfólió szerkezete 2009. december 31-én (millió forint)

A hitelállomány hátralévő futamidő szerinti megoszlása		
futamidő	tőkekövetelés	arány
0 - 5 év	41 154	2,9%
5 - 10 év	177 232	12,4%
10 - 15 év	370 210	26,0%
15 - 20 év	516 314	36,3%
20 év felett	319 064	22,4%
Összesen	1 423 974	100,0%

A hitelállomány területi megoszlása		
régió	tőkekövetelés	arány
Budapest	474 105	33,3%
Dél-Alföld	208 051	14,6%
Dél-Dunántúl	165 959	11,7%
Észak-Dunántúl	262 577	18,4%
Észak-Kelet	313 282	22,0%
Összesen	1 423 974	100,0%

A portfólióban az előző évihez képest jelentős változás nem figyelhető meg. Bár az előző évhez képest súlyuk 2%-kal csökkent, a 15-20 év közötti futamidejű hitelszerződések a legnagyobb számosságúak, jelenleg is a legtöbb hitelszerződés hátralévő futamideje ezen időszak közé esik. Az átlagos futamidő 13,4 év.

Ebben az évben a régiókra való felosztás nem változott. A szerkezet sem változott releváns módon, a legfejlettebb régióban, Budapesten és agglomerációs vonzáskörzetében a legnagyobb az aktivitásunk (az állomány 1/3-ada), az állomány 22%-a az Észak-keleti Régióba tartozik, a többi lényegében egyenletesen oszlik el a régiók között.

A pénzügyi válság következtében az év során jelentős változás történt a portfólió hátralékos kategóriánkénti megoszlásában. Az év elején meredeken emelkedett az összes hátralékos kategória aránya. Az év közepére a válság hatásai csökkentek, elsősorban a forint erősödése következtében egy javulási tendencia kezdődött. Ezt felerősítette a Bank adósvédelmi programja. E kettős hatás eredményeképp alakult ki évvégére az alábbi, már jóval kedvezőbb kép.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. kintlévőségeinek fizetési késedelem szerinti megoszlása:

2009.12.31-én a 30 napon túli fizetési hátralékkal rendelkező adósok aránya a teljes hitelállomány 2,87 %-a és ennek 20 %-a haladja meg a három havi törlesztőrészlet mértékét. A késedelem elsősorban ezen ügyfelek kedvezőtlen pénzügyi helyzetére vezethető vissza. A nem problémamentes – 30 napon túli hátralékos– követelések között döntően, 53,3 %-ban a 31-60 nap közötti hátralékkal rendelkező ügyletek szerepelnek.

Az OTP Jelzálogbanknak az OTP Bank vásárlási garanciát nyújt az OTP Jelzálogbank által nem problémamentesnek minősített, valamint egyéb okokból a jelzáloglevél fedezeti körbe be nem került követelésekre. Így az OTP Bank vásárlási garanciája teljes megtérülést biztosít a Jelzálogbank részére, ezért egyetlen hitele sincs, ahol akár csekély mértékű veszteség lenne valószínűsíthető.

Az év folyamán az OTP Bankkal kötött konzorciális szerződésnek megfelelően 39,8 milliárd Ft értékben 6 102 darab követelést adtunk vissza.

VI. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS, FOGLALKOZÁSPOLITIKA

Az OTP Jelzálogbank 2006-ban átalakította a szervezeti felépítését. Az átalakítás fő célja megvalósult: az OTP Bankkal való együttműködés során felmerülő szinergiák kihasználásra kerültek. Az optimális foglalkoztatotti létszám és ezáltal a maximális eredmény elérése érdekében szorosabb üzleti együttműködés alakult ki az OTP Bankkal. A hitelek értékesítését több évtizedes tapasztalattal rendelkező OTP Bank fiókhálózat, illetőleg az egyre nagyobb jelentőséggel bíró értékesítési partnerek végzik, az ügyfelek minél szélesebb körű kiszolgálását pedig, országos illetékességű központosított szervezeti egység szolgálja. Az OTP Jelzálogbank pénzügyi, informatikai tevékenységét külön szerződés alapján az OTP Bank végzi.

A szervezeti felépítés alapvetően a Társaság által végzett tevékenységtípusokhoz igazodik, melynek alapján a munka két főosztály, és három szakterület keretében folyik. A treasury és értékpapír-kibocsátási tevékenység, illetőleg az ingatlanértékelési tevékenység főosztályok keretében zajlik, mely területek irányítása és felügyelete, a nagyobb hatékonyság elérése érdekében megoszlik a vezérigazgató illetőleg a vezérigazgató-helyettes között. A szakterületek beosztása esetén szintén érvényesülnek, a munkamegosztásból fakadó magasabb szintű irányítási és felügyeleti elvek.

Az OTP Jelzálogbank munkavállalóinak létszáma 2009. december 31-én 36 fő. Az OTP Jelzálogbank hangsúlyt fektet a munkavállalók szakmai képzésére, biztosítva ezzel a magasan képzett munkaerő folyamatos meglétét.

VII. NYILATKOZAT A FELELŐS TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁSI GYAKORLATRÓL

Az OTP Jelzálogbank működése során maradéktalanul betartja a rá vonatkozó jogszabályokban, felügyeleti rendelkezésekben és egyéb szabályzatokban foglaltakat. A Társaság felépítését és működési feltételeit az alapító részvényes által elfogadott Alapító okirat tartalmazza.

1. Vezető testületek

1.1. Az Igazgatóság

A Társaság ügyvezető szerve az Igazgatóság. Az Igazgatóság hatáskörét a hatályos jogszabályok, a Társaság Alapító okirata, az alapítói határozatok, valamint az Igazgatóság ügyrendje szabja meg. Az ügyrend tartalmazza az Igazgatóság felépítését, működését, az ülések előkészítésével, lebonyolításával és a határozatok megfogalmazásával kapcsolatos teendőket és egyéb, az Igazgatóság működését érintő kérdéseket. Az Igazgatóság felügyeli a menedzsment munkáját, negyedéves időszakonként értékeli, elemzi az üzletpolitikai irányelvekben meghatározott célok végrehajtásának helyzetét. A Társaság ügyvezetőivel kapcsolatos munkáltatói jogokat az Igazgatóság gyakorolja.

Az Igazgatóság tagjait az alapító részvényes öt évre választja. Jelenleg az Igazgatóság teljes létszáma 4 fő, melynek a jogszabálynak megfelelően 2 fő belső - a Társasággal munkaviszonyban álló - tagja van.

Az Igazgatóság tagjaira vonatkoznak mindazok a kötelezettségek, illetve tiltó szabályok, amelyeket a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. CXII. törvény (Hpt.) a vezető állású személyekre megállapít.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. Igazgatósága:

Oszlányi Zsolt – az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató, belső igazgatósági tag

Nagy Csaba – vezérigazgató-helyettes, belső igazgatósági tag

Illés Zoltán – külső igazgatósági tag

Kovács Antal – külső igazgatósági tag

1.2. A Felügyelő Bizottság

A Társaság ügyvezetésének és üzletvitelének ellenőrzését a Felügyelő Bizottság végzi. A Felügyelő Bizottság maga határozza meg ügyrendjét, amelyet az alapító részvényes hagy jóvá. A Felügyelő Bizottság ellenőrző tevékenysége keretében az Igazgatóság tagjaitól és a Társaság vezető állású dolgozóitól jelentést vagy felvilágosítást kérhet, melyet a kéréstől számított 8 napon belül írásban kötelesek megadni. Ezen kívül a Felügyelő Bizottság a Társaság könyveit és iratait megvizsgálhatja, ill. szakértővel megvizsgáltathatja.

A Felügyelő Bizottság jogosult megvizsgálni a Társaság alapító részvényese elé kerülő valamennyi lényeges üzletpolitikai jelentést, valamint minden olyan előterjesztést, amely a Társaság az alapító részvényes kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyre vonatkozik. A számviteli törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Társaság alapító részvényese csak a Felügyelő Bizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.

A belső ellenőrzés irányítása a Felügyelő Bizottság hatáskörébe tartozik. A Társaság belső ellenőrzési szervezetének irányítását a Felügyelő Bizottság a Hpt. előírásainak betartásával és annak keretei között látja el. A Felügyelő Bizottság előzetes egyetértése szükséges a belső ellenőrzési szervezet vezetői és alkalmazottai munkaviszonyának létesítésével, megszüntetésével kapcsolatos döntések meghozatalához, valamint díjazásuk megállapításához.

A Felügyelő Bizottság negyedévente köteles ülést tartani. Össze kell hívni az ülést akkor is, ha azt a Felügyelő Bizottság vagy az Igazgatóság egy tagja, vagy a Könyvvizsgáló az ok és a cél megjelölésével írásban kéri.

A Felügyelő Bizottság legalább 3, legfeljebb 9 tagból állhat, és tagja csak természetes személy lehet

Az OTP Jelzálogbank Zrt. Felügyelő Bizottsága:

Florova Anna Mitkova– a felügyelő bizottság elnöke

Selymes Ágota– felügyelő bizottsági tag

Nádasné Gajzágó Cecília – felügyelő bizottsági tag

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság üléseiről jegyzőkönyv készül, és határozataik dokumentálásra kerülnek.

1.3. Egyéb bizottságok

A Vezetői értekezlet a Társaság döntést-hozó, döntést előkészítő, illetve tanácskozó állandó bizottsága. A bizottság a hatáskörébe utalt ügyekben, valamint a hitelintézet működésével kapcsolatos, egyedileg nem szabályozott ügyekben hoz döntést.

2. Belső és külső kontrollok rendszere

2.1. Belső ellenőrzés

A Társaságánál független belső ellenőrzési rendszer működik, melynek Hpt. által meghatározott keretek közötti irányítása a Felügyelő Bizottság feladata.

A belső ellenőrzési tevékenység az OTP Bank Nyrt. Ellenőrzési Igazgatósága által rendszeresen felügyelt Egységes Belső Ellenőrzési Rendszer (EBÉR) alapján folyik.

A független belső ellenőr éves ellenőrzési tervvel rendelkezik, melyet a Felügyelő Bizottság hagy jóvá. A függetlenített belső ellenőr az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság és a menedzsment részére rendszeresen objektív és független jelentést készít a kockázatkezelés, a belső kontroll mechanizmusok, valamint a vállalatirányítási funkciók megfelelő működéséről, valamint az ellenőrzésekről összefoglalót küld az OTP Bank Nyrt. Ellenőrzési Igazgatósága részére. A Felügyelő Bizottság előzetes egyetértési jogot gyakorol a belső ellenőr munkaviszonyának létesítésével, megszüntetésével, díjazása megállapításával kapcsolatos döntéseknél.

2.2. Kockázatkezelés

Az OTP Jelzálogbank részletes, a kockázatok minden típusára (likviditási, piaci, ország-, partner, hitelkockázat, működési, compliance) kiterjedő kockázatkezelési szabályokkal rendelkezik, melyek összhangban állnak a prudens banki működést szabályozó jogszabályokkal.

Az OTP Jelzálogbank kockázatkezelési rendszere magában foglalja a kockázatok azonosítását, hatásuk felmérését, elemzését, a szükséges intézkedési tervek kialakítását, valamint ezek hatékonyságának és eredményeinek a követését. A vezetés az üzleti döntéseit valamennyi fontos kockázat ismeretében hozza meg. Minden lényeges, a belső és külső tevékenységhez kapcsolódó kockázat, a pénzügyi és jogi követelményeknek való megfeleléshez kapcsolódó, valamint számos egyéb kockázat egy jól meghatározott, transzparens belső mechanizmus alapján kerül kiértékelésre és kezelésre.

A Társaság az OTP Bank Nyrt. Hitelengedélyezési és Kockázatkezelési, valamint a Stratégiai és Pénzügyi Divíziójával szorosan együttműködve gyakorolja a funkcionális kontrollt a bankcsoporti kockázatkezelési stratégia irányelvei, módszertana, infrastruktúrája részeként, melynek célja a csoportszintű, egyértelműen meghatározott, átlátható, szabványosított, a Bázeli és a Felügyeleti elvárásoknak valamint a helyi környezetnek is megfelelő hitel-, ország-, partner-, piaci és működési kockázatkezelési rendszer kialakítása. A csoportszintű kockázatkezelés alapja a standardizált, OTP-konform szervezeti struktúra, szabályzatok és eljárások bevezetése az érintett leányvállalatok körében.

2.3. Compliance

Az Európai Unió és a magyar jogszabályi előírásoknak megfelelően a Társaság a compliance kockázatok feltárására és kezelésére önálló funkciót hozott létre (Compliance Officer). Kialakításra kerültek a megfelelő szabályozási dokumentumok, mint a compliance politika, stratégia, munkaterv. A compliance politika célja, hogy megalapozza a Társaságra is irányadó OTP bankcsoporti compliance tevékenység kereteit, a compliance fogalmát, célját, a compliance funkció feladatait és hatáskörét. A compliance politika másik fontos dokumentuma az OTP bankcsoport compliance stratégiája. A Compliance Officer évente átfogó jelentést készít a Társaság compliance tevékenységéről és helyzetéről, melyet a Társaság Igazgatósága hagy jóvá. A compliance politika gyakorlati megvalósulásáért az OTP bankcsoport felső vezetése felel.

2.4. Könyvvizsgáló

Az OTP Jelzálogbank könyvvizsgálatát a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (Cg. 01-09-071057) végzi.

A könyvvizsgálatot végző gazdálkodó szervezet megválasztására, illetve a könyvvizsgálatért személyében is felelős tag kijelölésének jóváhagyására az alapító részvényes jogosult.

2.5. Vagyonellenőr

Az OTP Jelzálogbank a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzálog levelekről szóló 1997. évi XXX. törvényben foglalt feladatok ellátására vagyonellenőrt bíz meg. A vagyonellenőr ellenőrzi és igazolja a jelzáloglevelek előírás szerinti fedezete mindenkor rendelkezésre állását, valamint gondoskodik a jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító zálogtárgyak, azok ingatlan-nyilvántartási adatai és hitelbiztosítéki értéke, továbbá a rendes és a pótfedezet fedezet-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

Az OTP Jelzálogbank Vagyonellenőre a KPMG Hungária Kft. (1139 Budapest Váci út 99.; nyilvántartásba vételi szám: 000202).

2.6. Tájékoztatás

A Társaság a tevékenységével kapcsolatos nyilvánosságra hozatalt a Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.), a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. Törvény rendelkezéseit betartva teljesíti.

A Társaság részletes, a bennfentes és a potenciálisan bennfentes személyekre kiterjedő részletes belső szabályozással rendelkezik, mely a hatályos Tpt. által szabályozott korlátoknak és tilalmaknak teljes mértékben megfelel. A tilalmakról az érintett személyek a compliance szakterület révén a megfelelő információval rendelkeznek. A bennfentesességgel és a bennfentes személyekkel kapcsolatos szabályozási és nyilvántartási kötelezettségeket a Társaság Compliance Officer-e végzi és ennek hatékony működtetésére folyamatosan fejleszti az informatikai rendszereket.

VIII. AZ OTP JELZÁLOGBANK ZRT. NYILATKOZATA

Az éves jelentés az alkalmazandó számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített, a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tény, amely az OTP Jelzálogbank Zrt., mint a jelzáloglevelet kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Az üzleti jelentés megbízható képet ad az OTP Jelzálogbank Zrt., mint a jelzáloglevelet kibocsátó helyzetéről, teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat.

Az éves jelentés félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért az OTP Jelzálogbank Zrt. felelősséggel tartozik.

Budapest, 2010. április 30.

.....
Oszlányi Zsolt
elnök-vezérigazgató

.....
Szudárovicsné Csonka Petra
főosztályvezető

Mellékletek

1. sz. melléklet	Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés
2. sz. melléklet	2009. évi Üzleti jelentés

OTP Jelzálogbank Zrt.

*Magyar jogszabályok szerinti
éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2009. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának

Elvégeztük az OTP Jelzálogbank Zrt. mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.987.837 millió Ft, a mérleg szerinti eredmény 1.342 millió Ft nyereség-, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az ügyvezetés felelőssége az éves beszámolóért

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsléseket.

A könyvvizsgáló felelőssége

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Hivatkozva a 2009. február 2-án kiadott, a 2008. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázatfelmérésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék megadásához.

Záradék:

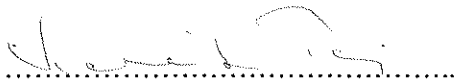
A könyvvizsgálat során az OTP Jelzálogbank Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

A tulajdonos elé terjesztett éves beszámolóról 2010. január 29-i dátummal könyvvizsgálói jelentést adtunk ki, és a fordulónap utáni események hatásait csak ezen időpontig vizsgáltuk meg.

Az éves beszámolót és a fizetendő osztalék összegét a tulajdonos 2010. március 23-án jóváhagyta.

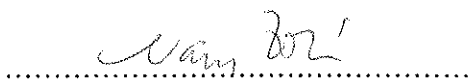
Budapest, 2010. március 23.



Horváth Tamás

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.

000083



Nagy Zoltán

kamarai tag könyvvizsgáló
005027

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió Ft-ban

A tétel megnevezése	2008. december 31.	2009. december 31.
1. Pénzeszközök	1 631	728
2. Állampapírok	30 906	216 240
a) forgatási célú	30 906	216 240
b) befektetési célú	0	0
3. Hitelintézetekkel szembeni követelések	91 219	317 703
b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	91 219	317 703
ba) éven belüli lejáratú	91 219	317 703
ebből: -kapcsolt vállalkozással szemben	81 198	299 348
-MNB-vel szemben	0	0
4. Ügyfelekkel szembeni követelések	1 445 944	1 423 959
a) Pénzügyi szolgáltatásból	1 445 944	1 423 959
aa) éven belüli lejáratú	54 312	54 187
ab) éven túli lejáratú	1 391 632	1 369 772
5. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
6. Részvények és más változó hozamú értékpapírok	0	0
7. Részvények, részesedések befektetési célra	0	0
8. Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban	0	0
9. Immateriális javak	293	257
a) immateriális javak	293	257
10. Tárgyi eszközök	182	144
a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	182	144
aa) ingatlanok	94	90
ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	87	54
ac) beruházások	1	0
b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0	0
11. Saját részvények	0	0
12. Egyéb eszközök	6 523	1 554
b) egyéb követelések	6 523	1 554
ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés	1 952	1 234
13. Aktív időbeli elhatárolások	29 671	27 252
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	27 011	25 344
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 660	1 908
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 606 369	1 987 837
ebből: -FORGÓESZKÖZÖK [1+2.a)+3.a)+3.ba)+3.c)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba.+11+12+ a 2/A, 3/A, 4/A, 5/A, 6/A, 12/A és 12/B tételek előbbi altételekhez kapcsolódó értékei]	184 591	590 412
ebből: -BEFEKTETT ESZKÖZÖK [2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7+8+9+10+ a 2/A, 3/A, 3/A, 4/A, 5/A, 6/A, 7/A, 12/A és a 12/B tételek előbbi altételekhez, illetve tételhez kapcsolódó értékei]	1 392 107	1 370 173

Kelt: Budapest, 2010. január 29.

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.

2.

Oszlányi Zsolt

Szudárovicsné Csonka Petra

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió Ft-ban

A tétel megnevezése	2008. december 31.	2009. december 31.
1. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	111 333	261 249
a) látraszóló	0	0
b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	111 333	261 249
ba) éven belüli lejáratú	111 333	261 249
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	108 974	261 249
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
2. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	3 073	1 062
b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	3 073	1 062
ba) látraszóló	3 073	1 062
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
3. Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	1 311 912	1 511 652
b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	1 311 912	1 511 652
ba) éven belüli lejáratú	174 382	317 851
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	74 000	41 537
bb) éven túli lejáratú	1 137 530	1 193 801
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	516 753	852 054
4. Egyéb kötelezettség	56 659	67 229
a) éven belüli lejáratú	56 659	67 229
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	14 784	26 186
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	9
5. Passzív időbeli elhatárolások	67 921	84 136
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	6 991	18 715
b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	60 930	65 421
6. Céltartalékok	0	146
d) egyéb céltartalék	0	146
7. Hátrasorolt kötelezettségek	0	2 735
a) alárendelt kölesöntöke	0	2 735
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	2 735
8. Jegyzett tőke	27 000	27 000
9. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
10. Tőketartalék	0	0
11. Általános tartalék	4 347	7 162
12. Eredménytartalék (+/-)	17 822	24 124
13. Lekötött tartalék	0	0
14. Értékelési tartalék	0	0
15. Mérleg szerinti eredmény (+/-)	6 302	1 342
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 606 369	1 987 837
ebből: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖT. [1.a.+1.ba.+1.c.+2.aa.+2.ba.+2.bb.+2.c.+3.aa.+3.ba.+3.ca.+4.a]	345 447	647 391
ebből: - HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	1 137 530	1 196 536
ebből: - SAJÁT TŐKE (8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	55 471	59 628

Kelt: Budapest, 2010. január 29.

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.

- 2.

Oszlányi Zsolt

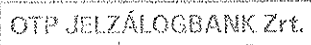
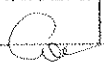
Szudárovicsné Csonka Petra

EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió Ft-ban

A tétel megnevezése		2008. december 31.	2009. december 31.
1.	Kapott kamatok és kamat jellegű bevételek	170 774	197 274
	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	7 069	1 985
	ebből: - kapcsoló vállalkozástól	0	0
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	163 705	195 289
	ebből: - kapcsoló vállalkozástól	6 428	15 302
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
2.	Fizetett kamatok és kamat jellegű ráfordítások	138 218	142 534
	ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	81 857	99 906
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0
	KAMATKÜLÖNBÖZET (1.-2.)	32 556	54 740
3.	Bevételek értékpapírokból	0	0
	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
	b) bevételek társult vállalkozásban való részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
4.	Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	2 399	1 917
	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	2 399	1 917
	ebből: - kapcsoló vállalkozástól	1 214	835
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)	0	0
	ebből: - kapcsoló vállalkozástól	0	0
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
5.	Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	26 763	24 740
	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	25 717	24 343
	ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	20 848	23 015
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0
	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	1 046	397
	ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	853	336
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	35	42
6.	Pénzügyi műveletek nettó eredménye [6.a.-6.b.+6.c.-6.d.]	13 338	10 274
	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	16 764	15 818
	ebből: - kapcsoló vállalkozástól	-50 254	10 683
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
	- értékelési különbözet	0	0
	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	1 365	2 373
	ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	877	1 707
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0
	- értékelési különbözet	0	0
	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	8 424	1 279
	ebből: - kapcsoló vállalkozástól	7 526	703
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
	- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszairása	7	158
	- értékelési különbözet	0	0
	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	10 485	4 450
	ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	9 271	4 107
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0
	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése	0	0
	- értékelési különbözet	0	0

Kelt: Budapest, 2010. január 29.


 2. 
 Oszlányi Zsolt Szudárovicsné Csonka Petra

EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió Ft-ban

A tétel megnevezése		2008. december 31.	2009. december 31.
7.	Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	1 641	22 357
	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	8	28
	ebből: - kapcsoló vállalkozástól	8	18
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
	b) egyéb bevételek	1 633	22 329
	ebből: - kapcsoló vállalkozástól	1 621	22 317
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
	- készletek értékvesztésének visszairása	0	0
8.	Általános igazgatási költségek	1 182	1 125
	a) személyi jellegű ráfordítások	648	614
	aa) bérköltség	437	420
	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	58	52
	ebből: - társadalombiztosítási költségek	28	29
	= nyugdíjjal kapcsolatos költségek	25	26
	ac) bérjárulékok	153	142
	ebből: - társadalombiztosítási költségek	133	125
	= nyugdíjjal kapcsolatos költségek	109	105
	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	534	511
9.	Értécsökkenési leírás	192	196
10.	Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	7 696	28 288
	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	3	10
	ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1	0
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0
	b) egyéb ráfordítások	7 693	28 278
	ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1 577	21 734
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0
	- készletek értékvesztése	0	0
11.	Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) köte	0	0
	a) értékvesztés követelések után	0	0
	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0
12.	Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	18	0
	a) értékvesztés visszairása követelések után	18	0
	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0
12/A	Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
13.	Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsoló- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	0	0
14.	Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsoló- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	0	0
15	Szokásos (üzleti) tevékenység eredménye	14 119	34 939
	ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE [1.-2.+3.+4.-5.+6.+7.b.-8.-9.-10.b.-11.+12.-13.+14.]	14 114	34 921
	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE [7.a.-10.a.]	5	18
16.	Rendkívüli bevételek	0	0
17.	Rendkívüli ráfordítások		
18.	Rendkívüli eredmény (16.-17.)	0	0
19.	Adózás előtti eredmény (±15.±18.)	14 119	34 939
20.	Adófizetési kötelezettség	2 672	6 782
21.	Adózott eredmény (±19.-20.)	11 447	28 157
22.	Általános tartalékképzés, felhasználás (±)	-1 145	-2 815
23.	Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra, részesedésre		
24.	Jóváhagyott osztalék és részesedés	4 000	24 000
	ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	4 000	24 000
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0
25.	Mérleg szerinti eredmény (± 21.+22.+23.-24.)	6 302	1 342

Kelt: Budapest, 2010. január 29.

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.
2.
Oszlányi Zsolt Szudárovicsné Csonka Petra

CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok millió Ft-ban

sor- szám	Megnevezés	2008. év	2009. év
01.	Kamatbevételek	170 774	197 274
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	19 163	17 735
03.	+ Egyéb bevételek (céltartalék felhasználása és a céltartalék többlet visszavezetésének kivételével)	1 633	22 329
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei	8 424	1 121
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	28
06.	+ Osztalékbevételek	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-138 218	-142 534
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	-27 082	-26 716
10.	- Egyéb ráfordítások (céltartalékképzés és terven felüli értékcsökkenés kivételével)	-7 693	-28 094
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai	-11 531	-4 847
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	-3	-10
13.	- Általános igazgatási költségek	-1 182	-1 125
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társasági adó kötelezettség összegét)	0	0
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-2 672	-6 782
16.	- Kifizetett osztalék	0	0
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS	11 613	28 379
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	337 917	336 951
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-392 375	-199 568
20.	+/- Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	41 052	-185 176
22.	+/- Befektetett eszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
23.	+/- Beruházások (beleértve az előleget is) állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	94	1
24.	+/- Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-176	-118
25.	+/- Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kivételével) bruttó értékében bekövetkezett állományváltozás (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-100	-6
26.	+/- Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-10 817	2 419
27.	+/- Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	12 994	16 215

sor- szám	Megnevezés	2008. év	2009. év
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon	0	0
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	0
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök	0	0
31.	- Bevont saját részvény, vagyonyjegy névértéke	0	0
32.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS	202	-903
33.	ebből:- készpénz(forint- és valutapénztár, csekkek) állományváltozása	0	0
34.	- számlapénz (az MNB-nél forintban és devizában elhelyezett pénzforgalmi és éven belüli lejáratú betétszámlák és éven belüli lejáratú betétszámlák, valamint jogszabály alapján már hitelintézetnél forintban vezetett pénzforgalmi betétszámlák) állományváltozása	202	-903

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. üzleti évre vonatkozó beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, valamint a hitelintézetek és pénzügyi vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 250/2000.(XII.24.) Kormány rendelet előírásainak figyelembevételével készítette el.

I. Általános kiegészítések

OTP Bank Rt. 2001. május 15-én megalapította 3 milliárd Ft jegyzett tőkével, 100 %-os tulajdonosi részesedéssel, részvénytársasági formában az OTP Jelzálogbank Rt-t. Az OTP Jelzálogbank Rt. (rövid néven: OTP JB Rt.) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletétől 2001. szeptember 21-én kapott alapítási engedélyt.

A I-1514/2002. számú alapítási engedély birtokában 2001. október 9-én jegyezte be a társaságot a Fővárosi Cégbíróság Cg. 01-10-044659 számon.

Az OTP Jelzálogbank Rt. részére a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2002. január 10-én I-17/2002. számú határozatában adta ki a működési engedélyt, melynek birtokában a tényleges működést 2002. február 1-én kezdte meg.

A társaság neve 2005. október 12-i hatállyal OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, továbbiakban OTP Jelzálogbank Zrt.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. tevékenységi köre:

Az OTP Jelzálogbank Zrt. szakosított hitelintézet, tevékenységét alapvetően a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény határozza meg.

Főtevékenysége: 6492 Egyéb hitelnyújtás

További tevékenységi körök:

6419 Egyéb monetáris közvetítés

6619 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

A tevékenység végzésének helye: 1051 Budapest, Nádor u. 21.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. könyvvizsgálója:

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

Székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.

A beszámoló aláírására kötelezett személyek neve és lakóhelye:

Oszlányi Zsolt 1025 Budapest, Kondor út 9.

Szudárovicsné Csonka Petra 2310 Szigetszentmiklós, Szőlő u. 8.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért felelős személy:

Szudárovicsné Csonka Petra PM nyilvántartási szám: 152285

Közvetlen irányítást biztosító gazdasági társaság adatai:

Neve: OTP Bank Nyrt.

Székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.

Részesedési arány: 100 %

A közvetlen irányítást biztosító gazdasági társaság állítja elő a vállalkozáscsoport konszolidált éves beszámolóját, melybe az OTP Jelzálogbank Zrt. mint leányvállalat bevonásra kerül. Az összevont (konszolidált) éves beszámoló nyilvános, az OTP Bank Nyrt. internetes honlapján (www.otpbank.hu) megtekinthető.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. célkitűzései:

Társadalmi célja, hogy az ország területén élő polgároknak és lakóközösségeknek elősegítse lakáshelyzetük mennyiségi és minőségi fejlesztését, javítását, hosszútávon kiszámítható, alacsony kamatozású lakáshitellel oly módon, hogy ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni.

Üzleti célja, hogy az OTP Bank Nyrt. által folyósított hitelek állományából a jelzáloglevelek kibocsátása révén minél magasabb problémamentes követelés állományt tudjon megvásárolni, illetve a külső forrásbevonás útján minél nagyobb volumenben tudjon jelzáloghiteleket folyósítani.

A banki környezet megköveteli, hogy az OTP Jelzálogbank Zrt. tevékenysége is az OTP Bank Nyrt. ügyfeleinek megőrzését, az OTP bankcsoport piaci szerepének erősítését szolgálja.

Az OTP csoport tagjainak háttér szolgáltatásaival az OTP bankcsoport ügyfelei számára egy helyen optimális pénzügyi szolgáltatás biztosítása a cél.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. szervezete

Az OTP Jelzálogbank Zrt. kislétszámú központi szervezettel rendelkezik, a jelzáloghitelezési tevékenység gyakorlati lebonyolításához igénybe veszi az anyabank fiókhálózatát az OTP Bank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. között létrejött együttműködési megállapodás alapján. Ugyancsak megállapodás alapján 2006. szeptember 1-től a számviteli, pénzügyi, jelentésszolgálati és informatikai üzemeltetési tevékenységeket is az OTP Bank Nyrt. kijelölt szervezeti egységei látják el az OTP Jelzálogbank Zrt. számára.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. tevékenységének általános jellemzői

A lakáscélú állami támogatások rendszere olyan helyzetet teremtett, hogy a lakáshitelezés területén csak jelzálog-hitelintézet, vagy ilyen kapcsolattal rendelkező hitelintézet lehet versenyképes. Az OTP Bank Nyrt. ezt a helyzetet felismerve határozta el az OTP Jelzálogbank Zrt. létrehozását. A három szereplős piacon az OTP Jelzálogbank Zrt. mellett egy jelentősebb jelzálog-hitelintézet (FHB) tevékenykedik, így az OTP Jelzálogbank Zrt. számára – a Bankcsoport nyújtotta lehetőségeket kihasználva – adottak a piacszerzés lehetőségei.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. által támogatott forrásból (jelzáloglevél-kibocsátás) nyújtott lakáshitelek hiteldíja lényegesen kedvezőbb, mint az OTP Bank Nyrt. banki forrással finanszírozott lakáshiteleinél alkalmazott hiteldíj, ugyanakkor a jelzálog-hitelintézet marge-a is nagyobb az OTP Bank Nyrt. által elérhető marge-nál.

Az ügyfelek megnyeréséért folytatott vetélkedésben az OTP Jelzálogbank Zrt. számíthat az anyabank lakásfinanszírozásban kialakult hagyományaira, ami egyrészt piaci ismertséget, másrészt a fiókhálózatban felhalmozott szakmai tapasztalatot jelenti.

A lakáshitelezési üzlet alapja a bizalom ügyfél és bank között. Ezen a téren is jó ajánlólevél az OTP Bank Nyrt. múltja. Minden biztonnyal megkönnyíti az értékesítési munkát az OTP Bankcsoport tőkeereje, hagyományai és megbízhatósága.

Ezeket az előnyöket megsokszorozhatjuk az OTP Bankcsoport jellegéből fakadóan azzal az előnnyel, hogy bővítjük a lakáshitel-kínálatunkat.

Az OTP Bankcsoport számára reális célkitűzés a lakáshitelezés területén a piacvezető szerep megőrzése 30-35 %-os piaci részesedés mellett.

Az OTP Jelzálogbank Zrt.-nek – a működésére vonatkozó prudenciális előírások maradéktalan betartása mellett – a lehetséges legnagyobb volumenű lakáshitel-állomány elérésére kell törekednie, hiszen ez jelentheti a kívánt cél elérését.

Az együttes hitelezésre 2007-ig az OTP Bank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. elsősorban a konzorciális formát alkalmazta. Ebben a konstrukcióban az OTP Bank Nyrt. a fizető ügynök, az OTP Jelzálogbank Zrt. pedig a biztosítéki ügynök. A folyósítást követően a hiteleket az OTP Jelzálogbank Zrt. megvásárolja az OTP Bank Nyrt.-től, s azokat vásárolt követelésként tartja nyilván. A követelés vásárlás mellett 2006-tól az OTP Jelzálogbank Zrt. saját forrásból is nyújt birtokfejlesztési célú jelzáloghiteleket egyéni gazdálkodók és östermelők számára. 2007 őszétől a deviza alapú jelzáloghitelezés is döntő mértékben jelzálogbanki folyósításban történik. A Kormány rendelete alapján 2009. októberétől ismét lehet támogatott hitelt igényelni új lakás vásárlásához vagy meglévő korszerűsítéséhez. Ez alapján saját forrásból az OTP Jelzálogbank Zrt. is nyújt támogatott lakáshiteleket. Az OTP Jelzálogbank Zrt.-nek önálló fiókhálózata nincs, ezen termékeknél az OTP Bank Nyrt. bankügynöki megállapodás alapján látja el a hitelszámla-kezelési és ügyfélgondozási feladatokat.

Számviteli politika ismertetése

A mérlegkészítés időpontja: 2009. január 15.

A mérlegforduló napja: tárgyév december 31.

A számviteli politika részletesen foglalkozik a számviteli nyilvántartási rendszer felépítésével.

Megfogalmazza a számlatükör, számlarendi magyarázat tartalmát, a főkönyvi és az ahhoz kapcsolódó analitikus nyilvántartások vezetésének kötelezettségét.

Meghatározza a mérlegben kimutatandó eszközök és források tartalmát, értékelési szabályokat.

Az ellenőrzés, önellenőrzés során jelentős és befolyásoló hibák meghatározásával a számviteli politika részletesen foglalkozik.

Az értékelés során tartósnak és jelentősnek tekintendő eltérések eszközcsoportonként kerültek meghatározásra.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. nem alkalmazza a valós értéken történő értékelés szabályait.

A devizaköveteléseit és kötelezettségeit az MNB által közzétett hivatalos deviza árfolyamon értékeli.

Az értékpapírok tekintetében 2009. évben átminősítés, átsorolás nem történt. A pótfedezeti, illetve likviditáskezelési céllal tartott állampapírokat az OTP Jelzálogbank Zrt. a forgóeszközök közé sorolja és tartja nyilván.

A gazdálkodást jellemző főbb mutatószámok

A mutató megnevezése	Számítási mód	2008. dec. 31. %	2009. dec. 31. %
Fizetőképességi mutató	Szavatoló tőke / korrigált mérlegfőösszeg	9,06	9,91
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök / összes eszköz	86,66	68,93
Forgóeszközök + egyéb eszközök aránya	Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás / összes eszköz	13,34	31,07
Saját tőke aránya	Saját tőke / összes forrás	3,45	3,00
Befektetett eszközök fedezete	Saját tőke / befektetett eszközök	3,98	4,35
Forgóeszközök kimutatott értékpapír állomány fedezete	Saját tőke / forgóeszközök kimutatott értékpapír állomány	179,48	27,57
Éves likviditási mutató	Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	53,44	91,20
Kamatjövendelmzési mutató	Kamatkülönbözlet / kapott kamatok kamatjellelű bevételek	19,06	27,75
Nettó kamatrés	kamatkülönbözlet / mérlegfőösszeg	2,03	2,75
1 főre jutó eredmény	adózás előtti eredmény / átlagos statisztikai létszám	392,19 mFt/fő	970,53 mFt/fő
1 főre jutó eszközérték	mérlegfőösszeg / átlagos statisztikai létszám	44 621,36 mFt/fő	55 217,69 mFt/fő

II. Specifikus kiegészítések

1. Eszközök

1.1. Az immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása a 2009. évben

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Záró érték
B/II. Immateriális javak	746	282	165	863
a/ Vagyoni értékű jogok	230	6	0	236
b/ Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
c/ Szellemi termékek	472	155	0	627
d/ Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0
e/ Üzembe nem helyezett szoftver	44	121	165	0
f/ Immateriális javakra adott előleg	0	0	0	0
B/III.1. Pénzügyi tevékenység tárgyi eszközei	313	11	24	300
a/ Ingatlanok	110	0	0	110
b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	180	6	17	169
c/ Egyéb berendezések és felszerelések	22	0	1	21
d/ Beruházások	1	5	6	0
e/ Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
B/III.2. Nem közvetlen pénzügyi tevékenység tárgyi eszközei	0	0	0	0
a/ Ingatlanok	0	0	0	0
b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
c/ Egyéb berendezések és felszerelések	0	0	0	0
d/ Beruházások	0	0	0	0
e/ Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
B/III. Tárgyi eszközök összesen	313	11	24	300
Mindösszesen:	1 059	293	189	1 163

1.2 Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékesítésének alakulása a 2009. évben

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Záró érték
B/II. Immateriális javak	453	154	1	606
a/ Vagyoni értékű jogok	171	24	1	194
b/ Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
c/ Szellemi termékek	282	130	0	412
d/ Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0
e/ Üzembe nem helyezett szoftver	0	0	0	0
f/ Immateriális javakra adott előleg	0	0	0	0
B/III.1. Pénzügyi tevékenység tárgyi eszközei	131	43	18	156
a/ Ingatlanok	16	4	0	20
b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	102	36	17	121
c/ Egyéb berendezések és felszerelések	13	3	1	15
d/ Beruházások	0	0	0	0
e/ Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
B/III.2. Nem közvetlen pénzügyi tevékenység tárgyi eszközei	0	0	0	0
a/ Ingatlanok	0	0	0	0
b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
c/ Egyéb berendezések és felszerelések	0	0	0	0
d/ Beruházások	0	0	0	0
e/ Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
B/III. Tárgyi eszközök összesen	131	43	18	156
Mindösszesen:	584	197	19	762

1.3 Az immateriális javak és tárgyi eszközök nettó értékének alakulása a 2009. évben

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Záró érték
B/II. Immateriális javak	293	128	164	257
a/ Vagyoni értékű jogok	59	-18	-1	42
b/ Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
c/ Szellemi termékek	190	25	0	215
d/ Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0
e/ Üzembe nem helyezett szoftver	44	121	165	0
f/ Immateriális javakra adott előleg	0	0	0	0
B/III.1. Pénzügyi tevékenység tárgyi eszközei	182	-32	6	144
a/ Ingatlanok	94	-4	0	90
b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	78	-30	0	48
c/ Egyéb berendezések és felszerelések	9	-3	0	6
d/ Beruházások	1	5	6	0
e/ Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
B/III.2. Nem közvetlen pénzügyi tevékenység tárgyi eszközei	0	0	0	0
a/ Ingatlanok	0	0	0	0
b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
c/ Egyéb berendezések és felszerelések	0	0	0	0
d/ Beruházások	0	0	0	0
e/ Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
B/III. Tárgyi eszközök összesen	182	-32	6	144
Mindösszesen:	475	96	170	401

1.4 Immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenési leírási kulcsai

Immateriális javak értékcsökkenésének leírási kulcsa: 33,0 %

Tárgyi eszközök értékcsökkenésének leírási kulcsa:

- ingatlanok 6,0 %
- ügyvitel-technikai eszközök 33,0 %
- járművek 20,0 %
- egyéb eszközök 14,5 %

1.5 Fejlesztési tartalék

2009. évben előző évekről áthozott, fel nem használt, valamint újonnan képzett fejlesztési tartalék nem volt.

1.6 Forgatási célú értékpapírok

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. dec. 31.	2009. dec. 31.
Diszkont kincstárjegyek	9 289	-
MNB kötvények	-	214 479
Államkötvények	21 775	1 761
Értékvesztés államkötvények után	-158	-
Állampapírok összesen	30 906	216 240

1.6.1 MNB kötvény 2009. december 31-én

Adatok millió Ft-ban

Név	Névérték	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Lejárat
MNB100113	215 000	214 479	214 516	2010.01.13
Mindösszesen:	215 000	214 479	214 516	

1.6.2 Államkötvények 2009. december 31-én

Adatok millió Ft-ban

Név	Névérték	Könyv szerinti érték (bruttó)	Piaci érték	Értékvesztés	Lejárat
2013/D	1 770	1 761	1 744	0	2013.02.12
Összesen:	1 770	1 761	1 744	0	
Nettó könyv szerinti érték:		1 761			

A forgóeszközök között kimutatott államkötvényekre 2004-ben 403 millió forint összegű értékvesztés került elszámolásra a Szt. 54 § (4) bekezdése alapján, mivel megállapítható volt, hogy a többségében 2003-ban beszerzett államkötvények piaci értéke 2004. évben folyamatosan a könyv szerinti érték alatt volt, és a veszteség jellegű különbözet összességében jelentős mértékűnek mutatkozott.

Az elszámolt értékvesztés mértéke a könyv szerinti érték és a piaci érték veszteség jellegű különbözete, de legfeljebb a könyv szerinti érték és a névérték veszteség jellegű különbözete. A mérték korlátozását az indokolja, hogy az érintett államkötvényeket az OTP Jelzálogbank Zrt. lejáratig szándékozik tartani, illetve eladásra csak azon papíroknál és akkor kerül sor, amikor már veszteség realizálása nem várható.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2008. év végén 158 millió forint összegű értékvesztést tartott nyilván az államkötvényekre. A 2009/B sorozatú államkötvény lejárt, az erre képzett értékvesztés felszabadításra került.

Előző évhez képest új értékvesztés képzése nem történt.

A kibocsátó hitelkockázati értékelése alapján a névérték lejáratkor biztosan megtérül, ezért a névérték alatti értékelés – a tartási szándék és képesség alapján – nem indokolt.

1.6.3 Az értékpapír állományhoz kapcsolódó kamatelhárolás

1.6.3.1 MNB kötvények

Adatok millió Ft-ban

NÉV	Vételi dátum	Elhatárolás dátuma	Kamat napok	Vételi árfolyam	Vételi hozam	Állomány névértékben	Megszolgált kamat
MNB100113	2009.12.30	2009.12.31	2	99,7575	6,25	215 000	37
Összesen:						215 000	37

1.6.3.2 Államkötvények

Adatok millió Ft-ban

NÉV	Előző kamatfizetés	Következő kamatfizetés	Elhatárolás dátuma	Kamat napok	Papír lejárat	Kamat mértéke	Állomány névértékben	Megszolgált kamat
2013/D	2009.02.12	2010.02.12	2009.12.31	323	2013.02.12	6,75	1 770	105
Összesen:							1 770	105
Mindösszesen:								142

Az OTP Jelzálogbank Zrt. által 2009. december 31-én tulajdonolt Államkötvények a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett értékpapírok.

1.7 Ügyfelekkel szembeni követelés

Az OTP Jelzálogbank Zrt. ügyfelekkel szembeni követelésként az OTP Bank Nyrt.-től vásárolt, illetve a saját követeléseit tartja nyilván.

A követelések megvásárlása a vásárlás időpontjáig elhatárolt kamattal és kezelési költséggel növelt könyv szerinti értéken történik. Kizárólag - a könyvvizsgáló által - problémamentesnek minősített hitelállomány megvásárlására kerül sor. Az OTP Bank Nyrt. vissza-, illetve megvásárlási kötelezettséget vállalt azon hitelekre, melyek az OTP Jelzálogbank Zrt. minősítése alapján nem problémamentesek, valamint egyéb okból a forgalomban lévő jelzáloglevelel fedezeti körébe nem vonhatóak és az OTP Jelzálogbank Zrt. vásárlásra felajánlotta azokat.

Az OTP Jelzálogbank 2008. évtől hatályos „Ügyletminősítési és értékelési, valamint értékvesztési és céltartalék-képzési szabályzata” értelmében:

- minden nem problémamentes minősítés kategória értékvesztés elszámolásával jár, ugyanakkor
- minden nem problémamentes minősítési kategóriába besorolás feltétele valamilyen mértékű veszteség valószínűsítése.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. portfóliójában 2009. december 31-én egyetlen olyan hitelfajta sincs, amelyre ne vonatkozna az OTP Bank Nyrt.-nek a nem problémamentes követelések visszavásárlásának, illetve jelzálogbanki folyósítás esetén ezen hitelek megvásárlásának garanciája, ami minden esetben kizárja az OTP Jelzálogbank Zrt.-nél a veszteség keletkezését.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. évre 38 millió Ft céltartalékot képzett a lakáscsere devizahitelek halasztott kamatára és kezelési költségére.

1.7.1 Ügyfelekkel szembeni követelés állomány megbontása

Adatok millió Ft-ban

Hiteltípus megnevezése	2008. dec. 31.	2009. dec. 31.
Vásárolt lakáshitelek	1 018 753	995 749
Forint hitelek	674 120	643 595
Lakáshitelek	674 120	643 595
Deviza hitelek	344 633	352 154
Lakáshitelek	251 635	264 313
Szabad felhasználású jelzáloghitelek	92 998	87 841
Saját folyósítású hitelek	427 191	428 248
Forint hitelek	8 548	9 854
Lakáshitelek	6	112
Szabad felhasználású jelzáloghitelek	0	39
Birtokfejlesztési hitel	8 268	9 258
Egyéb hitel	274	445
Deviza hitelek	418 643	418 394
Lakáshitelek	192 718	191 248
Szabad felhasználású jelzáloghitelek	225 925	227 146
Hitelek összesen (bruttó)	1 445 944	1 423 997
Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék	0	38
Összesen	1 445 944	1 423 959

1.7.1.1 Forint lakáshitel - vásárolt követelés állomány megbontása 2009. december 31-én

Adatok millió Ft-ban

Hiteltípus megnevezése	Darab	Tőke	Vásárolt kamat	Vásárolt késedelmi kamat	Vásárolt kezelési ktg.	Állomány összesen (tőket+kamat+ kés. kamat+ kez.ktg.)
Forráshitel kamattámogatással (5 éven túl)	5 233	17 632	0	0	0	17 632
2003. évi feltételű lakáshitel kamattámogatással (5 éven)	30 379	131 520	3	0	0	131 523
2004. évi feltételű lakáshitel kamattámogatással (5 éven)	13 442	37 340	0	0	0	37 340
2005. évi feltételű lakáshitel kamattámogatással (5 éven)	37 215	203 213	4	0	0	203 217
Konzorcionális Forráshitel kamattámogatással (5 éven)	11 709	57 050	0	0	0	57 050
Megelőlegező kölcsön (5 éventől túl)	229	200	0	0	0	200
Kamattámogatás nélküli Forráshitel (5 éven túl)	1 956	3 286	0	0	0	3 286
Konzorcionális Forráshitel kamattámogatás nélkül	59 173	193 347	0	0	0	193 347
Támogatott hitelek összesen bruttó	159 336	643 588	7	0	0	643 595
Értékvesztés						0
Mindösszesen						643 595

1.7.1.2 Deviza lakás- és szabad felhasználású jelzáloghitel – vásárolt követelés-állomány
megbontása 2009. december 31-én

Adatok millió Ft-ban / ezer devizában

Hiteltípus megnevezése	Darab	Tőke			Záró állomány	
		Deviza	Forint	Árf. 12.31.	Deviza	Forint
CHF lakáshitel	56 397	1 429 500	260 655	182,34	1 429 500	260 655
CHF szabad felhasználású jelzáloghitel	22 277	478 036	87 165	182,34	478 036	87 165
EUR lakáshitel	906	13 506	3 658	270,84	13 506	3 658
EUR szabad felhasználású jelzáloghitel	209	2 496	676	270,84	2 496	676
Hitelek összesen (bruttó)	79 789		352 154			352 154
Értékvesztés					0	0
Devizahitelek összesen			352 154			352 154

A vásárolt deviza lakás- és szabad felhasználású jelzáloghitel esetében vásárolt kamat és kezelési költség nem volt 2009. december 31-én.

1.7.1.3 Saját folyósítású forint hitelállomány megbontása 2009. december 31-én

Adatok millió Ft-ban

Hiteltípus megnevezése	Darab	Állomány összesen (tőke)
Lakás hitel	26	112
Szabad felhasználású jelzáloghitelek	12	39
Birtokfejlesztési hitel	934	9 258
Egyéb hitel	430	445
Hitelek összesen (bruttó)	1 402	9 854
Értékvesztés		0
Összesen		9 854

1.7.1.4 Devizában nyilvántartott, saját folyósítású lakás- és szabad felhasználású jelzáloghitel követelés-állomány megbontása 2009. december 31-én

Adatok millió Ft-ban / ezer devizában

Hiteltípus megnevezése	Darab	Tőke			Záró állomány	
		Deviza	Forint	Árf. 12.31.	Deviza	Forint
CHF lakáshitel	21 327	720 924	131 453	182,34	720 924	131 453
CHF szabad felhasználású jelzáloghitel	22 295	706 501	128 823	182,34	706 501	128 823
EUR lakáshitel	2 778	35 527	9 622	270,84	35 527	9 622
EUR szabad felhasználású jelzáloghitel	4 710	57 963	15 699	270,84	57 963	15 699
JPY lakáshitel	6 390	24 639 351	50 173	2,04	24 639 351	50 173
JPY szabad felhasználású jelzáloghitel	11 139	40 575 372	82 624	2,04	40 575 372	82 624
Hitelek összesen (bruttó)	68 639		418 394			418 394
Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék						38
Devizahitelek összesen						418 356

1.7.2 Ügyfelekkel szembeni-követelés állomány tárgyévi alakulása

Adatok millió Ft-ban

Hiteltípus megnevezése	Nyitó állomány értékvesztés nélkül		Átvétel OTP Bank Nyrt-től / Saját folyósítás		Lezárt számlák /Megszűnés /Törlesztés /Devizaváltás		Visszaadás/ eladás OTP Bank Nyrt-nek		Átértékelési különbözet	Záró állomány értékvesztés nélkül	
	db	összeg	db	összeg	db	összeg	db	összeg		összeg	db
Vásárolt lakáshitelek	244 620	1 018 754	15 846	65 024	18 556	78 734	3 490	18 162	8 867	238 420	995 749
Forint hitelek	163 189	674 120	12 031	35 976	15 386	60 648	1 203	5 853		158 631	643 595
Devizahitelek	81 431	344 634	3 815	29 048	3 170	18 086	2 287	12 309	8 867	79 789	352 154
Saját folyósítású hitelek	66 151	427 190	7 675	28 408	1 172	10 027	2 611	21 597	4 274	70 043	428 248
Deviza hitelek	65 082	418 643	7 527	26 593	1 365	9 537	2 603	21 579	4 274	68 641	418 394
Birtokfejlesztési hitelek	798	8 268	148	1 815	10	815	2	10	0	934	9 258
Lakás hitel	1	6	0	0	-37	-145	0	0	0	38	151
Egyéb hitelek	270	273	0	0	-166	-180	6	8	0	430	445
Hitelek összesen (bruttó)	310 771	1 445 944	23 521	93 432	19 728	88 761	6 101	39 759	13 141	308 463	1 423 997
Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék	0	0	0	38	0	0	0	0	0	0	38
Összesen	310 771	1 445 944	23 521	93 394	19 728	88 761	6 101	39 759	13 141	308 463	1 423 959

1.7.3 Ügyfelekkel szembeni követelések lejáratási struktúrája 2009. december 31-én

1.7.3 Ügyfelekkel szembeni követelések lejáratási struktúrája

Adatok millió Ft-ban

Lejáratási idő	Ügyfelekkel szembeni forint követelés	Ügyfelekkel szembeni deviza követelés	Ügyfelekkel szembeni követelés
0-90 nap	13 484	47	13 531
91-365 nap	40 415	241	40 656
Rövid lejáratú összesen	53 899	288	54 187
1-5 év	198 303	9 305	207 608
5 év felett	401 247	760 955	1 162 202
Hosszú lejáratú összesen	599 550	770 260	1 369 810
Bruttó követelés összesen	653 449	770 548	1 423 997
Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék		-38	-38
Követelés mindösszesen	653 449	770 510	1 423 959

1.8. 2009 évi követelésállományhoz kapcsolódó kamat és kezelési költség függővé tétele

Adatok millió Ft-ban

	Forint követelésállományhoz kapcsolódó	Deviza követelésállományhoz kapcsolódó	Mindösszesen
Előző évi függővé tett kamat és kezelési költség			
Függővé tett kamat	2	0	2
Függővé tett kezelési költség	0	0	0
Összesen:	2	0	2
Előző évi függővé tételből tárgyévben befolyt rész			
Függővé tett kamat befolyt része	172	512	684
Függővé tett kezelési költség befolyt része	15	40	55
Összesen:	187	552	739
Tárgyévi függővé tett kamat és kezelési költség			
Függővé tett kamat	246	847	1 093
Függővé tett kezelési költség	18	41	59
Összesen:	264	888	1 152

1.9. Hitelintézetekkel szembeni követelések

1.9 Hitelintézetekkel szembeni követelések lejárat szerinti struktúrája

Adatok millió Ft-ban

Lejárat idő	Hitelintézetekkel szembeni forint követelés	Hitelintézetekkel szembeni deviza követelés	Hitelintézetekkel szembeni követelés
0-90 nap	4 900	312 803	317 703
91-365 nap	0	0	0
Bruttó követelés összesen	4 900	312 803	317 703
Értékvesztés	0	0	0
Követelés mindösszesen	4 900	312 803	317 703

2. Források

Az OTP Jelzálogbank Zrt. a követelések megvásárláshoz szükséges forrásait alapvetően jelzáloglevél kibocsátásával teremti meg.

A kibocsátott és 2009. december 31-én még forgalomban lévő 1.511.652 millió forint névértékű jelzáloglevélből 815.220 millió forint értékű zártkörű kibocsátással, míg 696.432 millió forint értékű nyilvános kibocsátással került forgalomba. A forgalomban lévő állomány teljes egészében dematerializált értékpapír.

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. dec. 31.	2009. dec. 31.
Éven belüli lejáratú	174 382	317 851
forint	174 318	47 011
deviza	64	270 840
Éven túli lejáratú	1 137 530	1 193 801
forint	621 209	652 121
deviza	516 321	541 680
Kibocsátott jelzáloglevelek összesen	1 311 912	1 511 652

2.1 Jelzáloglevelek állománya és fontosabb adatai 2009. december 31-én

Adatok millió Ft-ban

Jelzálog-levél	Kibocsátás módja	Forgalomba hozatal (kibocsátás) napja	Lejárat napja	Névérték	Bruttó eladási ár	Nettó eladási ár	Kamatozás (kupon)	Hozam
OJB2010_I	Zártkörű	2002.11.25	2010.03.31	15 000	14 762	14 762	Fix 8.000%	8,31
		2002.12.30	2010.03.31	8 500	8 501	8 436		8,15
		2003.01.06	2010.03.31	6 000	6 038	5 983		8,06
		2003.03.10	2010.03.31	20 500	21 266	20 794		7,73
		2008.10.30	2010.03.31	-47 300	-47 168	-44 960		11,91
		Összesen:		2 700	3 399	5 015		
OJB2010_II	Nyilvános	2007.02.16	2010.02.16	264	274	274	Fix 8.750%	7,31
		2007.03.14	2010.02.16	164	171	170		7,23
		2007.04.13	2010.02.16	357	376	372		7,07
		2007.04.27	2010.02.16	275	291	286		7,08
		2007.05.25	2010.02.16	198	211	206		6,90
		2007.06.08	2010.02.16	494	529	515		6,91
		2007.07.06	2010.02.16	53	57	56		7,04
		2007.11.09	2010.02.16	104	115	108		7,06
		2007.12.07	2010.02.16	82	90	84		7,10
		Összesen:		1 991	2 114	2 071		
OJB2010_III	Nyilvános	2008.09.05	2010.09.06	3 280	3 352	3 352	Fix 10.00%	8,76

Jelzőlog- levél	Kibocsátás módja	Forgalomba hozatal (kibocsátás) napja	Lejárat napja	Névérték	Bruttó eladási ár	Nettó eladási ár	Kamatozás (kupon)	Hozam
OJB2010_IV	Nyilvános	2008.10.30	2010.03.31	38 800	38 692	38 692	Fix 8.000%	8,27
OJB2011_I	Nyilvános	2002.12.20	2011.02.12	8 000	7 869	7 869	Fix 8.000%	8,29
		2003.10.17	2011.02.12	700	714	676		8,63
		2003.11.14	2011.02.12	25 000	24 731	23 224		9,38
		2004.11.19	2011.02.12	-10 489	-10 829	-10 184		8,61
		2009.02.17	2011.02.12	-7 100	-6 730	-6 722		11,13
		Összesen:		16 111	15 755	14 863		
OJB2011_II	Nyilvános	2004.05.28	2011.09.12	13 000	12 959	12 959	Fix 10.00%	10,08
		2004.06.25	2011.09.12	6 250	6 249	6 201		10,17
		2009.02.17	2011.09.12	-10 470	-10 537	-10 084		11,68
		Összesen:		8 780	8 671	9 076		
OJB2011_III	Nyilvános	2005.02.28	2011.11.30	25 000	27 048	27 048	Fix 9.000%	7,43
		2009.02.17	2011.11.30	-19 998	-19 152	-18 766		11,68
		Összesen:		5 002	7 896	8 282		
OJB2011_IV	Nyilvános	2006.08.31	2011.08.31	7 932	7 925	7 925	Fix 8.000%	6,98
OJB2011_V	Nyilvános	2008.02.08	2011.02.08	891	896	896	Fix 7.500%	7,31
		2008.05.23	2011.02.08	100	99	97		8,72
		2008.06.06	2011.02.08	125	124	121		8,86
		Összesen:		1 116	1 119	1 114		
OJB2012_I	Nyilvános	2004.03.17	2012.03.21	20 000	20 000	20 000	Fix 9.830%	9,83
		2004.03.26	2012.03.21	13 000	13 121	13 089		9,70
		2008.10.30	2012.03.21	-19 130	-18 999	-17 850		12,31
		Összesen:		13 870	14 122	15 239		
OJB2012_II	Nyilvános	2004.04.14	2012.05.16	70 000	72 474	72 474	Fix 10.00%	9,35
		2004.04.23	2012.05.16	6 430	6 628	6 613		9,47
		2004.05.12	2012.05.16	34 665	35 397	35 132		9,74
		2009.02.17	2012.05.16	-16 032	-16 538	-15 322		11,68
		Összesen:		95 063	97 961	98 897		
OJB2012_III	Nyilvános	2004.11.19	2012.08.15	20 000	22 476	22 476	Fix 10.50%	8,28
OJB2012_IV	Nyilvános	2005.02.28	2012.01.31	24 500	26 557	26 557	Fix 9.000%	7,41
		2009.02.17	2012.01.31	-18 992	-17 844	-17 774		11,68
		Összesen:		5 508	8 713	8 783		
OJB2013_A	Nyilvános	2008.10.30	2013.10.30	180 000	180 000	180 000	Változó, 3hó	7,20
		2008.12.22	2013.10.30	50 000	50 743	50 000	DKJ+50 bp,	7,20
		2009.02.17	2013.10.30	-71 484	-71 823	-71 484	negyedévente	7,20
		2009.02.18	2013.10.30	-150 000	-150 751	-150 000	kamatfizető, végtörlesztés	7,20
		Összesen:		8 516	8 169	8 516		
OJB2013_II	Nyilvános	2002.12.20	2013.08.31	17 000	17 046	17 046	Fix 8.250%	8,22

Jelzalog- levél	Kibocsátás módja	Forgalomba hozatal (kibocsátás) napja	Lejárat napja	Névérték	Bruttó eladási ár	Nettó eladási ár	Kamatozás (kupon)	Hozam
		2003.10.17	2013.08.31	8 000	7 988	7 903		8,43
		2009.02.17	2013.08.31	-8 000	-7 535	-7 227		11,04
		Összesen:		17 000	17 499	17 722		
OJB2013_III	Nyilvános	2009.05.29	2013.05.29	80 000	83 424	83 424	Fix 12.00%	10,63
OJB2014_I	Nyilvános	2003.11.14	2014.02.12	5 000	4 730	4 730	Fix 8.000%	8,83
		2004.02.18	2014.02.12	7 400	6 653	6 643		9,64
		2004.09.30	2014.02.12	550	548	521		8,85
		2004.10.22	2014.02.12	550	556	525		8,72
		Összesen:		13 500	12 487	12 419		
OJB2014_J	Nyilvános	2004.09.17	2014.09.17	270	271	270	Fix 8.685%	9,04
		2004.10.01	2014.09.17	219	219	218		9,13
		2004.10.15	2014.09.17	107	107	107		9,03
		2004.10.29	2014.09.17	156	157	157		8,98
		2004.11.12	2014.09.17	56	56	56		9,06
		2004.11.26	2014.09.17	100	101	100		8,83
		2004.12.10	2014.09.17	113	114	114		8,91
		2005.01.07	2014.09.17	176	181	180		8,42
		Összesen:		1 197	1 206	1 202		
OJB2015_I	Nyilvános	2005.06.10	2015.06.10	1 755	1 755	1 755	Fix 7.700%	7,70
		2005.06.24	2015.06.10	351	360	359		7,35
		2005.07.08	2015.06.10	766	799	795		7,15
		2005.07.22	2015.06.10	453	483	479		6,90
		2005.08.19	2015.06.10	104	114	113		6,50
		2005.09.16	2015.06.10	188	215	211		6,00
		2005.10.21	2015.06.10	81	91	89		6,32
		2005.11.04	2015.06.10	24	27	26		6,49
		2005.11.18	2015.06.10	166	180	174		7,01
		2005.12.02	2015.06.10	103	111	107		7,02
		2005.12.16	2015.06.10	61	66	64		7,02
		2006.01.13	2015.06.10	160	175	167		7,00
		2006.09.05	2015.06.10	-969	-978	-961		7,83
		Összesen:		3 243	3 398	3 378		
OJB2015_J	Nyilvános	2005.01.28	2015.01.28	214	223	223	Fix 8.691%	8,01
		2005.02.11	2015.01.28	52	55	55		8,02
		2005.02.25	2015.01.28	78	82	82		7,86
		2005.03.11	2015.01.28	37	40	40		7,01
		2005.03.25	2015.01.28	53	57	57		7,02
		2005.04.08	2015.01.28	56	60	60		7,42
		2005.04.29	2015.01.28	67	71	71		7,41
		2005.05.13	2015.01.28	45	48	48		7,24
		2005.05.27	2015.01.28	32	35	35		7,25
		2005.06.24	2015.01.28	48	52	52		7,09
		2005.08.05	2015.01.28	61	68	68		6,29
		2005.09.02	2015.01.28	29	32	32		6,00
		2006.09.05	2015.01.28	-55	-57	-57		8,16
		Összesen:		717	766	766		

Jelzálog- levél	Kibocsátás módja	Forgalomba hozatal (kibocsátás) napja	Lejárat napja	Névérték	Bruttó eladási ár	Nettó eladási ár	Kamatozás (kupon)	Hozam
OJB2016_I	Nyilvános	2006.02.03	2016.02.03	657	680	680	Fix 7.500%	7,00
		2006.02.17	2016.02.03	293	303	302		7,04
		2006.03.03	2016.02.03	169	178	177		6,87
		2006.03.17	2016.02.03	51	54	54		6,91
		2006.03.31	2016.02.03	291	302	299		7,08
		2006.04.14	2016.02.03	122	127	125		7,05
		2006.04.28	2016.02.03	226	237	233		7,02
		2006.05.12	2016.02.03	129	135	133		7,06
		2006.05.26	2016.02.03	115	122	119		6,96
		2006.06.16	2016.02.03	48	51	49		7,01
		2006.06.30	2016.02.03	20	22	21		7,05
		2006.07.14	2016.02.03	43	43	42		8,00
		2006.09.05	2016.02.03	-895	-924	-884		7,68
		Összesen:		1 269	1 330	1 350		
OJB2016_II	Nyilvános	2006.08.31	2016.08.31	4 692	4 687	4 687	Fix 10.00%	7,19
OJB2016_III	Nyilvános	2009.02.17	2016.02.17	150 000	149 850	149 850	Fix 10.75%	10,77
OJB2016_J	Nyilvános	2006.04.18	2016.09.28	200	204	204	Fix 7.593%	7,41
		2006.06.30	2016.09.28	300	294	294		8,38
		Összesen:		500	498	498		
OJB2019_I	Nyilvános	2004.03.17	2019.03.18	25 000	25 000	25 000	Fix 9.480%	9,48
		2004.04.14	2019.03.18	10 000	10 498	10 425		8,95
		2004.04.23	2019.03.18	3 150	3 368	3 338		8,74
		2004.09.30	2019.03.18	550	614	585		8,67
		2004.10.22	2019.03.18	550	622	591		8,55
		Összesen:		39 250	40 102	39 939		
OJB2020_I	Nyilvános	2004.11.19	2020.11.12	10 000	11 033	11 033	Fix 9.000%	7,84
OJB2025_I	Nyilvános	2009.07.31	2025.07.31	150 000	162 615	162 615	Fix 11.00%	9,93
OMB2010_I	Zártkörű	2008.03.03	2010.03.04	270 840	270 783	270 783	Fix 4.500%	4,51
OMB2011_I	Zártkörű	2006.07.10	2011.07.11	203 130	202 019	202 019	Fix 4.250%	4,37
OMB2011_II	Zártkörű	2009.12.04	2011.12.05	13 542	13 501	13 502	Fix 4.125%	4,28
		2009.12.11	2011.12.05	270 840	270 475	270 260		4,24
		Összesen:		284 382	283 976	283 762		
OMB2014_I	Zártkörű	2004.12.15	2014.12.15	54 168	53 731	53 731	Fix 4.000%	4,10
Összesen:				1 512 557	1 539 768	1 543 479		
				-ebből fennálló tőke:				
				1 511 652				

2.2 Jelzáloglevelek kibocsátásból eredő kötelezettség a futamidő végéig

Adatok millió Ft-ban

Sorozat neve	Névérték (még nem törlesztett fennálló)	Fizetendő kamat összege a futamidő végéig	Összesen
OJB2010 I	2 700	216	2 916
OJB2010 II	1 991	174	2 165
OJB2010 III	3 280	328	3 608
OJB2010 IV	38 800	3 104	41 904
OJB2011 I	16 111	2 578	18 689
OJB2011 II	8 780	1 756	10 536
OJB2011 III	5 002	901	5 903
OJB2011 IV	7 932	3 173	11 105
OJB2011 V	1 116	167	1 283
OJB2012 I	13 870	4 090	17 960
OJB2012 II	95 063	28 519	123 582
OJB2012 III	20 000	6 300	26 300
OJB2012 IV	5 508	1 487	6 995
OJB2013 A	8 516	2 117	10 633
OJB2013 II	17 000	5 610	22 610
OJB2013 III	80 000	38 400	118 400
OJB2014 I	13 500	5 400	18 900
OJB2014 J*	701	157	858
OJB2015 I	3 243	1 498	4 741
OJB2015 J*	441	107	548
OJB2016 I	1 268	666	1 934
OJB2016 II	4 692	4 692	9 384
OJB2016 III	150 000	112 875	262 875
OJB2016 J*	368	103	471
OJB2019 I	39 250	37 209	76 459
OJB2020 I	10 000	9 900	19 900
OJB2025 I	150 000	264 000	414 000
OMB2010 I	270 840	12 188	283 028
OMB2011 I	203 130	17 266	220 396
OMB2011 II	284 382	23 494	307 876
OMB2014 I	54 168	10 834	65 002
Összesen:	1 511 652	599 309	2 110 961

*a változó kamatozású leveleknél GKI hozamokkal becsült összegek

2.3 A forgalomba hozott jelzáloglevelek állományának lejáratí struktúrája

adatok millió Ft-ban

Lejáratí idő	Nyílt kibocsátású	Zárt kibocsátású	Összesen
0-90 nap	43 550	270 840	314 390
91-365 nap	3 462	-	3 462
1-2 év	39 202	487 512	526 714
2-5 év	324 414	54 168	378 582
5 év felett	288 504	-	288 504
Összesen	699 132	812 520	1 511 652

2.4 Jelzáloglevelek kamat és árfolyamkülönbözet-elhatárolása 2009. december 31-én

Kamatozó jelzáloglevél (HUF)

adatok millió Ft-ban

Értékpapír neve	Névérték	Előző kamatfizetés óta felhalmozott kamat	Árfolyamnyereség	Elhatárolandó árfolyamnyereség	Árfolyamvesztés	Elhatárolandó árfolyamvesztés
OJB2010_I	2 700	163	39	1	0	0
OJB2010_II	1 991	152	81	4	0	0
OJB2010_III	3 280	104	72	25	0	0
OJB2010_IV	38 800	2 339	0	0	108	19
OJB2011_I	16 111	1 137	0	0	1 159	179
OJB2011_II	8 780	265	0	0	57	13
OJB2011_III	5 002	38	410	116	0	0
OJB2011_IV	7 932	2 116	0	0	8	2
OJB2011_V	1 116	75	5	2	7	3
OJB2012_I	13 870	1 065	89	25	0	0
OJB2012_II	95 063	5 964	2 557	752	0	0
OJB2012_III	20 000	794	2 476	839	0	0
OJB2012_IV	5 508	452	462	139	0	0
OJB2013_A	8 516	104	0	0	0	0
OJB2013_II	17 000	469	25	8	97	36
OJB2013_III	80 000	5 681	3 424	2 918	0	0
OJB2014_I	13 500	953	0	0	1 081	445
OJB2014_J	701	2	6	3	1	0
OJB2015_I	3 243	140	127	71	0	0
OJB2015_J	442	0	48	25	0	0
OJB2016_I	1 268	86	41	25	1	1
OJB2016_II	4 692	1 564	0	0	5	4
OJB2016_III	150 000	14 005	0	0	150	131
OJB2016_J	368	0	4	3	6	4
OJB2019_I	39 250	2 936	689	427	0	0
OJB2020_I	10 000	121	1 033	702	0	0
OJB2025_I	150 000	6 916	12 615	12 285	0	0
Összesen:	699 133	47 641	24 203	18 370	2 680	837

Kamatkozó jelzáloglevél (EUR)

Adatok millió EUR-ban

Értékpapír neve	Névérték	Előző kamatfizetés óta felhalmozott kamat	Árfolyamnyereség	Elhatárolandó árfolyamnyereség	Árfolyamvesztés	Elhatárolandó árfolyamvesztés
OMB2010 I	1 000	37	0	0	0	0
OMB2011 I	750	15	0	0	4	1
OMB2011 II	1 050	3	0	0	2	2
OMB2014 I	200	1	0	0	2	1
Összesen:	3 000	56	0	0	8	4

2.5. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. december 31-én fennálló Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségeinek teljes összege 3 hónapon belüli lejáratú.

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. dec. 31.	2009. dec. 31.
OTP Nyrt-vel szembeni halasztott fizetésű kötelezettség	7 340	35 711
OTP Nyrt-vel szembeni szállítói kötelezettség	9 634	13 038
OTP Nyrt-től felvett éven belüli hitel	92 000	212 500
Külföldi bankok éven belül lekötött devizabetétei	2 359	0
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek összesen	111 333	261 249

3. Általános üzleti költségek

3.1. A költségek megoszlása

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. év	Megoszlás %	2009. év	Megoszlás %
Anyag jellegű ráfordítások	534	39%	511	39%
Személyi jellegű ráfordítások	648	47%	614	46%
Értécsökkenési leírás	192	14%	196	15%
Költségek összesen	1 374	100%	1 321	100%

3.2. Anyagjellegű ráfordítások

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. év	2009. év
Anyagköltség	17	18
Üzemanyag	5	4
Közüzemi díjak	6	7
Irodaszerek	3	1
Újság, folyóirat szakkönyv	2	3
Számítástechnikai anyagok	1	2
Egyéb anyagok	0	1
Igénybe vett szolgáltatások költségei	478	457
Postai szolgáltatások, telefon és adatátviteli díjak	18	18
Bérleti és lízing díjak	55	66
Hirdetés, reklám propaganda	21	1
Oktatás, továbbképzés	2	1
Utazás és kiküldetés	1	2
Könyvviteli szolgáltatás (auditálás, vagyonellenőrzés)	202	119
Szállítással, fuvarozással kapcsolatos költségek	0	0
Egyéb igénybe vett szolgáltatás díja	179	250
Egyéb szolgáltatások költségei	39	36
Illetékek	1	0
Eljárási, engedélyezési díjak	0	0
Ügyvédi megbízási díjak	8	8
Jogi, tagsági díjak	24	23
Biztosítási díj	6	5
Anyagjellegű ráfordítások összesen	534	511

3.3. Személyi jellegű ráfordítások

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. év	2009. év
Béreköltség	437	420
Személyi jellegű egyéb kifizetések	58	52
Betegszabadság	3	3
Nyugdíjpénztári hozzájárulás	25	26
Egészségpénztári hozzájárulás	3	3
Végkielégítés	0	0
Jubileumi jutalom	2	2
Adómentes természetbeni juttatás	8	9
Adóköteles természetbeni juttatás	0	0
Cégautó	4	0
Munkavállalóknak fizetett ktg. térítés	8	5
Egészségügyi ellátás	0	1
Reprezentáció és ajándékozás ktg.	3	2
Táppénz 1/3 része	1	0
Kifizetői SZJA	1	1
Egyéb jóléti költség	0	0
Bérbiztosítások	153	142
Nyugdíjbiztosítási járulék	108	104
Egészségbiztosítási járulék	23	19
Egészségügyi hozzájárulás	2	1
Munkaadói járulék	14	11
Szakképzési hozzájárulás	6	7
Rehabilitációs hozzájárulás	0	0
Személyi jellegű ráfordítások összesen	648	614

3.4. Értékcsökkenési leírás részletezése

A 2009. üzleti évben a terv szerinti értékcsökkenés összege 196 millió Ft. A kísértékű, azonnal elszámolható értékcsökkenési leírás összege az összes értékcsökkenésen belül 1 millió Ft volt.

4. Időbeli elhatárolások

4.1. Aktív időbeli elhatárolások

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. dec. 31.	2009. dec. 31.
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	27 011	25 344
Ebből: - Ügyfelektől járó HUF hitelek bevételeinek aktív időbeli elhatárolása	2 564	2 408
- Ügyfelektől járó deviza (CHF) hitelek bevételeinek aktív időbeli elhatárolása	2 597	2 778
- Ügyfelektől járó deviza (EUR) hitelek bevételeinek aktív időbeli elhatárolása	30	143
- Ügyfelektől járó deviza (JPY) hitelek bevételeinek aktív időbeli elhatárolása	320	343
- Állami kamattámogatás aktív időbeli elhatárolása	4 109	4 277
- Értékpapírok kamatainak aktív időbeli elhatárolása	1 291	143
- Jegybanki tartalék után járó kamat aktív időbeli elhatárolása	35	4
- Központi költségvetéssel szembeni követelések aktív időbeli elhatárolása	65	67
- Bankközi betét kamatának aktív időbeli elhatárolása	15 951	15 178
- Fizetett opciós díj aktív időbeli elhatárolása	49	3
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 660	1 908
Ebből: - Következő időszakot terhelő költségek	7	13
- Jelzáloglevél árfolyamvesztés elhatárolása	2 653	1 895
Aktív időbeli elhatárolások összesen	29 671	27 252

4.2 Passzív időbeli elhatárolások

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. dec. 31.	2009. dec. 31.
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	6 991	18 715
Ebből: - Jelzáloglevelek árfolyamnyereségének passzív időbeli elhatárolása	6 410	18 370
- Devizaügyletek árfolyamnyereségének passzív időbeli elhatárolása	581	344
- Nem tárgyidőszakot illető elszámolt kamat és kamatjellegű bevétel		1
Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	60 930	65 421
Ebből: - HUF Jelzáloglevelek kamatainak passzív időbeli elhatárolása	35 539	47 641
- EUR Jelzáloglevelek kamatainak passzív időbeli elhatárolása	13 985	15 139
- Devizaügyletek kamatainak passzív időbeli elhatárolása (HUF)	2 069	1
- Devizaügyletek kamatainak passzív időbeli elhatárolása (CHF)	4 235	1 399

Megnevezés	2008. dec. 31.	2009. dec. 31.
- Devizaügyletek kamatainak passzív időbeli elhatárolása (JPY)	366	0
- Központi költségvetésnek fizetett díjak passzív időbeli elhatárolása	46	48
- OTP-nek fizetett díjak passzív időbeli elhatárolása	4 437	1 030
- Személyi jellegű kifizetések és közterheinek passzív időbeli elhatárolása.	0	0
- Tárgyidőszak költségei passzív időbeli elhatárolása	253	163
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	67 921	84 136

5. Devizamérleg 2009. december 31-én

A 250/2000. (XII.24.) Kormány rendelet, valamint a számviteli törvényről szóló 2000. évi C. törvény alapján a devizamérleg az alábbi tételeket tartalmazza:

- a devizában nyilvántartott átértékelendő eszköz- és forrásszámlák,
- valamint a mérlegen kívüli, devizában fennálló követelések és kötelezettségek fordulónapon érvényes MNB devizaárfolyamon számított forint értéke.

adatok millió Ft-ban

Deviza	Eszköz	Forrás	Mérleg szerinti nettó deviza pozíció	Mérlegen kívüli nettó deviza pozíció	Összesen
Euro	354 354	-828 049	-473 695	473 970	275
Svájci frank	614 692	-41 288	573 404	-572 064	1 340
Japán yen	133 316	-403	132 913	-132 869	44
Egyéb deviza	1	-2	-1	0	-1
Összesen:	1 102 363	-869 742	232 621	-230 963	1 658

A devizaeszközökből a CHF alapú lakás és jelzáloghitelek állománya 3.334.961 ezer CHF, 109.491 ezer EUR és 65.214.722 ezer JPY. A devizaeszközök között jelenik meg a hosszú lejáratú kamatozó deviza swap piaci értékkülönbségének pénzügyi elszámolására lekötött margin számla 67.770 ezer EUR záróegyenleggel.

A deviza források meghatározó eleme az OTP Jelzálogbank Zrt. által 2004-ben kibocsátott 200 millió EUR névértékű 10 éves futamidejű, 2006-ban kibocsátott 750 millió névértékű 5 éves futamidejű, a 2008-ban kibocsátott 1.000 millió EUR névértékű 2 éves futamidejű, valamint 2009. évben kibocsátott, 2 éves futamidejű 1.050 ezer EUR névértékű jelzáloglevél. A devizaforrások között szerepel a belföldi hitelintézetekkel szembeni halasztott kötelezettség 195.847 ezer CHF értékben. A devizaforrások között jelenik meg továbbá a jelzáloghitel-túlfizetésekből eredő ügyfelekkel szembeni 4.960 ezer CHF, 116 ezer EUR és 61.851 ezer JPY összegű kötelezettség.

A mérleg szerinti nyitott pozíciót részben a 2006-2009 között kibocsátott EUR jelzáloglevelekhez kapcsolódó, azokkal azonos lejáratú fedezeti célú kamatozó deviza swapok, részben rövid lejáratú deviza swapok, illetve részben az árfolyamgaranciás deviza hitelek devizakockázatának fedezésére kötött deviza opciós ügyletek csökkentik mérleg alatti pozícióként.

6. Céltartalékok 2009. december 31-én

Megnevezés	Nyitóállomány	Növekedés	adatok millió Ft-ban	
			Csökkenés	Záróállomány
I. Eszközoldali céltartalék				
céltartalék lakáscélú hitelek halasztott kamatára	0	38	0	38
II. Forrásoldali céltartalékok				
céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0	0	0
kockázati céltartalék függő és jövőbeni kötelezettségekre	0	0	0	0
általános kockázati céltartalék	0	0	0	0
Egyéb céltartalék				
- várható kötelezettségekre képzett	0	146	0	146
- nem fedezeti határidős ügyletekre képzett céltartalék	0	0	0	0
<i>egyéb céltartalék összesen</i>	0	146	0	146
II. Forrásoldali céltartalékok összesen	0	146	0	146
Céltartalékok (I+II.) összesen	0	184	0	184

7. Hátrasorolt kötelezettségek

Az OTP Jelzálogbank Zrt. hátrasorolt kötelezettsége 2009. december 31-én: 2.735 millió Ft.
 Az OTP Bank Nyrt. 2009. január 30-án 15 millió CHF névértékben, 8 éves lejáratú, alárendelt kölcsöntökét nyújtott az OTP Jelzálogbank Zrt. részére. A kölcsön lejáratára 2017. január 30.
 A kamat mértéke: 3 havi CHF LIBOR + 3,88%.
 A kamatszámítás periódusa: 3 hónap.

III. Tájékoztató adatok**1. Munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma, bérköltsége 2009. évben**

Állománycsoport megnevezése	Átlagos statisztikai állományi létszám	Bérköltség millió Ft	Átlagbér millió Ft
Teljes munkaidős	35	343	10
Nem teljes munkaidős	1	2	2
Összesen:	36	345	10
Választott tisztségviselők tiszteletdíja		0	
2009. évre járó, de 2010. évben kifizetendő prémium, jutalom		75	
Állományon kívüliek bérköltsége	0	0	
Összesen	36	420	

2.1 Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak járandósága 2009. évben

Vezető tisztségviselőket, az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjait az Igazgatósági és Felügyelő Bizottsági tevékenységükkel összefüggésben 2009. évben járandóság nem illette meg.

2.2 Vezető tisztségviselők és közeli hozzátartozóik hiteleinek adatai 2009. évben

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjai és közeli hozzátartozóik 2009. december 31-én 89,9 millió forint értékben rendelkeztek 397,1 millió forint értékű jelzálog fedezet mellett nyújtott hitellel.

3. Saját tőke alakulása 2009. évben

Megnevezés	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	adatok millió Ft-ban	
				Záró érték	
Jegyzett tőke	27 000	0	0	27 000	
Tőketartalék	0	0	0	0	
Eredménytartalék	17 822	6 302	0	24 124	
Lekötött tartalék	0	0	0	0	
Általános tartalék	4 347	2 815	0	7 162	
Mérleg szerinti eredmény	6 302	1 342	6 302	1 342	
Saját tőke összesen	55 471	10 459	6 302	59 628	

A várható osztalékfizetési kötelezettség 2009 év után 24 milliárd Ft.

4. Kibocsátott részvények darabszáma és névértéke 2009. december 31-én

Részvények száma db	Részvények névértéke Ft/db	Összesen millió Ft
270 000	100 000	27 000

2009. évben tőkeemelés, részvénykibocsátás nem történt, átváltoztatható kötvény nincs.

5. Elszámolt lakáscélú állami támogatások

	adatok millió Ft	
	2008. év	2009. év
Jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása	42 150	39 638
Kiegészítő kamattámogatás	9 068	11 171
Megelőlegező kölcsön kamattámogatása	84	34
Összesen	51 302	50 843

6. Befektetési szolgáltatás bevételei és ráfordításai 2009. évben

Megnevezés	adatok millió Ft-ban	
	Bevételek	Ráfordítások
Értékpapír forgalomba hozatal szervezési tevékenysége	0	92
Értékvesztés visszairás eszközértékesítés miatt	158	0
Opciós díj	0	28
Outright és opciós ügyletek árfolyamnyeresége	393	0
Outright és opciós ügyletek árfolyamvesztése	0	4 078
Forgatási célú értékpapírok árfolyamnyeresége	728	0
Forgatási célú értékpapírok árfolyamvesztése	0	265
Összesen	1 279	4 463

7. Előző évek eredményét érintő bevételek és ráfordítások

A 2009. évben elszámolt a korábbi évekre vonatkozó ellenőrzési és önellenőrzési tételek a számviteli törvény szerint **nem minősülnek jelentősnek**, a 2009. évi eredmény részeként a társasági adó, valamint a különadó meghatározása során adóalap korrekciós tételt jelentenek.

A 2009. évben könyvelt önellenőrzési tételek együttes hatására **64 millió forint eredménycsökkenés és 26 millió forint adótöbblet** keletkezett.

A 2005. év és az azt megelőző évek adóhatósági vizsgálattal lezárt időszaknak minősülnek. Ezen évekre vonatkozó önellenőrzési tételek megállapításai együttesen **2 millió forinttal csökkentik az adózás előtti eredményt**, de ezen önrevíziós tételek tekintetében adóhatás nem keletkezett.

A 2006-2008. évet érintő önellenőrzési tételek együttes hatására **62 millió forinttal csökkent a Jelzálogbank 2009. évi adózás előtti eredménye**, az előző éveket érintő könyvelések pedig **együttesen 26 millió forint adótöbbletet okoztak**. Az előző éveket érintő 26 millió forint adótöbbletből 21 millió forintot tesz ki a társasági adótöbblet, illetve 3 millió forintot a társas vállalkozások különadó és 3 millió forintot a pénzügyi különadó adónemek adótöbblete.

8. Rendes és pótfedezetek állománya

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. december 31.	2009. december 31.
Rendes fedezetek összesen	2 604 055	2 683 691
- Rendes fedezet tőkekövetelés	1 333 970	1 322 224
- Rendes fedezet kamatkövetelés	1 270 085	1 361 467
Pótfedezetek összesen	34 281	217 248
Államkötvények	24 281	2 248
A090212B99	1 572	0
A090812F06	20 342	0
A130212D02	2 367	2 248
Diszkont kincstárjegyek	10 000	0
D090128	10 000	0
Diszkont értékpapírok	0	215 000
MNB100113	0	215 000

9. 2009. évi mérleg szerinti eredmény levezetése

Mérleg szerinti eredmény levezetése	adatok millió Ft-ban	
	Összeg	
Adózás előtti eredmény	34 939	
+ Adóalapot növelő tételek	439	
- Adóalapot csökkentő tételek	1 584	
Adóalap	33 794	
Társasági adó fizetési kötelezettség (16%)	5 386	
Társas vállalkozások különadója (4%)	1 396	
Adózott eredmény	28 157	
Általános tartalék-képzés	-2 815	
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	
Osztalék	24 000	
Mérleg szerinti eredmény	1 342	

10. Adóalapot módosító tételek (1996. évi LXXXI. tv.) 2009. évben

	adatok millió Ft-ban
Adóalapot csökkentő tételek:	1 584
Adótörvény szerint figyelembe vehető terv szerinti értékcsökkenési leírás	174
OTP-t megillető deviza kamat-, kamatjellegű bevétel	8
Iparüzési adó 100%-a	1 394
Önrevízió miatti kötelezettség	8
Adóalapot növelő tételek:	439
Önrevízió miatti követelés	97
Számviteli törvény szerint elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	196
Céltartalék képzés	146

11. Mérlegen kívüli tételek

2009. december 31-én az OTP Jelzálogbank Zrt. a következő mérlegen kívüli követeléseket és kötelezettségeket tartotta nyilván:

Megnevezés	2008	adatok millió Ft-ban
		2009
Függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségek	757 344	706 693
Függő kötelezettségek	1 596	704
Hitelkeret igénybe nem vett része	615	683
Opciók	981	21
Biztos (jövőbeni) kötelezettségek	755 748	705 989
Határidős devizavásárlásokból	29 683	0
Swap ügyletek határidős ügyletrésze	726 065	705 989
FX-swap ügyletek határidős ügyletrésze	221 369	191 501
Kamat-swap (CCIRS) ügyletek határidős ügyletrésze	504 696	514 488

Megnevezés	2008	adatok millió Ft-ban
		2009
Függő és biztos (jövőbeni) követelések	3 647 041	3 607 465
Függő követelések	2 943 903	2 943 182
Kapott garanciák	199 190	196 023
Kapott fedezetek, biztosítékok	2 743 637	2 747 136
Ebből: a vállalkozást jogilag megillető rész	1 452 195	1 430 783
Opció	1 076	23
Biztos (jövőbeni) követelések	703 138	664 283
Határidős devizaadásokból	27 855	0
Swap ügyletek határidős ügyletrésze	675 283	664 283
FX-swap ügyletek határidős ügyletrésze	211 918	190 313
Kamat-swap (CCIRS) ügyletek határidős ügyletrésze	463 365	473 970

Az OTP Jelzálogbank Zrt. származékos ügyletet kizárólag fedezeti céllal köt.

Az FX swap, opciós ügyletek 3 hónapon belüli lejáratúak, a CCIRS ügylet éven túli lejáratúval rendelkezik. JPY-EUR üzlet esetében a lejárat időpontja: 2010. március 4., a CHF-EUR üzlet lejáratára: 2010. március 4., illetve 2011. július 11.

12. Határidős, swap és opciós ügyletek

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Tőzsdei		Tőzsdén kívüli				Összesen
	Deviza futures	Határidős értékpapír-ügyletek	CCIRS swap ügyletek	Deviza swap	Kamat swap	Opciók	
Követelés	0	0	473 970	190 314	0	23	664 307
Kötelezettség	0	0	514 488	191 501	0	21	706 010
Nettó pozíció	0	0	-40 518	-1 187	0	2	-41 703

A Bank mérlegének devizanemenkénti szerkezetét az eszköz oldalon alapvetően az ügyletek által felvett hitelek devizaszerkezete alakítja, míg forrás oldalon meghatározók az EUR-ban kibocsátott jelzáloglevelek. A kamat- és árfolyamkockázat kivédése érdekében szükség van fedezeti ügyletek kötésére.

A fedezeti céllal kötött ügylet várható árfolyamnyeresége, illetve kamatbevétele egy másik ügyletből, vagy ügyletek sorozatából (fedezett ügyletek) adódó nyitott pozíció, várható kamatvesztés, illetve árfolyamvesztés kockázatának fedezetére szolgál.

Az OTP Jelzálogbank Zrt., mint jelzálog-hitelintézet, derivatív ügyletet csak fedezeti célból köthet. Az ennek megfelelően kötött határidős, swap és opciós ügyletek a devizában fennálló eszközök és források kamat- és árfolyamkockázatainak portfólió alapon történő fedezését szolgálják. A mérlegen belüli pénzügyi instrumentumok értékében bekövetkező változásokat a fedezeti pozíció értékének változása ellentételezi.

13. A 2009. évben lezárt ügyletek eredményei és cash-flowra gyakorolt hatása

Adatok millió Ft-ban

	Eredmény	Cash-flowra gyakorolt hatás
Tőzsdei határidős ügyletek	0	0
Tőzsdén kívüli határidős ügyletek	708	1 595
Opció fedezeti, elszámolásos ügyletek	169	161
Határidős ügyletek	0	0
Határidős nem fedezeti, szállítási ügyletek		
Határidős nem fedezeti, elszámolásos ügyletek		
Deviza swap ügyletek	539	1 434
Deviza swap és outright fedezeti, elszámolásos ügyletek	539	1 434
Deviza swap nem fedezeti, elszámolásos ügyletek		
Kamatswap fedezeti, elszámolásos ügyletek	0	0
Összesen:	708	1 595

14. Kapcsolt vállalkozásokkal kötött tranzakciók bemutatása

Az OTP Jelzálogbank Zrt. az OTP Bankcsoport tagja. Tranzakciói között megtalálhatóak a Csoport más tagjaival kötött ügyletek is. Ezek jellemzően:

- treasury ügyletek (pl.: bankközi betét elhelyezés, hitel felvétel, határidős ügyletek, stb);
- az OTP Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelekkel kapcsolatos tranzakciók, kibocsátással kapcsolatos szervezési szolgáltatások igénybevétele;
- a Közös Szolgáltató Központ keretében egyes számviteli, informatikai, jelentésszolgálati tevékenységek igénybevétele;
- az OTP Jelzálogbank Zrt. irodáinak bérlete, az ezekkel kapcsolatos üzemeltetési szolgáltatások igénybevétele;
- irattári szolgáltatás igénybevétele;
- hitelezési tevékenységhez ügynöki szolgáltatás igénybevétele.

15. A 2009. évet érintő fontosabb események

A 2008-ban elkezdődött jelentős árfolyam emelkedés következményeinek kiküszöbölésére, a fizetőképességi mutató biztonságos szinten tartása érdekében 2009. januárban 15 millió CHF (folyósításkori árfolyamon 2.980 millió Ft) alárendelt kölcsöntőkét biztosított a tulajdonos.

2009. februárban a Jelzálogbank 302,1 Mrd Ft névértékben jelzálogleveleket vásárolt vissza, majd újakat bocsátott ki. A névértéknél 4,7 milliárd forinttal alacsonyabb áron visszavásárolt papírok, illetve a kibocsátáskori, még el nem számolt 1,4 Mrd Ft árfolyamnyereség miatt összesen 6,1 Mrd Ft nem tervezett nyereség keletkezett.

2009. decemberében két lépésben összesen 1.050 millió EUR deviza jelzáloglevél kibocsátására került sor. A kibocsátás lebonyolítása és a kibocsátásból befolyó deviza kezelése jelentősen megváltoztatta a Jelzálogbank mérlegstruktúráját és növelte a mérlegfőösszeget:

- a forgalomban lévő jelzáloglevelek között 284,4 milliárd forint értékben szerepel a 2009. decemberében kibocsátott EUR jelzáloglevél,
- a befolyt euró összeg az OTP Banknál került elhelyezésre,
- a jelzáloglevelek állománynövekedéséhez 214,5 Mrd Ft-os MNB kötvény vásárlás biztosított pótfedezetet, amelynek az OTP Banktól felvett pénzügyi hitel volt a forrása.

16. A pénzügyi válság hatása 2009. évre

2008. ősztől a forint árfolyamának jelentős romlásával, valamint a nemzetközi és hazai pénzügyi helyzet alakulásával érzékelhetővé vált a pénzügyi válság hatása. 2009. év során a pénzügyi válság hatásának lakossági szférában történő megjelenése a fizetési késedelmek növekedésében, valamint a hitelkereslet csökkenésében mutatkozott meg. Ennek kezelésére az OTP Jelzálogbank Zrt. az alábbi intézkedéseket hozta:

1. Hitelezési kockázatok csökkentése, hitelkihelyezések visszafogása

- forrásszűke miatt a CHF hitel nyújtási feltételeinek jelentős megszigorítása, valamint a JPY hitelek csak a privát banki ügyfelek részére váltak elérhetővé;
- deviza hitelek árazásának forrásszerzés feltételeihez történő igazítása, jelentős kamatemelések;
- minimálbér melletti hitelezés felfüggesztése;
- szigorúbb értékmegállapítás, nagyobb kockázati tényezők alkalmazása a hitelbiztosítéki érték megállapításakor;
- előtörlesztések megkönnyítése, díjak teljeskörű elengedése az év első negyedében, amely az év hátralévő részében már csak a fedezettségi szint helyreállításához szükséges előtörlesztések utáni díjakra vonatkozik;
- devizanem csere lehetőségének felajánlása, kedvező díjtételek.

Fenti intézkedések hatására 2009. évben az új hitelek kihelyezésének volumene elmaradt az előző évi értéktől.

2. A hitelkihelyezés a forrásszerzési lehetőségekhez történő igazítása, főként EUR és HUF devizanemekben történő hitelezés;
3. A hitelportfólió utógondozása fokozott jelentőségűvé vált, egyénre szabott technikák, liberálisabb eljárás;
4. Adósvédelmi programban való részvétel, könnyített átütemezési szerződésmódosítás felajánlása a fizetési nehézségekkel küzdő ügyfeleknek, díjak elengedése;
5. Csatlakozás a banki magatartási kódexhez, az abban foglaltak vállalása;
6. Működési költségek csökkentése, a biztonságos működéshez nem szükséges fejlesztések, beruházások elhalasztása.

7. A szavatoló tőke megfelelő szintjének biztosítása

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. január 30-án az OTP Bank Nyrt.-től kapott, 8 éves lejáratú, 3 hónapos kamatperiódusú 15 millió CHF összegű alárendelt kölcsöntőkét. Az alárendelt kölcsöntőke az OTP Jelzálogbank Zrt. hitel portfóliójának több mint felét kitevő, devizában nyilvántartott hitelekre ható árfolyamváltozás hatásának pótlólagos tőkészükségletét szolgálja.

Budapest, 2010. január 29.

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.

2.

.....
Oszlányi Zsolt

.....
Szudárovicsné Csonka Petra

Az
OTP Jelzálogbank Zrt.
2009. évi
üzleti jelentése

Budapest, 2010. január 29.

.....
Oszlányi Zsolt
Elnök-vezérigazgató

.....
Nagy Csaba
Vezérigazgató-helyettes

I. A gazdaság makrogazdasági keretfeltételei 2009-ben

A válság tavaly elérte mélypontját mind a fejlett, mind a fejlődő országokban, ami a makrogazdasági mutatók mellett a hitelezés nagymértékű visszaesésében is megmutatkozott. A fejlett gazdaságok legfontosabb konjunktúra indikátorai az év első felében érték el mélypontjukat, amit határozott fordulat követett. Az Európai Unióban technikai értelemben véve a harmadik negyedévben véget ért a recesszió, és az USA is növekedni tudott már – bár ez leginkább a kormányzati keresletélénkítésnek volt köszönhető. A régió, ha lassabban is, de szintén kifelé tart már a válságból, a fejlett országokban megindult gazdasági növekedés 2010 második felében a konvergencia-folyamat újraindulását eredményezi majd.

Az év elején a fejlett világ gazdaságai, élükön az Egyesült Államokkal, folyamatosan romló teljesítményt nyújtottak a finanszírozási környezet drasztikus megváltozása miatt jelentősen visszaesett belső kereslethez történő alkalmazkodás következtében. Azonban a különböző válságkezelő intézkedések hatására – a bankok kisegítése és mérlegeik megtisztítása mellett kifejezetten a növekedés élénkítésére (illetve a visszaesés mérséklődésére) koncentrált pl. a „home buyer tax credit”, illetve a Cash for Clunkers program – az év második felében már negyedév/negyedév alapon növekedést mutatott az amerikai gazdaság.

A régiót több tényező együttes hatása sújtotta 2009-ben. Ezek közül az első a külső exportkereslet visszaesése, amely különösen súlyosan érintette a régiós országokat, hiszen válság idején a beruházások és a tartós fogyasztási javak iránti kereslet nagyobb mértékben esik vissza, a régió fő exportcikkei pedig ezek voltak. A másik külső tényező a tőkebeáramlások hirtelen elapadása, aminek következtében a belső kereslet is összeomlott a hitelből finanszírozott fogyasztás és beruházás eltűnése miatt. A belső okok közül fontosak a fiskális reakciók, melyek a kiadások csökkentésével, illetve a bevételek növelésével tovább mélyíthetik a recessziót. Azokban az országokban, ahol magas a devizahitelek aránya, a hazai fizetőeszköz leértékelődése további plusz terhet jelent a privát szféra számára a megnövekedett törlesztőrészleteken keresztül. Az alacsonyabb kibocsátás ráadásul növekvő munkanélküliséget eredményez, ami még inkább visszavetheti a fogyasztást.

Magyarországon mind az öt fenti tényező reálgazdasági hatásai erőteljesen jelentkeztek, ami a 2008-as 0,6%-os GDP bővülést követően tavaly 6,3% körüli visszaesést eredményezett a bruttó hazai termék volumenében.

Külkereskedelmi partnereink recessziója miatt exportteljesítményünk jelentős mértékben romlott, a magyar export volumene mintegy 10%-kal csökkent, ami lehúzta a hazai ipart is. A beruházások közel 6%-kal estek vissza, míg a háztartások fogyasztása 6,7%-kal mérséklődött tavaly.

A magánszektor beruházásaihoz kötődő építőipari termelés folytatta 2007. óta tartó csökkenését, a visszaesés a kormányzati beruházások következtében maradt alacsony (2,4% körüli). Az ipari termelés több mint 16%-ot esett 2008-hoz képest.

A gazdaság belső komponenseinek igen gyenge teljesítménye nem meglepő, hiszen mind a vállalati, mind a háztartási szektor jövedelmi pozíciója rendkívül kedvezőtlenül alakult. Folytatódott az a 2008 végi tendencia, hogy a vállalatok a recessziós környezetben részben a bérek visszafogásával, részben elbocsátásokkal próbálják meg költségeiket csökkenteni.

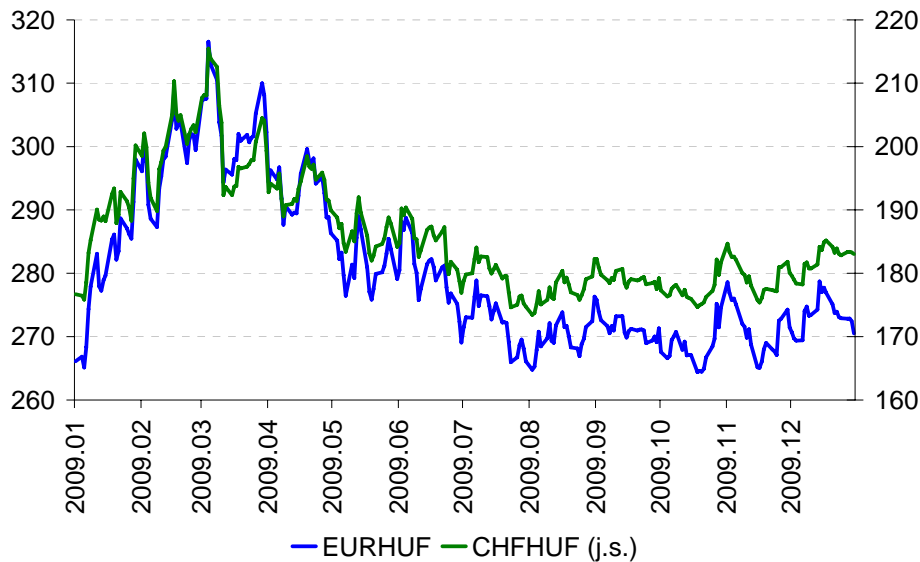
Előbbi az államháztartásra, utóbbi a versenyszférára volt jellemző 2009-ben. A kettő eredőjeként a nominális bérek lényegében stagnáltak (vagyis a reálbérek mintegy 4%-kal estek), miközben közel 100 ezer fővel (95.600) csökkent a foglalkoztatottak száma és 10%-ra emelkedett a munkanélküliségi ráta. A háztartások rendelkezésre álló jövedelme így 5,6%-kal csökkent.

Az infláció év/év alapon tovább mérséklődött az év elején, azonban az év második felében ismét emelkedett (januártól júniusig átlagosan 3,3%, júliustól decemberig 5,1% volt az értéke), így az év egészét tekintve 4,2%-kal emelkedtek a fogyasztói árak 2008-hoz képest.

Az alapkamat januári 50 bázispontos csökkentése, a jegybank kommunikációja a gyenge forint irányába és a bizonytalan kilátások együttesen a forint jelentős év eleji gyengüléséhez vezettek, azonban a Monetáris Tanács az év első felében már nem változtatott az alapkamaton. Júliusban, a pénzpiacok stabilizálódásával párhuzamosan újabb kamatcsökkentésbe fogott a jegybank, melynek keretében év végéig 6,25%-ra mérsékelte az irányadó rátát.

Az év elején egészen a 316-os szint fölé gyengült a forint euróval szembeni árfolyama, amivel párhuzamosan a svájci frankkal szembeni kurzus is meghaladta a 215 forint/frankos értéket. A nemzetközi folyamatok stabilizálódásának hála az árfolyam a második negyedévben már visszaerősödött a 300-as, illetve a 200-as szint alá és 270, illetve 180 forint körül stabilizálódott, ami az euró esetén 10%-kal, a frank esetén pedig mintegy 14%-kal magasabb, mint a válság előtti átlagos árfolyam.

Az év eleji aggasztó gyengülés után stabilizálódott az árfolyam (A forint euróval és svájci frankkal szembeni árfolyama)

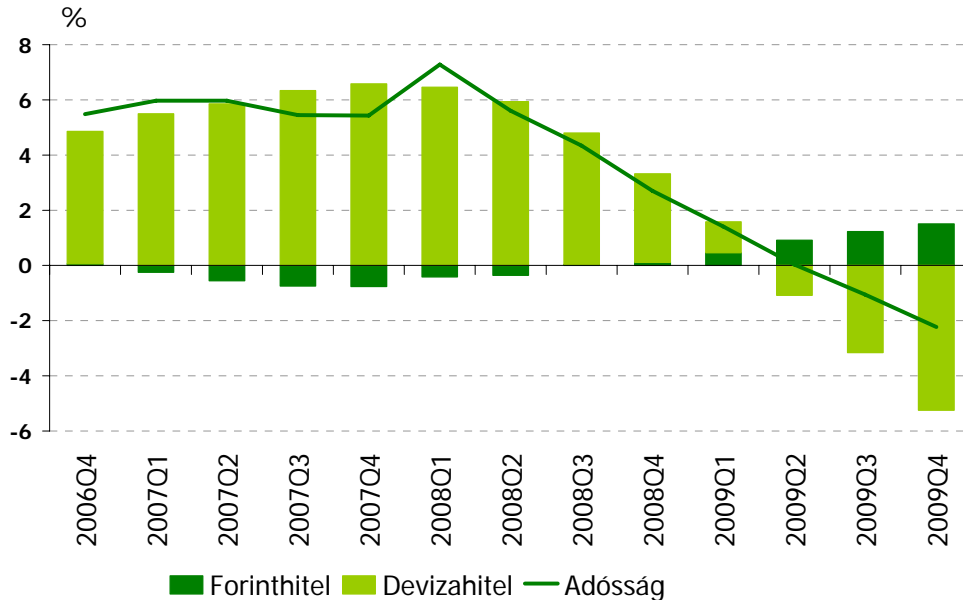


Forrás: Bloomberg

Az év eleji forintgyengüléssel párhuzamosan az állampapír-piaci hozamok rekordmagasságokba emelkedtek, márciusban 10% felett volt minden lejáraton a hozam, a 3 éves benchmark majdnem 13% volt. Az év második felében a forint stabilizálódásával és a jegybanki kamatcsökkentésekkel együtt a hozamok is jelentősen mérséklődtek, az utolsó negyedévben már 6 és 8% között szóródtak.

A banki piacokon erősen visszaesett a hitelezési tevékenység. Bár a hitelkínálat az év második felére normalizálódott, a fent leírt folyamatok következtében a kereslet továbbra is alacsony maradt. A háztartások tovább halasztották a lakásberuházásokat. A mégis megkötött új hitelszerződésekben tovább emelkedett a forint alapúak aránya, a devizahiteleken belül folytatódott az euró alapú hitelek térnyerése a svájci frank alapú hitelek kárára.

Tovább csökken a háztartások hitelfelvétele, nő a forinthitelek aránya (Háztartások szezonálisan igazított nettó hitelfelvétele a GDP arányában)



Forrás: MNB

II. Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. évi célkitűzései

1. A társaság stratégiai célkitűzései

OTP Jelzálogbank Zrt. az OTP Bankcsoport részeként, annak stratégiai célkitűzéseivel összhangban hozza meg terveit és döntéseit. A Csoport célja a lakossági jelzáloghitelezés területén a piacvezető pozíció megőrzése, illetve elérése.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. évi üzleti tervében még nem számolt a válság ilyen mértékű következményeivel, így a tervezett hitelállomány bővülés 62,8 Mrd Ft, a hitelek év végi záróállománya 1.407,9 Mrd Ft mellett. A jelzáloglevelek tervezett állománynövekedése 98,2 Mrd Ft, záróállománya 1.370,3 Mrd Ft volt.

Az előző években a támogatott lakáshitelek visszaszorulása és a devizahitelek térnyerése következtében jelentősen bővült az ingatlanhitelt nyújtó versenytársak száma. A 2008-ban kiterjedélyesedett világgazdasági válság azonban átrendezte az üzletágat és a piacot. Hatására a korábbi évekhez képest 2009-ben jelentősen visszafogottabb és szigorúbb lett a hitelezés, melynek következtében sok hitelközvetítő és pénzügyi vállalkozás eltűnt a piacról. Az év első

hónapjaiban az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank alkotta konzorcium is csökkentette hitelezési aktivitását, a japán jen és a svájci frank források hiánya és ára miatt ezen hitelek nyújtását jelentősen korlátozta, ugyanakkor az eszköz-forrás egyensúly, továbbá a kockázatok minimalizálása érdekében - a korábbi szankciók enyhítésével - ösztönözte a lejárat előtti visszafizetéseket.

2009. június 30-ától megszűnt a támogatott hitelek igénylésének lehetősége, ezért az első félévben, de különösen az időszak vége felé ismét nagy érdeklődés mutatkozott irántuk. Ezt követően azonban nagymértékben zuhant a kereslet, a devizahitelek után is. A második félévben igényelt hitelek összege a felét sem érte el az első félévi adatnak. Bár a támogatott lakáshiteleket 2009. októberétől - más formában - újra lehet igényelni, ezek összege egyenlőre minimális.

2. A célok teljesülése

Az OTP Csoport jelzáloghitel piacon betöltött szerepe elmaradt a tervezettől, és tovább csökkent. Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank alkotta konzorcium lakáshitel kihelyezése 2009-ban átlagosan havi 5,3 Mrd Ft volt, amely 11 Mrd Ft-tal marad el a 2008-as havi átlagos kihelyezéstől. Az éves tervezett 201,5 Mrd Ft-ból 64,2 Mrd Ft valósult meg, amely 31,8 %-os teljesülés.

A visszafogott hitelkihelyezés miatt a Bankcsoport lakáshitel állományban betöltött piaci részesedése tovább mérséklődött 2009-ben, 32,5 %-ról 30,9 %-ra. Ebben jelentős szerepet játszott az elő- és végtörlesztések ösztönzése, és a megnövekedett arányú késedelmes hitelek felmondás utáni értékesítése is.

A válság hatására a szabad-felhasználású (fogyasztási célú) jelzáloghitelek iránti kereslet nagyobb mértékben csökkent mint a lakáshiteleké. A tervezett 74,6 Mrd Ft helyett csak 17,2 Mrd Ft hitelkihelyezés történt. Az OTP Bankcsoport állományi részesedése e szegmensben 2009-ben 19,2 %-ról 18,4 %-ra csökkent.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. követelésvásárlása a tervezett 50,9 Mrd Ft-tal szemben 64,9 Mrd Ft volt, amely a támogatott forint hitelek ismételt előretörésének köszönhető. Ebből 35,9 Mrd Ft támogatott forint lakáshitel, 27,4 Mrd Ft deviza lakáshitel volt, és csak 1,6 Mrd Ft szabad-felhasználású deviza hitel. A két bank közötti együttműködés fokozatos átalakítása során a követelésvásárlással szemben egyre erőteljesebben a Jelzálogbank-i folyósításra terelődik a hangsúly. Deviza lakáshitelből 10,8 Mrd Ft, szabad-felhasználású jelzáloghitelből 16,1 Mrd Ft-ot a Jelzálogbank folyósított.

Annak ellenére, hogy az első negyedévben általános mértékben megszűnt az előtörlesztések szankcionálása, és később is kedvezmények jártak egyes esetekben, a hitelek előtörlesztésének és visszafizetésének mértéke 2009-ben az előző évi felére csökkent. A Jelzálogbank-nál összesen 40,2 Mrd Ft volt.

A visszafizetésből alig 1,0 Mrd Ft olyan hitelkiváltás volt, ahol az új hitelt is az OTP Jelzálogbank (közvetlenül, vagy közvetve) folyósította. Ezzel együtt a teljes hiteltörlesztés 94,4 Mrd Ft volt.

A Jelzálogbank követeléseinek minősítése a hátralékosok arányának növekedése ellenére összességében még mindig jó, minősített követelés a vásárlási garancia miatt nem volt 2009-ben.

A hitelmozgások eredményeként az OTP Jelzálogbank 2009. évi jelzáloghitel állománya kis mértékben (21,9 Mrd Ft) csökkent. Ennek ellenére a jelzálogbankok között a jelzáloghitelek vonatkozásában továbbra is piacvezető (66,4%).

A támogatott és nem támogatott birtokfejlesztési hitel iránti kereslet elmaradt a korábbi évek szintjétől, de az állomány így is kb. 1,0 Mrd Ft-tal nőtt.

A jelzálogbankok jelzáloghitel állománya:

	2008. december 31.		2009. december 31.	
	Mrd Ft	Mrd Ft	Mrd Ft	részesedés
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.445,9	66,6 %	1.424,0	66,4 %
FHB Nyrt.	613,3	28,2 %	597,7	27,9 %
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	113,6	5,2 %	122,9	5,7 %
ÖSSZESEN	2.172,8	100,0 %	2.144,6	100,0 %

Az ingatlan érték-megállapítási üzletág szorosan kapcsolódik a hitelezési tevékenységhez, annak aktivitása jelentősen befolyásolja az értékelések volumenét. Így 2009-ben – szemben az előző évi 97 ezerrel, csak – mintegy 37 ezer érték-megállapítási vizsgálatra került sor.

Az OTP Jelzálogbanknál 2009-ben a jelzáloghitelek finanszírozása nem csak jelzáloglevél forrásra épült, azonban egy jelentős mértékű decemberi kibocsátás eredményeként az év végére a jelzáloglevelek állománya (1.511,7 Mrd Ft) meghaladta a hitelek állományát (1.424,0 Mrd Ft).

A tárgyévben 626,2 Mrd Ft jelzáloglevél járt le vagy került visszahívásra, és összességében 816,5 Mrd Ft jelzáloglevél került kibocsátásra. (A viszonylag nagy mozgást több jelzáloglevél cseréje idézte elő.) Az év végén forgalomban lévő jelzáloglevelek állománya alapján a hazai jelzáloglevél piacon 74,5 %-ra nőtt a részesedés.

A jelzáloglevél piac megoszlása 2009-ben:

	2008. december 31.		2009. december 31.	
	Mrd Ft	Mrd Ft	Mrd Ft	részesedés
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.311,9	69,7 %	1.511,7	74,5 %
FHB Nyrt.	506,1	26,9 %	458,8	22,6 %
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	63,4	3,4 %	59,6	2,9 %
ÖSSZESEN	1.881,4	100,0 %	2.030,0	100,0 %

Összességében megállapítható, hogy 2009. a gazdasági válság sikeres kezelésének jegyében telt. Az előre tervezett állományi célok ugyan nem teljesültek, de a válság e célok évközi átértékelését tette szükségessé. Az OTP Bankkal közös stratégia eredményeként az év második negyedétől már ismét lehetőség nyílt a hitelaktivitás óvatos növelésére. Az együttműködésben a korábbi években kialakult gyakorlat folytatódott. A követelésvásárlás meghatározott ütemezés szerint folyt, ugyanakkor eltolódott a hangsúly a saját forrásból történő folyósításra. Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank együttműködése révén a működési kockázatok minimalizáltak. A bankcsoporti finanszírozás jobb összehangolása eredményeként a jelzáloglevél kibocsátás fokozott szerepet kap. Mind a jelzáloghitelezési, mind a jelzáloglevél piacon a társaság az elért piacvezető pozícióját megtartotta.

III. Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. évi gazdálkodásának értékelése

Az OTP Jelzálogbank Zrt. az évet 1.987.837 millió Ft mérleg-főösszeggel zárta, ami az előző évinél 24 %-kal magasabb. A társaság adózás előtti eredménye 34.939 millió Ft volt, mely 147%-os növekedést jelent az előző évihez képest.

A mérlegfőösszeg növekedés fő oka a decemberi 1 milliárd eurós jelzáloglevél kibocsátás volt, döntően ennek következtében éves szinten közel 200 milliárd forinttal, 15%-kal nőtt a jelzáloglevél állomány. Az 1.511,7 milliárd forintos záróállomány a tervet 141,3 milliárd forinttal meghaladta. A befolyt euró összeg az OTP Banknál került elhelyezésre. A mérlegfőösszeget tovább növelte, hogy a jelzáloglevelek állománynövekedéséhez 214,5 Mrd Ft-os MNB kötvény vásárlás biztosított pótfedezetet, amelynek az OTP Banktól felvett pénzügyi hitel volt a forrása.

Az ügyfelekkel szembeni követelések esetében az előző évi 28 %-os hitelállomány bővüléssel szemben 2009-ben 2%-os állománycsökkenés következett be. A jelzálogbanki saját- és konzorciális hitelfolyósítás olyan mértékben visszaesett, hogy nem tudta teljesen semlegesíteni a törlesztések állománycsökkentő hatását. Az OTP-nek eladott problémássá vált hitelállomány önmagában az állomány 3%-os csökkenését okozta, melynek hatását mérsékelte az állományon keletkezett deviza árfolyamnyereség. A teljes hitelállomány év végén 16 Mrd forinttal meghaladta a tervezettet.

Ez a jelentés a gazdálkodás eredményének üzleti szempontú megbontását tartalmazza, ezért bizonyos esetekben a kerekítések miatt az adatok eltérhetnek a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet adataitól.

Néhány, a gazdálkodást jellemző adat:

Megnevezés	2008.	2009.	2009 / 2008
Az OTP Bank Nyrt-től átvett hitelek mennyisége (db)	16 559	15 846	96%
Az OTP Bank Nyrt-től átvett hitelek értéke (millió Ft)	59 534	65 024	109%
Jelzálogbanki hitelfolyósítás (db)	53 801	7 675	14%
Jelzálogbanki hitelfolyósítás (millió Ft)	293 912	28 408	10%
Hitelállomány december 31-én (millió Ft)	1 445 944	1 423 959	98%
Jelzáloglevél-állomány december 31-én (millió Ft)	1 311 912	1 511 652	115%
Mérleg-főösszeg december 31-én (millió Ft)	1 606 369	1 987 837	124%
OTP Bank Nyrt. részére fizetett díjak összesen millió Ft	43 119	52 688	122%
Kiegészítő kamattámogatás (millió Ft)	9 152	11 205	122%
Jelzáloglevél kamattámogatás (millió Ft)	42 150	39 638	94%
Ügyfelek által fizetett díj (kamat+kez. Ktg.) (millió Ft)	85 500	106 176	124%
Jelzáloglevelek után fizetett kamat (millió Ft)	85 319	100 192	117%
Általános igazgatási költségek (millió Ft)	1 353	1 318	97%
Támogatott hitelek utáni járadék (millió Ft)	4 784	4 637	97%
Adózott eredmény (millió Ft)	11 447	28 157	246%
Osztalék (millió Ft)	4 000	24 000	600%
Mérleg szerinti eredmény (millió Ft)	6 302	1 342	21%
Saját tőke (millió Ft)	55 471	59 628	107%

Az OTP Bank részére fizetett díjak és jutalékok (garancia díj, a hitelek számlakezelésével kapcsolatos szolgáltatások díja, a jelzáloglevél kibocsátások után fizetett jutalékok, vásárlási költségtérítések) összességében 22 %-kal nőttek, elsősorban a vásárolt hitelekhez kapcsolódó vásárlási garanciák díjának felülvizsgálata következtében.

A Jelzálogbank a 2009. évi adózott eredményből 24 Mrd Ft osztalékot fizet.

A saját tőke 7 %-os növekedését a 2009. évi adózott eredményből képzett 2.815 millió Ft általános tartalék, illetve az osztalékkal csökkentett 1.342 millió Ft mérleg szerinti eredmény biztosította.

A Társaság a törvényben meghatározott fizetőképességi mutató előírásainak folyamatosan megfelelt. A Jelzálogbank jegyzett tőkéje 2009. december 31-én 27 milliárd Ft, a kockázatok fedezésére figyelembe vehető szavatoló tőke értéke 62,1 Mrd Ft, a fizetőképességi mutató záró értéke pedig 9,91 % volt. A 2008-ban elkezdődött jelentős árfolyam emelkedés következményeinek kiküszöbölésére, a fizetőképességi mutató biztonságos szinten tartása

érdekében 2009. januárban 15 millió CHF alárendelt kölcsöntőkét biztosított a tulajdonos, mely 2009. december 31-i árfolyamon 2.735 millió Ft.

Az általános igazgatási költségek 2009-ben 3 %-kal csökkentek a költségtakarékos gazdálkodás következtében.

A támogatott hitelek utáni járadék 2009-ben az előző évhez képest 3%-kal csökkent. Ennek a folyósítások visszaesése mellett az az oka, hogy a támogatott forint hitelek állománya folyamatosan csökken, ezzel a hozzájuk kapcsolódó ügyféldíj bevételek és az állami kamattámogatás bevételei is csökkentek az előző évhez képest.

IV. Az OTP Jelzálogbank Zrt. treasury és értékpapír kibocsátási tevékenysége

Az OTP Jelzálogbank Zrt. treasury és jelzáloglevél forgalomba hozatalával kapcsolatos tevékenységekhez az alábbiak tartoznak:

- a Bank likviditásának folyamatos biztosítása,
- a kötelező tartalék megképzése,
- a Bank eszköz-forrás szerkezetének menedzselése, a piaci kockázatok (árfolyam-, kamat- és likviditási kockázatok) kezelése,
- a jelzáloglevél forgalomba hozatalok feltételeinek folyamatos biztosítása és az egyes forgalomba hozatalok megszervezése,
- a forgalomban lévő és a szervezés alatt álló jelzáloglevél állomány fedezetéhez szükséges pótfedezetek folyamatos biztosítása,
- a portfóliók kezelése, és
- Bank és OTP Csoport szintű tervezés támogatása és a csoport szintű eszköz-forrás szerkezet kezelésében való együttműködés.

A Jelzálogbank a fenti feladatokat az előző évekre jellemzően 2009-ben is az OTP Bankkal szoros együttműködésben végezte. Az OTP Bank továbbra is a jelzáloglevél forgalomba hozatalok főszervezője és más kereskedelmi bankok mellett az OTP Jelzálogbank Zrt. legjelentősebb üzleti partnere a bankközi pénzügyi kapcsolatokban.

A deviza hitelállomány nagysága és a deviza jelzáloglevelek lejáratái folyamatosan szükségessé teszik hosszú távú devizaforrások bevonását. Ennek érdekében a 2008-ban felállított nemzetközi jelzáloglevél kibocsátási program 2009 októberében megújításra került, és 2009 decemberében két lépésben összesen 1,05 Mrd EUR névértékű jelzáloglevél került forgalomba hozatalra.

Az OTP Bank felé kibocsátásra jelzáloglevelek a Bankcsoporton belüli bankközi finanszírozással kiegészülve folyamatosan biztosította a társaság forint forrás szükségletét. A kibocsátások folyamatosságának biztosítása érdekében 2009 októberében új, multidevizás hazai jelzáloglevél program került felállításra. A forint hitel (eszközök) és jelzáloglevél (források) állomány optimálissá tétele érdekében az OTP Jelzálogbank az OTP Bankkal két alkalommal jelentős összegű jelzáloglevél cserét hajtott végre. 2009 februárjában összesen 308 Mrd Ft névértékű jelzáloglevél került visszavásárlásra 300 Mrd Ft névértékű jelzáloglevél kibocsátása mellett, míg július végén 150 Mrd Ft névértékben történt jelzáloglevél csere.

A nemzetközi jelzáloglevél kibocsátás elmaradása miatt a hitelállomány deviza finanszírozásában 2009-ben a jelzáloglevelek és a saját forrás mellett egyéb, elsősorban az OTP Banktól felvett bankközi források továbbra is jelentősek maradtak.

2009-ben a deviza eszközök állományának nagyságából adódóan változatlanul kiemelten fontos a piaci kockázatokon belül a devizakockázatok kezelésének jelentősége. Ezt a Jelzálogbank a deviza jelzáloglevél kibocsátásáig a pénzpiacon keresztül, a jelzáloglevelek kibocsátását követően pedig hosszúlejáratú fedezeti ügyletekkel végzi.

Az év során tovább folytatódott a jelzáloglevelek ratingelése. A nemzetközi tendenciáknak és Magyarország kockázati megítélésének romlása miatt a Jelzálogbank jelzáloglevelei leminősítésre kerültek. A Moody's Nemzetközi Hitelminősítő Intézet kockázati besorolása alapján 2009-ben a Jelzálogbank minősítését A3-ról Ba1-re módosította, emellett az általa kibocsátott jelzálogleveleket két lépésben Aa1-ről A2-re változtatta.

1. Likviditás kezelés, eszköz-forrás szerkezet kezelése

Az OTP Jelzálogbank Zrt. likviditása minden időpillanatban biztosított volt. A szabad pénzeszközök elsősorban a szükséges pótfedezet biztosítása érdekében kizárólag állampapírokba és diszkont kincstárjegyekbe kerültek befektetésre, illetve az MNB-hez és a bankközi piacon keresztül az OTP Bankhoz kerültek elhelyezésre. Ennek oka a 2008-as év második felében a világméretű pénzügyi és hitelezési válság, amelynek hatására a kereskedelmi bankok egymás közötti hitelezési kapcsolata folyamatosan beszűkültek, így már 2008 év végére a Jelzálogbank kizárólagos pénzügyi üzleti partnerévé az OTP Bank vált.

Ahogy az 2008 év végére kialakult, 2009-ben is a Jelzálogbank a bankközi pénzpiacon hitelfelvevő volt. A likviditást biztosító külső források közül a forint likviditás tekintetében a legjelentősebb a forgalomban lévő jelzáloglevél állomány, de a likviditás biztosításához hozzájárult a követelésvásárlásokkal kapcsolatos, az OTP Bank által biztosított halasztott fizetési lehetőség, és nagyobb mértékben az OTP Banknál meglévő bankközi hitelkeret igénybe vétele, ami elsősorban a hitelek folyósításához vált szükségessé.

2009 során az OTP Jelzálogbank Zrt. hitel állományában a deviza alapú hitelek jelentős részarányt képviselnek. Az ebből fakadó kockázatokat a Jelzálogbank hosszútávon a jelzáloglevél feltételek kialakításával, valamint a hatékony fedezés érdekében hosszú futamidejű derivatív ügyletekkel (elsősorban kamat és deviza swap ügyletek), továbbá pénzügyi eszközökkel (elsősorban deviza swap és határidős deviza ügyletek) kezeli. A derivatív üzletek OTP Bankkal csoport szinten egyeztetett limitek, valamint ISDA és CSA szerződések keretei között kerülnek megkötésre.

2. Jelzáloglevél forgalomba hozatal

A jelzáloglevél kibocsátások, illetve visszavásárlások fontos szerepet töltenek be a Jelzálogbank eszköz-forrás szerkezetének alakításában, mert a forgalomba kerülő jelzáloglevelek feltételeinek kialakításánál különös hangsúlyt kap:

- a forgalomban lévő és kerülő jelzáloglevelek együttes névértékének és a Jelzálogbank hitelállományából fakadó tőkekövetelés állományának harmonizálása,

- a közép és hosszú távú lejáratú összhang megteremtése,
- kamat- és devizakockázat kezelése,
- az állami támogatások igénybevételéhez szükséges feltételeknek való folyamatos megfelelés, és
- az OTP Csoport szintű bevétel és jövedelem maximalizálás.

Nemzetközi kibocsátás

A hosszú távú deviza forrás hatékony megszerzésének feltétele, hogy a forgalomba hozatalra kerülő jelzáloglevelek mennyisége biztosítsa a megfelelő likviditást. A 2009 októberében megújított Nemzetközi Jelzáloglevél program keretében decemberben két lépésben összesen 1,05 Mrd EUR névértékű, 2 éves futamidejű, EKB repo képes jelzáloglevél került zárt körben forgalomba hozatalra, és a kibocsátás után a Luxemburgi Tőzsdére bevezetésre. A kibocsátásból befolyó összeg a 2010 márciusban lejáratú jelzáloglevél fedezetét képezi. A deviza hitelállomány nagysága 2010-ben további jelzáloglevél kibocsátást tesz indokolttá, de az ismert nemzetközi gazdasági folyamatok miatt ez nehezen valósítható meg. A hitelezéshez szükséges devizaforrást az OTP Banktól felvett deviza hitel folyamatosan biztosítja.

Lakossági jelzáloglevél kibocsátások

2009 folyamán lakossági jelzáloglevél kibocsátására nem került sor.

Intézményi kibocsátások

A világméretű pénzügyi és hitelezési válság hatásaként a jelzáloghitelezés OTP Csoportszintű modellje 2008 év végére megváltozott. A korábbi Jelzálogbank külső, elsősorban deviza forrás szerzésének lehetősége megszűnt. Továbbá az egész magyar bankrendszert sújtó hatások enyhítésére az MNB bővítette a jegybank repo képes értékpapírok listáját, amire a jelzáloglevél is felvételre került. A két tényező hatására és a forint eszköz-forrás szerkezet optimalizálása érdekében a Jelzálogbank 2009 folyamán két nagyszögű jelzáloglevél cserét hajtott végre az OTP Bankkal. Ennek keretében 2009 februárjában 300 Mrd Ft névértékű, míg júliusában 150 Mrd Ft névértékű jelzáloglevél került kibocsátásra az OTP bank felé. Ezen kívül a lejáratú jelzáloglevél állomány pótlására további 80 Mrd forint került kibocsátásra 2009 májusában.

3. Portfólió kezelés és pótfedezet biztosítása

Az OTP Jelzálogbank Zrt. kizárólag állampapírokat tartalmazó értékpapír portfóliója az év jelentős részében elenyésző nagyságú volt. Ennek elsődleges oka, hogy már 2008 során a saját források felhasználásra kerültek a hitelezési tevékenység finanszírozására. Az állampapír állomány csökkenése mellett a Jelzálogbank minden időpillanatban biztosította a jelzáloglevelek fedezetéhez szükséges rendes és pótfedezetet. A 2009 decemberi deviza kibocsátás fedezetének biztosítása érdekében a pótfedezet 217 Mrd Ft-ra növekedett, amelynek forrását az OTP Banktól felvett bankközi hitel szolgálta.

A pótfedezetek szükségességének okai a követelésvásárlás és a folyósított hitelek rendes fedezetbe foglalása, és a jelzáloglevelek forgalomba hozatalának időigénye és időbeni eltolódása.

A portfólió alakítása során mindig figyelembe vételre került a középtávú likviditás, a piaci várakozások, valamint a Jelzálogbank belső működési szabályai.

4. Fejlődési irányok

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2006. évben megfogalmazott középtávú stratégiai terve alapján 2010-ben is kiemelt szerepet kap a jelzáloghitelezés lehető legolcsóbb forrásainak biztosítása, illetve befektetői kör diverzifikálása, és nemcsak a Jelzálogbank szintjén, hanem a bankcsoport szintjén is.

Ennek legfontosabb eszköze változatlanul az EMTN program során forgalomba hozatalra kerülő EKB repo képes deviza alapú jelzáloglevelek. A nemzetközi pénzügyi válság miatt a lakossági és a hazai intézményi kibocsátásokban rejlő lehetőségek további kihasználása érdekében új középtávú kibocsátási stratégia kerül kialakításra.

Ennek érdekében további fontos cél az OTP Csoport szintű termékfejlesztésbe, és eszközforrás gazdálkodásba való jelenlét, ezzel segítve az OTP Jelzálogbank Zrt. és az OTP Csoport piaci pozíciójának megtartását.

V. A jelzáloghitelezési tevékenység bemutatása

1. A hitelportfólió és az engedélyezési eljárás elemzése

1.1. A portfólió időbeli alakulása

2009. év során a portfólióink kis mértékben csökkent. Tőkekövetelésre vetítve az állomány 1,5%-kal lett kevesebb.

A hitelportfólió méretének alakulása

	2008.12.31		2009.12.31		Ft
	db	millió Ft	db	millió Ft	Változás
Összesen:	310 771	1 445 925	308 461	1 423 974	-1,52%

(tőketartozás, a mérleg adataitól a vásárolt kamattal és kezelési költséggel, a céltartalékkal, valamint a nem tőkésített halasztott követelésekkel tér el)

1.2. A portfólió szerkezete

Az OTP Jelzálogbanknál folyamatos a portfólió sokrétű elemzése, a várható irányok és hatások feltérképezése. A portfólió minőségén túl a legfontosabb elemzési területek egyike a futamidő, illetve területi megoszlás szerinti vizsgálat.

A hitelállomány hátralévő futamidő szerinti megoszlása (2009.12.31.)		
Hátralévő futamidő	tőkekövetelés (millió Ft)	Arány
0 - 5 év	41 154	2,89%
5 - 10 év	177 232	12,45%
10 - 15 év	370 210	26,00%
15 - 20 év	516 314	36,26%
20 év felett	319 064	22,41%
Összesen:	1 423 974	100,00%

(tőketartozás, a mérleg adataitól a vásárolt kamattal és kezelési költséggel, a céltartalékkal, valamint a nem tőkésített halasztott követelésekkel tér el)

A portfólióban az előző évihez képest jelentős változás nem figyelhető meg. Bár az előző évhez képest súlyuk 2%-kal csökkent, a 15-20 év közötti futamidejű hitelszerződések a legnagyobb számosságúak, jelenleg is a legtöbb hitelszerződés hátralévő futamideje ezen időszak közé esik. Az átlagos futamidő 13,4 év.

Földrajzi megoszlás

Ebben az évben a régiókra való felosztás nem változott. A szerkezet sem változott releváns módon, a legfejlettebb régióban, Budapesten és agglomerációs vonzáskörzetében a legnagyobb az aktivitásunk (az állomány 1/3-ada), az állomány 22%-a az Észak-keleti Régióba tartozik, a többi lényegében egyenletesen oszlik el a régiók között.

A hitelállomány területi megoszlása (2009.12.31.)	
Régió	Aktuális tőkekövetelés
	millió Ft
Budapest	474 105
Dél-alföldi Régió	208 051
Dél-dunántúli Régió	165 959
Észak-dunántúli Régió	262 577
Észak-keleti Régió	313 282
Összesen:	1 423 974

(tőketartozás, a mérleg adataitól a vásárolt kamattal és kezelési költséggel, a céltartalékkal, valamint a nem tőkésített halasztott követelésekkel tér el)

1.3. A portfólió minősége

	2008.12.31		2009.12.31	
	Db	millió Ft	Db	millió Ft
0-30	306 713	1 423 130	301 605	1 383 104
31-60	2 702	15 217	3 689	21 764
61-90	1 056	5 857	1 813	10 825
91-180	298	1 712	1 353	8 270
181-365	2	9	1	11
1-2 év	0	0	0	0
30 napot meghaladó	4 058	22 795	6 856	40 870
Összesen:	310 771	1 445 925	308 461	1 423 974

(tőketartozás, a mérleg adataitól a vásárolt kamattal és kezelési költséggel, a céltartalékkal, valamint a nem tőkésített halasztott követelésekkel tér el)

A pénzügyi válság következtében az év során jelentős változás történt a portfólió hátralékos kategóriánkénti megoszlásában. Az év elején meredeken emelkedett az összes hátralékos kategória aránya. Az év közepére a válság hatásai csökkentek, elsősorban a forint erősödése következtében egy javulási tendencia kezdődött. Ezt felerősítette a Bank adósvédelmi programja. E kettős hatás eredményeképp alakult ki évvégére az alábbi, már jóval kedvezőbb kép.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. kintlévőségeinek fizetési késedelem szerinti megoszlása: 2009.12.31-én a 30 napon túli fizetési hátralékkal rendelkező adósok aránya a teljes hitelállomány 2,87 %-a és ennek 20 %-a haladja meg a három havi törlesztőrészlet mértékét. A késedelem elsősorban ezen ügyfelek kedvezőtlen pénzügyi helyzetére vezethető vissza. A nem problémamentes – 30 napon túli hátralékos – követelések között döntően, 53,3 %-ban a 31-60 nap közötti hátralékkal rendelkező ügyletek szerepelnek.

A felmondások meghatározó oka jelenleg a fizetési késedelemből eredő felmondás, de ezen kívül gyakran fordul elő a fedezeti ingatlant érintő végrehajtásból adódó felmondás is.

A teljes portfólió minősítési kategóriánkénti megoszlása 2009.12.31-én

Minősítési kategória	Ügylet darabszám	Bruttó könyv szerinti érték
		Millió Ft
Problémamentes	308 461	1 423 982
Külön figyelemű	0	0
Átlag alatti	0	0
Kétes	0	0
Rossz	0	0
Összesen	308 461	1 423 982

(tőketartozás, a mérleg adataitól a céltartalékkal, valamint a nem tőkésített halasztott követelésekkel tér el)

Az értékvesztés elszámolása a minősítési kategóriákba sorolás alapján történik. A minősítéssel egyidejűleg kell meghatározni a szabályzat által meghatározottak szerint egyedileg az értékvesztés arányát.

Az OTP Bank vásárlási garanciájának érvényesítése teljes megtérülést biztosít a Jelzálogbank részére, ezért egyetlen hitelünk sincs, ahol akár csekély mértékű veszteség lenne valószínűsíthető, ezért érvényes szabályzatunk szerint a teljes állományunk problémamentes.

Az év folyamán az OTP Bankkal kötött garanciális szerződésnek megfelelően 39,764 milliárd Ft értékben 6.102 darab követelést adtunk vissza.

2. Kockázatkezelés

A portfólió hitelkockázatának fenti vizsgálatán túlmenően az eszközök és források együttes vizsgálatán alapszik a további kockázatok kezelése. A Jelzálogbank minden lényeges tevékenysége ma a Bankcsoporton belül zajlik, így a kockázatai is azon belül fedezettek.

Az új, bázeli ajánlásokon alapuló szabályozásra való áttérés bankcsoporti szinten szervezett módon megtörtént. Az elmúlt években kialakított módszerekkel, ügyviteli eljárásokkal és az ezeket támogató informatikai rendszerek alkalmazásával folytak a tárgyévben is a kockázatok mérésének, modellezésének munkálatai.

VI. Szervezeti felépítés, foglalkozáspolitiká

Az OTP Jelzálogbank Zrt. a jelen kor követelményeihez való alkalmazkodás jegyében - a szervezeti felépítés átláthatóbbá tétele, a hatékonyabb hitelezési tevékenység megteremtése, az OTP Bankkal való együttműködés során felmerülő szinergiák kihasználása, valamint az optimális foglalkoztatotti létszám és ezáltal a maximális eredmény elérése érdekében – a 2006. évben szervezeti felépítését átalakította, az addiginál még szorosabbra fűzve az OTP Bankkal kialakított üzleti együttműködését. A kialakított szervezeti felépítés igazodik a hitelezési tevékenység során az OTP Bankkal történő együttműködés jellegéhez és mértékéhez. A hitelek értékesítését ezen a területen több évtizedes tapasztalattal rendelkező OTP Bank fiókhálózatán, illetőleg az egyre nagyobb jelentőséggel bíró értékesítési partnereken keresztül történik, az ügyfelek minél szélesebb körű kiszolgálását pedig, országos illetékességű központosított szervezeti egység szolgálja.

A szervezeti felépítés alapvetően a Társaság által végzett tevékenységtípusokhoz igazodik, melynek alapján a munka két főosztály, és három szakterület keretében folyik. A treasury és értékpapír-kibocsátási tevékenység, illetőleg az ingatlanértékelési tevékenység főosztályok keretében zajlik, mely területek irányítása és felügyelete, a nagyobb hatékonyság elérése érdekében megoszlik a vezérigazgató illetőleg a vezérigazgató-helyettes között. A szakterületek beosztása esetén szintén érvényesülnek, a munkamegosztásból fakadó magasabb szintű irányítási és felügyeleti elvek.

A Társaság munkavállalóinak létszáma 2009. december 31-én 36 fő volt. A korábbinál alacsonyabb munkavállalói létszám lehetőséget biztosít a munkaerő megtartására, a

munkavállalók több terület munkájába történő bevonására. A Társaság hangsúlyt fektet a munkavállalók szakmai képzésére, biztosítva ezzel a magasan képzett munkaerő folyamatos meglétét.

VII. Nyilatkozat a felelős társaságirányítási gyakorlatról

Az OTP Jelzálogbank Zrt. működése során maradéktalanul betartja a rá vonatkozó jogszabályokban, felügyeleti rendelkezésekben és egyéb szabályzatokban foglaltakat. A Társaság felépítését és működési feltételeit az alapító részvényes által elfogadott Alapító okirat tartalmazza.

1. Vezető testületek

1.1. Az Igazgatóság

A Társaság ügyvezető szerve az Igazgatóság. Az Igazgatóság hatáskörét a hatályos jogszabályok, a Társaság Alapító okirata, az alapítói határozatok, valamint az Igazgatóság ügyrendje szabja meg. Az ügyrend tartalmazza az Igazgatóság felépítését, működését, az ülések előkészítésével, lebonyolításával és a határozatok megfogalmazásával kapcsolatos teendőket és egyéb, az Igazgatóság működését érintő kérdéseket. Az Igazgatóság felügyeli a menedzsment munkáját, negyedéves időszakonként értékeli, elemzi az üzletpolitikai irányelvekben meghatározott célok végrehajtásának helyzetét. A Társaság ügyvezetőivel kapcsolatos munkáltatói jogokat az Igazgatóság gyakorolja.

Az Igazgatóság tagjait az alapító részvényes öt évre választja. Jelenleg az Igazgatóság teljes létszámára 4 fő, melynek a jogszabálynak megfelelően 2 fő belső - a Társasággal munkaviszonyban álló - tagja van.

Az Igazgatóság tagjaira vonatkoznak mindazok a kötelezettségek, illetve tiltó szabályok, amelyeket a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. CXII. törvény (Hpt.) a vezető állású személyekre megállapít.

Az Igazgatóság üléseiről jegyzőkönyv készül, és határozataik dokumentálásra kerülnek.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. Igazgatósága:

Oszlányi Zsolt – az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató, belső igazgatósági tag

Nagy Csaba – vezérigazgató-helyettes, belső igazgatósági tag

Illés Zoltán – külső igazgatósági tag

Kovács Antal – külső igazgatósági tag

1.2. A Felügyelő Bizottság

A Társaság ügyvezetésének és üzletvitelének ellenőrzését a Felügyelő Bizottság végzi, amely legalább 3, legfeljebb 9 tagból állhat, és tagja csak természetes személy lehet.

A Felügyelő Bizottság maga határozza meg ügyrendjét, amelyet az alapító részvényes hagy jóvá. A bizottság tagjait az alapító részvényes választja meg, megbízatásuk öt évre szól. Az érdekkonfliktusok elkerülése érdekében az alapító részvényes nem választhatja a Felügyelő Bizottság tagjává az Igazgatóság tagjait és azok közeli hozzátartozóit. A Felügyelő Bizottság ellenőrző tevékenysége keretében az Igazgatóság tagjaitól és a Társaság vezető állású dolgozóitól jelentést vagy felvilágosítást kérhet, melyet a kéréstől számított 8 napon belül írásban kötelesek megadni. Ezen kívül a Felügyelő Bizottság a Társaság könyveit és iratait megvizsgálhatja, ill. szakértővel megvizsgáltathatja.

A Felügyelő Bizottság jogosult megvizsgálni a Társaság alapító részvényese elé kerülő valamennyi lényeges üzletpolitikai jelentést, valamint minden olyan előterjesztést, amely a Társaság az alapító részvényes kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyre vonatkozik. A számviteli törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Társaság alapító részvényese csak a Felügyelő Bizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.

A belső ellenőrzés irányítása a Felügyelő Bizottság hatáskörébe tartozik. A Társaság belső ellenőrzési szervezetének irányítását a Felügyelő Bizottság a Hpt. előírásainak betartásával és annak keretei között látja el. A Felügyelő Bizottság előzetes egyetértése szükséges a belső ellenőrzési szervezet vezetői és alkalmazottai munkaviszonyának létesítésével, megszüntetésével kapcsolatos döntések meghozatalához, valamint díjazásuk megállapításához.

A Felügyelő Bizottság negyedévente köteles ülést tartani. Össze kell hívni az ülést akkor is, ha azt a Felügyelő Bizottság vagy az Igazgatóság egy tagja, vagy a Könyvvizsgáló az ok és a cél megjelölésével írásban kéri.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. Felügyelő Bizottsága:

Florova Anna Mitkova– a felügyelő bizottság elnöke

Selymesi Ágota– felügyelő bizottsági tag

Nádasné Gajzágó Cecília – felügyelő bizottsági tag

1.3. Egyéb bizottságok

A Vezetői értekezlet a Társaság döntést-hozó, döntést előkészítő, illetve tanácskozó állandó bizottsága. A bizottság a hatáskörébe utalt ügyekben, valamint a hitelintézet működésével kapcsolatos, egyedileg nem szabályozott ügyekben hoz döntést.

2. Belső és külső kontrollok rendszere

2.1. Belső ellenőrzés

A Társagánál független belső ellenőrzési rendszer működik, melynek Hpt. által meghatározott keretek közötti irányítása a Felügyelő Bizottság feladata. A független belső ellenőr éves ellenőrzési tervvel rendelkezik, melyet a Felügyelő Bizottság hagy jóvá. A függetlenített belső ellenőr az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság és a menedzsment részére rendszeresen objektív és független jelentést készít a kockázatkezelés, a belső kontroll mechanizmusok, valamint a vállalatirányítási funkciók megfelelő működéséről.

2.2. Kockázatkezelés

A Társaság részletes, a kockázatok minden típusára (likviditási, piaci, ország-, partner, hitelkockázat, működési, compliance) kiterjedő kockázatkezelési szabályokkal rendelkezik, melyek összhangban állnak a prudens banki működést szabályozó jogszabályokkal.

A kockázatkezelési rendszerünk magában foglalja a kockázatok azonosítását, hatásuk felmérését, elemzését, a szükséges intézkedési tervek kialakítását, valamint ezek hatékonyságának és eredményeinek a követését. A vezetés az üzleti döntéseit valamennyi fontos kockázat ismeretében hozza meg. Minden lényeges, a belső és külső tevékenységhez kapcsolódó kockázat, a pénzügyi és jogi követelményeknek való megfeleléshez kapcsolódó, valamint számos egyéb kockázat egy jól meghatározott, transzparens belső mechanizmus alapján kerül kiértékelésre és kezelésre.

A Társaság az OTP Bank Nyrt. Hitelengedélyezési és Kockázatkezelési, valamint a Stratégiai és Pénzügyi Divíziójával szorosan együttműködve gyakorolja a funkcionális kontrollt a bankcsoporti kockázatkezelési stratégia irányelvei, módszertana, infrastruktúrája részeként, melynek célja a csoportszintű, egyértelműen meghatározott, átlátható, szabványosított, a Bázeli és a Felügyeleti elvárásoknak valamint a helyi környezetnek is megfelelő hitel-, ország-, partner-, piaci és működési kockázatkezelési rendszer kialakítása. A csoportszintű kockázatkezelés alapja a standardizált, OTP-konform szervezeti struktúra, szabályzatok és eljárások bevezetése az érintett leányvállalatok körében.

2.3. Compliance

Az Európai Unió és a magyar jogszabályi előírásoknak megfelelően a Társaság a compliance kockázatok feltárására és kezelésére önálló funkciót hozott létre (Compliance Officer). Kialakításra kerültek a megfelelő szabályozási dokumentumok, mint a compliance politika, stratégia, munkaterv. A compliance politika célja, hogy megalapozza Társaságra is irányadó OTP bankcsoporti compliance tevékenység kereteit, a compliance fogalmát, célját, a compliance funkció feladatait és hatáskörét. A compliance politika másik fontos dokumentuma az OTP Bankcsoport compliance stratégiája. A Compliance Officer évente átfogó jelentést készít a Társaság compliance tevékenységéről és helyzetéről, melyet a Társaság Igazgatósága hagy jóvá. A compliance politika gyakorlati megvalósulásáért az OTP Bankcsoport felső vezetése felel.

2.4. Könyvvizsgáló

A Társaságunk könyvvizsgálatát a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (Cg. 01-09-071057) végzi.

A könyvvizsgálatot végző gazdálkodó szervezet megválasztására, illetve a könyvvizsgálatért személyében is felelős tag kijelölésének jóváhagyására az alapító részvényes jogosult.

2.5. Vagyonellenőr

Az OTP Jelzálogbank Zrt. a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzálog levelekről szóló 1997. évi XXX. törvény foglalt feladatok ellátására vagyonellenőrt bíz meg, A vagyonellenőr ellenőrzi és igazolja a jelzáloglevelek előírás szerinti fedezete mindenkor rendelkezésre állását, valamint gondoskodik a jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító zálogtárgyak, azok ingatlan-nyilvántartási adatai és hitelbiztosítéki értéke, továbbá a rendes és a pótfedezet fedezet-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. Vagyonellenőre a KPMG Hungária Kft. (1139 Budapest Váci út 99.; nyilvántartásba vételi szám: 000202).

2.6. Tájékoztatás

A Társaság a tevékenységével kapcsolatos nyilvánosságra hozatalt a Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.), a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. Törvény rendelkezéseit betartva teljesíti.

A Társaság részletes, a bennfentes és a potenciálisan bennfentes személyekre kiterjedő részletes belső szabályozással rendelkezik, mely a hatályos Tpt. által szabályozott korlátoknak és tilalmaknak teljes mértékben megfelel. A tilalmakról az érintett személyek a compliance szakterület révén a megfelelő információval rendelkeznek. A bennfenteséggel és a bennfentes személyekkel kapcsolatos szabályozási és nyilvántartási kötelezettségeket a Társaság Compliance Officer-e végzi és ennek hatékony működtetésére folyamatosan fejleszti az informatikai rendszereket.

A Társaság Éves beszámolójában közzéteszi a vezető állású személyek és közvetlen hozzátartozóik részére nyújtott jelzáloghitelek aktuális összegét, valamint azok fedezetinek értékét.