

## **1. melléklet**

### **Pénzügyi beszámoló, számviteli politika**

Számviteli politika

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés – 2009

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés – 2010

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2011. évi féléves jelentése

OTP Jelzálogbank Zrt.

## **Számviteli Politika**

2007. augusztus 31.

## T a r t a l o m

	oldal
<b>I. Bevezetés</b>	
1., A számviteli politika célja	3.
2., A számviteli politika alapja	3.
3., A számviteli politika tartalma	6.
<b>II. Számviteli elszámolási és nyilvántartási rendszer</b>	<b>7.</b>
1., Az éves beszámoló	8.
2., A főkönyvi könyvelési rendszer felépítése	9.
3., A mérlegben szereplő eszközök meghatározása	14.
4., A mérlegben szereplő források meghatározása	18.
5., Az eredmény-kimutatás tartalma, tagolása.	25.
<b>III. Értékelési szabályok és módszerek</b>	<b>25.</b>
<b>IV. Számbevételi és leltározási szabályok</b>	<b>26.</b>
<b>V. Az amortizáció elszámolásának módja</b>	<b>26.</b>
1., Immateriális javak	26.
2., Tárgyi eszközök	27.
<b>VI. Terven felüli értékcsökkenés elszámolása</b>	<b>28.</b>
<b>VII. Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő tételek</b>	<b>29.</b>
1. Állampapírok minősítése és értékelése	29.
2. Ellenőrzés, önellenőrzés során jelentős és lényeges hibának tekintendő összeg meghatározása	29.
3. Az értékelés során tartósnak és jelentősnek tekintendő eltérések	30.
4. A számviteli elszámolás szempontjából lényegesnek minősített információk és kimutatások	30.
<b>VIII. Rendkívüli bevételek és ráfordítások számvitel elkülönítése</b>	<b>31.</b>
1., Rendkívüli bevételek	31.
2., Rendkívüli ráfordítások	32.
<b>IX. Kamatok elszámolása és függővé tétele</b>	<b>33.</b>
<b>X. Kiegészítő melléklet</b>	<b>34.</b>
<b>XI. Üzleti jelentés</b>	<b>36.</b>
<b>XII. Az éves beszámoló könyvvizsgálata</b>	<b>36.</b>
<b>XIII. Az éves beszámoló letétbe helyezése</b>	<b>36.</b>
<b>XIV. Az éves beszámoló közzététele</b>	<b>37.</b>

## **I. A SZÁMVITELI POLITIKA**

### **1. A számviteli politika célja**

Számviteli politikánk rögzíti azokat az értékelési módszereket és eljárásokat, amelyeket az OTP Jelzálogbank Zrt. - továbbiakban JB -vezetése a pénzügyi jelentések elkészítésénél és közzétételénél érvényesít.

Számba veszi a mérlegre, eredmény-kimutatásra és kiegészítő mellékletre alkalmazott számviteli szabályok hatását.

### **2. A számviteli politika alapja**

Számviteli politikánk alapja a megbízható valós kép kialakítására irányuló törekvés, melyet a JB a Számviteli Törvény alapelveinek érvényesítésével, betartásával kíván elérni, szabályzatain keresztül.

#### A vállalkozás folytatásának elve:

A könyvvézetés, illetve a beszámoló készítésekor abból kell kiindulni, hogy az JB fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése, vagy jelentős csökkenése.

A vállalkozás folytatásának elve érvényesül a rögzített értékelési eljárásokban és a választott elszámolási módszerekben egyaránt.

#### Teljesség elve:

Könyvelni kell és az éves beszámolóban szerepeltetni minden a tárgyévben történt és rögzített, és a tárgyévre vonatkozó gazdasági eseményt, amely az eszközökre, forrásokra és az eredményre hatással van. Ideértve azokat a gazdasági eseményeket is, amelyek az adott üzleti évre vonatkoznak, amelyek egyrészt a mérleg fordulónapját követően, de még a mérlegkészítést megelőzően váltak ismertté, másrészt azokat is, amelyek a mérleg fordulónapjával lezárt üzleti év gazdasági eseményeiből erednek, a mérleg fordulónapja előtt még nem következett be, de a mérleg elkészítését megelőzően ismertté váltak.

A teljesség elve technikai értelemben a külső és belső bizonylatok teljes körű, hiánytalan feljegyzését jelenti.

A teljesség elve valósul meg a JB számlarendjében, továbbá az alkalmazott elszámolási módszer érvényesítésével, mely a JB valamennyi szolgálati helyén biztosítja az adott gazdasági évre vonatkozó események számbavételét a mérlegkészítés időpontjáig.

#### Valódiság elve:

A könyvekben rögzített és a beszámolóban szereplő tételeknek a valóságban is megtalálhatóknak, bizonyíthatóknak, kívülállók által is megállapíthatóknak kell lenniük.

Az éves beszámoló mérlegében bemutatott eszközök és források alátámasztására a leltár szolgál.

Az aláírásokkal is hitelesített leltár tételesen tartalmaz mennyiségi és értékadatokat, amely a könyv szerinti adatok egyeztetését szolgálja és a már könyvelt adatok ellenőrzését segíti.

A tételek értékelése meg kell, hogy feleljen a számviteli törvényben előírt értékelési elveknek és az azokhoz kapcsolódó értékelési eljárásoknak.

#### Összemérés elve:

Az összemérés elve az egyes eredménykategóriák valós, beszámolási időszakhoz számszerűen rendelhető értékének meghatározását jelenti. Ez úgy realizálódik, hogy a könyvvizetésre kialakított számlaosztályok és azok számlái olyan részletezésben állnak rendelkezésre, hogy azon belül a bevételek és ráfordítások az egyes eredménykategóriák szintjének megfelelően biztosítva vannak.

Az összemérés elvét az egyes időszakok eredménykategóriái között is biztosítani kell.

#### Bruttó elszámolás elve:

A bevételek és a költségek (ráfordítások), illetve a követelések és kötelezettségek egymással szemben nem számolhatók el, kivéve a Sztv-ben meghatározott esetekben.

A bruttó elszámolás elve az adóbevallás és pénzügyi elszámolás, továbbá a költségvetési kiutalási igények és azok teljesítésének elszámolása során kiemelt szerepet kap.

Gyakorlatban azt jelenti, hogy külön főkönyvi számlák vannak megnyitva adónemenként a bevallással egyező adóösszegek könyvelésére és külön számlák az adott adónemekhez kapcsolódó fizetési kötelezettségek pénzügyi teljesítésének könyvelésére.

#### Egyedi értékelés elve:

Az eszközöket és kötelezettségeket a könyvvizetés és a mérlegbeszámoló készítés során egyedileg kell rögzíteni és értékelni.

Az egyedi értékelés alapját az analitikus és főkönyvi nyilvántartások megfelelő kialakításával teremtjük meg.

Egyedenkénti értékelésnek minősül a különböző időpontokban beszerzett, általában csoportosan nyilvántartott eszközöknél az átlagos beszerzési áron, továbbá a FIFO módszerrel történő értékelés is.

Időbeli elhatárolás elve:

Az olyan gazdasági események kihatásait, amelyek két vagy több évet is érintenek, az adott időszak bevételei és költségei között olyan arányban számoljuk el, ahogyan az az alapul szolgáló időszak és az elszámolási időszak között megoszlik.

Lényegesség elve:

Lényeges minden olyan információ, amelynek elhagyása, vagy téves bemutatása befolyásolja a beszámoló adatait, felhasználók döntéseit.

A lényegesség elve nem tekinthető tartalmi tényezőket meghatározó alapelvnek, szubjektivitást tartalmazhat. Az előző éveket érintő, de tárgyévben feltárt, lényegesnek minősített hibák értékhatárának megállapításnál érvényesül.

Az éves beszámoló kiegészítő mellékletében kell kitérni arra, hogy mi volt az a körülmény, gazdasági esemény, ami "lényegesnek" számít, mi az ami érdemben befolyásolhatja az információt felhasználó döntését.

Költség-haszon összevetésének elve:

A mérlegbeszámolóban nyilvánosságra hozott információk hasznosíthatósága álljon arányban az információk előállításának költségeivel.

A költség és haszon összevetésének elve lehetőséget jelent. Az események eseti elbírálásánál azt a szempontot kell érvényesíteni, ami biztosítja a felmerült költség és az elérhető haszon ésszerű arányát.

Tartalom elsődlegessége a formával szemben:

Minden gazdasági eseményt a valóságtartalmának megfelelően kell lekönyvelni és a mérlegben kimutatni.

A szerződéseket, gazdasági eseményeket nem elnevezésük, hanem tartalmuk szerint kell megítélni és annak megfelelően kell a könyveinkben elszámolni.

Óvatosság elve:

Nem lehet eredményt kimutatni akkor, ha az árbevétel pénzügyi realizálása bizonytalan. Céltartalék képzésével, illetve értékvesztés elszámolásával vehető figyelembe az előre látható kockázat, feltételezhető veszteség. Az óvatosság elve érvényesül abban az általános szabályban, amikor a tárgyi eszközök amortizációját, az értékvesztéseket, valamint a céltartalék-képzést akkor is el kell számolni, ha hatására az éves eredmény negatív lesz.

Tartalmi elemeken túl az ún. formai alapelvek, így a **világosság, következetesség és folyamatosság** elve is érvényesül a számviteli politika beszámoló készítésre vonatkozó módszertanában.

Világosság elve:

A könyvvizetést és a beszámolót áttekinthető, érthető, a számviteli törvénynek megfelelően rendezett formában kell elkészíteni.

A könyvvizetést a sajátosságoknak megfelelő számlarendnek kell megalapozni, ahol szerves egységet kell kialakítani a főkönyvi könyvelés és az analitikus nyilvántartások között.

Következetesség elve:

Az egyes évek, időszakok következetes számviteli rendjével és az értékelési szabályok állandóságával kell megteremteni a lehetőségét annak, hogy az összehasonlítások megfelelő módon megvalósíthatók legyenek.

Folytonosság elve:

A naptári év nyitómérlegében szereplő adatoknak meg kell egyezniük az előző évi zárómérleg megfelelő adataival. Az egymást követő években az eszközök és források értékelése, az eredmény számbavétele csak a számviteli törvényben meghatározott szabályok szerint változhat.

### **3. A számviteli politika tartalma**

Számviteli politikánk kiemelten a következő témakörökkel foglalkozik.

- számviteli nyilvántartási rendszer,
- az értékelési módok és eljárások megválasztása,
- az amortizáció elszámolási módjának kiválasztása,
- az értékvesztések elszámolását és annak visszairásának rendszerét,
- a terven felüli amortizáció elszámolása,
- a 100 ezer forint beszerzési érték alatti tárgyi eszközök elszámolási módjának megválasztása,
- az értékpapírok forgóeszközként, illetve pénzügyi befektetéskénti számbavétele,
- a befektetett pénzügyi eszközök,
- az eredmény-kimutatás tartalma, tagolása,
- a rendkívüli események elkülönítése a szokásos üzleti eseményektől,
- a megbízható és valós képet alátámasztó kiegészítő melléklet részletes tartalmának meghatározása,
- éves beszámoló auditálása,

- nyilvánosságra hozatal, közzététel.

## **II. SZÁMVITELI ELSZÁMOLÁSI ÉS NYILVÁNTARTÁSI RENDSZER**

A pénzügyintézet a kettős könyvvitelt vezető vállalkozásokra vonatkozó előírások alapján éves beszámolót köteles készíteni. Az éves beszámoló felépítését, tartalmát, mellékleteit - a közös piaci számviteli irányelvek figyelembevételével - a Számviteli Törvény szabályozza. A pénzügyintézetek éves beszámoló készítési és könyvviteli kötelezettségének sajátosságait a 291/2001.(XII.26.) Korm. rendelettel módosított 250/2000.(XII.24.) Kormány rendelet szabályozza.

A JB számviteli rendszerét a vonatkozó általános és a hitelintézeti speciális törvényi és jogszabályi előírások szerint alakította ki.

### **Az OTP Jelzálogbank Zrt.:**

- kettős könyvvitelt vezet
- éves beszámolót készít.

*Az OTP Jelzálogbank Zrt. függőségi helyzete:*

Az OTP Jelzálogbank Zrt leánybank. 100 %-os tulajdonos az OTP Bank Rt.

### **A mérlegkészítés időpontjának kijelölése**

<b>Az üzleti év:</b>	az adott naptári év
<b>A mérleg fordulónapja:</b>	a tárgyév december 31.
<b>A mérlegkészítés időpontja:</b>	a tárgyévet követő év január 15..

### **A közbenső mérlegkészítés időpontjának kijelölése**

<b>Az üzleti év:</b>	a megelőző üzleti év végétől a közbenső mérleg fordulónapjáig eltelt idő.
<b>A közbenső mérleg fordulónapja:</b>	az aktuális negyedév utolsó napja.

## **1. Az éves beszámoló**

### **1.1 A . JB. által választott éves beszámoló**



A tulajdonos elvárásával összhangban a JB 291/2001.(XII.26.) Korm. rendelettel módosított 250/2000.(XII.24.) Korm. rendeletnek megfelelő mérleget, I. típusú (függőleges tagolású eredmény kimutatást, valamint az „A” változatú cash-flow kimutatást készít.

A számozott fősorok kivételével az adattartalommal nem rendelkező sorokat a JB nem szerepelteti mérlegében és eredmény-kimutatásában.

A jogszabályban előírt részletezettségen túl a JB mérlegben a pénzeszközök között külön kimutatja az MNB-nél elhelyezett betét összegét.

### **1.2 Az éves beszámoló részei:**

- mérleg
- eredmény-kimutatás
- kiegészítő melléklet

Az éves beszámolóval egyidejűleg üzleti jelentést is kell készíteni.

A JB gazdasági tevékenysége során előforduló, vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetére kiható eseményekről a Számviteli Törvényben rögzített szabályok szerint folyamatos nyilvántartást vezet.

A JB hitelszámláinak vezetése elsődlegesen és analitikus részletezéssel az OTP számlavezető helyeinél (fiókok) megbízásos alapon történik, majd az analitikus adatoknak főkönyvi számlákra történő felgyűjtésével, valamint a jelzálogbank központi nyilvántartásaival történő összegezésével készül a jelzálogbank összesített főkönyvi kivonata.

A főkönyvi számlák állományáról és forgalmáról havonta készül főkönyvi kivonat.

A JB a folyamatosan vezetett nyilvántartásait a naptári év végével lezárja és könyvel minden olyan gazdasági eseményt, amely az adott naptári évre vonatkozik és a mérleg fordulónapját követően a mérlegkészítésig ismertté vált.

A könyvvezetésben alkalmazott főkönyvi számlákat a főkönyvi számlatükör és a főkönyvi szöveges számlarendi magyarázat tartalmazza.

## **2. A főkönyvi könyvelési rendszer felépítése**

### **2.1 Könyvvezetés, bizonylatolás**

### **2.1.1 Könyvvezetés**

A Jelzálogbank Zrt. a számviteli törvényben meghatározott határértékek (mérlegfőösszeg, éves nettó árbevétel, tárgyévben foglalkoztatottak száma) figyelembevételével, kötelezően a kettős könyvvitel rendszerében tesz eleget könyvvezetési kötelezettségének.

A kettős könyvvitel szabályai szerint a Bank kezelésében, illetve tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, továbbá a gazdasági műveletekről a Bank olyan könyvviteli nyilvántartást vezet, amely az eszközökben (aktívákban) és a forrásokban (passzívákban), valamint a saját tőkében és az eredményben bekövetkezett változásokat a valóságnak megfelelően, folyamatosan áttekinthetően mutatja.

A számviteli nyilvántartások havi, illetve negyedéves zárlati munkálatainak részletes leírását az évközi számviteli zárlati teendők és hozzákapcsolódó adatszolgáltatás című havi zárlati utasítások tartalmazzák.

A Bank könyvvezetése centralizáltan történik az anyavállalat - OTP Bank Nyrt.-nél a Közös Szolgáltató Központban (továbbiakban KSZK). A háttérfolyamatokat a Jelzálogbank Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között létrejött 2006. szeptember 1-jétől hatályos Szolgáltatási szerződés szabályozza.

A Bank főkönyvi könyvelése az SAP R/3 SL banki főkönyvi modul alkalmazásával történik.

Az SAP főkönyvi rendszer jellemzői:

A banki főkönyvi működést az SAP R/3 rendszerén belül az SL (Banki főkönyv) modul használata valósítja meg. Az SAP SL főkönyvi modulja a banki alkalmazások területén a központi könyvelési és főkönyvi riportozási szerepét tölti be azáltal, hogy összegyűjti a különböző rendszerekből érkező adatokat - függetlenül attól, hogy más SAP modulból, vagy banki üzleti rendszerből származnak – és standard vagy egyedi igények szerint fejlesztett funkciók segítségével feldolgozza azokat, majd egyszerű jelentéskészítési segédeszközeinek felhasználásával, a felhasználói igények alapján, a megfelelő szinten aggregált adatokból riportokat állít elő.

Napi alapú főkönyv

A banki főkönyv napi bontásban tárolja a könyvelési tételeket. Így lehetővé válik a napi forgalmak kimutatása, azok elemzése, a napi egyenlegek alapján történő jelentéskészítés, továbbá ez jelenti az alapját a napi deviza ártértékelésnek is.

### **2.1.2 Fiók szintű könyvelés**

A fiókkód alkalmazásával lehetőség nyílik fiók szintű főkönyv és beszámolók lehívására. Az analitikus rendszerekből fiókra zárt feladások készülnek. Ugyanakkor az SAP FI moduljában könyvelt tételek (pl.: szállítói

számlák) nem szükségszerűen „zárnak” fiókra. Ennek megfelelően teljes körű, fiók szintű mérleg nem készül a főkönyvből. Ennek oka, hogy a főkönyvből készülő fiókszintű kimutatásokra és általában a „Fiók” főkönyvi dimenzióra csak a feladások ellenőrzése miatt van szükség, üzemgazdasági jelentősége nincs (a fiók szintű jövedelmezőségi kimutatások, jelentések a Controlling és az MIS rendszerben készülnek el). Viszont az ellenőrzések támogatása miatt nem csak a tételes adatbázisban, hanem az összegző táblákban is szerepel a fiók kód mező, ami a gyorsabb jelentéskészítést segíti elő.

### **2.1.3 Multidevizás főkönyv**

Az SAP R/3 multidevizás rendszer, ami azt jelenti, hogy a főkönyvi rendszer minden könyvelési tételt, illetve egyenleget két összegben vezet:

Tranzakciós pénznem (az ügylet pénzneme)

Bekerülési forint érték

A főkönyvi egyenlegeket emellett az SAP rendszer számított aktuális HUF értéken is vezeti.

Az analitikus rendszereknek csak a tranzakciós pénznemet kell kitölteni.

### **2.1.4 Egységes számlatükör**

A Bank a számlatükört, illetve a főkönyvi hozzárendeléseket egységesen az SAP rendszerben tartja nyilván. A főkönyvi számlákhoz kapcsolódóan törzsadatban kerül rögzítésre a számlaszám, az elnevezés, a számla típusa (átértékelendő, nem átértékelendő, átértékelendő gyűjtő, pozíciós számla), a számla pénzneme (csak akkor szükséges megadni, ha az adott számára csak egy speciális devizában lehet könyvelni), az adókatégória, az ügyfélkód, a termékkód, a konszolidáció kötelesség. A főkönyvi számlaszámok mérleg és eredményszámlák esetében 9 karakter hosszúak, nyilvántartási számlák esetén 6, 7, 8 karakter, attól függően, hogy egy, két illetve három nullás a nyilvántartási számla.

### **2.1.5 Főkönyvi dimenziók és szerepük**

A főkönyvi feladásokhoz kapcsolódó információk egy része nem a számlaszámban, hanem más törzsadatban, úgynevezett dimenziókban kerül feladásra és nyilvántartásra. A dimenziók segítségével megoldható egy sokkal részletesebb nyilvántartás megvalósítása. Ezzel a megoldással átláthatóbbá válik a főkönyvi számlák rendszere. Fontos még, hogy a főkönyvi számlaszám is dimenzióként jelenik meg. A rendszerből bármely dimenzió, illetve dimenziócsoport alapján készíthető riport.

### **2.1.6 Főkönyvi könyvelés forrásai**

A főkönyvi feladásokat a könyvelés forrásai szerint az alábbiak szerint lehet megkülönböztetni:

a.) Az analitikus rendszerekből, centralizált rendszerekből interfészen keresztül érkező feladások.

Ezen csoportba tartozó rendszerek esetében a főkönyvi feladás központilag, automatikusan történik meg az SAP R/3 SL főkönyvbe.

b.) Az üzemviteli főkönyvből (az SAP R/3 rendszer moduljaiból) automatikusan érkező könyvelések

Az üzemviteli főkönyvből (az SAP R/3 rendszer moduljaiból – az üzemviteli funkciókat megvalósító modulokból) a meglévő standard integráción keresztül könyveljük a banki főkönyvet.

c.) Az SL modulban történő közvetlen kézi könyveléssel érkező tételek

Az SL modulban történő közvetlen kézi könyveléssel rögzített tételek a megfelelő értéknap kezeléssel kerülnek be az SAP Főkönyvi adatbázisába. Közvetlen SL könyvelésre a Szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint van lehetőség, ennek tartalma csak javítás, korrekció vagy függő számláról való lekönyvelés lehet.

### **2.1.7 Zárási időszakok, értéknap kezelés, visszakönyvelési kód**

Az SAP SL főkönyvi modulja kezeli az értéknapokat - lehetővé teszi a zárási időszakban a visszakönyvelést, alkalmas több periódus párhuzamos kezelésére. Mivel képes egyszerre két évet nyitva tartani, az előző évre könyvelt tételek egyenleg módosítását automatikusan elvégzi, így például a tárgyév főkönyve megfelelő adatokat tartalmaz már a következő év elején is.

Zárási időszakok:

- Napi,
- Havi,
- Negyedéves,
- Éves.

A visszakönyvelési kód dimenzió a zárlati időszakokban alkalmazott dimenzió, amely alapján a különböző zárlati tételek a zárlati időszak utolsó napjának normál napi forgalmától megkülönböztethetők, leválogathatók. A visszakönyvelési kódot mindig a rendszer adja automatikusan a rögzítés dátuma (könyvelési nap) és az értéknap alapján.

### **2.1.8 A könyvvezetés során alkalmazott főkönyvi számlatükör (számlakeret) és számlarend**

A Bank eszközeinek és forrásainak nyilvántartásában bekövetkezett változások követésére, eredményének kimutatására a Bank főkönyvi számlatükreben nevesített főkönyvi számlák szolgálnak.

A Bank által kialakított főkönyvi számlatükör eleget tesz:

- a számviteli törvény szerinti éves beszámoló,
- a Budapesti Értéktőzsde és a nemzetközi értékpapír kereskedelem részére készítendő negyedéves tőzsdei információszolgáltatás,
- a Bank vezetése részére készítendő negyedéves beszámolók,
- a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, valamint a Magyar Nemzeti Bank által előírt évközi és éves adatszolgáltatási kötelezettség által megkövetelt információ tartalomnak.

A főkönyvi számlatükör - a Bank minden szervezeti egységére érvényes jelleggel - a hitelintézeti sajátosságokkal kiegészített egységes számlakeret előírásainak megfelelő felépítésű.

A főkönyvi számlák változtatása és új főkönyvi számlák kijelölése és megszüntetése csak a Szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint történik.

### **2.1.9 Bizonylatolás**

A Bank a gazdálkodása során bekövetkezett gazdasági eseményekről az eszközök, források értékét, összetételét megváltoztató, eredményre ható változásokról bizonylatokat készít, amely bizonylatok a számviteli nyilvántartás alapját képezik.

A Bank szempontjából bizonylatnak minősül minden olyan külső és belső okmány, ügyszer, feljegyzés, kimutatás, bármilyen technikai eszközzel készített adathordozó, amely a gazdasági műveletek megtörténtét, hatásuk értékét, mennyiségi és minőségi adatait hitelt érdemlően igazolja.

A bizonylatot a gazdasági művelet megtörténtének vagy végrehajtásának időpontjában kell kiállítani.

A számviteli bizonylat adatainak alakilag és tartalmilag hitelesnek, megbízhatónak és helytállónak kell lennie.

A Bank bizonylatai a kitöltési helyük szerint lehetnek:

- külső bizonylatok, amelyet más természetes vagy jogi személy állít ki, (ebbe a körbe tartoznak pl: a működési költségekhez, beruházásokhoz kapcsolódó szállítói számlák, stb.)
- belső bizonylatok, amelyet a Bank saját maga állít elő, valamely belső gazdasági eseményről (pl: hiteltőkésítési tábló, kamatelszámolási listák, klíring levelek, aktiválási bizonylatok, stb.)

A Bank bizonylatai kitöltésük módja szerint lehetnek:

- alapbizonylatok, amelyek a gazdasági eseményt elsődlegesen rögzítik, még nem került tovább feldolgozásra (pl: szállítói számlák, leltárak, bankbizonylatok, stb.)
- tovább feldolgozott bizonylatnak minősülnek a Banknál az alapbizonylatokból készített különböző főkönyvi feladások,(pl.: analitikus nyilvántartások összesítését tartalmazó összesítő bizonylat.)

A Bank számviteli bizonylatainak az alábbi tartalmi és alaki követelményeket kell tartalmaznia:

- a bizonylat megnevezését és sorszámát,
- a bizonylatot kiállító egység megjelölését,
- a bizonylat kiállításának időpontját, illetve annak az időszaknak a megjelölését, amelyre a bizonylat adatait vonatkoztatni kell,
- a gazdasági művelet tartalmának leírását,
- a bizonylatok adatainak összesítése esetén az összesítés alapjául szolgáló bizonylatok körének, valamint annak az időszaknak a megjelölését, amelyre az összesítés vonatkozik,
- a gazdasági esemény jellegétől függően szükséges aláírásokat,
- a könyvviteli nyilvántartásokban történő rögzítés időpontjának igazolását.

A Bankban működő - analitikus nyilvántartásokat kezelő - számítástechnikai rendszereken előállított bizonylatok az érdemi adatokon kívül tartalmazzák:

- az adatállomány azonosító kódját,
- a feldolgozott anyag megnevezését, (kódját), a dokumentációval azonos módon,
- a feldolgozott időszakot,
- a feldolgozott tételek számát, és időpontját,
- a feldolgozás teljességének és az előírt adategyeztetések végrehajtásának igazolását.

### **2.1.10 A bizonylatok megőrzése**

Az üzleti évről készült beszámolót, valamint az azt alátámasztó leltárt, értékelést, főkönyvi kivonatot, napló főkönyvet, valamint az adatok feldolgozásához alkalmazott számítógépes programot 10 évig köteles megőrizni a Bank. A számviteli bizonylatokat 8 évig kell olvasható formában megőrizni.

## **2.2 Analitikus nyilvántartások rendszere**

A jelzálogbank a főkönyvi nyilvántartáshoz kapcsolódóan analitikus nyilvántartásokat vezet a következő területeken.

### 2.2.1 Analitikus nyilvántartások

- ügyfélszámlákhoz – jelzáloghitelekhez - kapcsolódó analitikus nyilvántartások,
- befektetések és értékpapírok,
- tárgyi eszközök, immateriális javak nyilvántartása,
- beruházások nyilvántartása,
- vevők-szállítók nyilvántartása,
- munkavállalók elszámolásai,
- kibocsátott jelzáloglevelek.

## 3. A mérlegben szereplő eszközök meghatározása

Eszközként kell a mérlegben kimutatni:

- pénzeszközöket
- állampapírokat
- a hitelintézetekkel szembeni követeléseket
- az ügyfelekkel szembeni követeléseket
- a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat, beleértve a rögzített kamatozásúakat is
- a részvényeket és más változó hozamú értékpapírokat
- részvényeket, részesedéseket befektetési célra
- részvényeket, részesedéseket kapcsolt vállalkozásban
- immateriális javakat
- tárgyi eszközöket
- a saját részvényeket
- az egyéb eszközöket
- az aktív időbeli elhatárolásokat.

### 3.1 Pénzeszközök

- a készpénz
- pénzforgalmi betétszámlák
- MNB-nél elhelyezett éven belüli lejáratú betétszámlák
- kapcsolódó átvezetési számla

### 3.2 Állampapírok

A Magyar Állam által kibocsátott kötvények, kincstárjegyek egyéb hitelviszonyt megtestesítő kamatozó, illetve diszkontpapírok, valamint az MNB által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.

- a. *forgatási célú*: a forgatási célú állampapírok között kell kimutatni az éven belüli eladásra szánt, vagy éven belüli lejáratú állampapírokat és a hosszú lejáratú állampapírok közül a tárgyévet követő évben lejáró és forgóeszközzé átminősített értékpapírokat azzal, hogy külön kell nyilvántartani a nyomdai úton előállított, illetve nyilvántartott dematerizált állampapírok állományát.

- b. befektetési célú: a befektetési célú állampapírok között kell kimutatni azokat a hosszúlejáratú állampapírokat, amelyek a tárgyévet követő évben nem járnak le, nem kerülnek beváltásra és azokat a vállalkozás, a tárgyévet követő üzleti évben nem szándékozik eladni.

### **3.3 Hitelintézetekkel szembeni követelések**

Hitelintézetekkel szembeni követelések között kell kimutatni a hitelintézettel, valamint az MNB-vel szemben fennálló követeléseket

- a. látra szóló  
b. egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból

Az egyéb pénzügyi szolgáltatásból eredő követeléseket

- b.a. éven belüli lejáratú  
b.b. éven túli lejáratú bontásban kell kimutatni.

Itt kell szerepeltetni a pénzügyi szolgáltatásból, valamint a likviditás- és kockázatkezelési tevékenységnek minősülő befektetési szolgáltatásból eredő követeléseket független azok egyedi elnevezésétől.

### **3.4 Ügyfelekkel szembeni követelések** között kell kimutatni

- a. pénzügyi szolgáltatásból eredő követeléseket

A pénzügyi szolgáltatásból eredő követeléseken belül kell kimutatni

- a.a. éven belüli  
a.b. éven túli bontásban a hitelintézeteknek nem minősülő más befektetési szolgáltatóval szembeni likviditás és kockázatkezelési tevékenységből fennálló követeléseket is, melyből külön kiemelten kell szerepeltetni a kapcsolt vállalkozással és az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követeléseket.

### **3.5 Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, beleértve a rögzített kamatozásúaknak is**

- a. helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szerv által kibocsátott értékpapír (ide nem értve az állampapírokat)  
b. más kibocsátó által kibocsátott értékpapír bontásban kell kimutatni.



Mindkét esetben a bemutatást forgatási és befektetési bontásban is részletezni kell. Ezen belül kiemelten kell kimutatni a kapcsolt vállalkozás és az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozást.

### **3.6 Részvények és más változó hozamú értékpapírok között**

- a. részvények, részesedések forgatási célra.  
A részvényeket, részesedéseket minden esetben ki kell mutatni kapcsolt vállalkozás és egyéb részesedési viszonyban lévő bontásban is.
- b. változó hozamú értékpapírok

A változó hozamú értékpapírokat

- b.a. forgatási célú
- b.b. befektetési célú bontásban kell szerepeltetni.

### **3.7 Részvények, részesedések befektetési célra**

jogcímen kell kimutatni a tartós befektetési célú, befektetett eszköznek minősített tulajdoni részesedést jelentő befektetéseket, amelyek nem kapcsolt vállalkozás által kerültek kibocsátásra.

Kiemelten kell kimutatni a hitelintézetekben lévő részesedéseket és a részesedések értékhelyesbítését.

### **3.8 Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban**

Itt kell kimutatni a kapcsolt vállalkozás által kibocsátott, tartós befektetési célú, tulajdoni részesedést jelentő befektetéseket.

Külön kell kimutatni a hitelintézetekben lévő részesedéseket és a részesedések értékhelyesbítését.

### **3.9 Immateriális javak**

- vagyoni értékű jogok (az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot nem ide, hanem az ingatlanok közé kell sorolni.)
- üzleti vagy cégérték
- szellemi termékek
- egyéb forgalomképes jogok (pl. telefonvonal belépési díja)
- alapítás, átszervezés aktivált értéke
- immateriális javak értékhelyesbítése (vagyoni értékű jog, illetve szellemi termék esetében)

### **3.10 Tárgyi eszközök**

- a. a pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei

- a.a ingatlanok
- a.b műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek
- a.c beruházások
- a.d. beruházásokra adott előlegek

b. nem közvetlenül pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei csoportjain belül

- b.a. ingatlanok,
- b.b műszaki berendezések gépek, felszerelések, járművek
- b.c. beruházások.
- b.d. beruházásra adott előlegek

c. tárgyi eszközök érték helyesbítése

### 3.11 Saját részvények

Csak a pénzügyi intézmény által visszavásárolt saját kibocsátású részvények állományát szabad szerepeltetni.

### 3.12 Egyéb eszközök

- a. készletek
  - anyagok
  - áruk
  - saját termelésű készletek
  - készletre adott előlegek
- b. egyéb követelések, amelyeket meg kell bontani kapcsolt vállalkozással szembeni és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelésekre.

### 3.13 Aktív időbeli elhatárolás

- a. bevételek aktív időbeli elhatárolása
- b. költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása
- c. halasztott ráfordítások

*A bevételek aktív időbeli elhatárolása között mutatjuk ki*

A mérleg fordulónapjáig időarányosan az üzleti évre járó és a mérlegkészítés időpontjáig esedékes, befolyt kamatok (késedelmi kamatok) és kamat jellegű jutalékok összegét, továbbá az üzleti évre időarányosan

járó, a mérleg-fordulónap és a mérlegkészítés időpontja között befolyt pénzügyi szolgáltatási díjakat.

- a mérleg fordulónapjáig időarányosan a tárgyévre járó, de a mérlegkészítés napjáig NEM esedékes kamatok és kamatjellegű jutalékok összegét csak akkor, ha az adóssal szemben fennálló alapkövetelések problémamentes vagy külön figyelendő minősítésűek
- itt kell kimutatni a (kamatbevételekkel szemben elszámolt) névérték alatt kibocsátott, a névérték alatt vásárolt diszkont - hitelviszonyt megtestesítő, befektetett, vagy forgóeszközként kimutatott - értékpapírok névértéke és kibocsátási értéke, illetve vételára közötti különbséget adott üzleti évre, időarányosan járó összegét mindaddig, amíg ezen értékpapírokat nem értékesítjük, vagy a könyvekből nem vezetjük ki
- a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt névérték alatt vásárolt - hitelviszonyt megtestesítő - kamatozó értékpapír beszerzési értéke és névértéke közötti nyereségjellegű különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérlegforduló napjáig terjedő időszakra időarányosan járó összeget.

*A költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásaként mutatjuk ki*

- minden olyan kiadást, amely a mérleg fordulónapja előtt keletkezett, és amely a mérleg fordulónapját követően számolható el költségként,

#### **4. A mérlegben szereplő források meghatározása**

Forrásként kell a mérlegben kimutatni

- a hitelintézetekkel szembeni kötelezettségeket
- az ügyfelekkel szembeni kötelezettségeket
- a kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettségeket
- az egyéb kötelezettségeket
- a passzív időbeli elhatárolásokat
- céltartalékokat
- a hátrasorolt kötelezettségeket
- a jegyzett tőkét
- a jegyzett, de még be nem fizetett tőkét
- a tőketartalékot
- az általános tartalékot
- az eredmény tartalékot
- a lekötött tartalékot
- az értékelési tartalékot

- a mérleg szerinti eredményt

#### 4.1 Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek közé soroljuk a hitelintézettel, valamint a MNB-vel szemben fennálló

- a, látra szóló
- b, meghatározott időre lekötött pénzügyi szolgáltatásból eredő kötelezettségek.

Ez utóbbit

- ba, éven belüli
- bb. éven túli lejárat szerint részletezve.

Függetlenül az egyedi elnevezésétől ide soroljuk a pénzügyi szolgáltatásból és a likviditás és kockázatkezelési tevékenységnek minősülő befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettségeket, kivéve a kötvényeket és más forgalomképes értékpapírokat.

Mind az éven belüli, mind az éven túli lejárat esetében fontos, hogy a kötelezettség a kapcsolt vállalkozással szemben, az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben és az MNB-vel szemben is ki legyen mutatva.

#### 4.2. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

között kell kimutatni a nem hitelintézetekkel szembeni pénzügyi szolgáltatásból eredő kötelezettségeket az egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból c. mérlegsoron.

A fenti tételen belül kell kimutatni többek között:

- a hitelintézeteknek nem minősülő más befektetési szolgáltatóval szembeni likviditás- és kockázatkezelési tevékenységből adódóan fennálló kötelezettségeket

Az egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból mérlegsort az esedékességi bontáson belül kapcsolt vállalkozással szembeni és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni bontásban is el kell készíteni.

#### 4.3 Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség

A JB. ezen mérlegsoron mutatja ki az általa kibocsátott jelzáloglevelek miatt fennálló kötelezettségét.

A kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettségek mérlegsort az esedékességi (lejárat) szerinti bontáson belül kapcsolt vállalkozással szembeni és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség bontásban is el kell végezni.

#### **4.4 Egyéb kötelezettségek**

Mérlegsoron a 291/2001. (XII. 26.) Kormány-rendelettel módosított 250/2000. (XII. 24.) Kormány rendelet I. számú melléklete által külön nem nevesített kötelezettségeket kell szerepeltetni. Többek között a szállítói tartozásokat, tulajdonossal, munkavállalókkal és a költségvetéssel szembeni kötelezettségeket, valamint a jogszabály vagy egyéb szerződés alapján fennálló nem pénzügyi és befektetési szolgáltatásából adódó kötelezettségeket

- a,** éven belüli lejáratú
  - kapcsolt vállalkozással szemben
  - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben
- b,** éven túli lejáratú
  - kapcsolt vállalkozással szemben
  - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben megbontásban kell kimutatni.

#### **4.5 Passzív időbeli elhatárolás**

- a,** bevételek passzív időbeli elhatárolása
- b,** költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása
- c,** halasztott bevételek

A bevételek passzív időbeli elhatárolásaként mutatunk ki

- minden olyan pénzbevételt, amely a mérleg fordulónapja előtt befolyt, de a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét képezi.

Költségek ráfordítások, passzív időbeli elhatárolás között mutatjuk ki

- mérleg fordulónapjáig időarányosan az üzleti évet terhelő és a mérlegkészítés napjáig kifizetett, továbbá a mérleg fordulónapjáig

időarányosan a üzleti évet terhelő, de a mérlegkészítés napjáig nem esedékes kamatok és kamatjellegű jutalékok összegét,

- minden olyan tárgyidőszakot terhelő költséget, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban lesz kiadás,
- minden olyan a jelzálogbankkal szemben támasztott kártérítési igényt, késedelmi kamatot, bírósági költséget, amely a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között ismertté vált, és az a mérleggel lezárt időszakhoz kapcsolódik,
- prémiumot, jutalmat, azok járulékát, ha az a mérleggel lezárt időszakhoz kapcsolódik és a mérleg fordulónapja után kifizetésre került, vagy megállapításra került, de még nem történt meg a kifizetése.
- befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték felett vásárolt, hitelviszonyt megtestesítő kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és névérték közötti - veszteségjellegű - különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. Az így elhatárolt összeget ezen értékpapírok értékesítésekor, beváltásakor, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, melynek hatására ezen értékpapírok könyv szerinti értéke a névérték összege alá csökken.

#### **4.6 Céltartalékok**

A céltartalékokat az alábbi bontásban kell kimutatni:

- a, céltartalék korengedményes nyugdíjra és végkielégítésre
- b, kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre
- c, egyéb céltartalék.

A céltartalékképzésre vonatkozó előírásokat külön szabályzat (Ügyletminősítési, értékvesztés elszámolási és céltartalékképzési szabályzat) tartalmazza.

#### **4.7 Hátrasorolt kötelezettségek között**

- a, alárendelt kölcsön tőkét
- b, az egyéb hátrasorolt kötelezettséget kell kimutatni, kapcsolt vállalkozással és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással.

#### 4.8 Jegyzett tőke

- a cégbíróságon bejegyzett tőke a társasági szerződésben meghatározott összegben

#### 4.9 Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)

Alapításkor, illetve a jegyzett tőke emelésekor a cégbíróságon bejegyzett tőkének a tulajdonos által még be nem fizetett, rendelkezésre nem bocsátott összeg.

#### 4.10 Tőketartalék:

- a, részvény, részesedés névérték és kibocsátási értéke közötti különbözet (ázió)
- b, egyéb

- tőketartalék - **növekedést** kell kimutatni:
  - a részvények kibocsátáskori ellenértéke és a névértéke közötti különbözetet
  - az alapítók által az alapításkor, illetve a tőkeemeléskor tőketartalékként véglegesen átadott eszközök, pénzeszközök értékét az eszközmozgással, illetve pénzzmozgással egyidejűleg
  - jegyzett tőke leszállítását tőketartalékkal szemben
  - jogszabály alapján tőketartalékba helyezett pénzeszközöket a pénzzmozgással egyidejűleg
  - a tőketartalékból lekötött tartalék visszavezetett összegét a lekötés feloldása alapján
- tőketartalék - **csökkenéseként** kell kimutatni:
  - a jegyzett tőke emelését a szabad tőketartalékból
  - veszteség miatti negatív eredménytartalék ellentételezésére felhasznált összeget
  - jogszabály alapján tőketartalékkal szemben átadott pénzeszközöket, átvett eszközök értékét a pénzzmozgással, illetve eszközmozgással egyidejűleg
  - a tőketartalék lekötött tartalékba átvezetett összegét.

#### 4.11 Általános tartalék

- az adózott eredmény pozitív összegéből képezzük a Hpt. előírásai szerint

#### 4.12 Eredmény tartalék

- eredménytartalék - **növekedést** kell kimutatni
  - az előző évek mérleg szerinti eredménye ideértve az ellenőrzés, az önellenőrzés előző évek mérleg szerinti eredményét növelő módosítását is
  - a jegyzett tőke leszállítását az eredménytartalékkal szemben
  - a veszteség miatti negatív eredménytartalék ellentételezésére felhasznált tőketartalékokat
  - jogszabály alapján eredménytartalékba helyezett pénzeszközöket a pénzmozgással, átvett eszközök értékét az eszköz-mozgással egyidejűleg
  - a lekötött tartalék visszavezetett összegét a lekötés feloldása alapján
  
- eredménytartalék - **csökkenéseként** kell kimutatni
  - az előző év mérleg szerinti eredményét (veszteség), ideértve az ellenőrzés, az önellenőrzés előző évek mérleg szerinti eredményét csökkentő módosítását (veszteségét) is
  - a jegyzett tőke emelését a rendelkezésre álló szabad eredménytartalékból
  - a tárgyév végén a tárgyévi adózott eredmény kiegészítéseként osztalékra, ezek adójára, továbbá az eredménytartalék egyéb célra történő felhasználása miatti adóra igénybe vett összeget,
  - jogszabály alapján eredménytartalékkal szemben átadott pénzeszközök, eszközök értékét a pénzmozgással, illetve eszközmozgással egyidejűleg
  - a lekötött tartalékba átvezetett összeget

#### 4.13 Lekötött tartalék

A tőketartalékból, illetve eredmény-tartalékból lekötött összegeket és a kapott pótbefizetés összegét foglalja magában.

Lekötött tartalék növelése tőketartalékkal szemben:

- azoknak az eszközöknek érték, amelyek nem forgalomképesek, illetve csak harmadik személy hozzájárulása alapján ruházhatók át
- más jogszabály szerint, vagy saját elhatárolás alapján lekötött tartalékokat



Lekötött tartalék növelése eredménytartalékkal szemben:

- visszavásárolt saját részvények névértéke, illetve visszavásárlási értékét
- átalakulás esetén a jogutódnak a vagyon felértékelése miatt még fizetendő társasági adónak megfelelő összege
- alapítás-átszervezés aktivált értékéből még le nem írt összegek
- a tőketartalékkal szemben lekötendő tartalékok, ha az nem nyújt rá fedezetet
- veszteség fedezésére fizetendő pótbefizetés összege (a pénzmozgással egyidejűleg)
- más jogszabály szerint, vagy a vállalkozó saját elhatározása alapján lekötött tartalék.

A lekötött tartalék feloldását a pótbefizetés kivételével a tőketartalékkal, illetve az eredménytartalékkal szemben kell elszámolni, annak függvényében, hogy a feloldott tartalék a tőketartalékból, illetve eredménytartalékból került lekötésre.

#### **4.14 Értékelési tartalék**

- a SZTV 58. § szerinti piaci értékelés alapján meghatározott értékhelyesbítés összege. Az értékhelyesbítés és értékelési tartalék kizárólag egymással szemben, azonos összegben változhat. Terhére a saját tőke más elemeit nem lehet kiegészíteni, kötelezettség ebből közvetlenül nem teljesíthető

#### **4.15 A mérleg szerinti eredmény:**

a tárgyévi adózott eredmény alábbi tételekkel módosított összege:

- az osztalékra, igénybevett eredménytartalék
- a fizetett és a kifizetni jóváhagyott osztalék,
- általános tartalék képzés és felhasználás.

### **5., Az eredmény-kimutatás tartalma, tagolása**

Az eredmény-kimutatás a jelzálogbank tárgyévi mérleg szerinti eredményének levezetését tartalmazza, beleértve az ellenőrzés, önellenőrzés esetén az előző évek mérleg szerinti eredményét módosító tételeket is.

Amennyiben az ellenőrzés, önellenőrzés az előző év (évek) éves beszámolójában jelentős összegű hibát állapít meg, a lezárt évre (évekre) vonatkozó módosítást a tárgyévi adatoktól elkülönítetten külön oszlopba szerepeltetjük a mérlegben, illetve az eredmény-kimutatásban is.

Az eredmény-kimutatás az alábbi eredménykategóriákat tartalmazza:

- jelzálogbank tevékenységéből származó kamat különbözet
- szokásos vállalkozási eredmény, melyet megbontunk
  - pénzügyi tevékenység eredménye
  - nem pénzügyi tevékenység eredménye
- rendkívüli eredmény
- adózás előtti eredmény
- adózott eredmény
- mérleg szerinti eredmény.

A függőleges tagolású eredmény-kimutatást a 291/2001. (XII. 26.) Kormányrendelettel módosított 250/2000. (XII.24.) Korm. rendelet 2 .sz. melléklete szerint kell elkészíteni úgy, hogy a bevételeket és ráfordításokat minden esetben kimutatjuk kapcsolt vállalkozással szemben és az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben is.

A lakáshitelek kiegészítő kamattámogatását, valamint a jelzáloglevéllel finanszírozott lakáshitelek után elszámolt állami támogatást – levéloldali támogatás – az egyéb kamatbevételek közt mutatjuk ki.

### **III. ÉRTÉKELÉSI SZABÁLYOK ÉS MÓDSZEREK**

Az eszközök és források értékelésére a Számviteli Törvény és a hitelintézetek éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendelet tételes előírásokat tartalmaz, bizonyos fokú rugalmasságot, választási lehetőséget engedve a hitelintézeteknek. **Ezen választási lehetőséggel élve a JB úgy döntött, hogy a magyar számviteli szabályok szerint készülő beszámolójában** nem alkalmazza a valós értéken történő értékelés szabályait.

**A JB devizaeszközeit és kötelezettségeit bekerüléskor, valamint átértékeléskor egyaránt az MNB által közzétett hivatalos devizaközép árfolyamon értékeli.**

Az értékelés szabályait, módszereit a számviteli politika mellékletét képező "Az eszközök és források értékelési szabályzata" tartalmazza.

Az OTP Jelzálogbank Zrt készleteinek csökkenésekor a FIFO módszert alkalmazza, kivéve a szállítási repo ügyletek elszámolását, amikor egyedi párosítást alkalmaz.

### **IV. SZÁMBAVÉTELI ÉS LELTÁROZÁSI SZABÁLYOK**

A Számviteli Törvény 69. §-a szerint a mérlegtételeket olyan leltárral kell alátámasztani, és a törvény előírásai szerint megőrizni, amely tételesen, ellenőrizhető módon tartalmazza a Jelzálogbanknak a mérleg fordulónapján meglévő eszközeit és forrásait mennyiségben és értékben. A leltárfelvétel egyeztetéssel vagy mennyiségi felvétellel történik. A tárgyi eszközök leltározását mennyiségi felvétellel két évente kell elvégezni.

A vonatkozó számbavételi, egyeztetési és dokumentációs szabályokat „Az eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzata” tartalmazza, mely a számviteli politika mellékletét képezi.

## **V. AZ AMORTIZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSÁNAK MÓDJA**

A jelzálogbank a hátralévő hasznos élettartam figyelembe vételével értékcsökkenést az immateriális javak, valamint a tárgyi eszközök tekintetében számol el a Számviteli Törvény előírásainak megfelelően.

### **Nem számolható el értékcsökkenés**

- a képzőművészeti alkotások,
- az üzembe nem helyezett beruházások,
- a már teljesen leírt tárgyi eszközök,
- a maradvány értéken nyilvántartott tárgyi eszközökre és immateriális javakra.

### **1. Immateriális javak**

Az immateriális javak körébe tartozik:

- a., vagyoni értékű jogok (ingatlanhoz kapcsolódó jog kivételével)
  - b., üzleti vagy cégérték
  - c., szellemi termékek
  - d., egyéb forgalomképes jogok
  - e., alapítás, átszervezés aktivált értéke.
- A vagyoni értékű jogok értékelése az érték fizetett ellenérték alapján történik. Az üzleti vagy cégértéknél bekerülési értékből, a szellemi termékek esetében a beszerzési árból vagy az előállítási költségből kiindulva történik a mérleg tételek értékelése.
  - A vagyoni értékű jogok beszerzési árát 6 év alatt, időarányosan csökkentve írjuk le.
  - Az üzleti vagy cégértéket 5 év alatt írjuk lineárisan.
  - A szellemi termékeket maximum 3 év alatt írjuk le.

- A befejezett alapítás-átszervezés aktivált értékét maximum 5 év alatt számoljuk el, egyedi elbírálás szerint.

## **2. Tárgyi eszközök**

Az újonnan beszerzett tárgyi eszközök tekintetében egyedi elbírálás alapján, a várható használati idő figyelembevételével állapítjuk meg a leírási kulcsokat, és a maradvány értéket a Számviteli Törvény előírásainak megfelelően.

### **A tárgyi eszközök körébe tartoznak:**

**a.,** Pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei:

- ingatlanok,
- műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek,
- beruházások,
- beruházáshoz adott előleg.

**b.,** Nem közvetlen pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei:

- ingatlanok,
- műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek,
- beruházások,
- a beruházásra adott előleg.

A jelzálogbank a tárgyi eszközök értékcsökkenését a BRUTTÓ érték alapján a lineáris értékcsökkenés elszámolás módszerét alkalmazva állapítja meg.

A maradvány érték meghatározásánál a hasznos élettartam végén várható piaci értéket vesszük figyelembe. Nem tekintjük jelentősnek és ezért nem számolunk maradványértékkel akkor, ha a hasznos élettartam végén várható piaci érték nem haladja meg a beszerzési érték 50 %-át vagy a 10 millió Ft-ot.

Az értékcsökkenés elszámolása eszközcsoportonként alkalmazott leírási kulcsok alapján történik.

Az elhasználódás éveire évenként azonos összegű értékcsökkenés kerül elszámolásra, időarányos havi feladások alapján.

A JB a 100 ezer Ft alatti egyedi értékű tárgyi eszközök értékcsökkenését az aktiválás időpontjában egyösszegben számolja el.

Ezen tárgyi eszközökről a továbbiakban mennyiségi nyilvántartást vezet.

## **VI. TERVEN FELÜLI ÉRTÉKCSÖKKENÉS ELSZÁMOLÁSA**

A jelzálogbank terven felüli értékcsökkenést számol el az immateriális javak, illetve a tárgyi eszközök tekintetében a következő esetekben:

- az immateriális jószág, tárgyi eszköz (ide nem értve a beruházást) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke
- a szellemi termék, tárgyi eszköz, beruházás érték tartósan lecsökken, mert tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódott, megsemmisült, illetve hiány következtében megfelelően nem használható, illetve használhatatlan
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan, vagy egyáltalán nem érvényesíthető.

Az ilyen módon figyelembe vett értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy a tétel, a mérlegkészítés időpontjában a tényleges piaci értékben szerepeljen a JBkönyveiben.

Amennyiben az immateriális jószág, tárgyi eszköz, beruházás rendeltetések megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült, vagy hiányzik a terven felüli értékcsökkenés elszámolása után ki kell vezetni a könyvekből.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél.

## **VII. SZÁMVITELI ELSZÁMOLÁS SZEMPONTJÁBÓL MINŐSÍTÉST IGÉNYLŐ TÉTELEK**

### **VII/1. Állampapírok minősítése és értékelése**

A JB tevékenységének sajátosságaival összhangban jelentős összegű állampapírportfóliót tart fenn, mely a kibocsátott jelzáloglevelek pótfedezetül is szolgál.:

- A portfólió egy része olyan állampapírokat tartalmaz, melyek éven belüli lejáratúak, vagy pedig olyan éven túli lejáratúak, melyeket a Bank nem szándékozik lejáratig tartani. Nyilvántartásuk a forgóeszközök közt történik.

Ezen állampapírjait a JB az IFRS szerint kereskedési célúnak, vagy értékesíthetőnek minősíti, melyekre a Kereskedési könyvi szabályzat is alkalmazandó.

- Kibocsátott jelzálogleveleinek pótfedezeteként olyan éven túli lejáratú állampapírokat is vásárol, melyeket befektetett eszköznek minősít, azokat lejáratig tartja és ekként szerepelteti a magyar számviteli szabályok szerinti és az IFRS szerint készített beszámolójában egyaránt.

A befektetési céllal vásárolt állampapírokat beszerzési értéken értékeli, a névérték és a nettó vételár különbözetét (ázsio/diszázsio) a hátralévő lejáratidő alatt elhatárolja a pénzügyi műveletek nettó eredményével szemben..

A forgatási célú állampapírok magyar számviteli szabályok szerinti nyilvántartása ugyancsak beszerzési értéken történik, a nettó vételár és a névérték közötti árfolyamkülönbözet időbeli elhatárolására nem kerül sor, az lejáratkor vagy eladáskor realizálódik.

A kereskedési célúnak, vagy értékesíthetőnek minősített állampapírok az IFRS szerint készülő beszámolóban valós értéken kerülnek kimutatásra. Az állampapírok esetében a valós érték meghatározásánál 2005. jan. 1-től az ÁKK által publikált átlagos nettó piaci árfolyamot alkalmazza a JB. Az átértékelési árfolyamkülönbözet elszámolása kereskedési célú portfólió esetében az eredménnyel szemben, az értékesíthető portfólió esetében 2005.-től a saját tőkével szemben történik.

## **2. Az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba, valamint a megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hiba meghatározása**

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az 500 millió Ft-ot.

Eredményt és saját tőkét nem érintő tételek esetében a feltárt hibák összege akkor jelentős, ha meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 1 %-át.

Minden esetben a megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibának kell tekinteni, ha a megállapítások következtében a hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20 %-kal változik.

Abban az esetben is lényeges a hiba, ha a 20 %-ot ugyan nem éri el, de a saját tőkét olyan mértékben csökkenti, hogy a JB szavatoló tőkéje kevesebb, mint a Hpt. 9 §-ban előírt legkisebb jegyzett tőke összege.

### 3. Az értékelés során tartósnak és jelentősnek tekintendő eltérések

Az eszközök értékelésénél minden esetben:

- **tartósnak** kell tekinteni az eltérést, ha az értékelés időpontjában már 1 éven keresztül minden nap fennáll, illetve az értékelést követően 1 éven belül nem várható az eltérés megszűnése
- **jelentősnek** kell tekinteni az eltérést, ha
  - immateriális javak nettó értékénél  $\pm 20\%$
  - tárgyi eszközök nettó értékénél  $\pm 20\%$
  - befektetett pénzügyi eszközöknél bekerülési értékénél  $\pm 10\%$
  - készletek könyv szerinti értékénél  $\pm 20\%$
  - köv. fejében átvett eszközök könyv szerinti értékénél  $\pm 30\%$
  - forgatási célú értékpapírok bekerülési értékénél  $\pm 10\%$

### 4. A számviteli elszámolás szempontjából lényegesnek minősített információk és kimutatások

- a kibocsátott jelzáloglevelek állománya
- a jelzáloglevelek jóváírt kamatok állománya
- a jelzáloglevél állami támogatás
- jelzáloghitelek állománya
- lakáskölcsönökből teljesített tőketörlesztések
- lakáskölcsönök után felszámított kamatbevételek + kamattámogatások
- hitelbiztosíték értéke
- rendes fedezet értéke
- pótfedezet értéke
- legalább ötéves lejáratú jelzáloghitelek állománya
- készpénzállomány
- számla-pénzállomány
- Magyar Állam által kibocsátott, a JB eszközállományában szereplő kötvények és kincstárjegyek állománya
- Pénzügyintézetekhez kihelyezett eszközök állománya lejárat szerinti bontásban
- jelzálog hitelintézet által kibocsátott jelzálog levelek állománya
- jelzálogkölcsönök biztosítékként beszámított vagyontárgyak fedezetértékének nyilvántartása a "0" számlaosztályban.

## **VIII. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK SZÁMVITELI ELKÜLÖNÍTÉSE**

Külön főkönyvi számlacsoportban nyitjuk meg azokat a számlákat, melyeken a JB tevékenységtől független, rendes üzletmeneten kívüli, eseti jellegű, ritkán előforduló és nagyságrendjét tekintve az általánostól eltérő üzleteseményeket rögzítjük.

A szokásostól eltérő tételeket minden esetben a keletkezésük és elszámolásuk során minősítjük a rendkívüli tételekre vonatkozó kritériumok szerint.

### **1. Rendkívüli bevételek**

A rendkívüli bevételek között számoljuk el:

- A gazdasági társaságba bevitt vagyontárgyak társasági szerződésben meghatározott értékét.
- Visszavásárolt saját részvény névértékét (bevonás esetén).

Rendkívüli bevételként kell elszámolni, de halasztott bevételként időbelileg el kell határolni.

- elengedett kötelezettségek összegét akkor, ha az a kötelezettség terhére beszerzett eszközökhöz kapcsolódik,
- fejlesztési célokra, - visszafizetési kötelezettség nélkül - kapott (pénzügyileg rendezett) támogatások, juttatások összegeit, valamint a véglegesen átvett (pénzügyileg rendezett) pénzeszközöket,
- a halasztott bevételként elszámolt, időbelileg elhatárolt összegből a kapcsolódó költségek, ráfordítások ellentételezésére megszüntetett összegeket,
- a térítés nélkül átvett eszközök átadónál kimutatott nyilvántartási (legfeljebb forgalmi, piaci) értékét, továbbá az ajándékként kapott, többletként fellelt eszközök piaci értékét,
- tartozás átvállalás során harmadik személy által átvállalt kötelezettség szerződés (megállapodás) szerinti összegét.

### **2. Rendkívüli ráfordítások**



A rendkívüli ráfordítások között számoljuk el:

- Térítés nélkül átadott eszközök nyilvántartási értékét a felszámított, az átvevő által meg nem térített általános forgalmi adóval növelt összegben.
- Tulajdonosnál a gazdasági társaságba bevitt vagyontárgyak nyilvántartás szerinti értékét.
- Visszavásárolt, bevont saját részvény, bevonása esetén az ellenértéket, visszavásárlási értéket.
- Ellenérték nélkül adott részvény, névértékének megfelelő összeget.
- Fejlesztési célra, - visszafizetési kötelezettség nélkül - átadott pénzügyileg rendezett) támogatások, juttatások összegeit, valamint a véglegesen átadott (pénzügyileg rendezett) pénzeszközöket.
- Tartozásátvállalás során átvállalt kötelezettség szerződés szerinti összegét a tartozást átvállalónál.

## **IX. A KAMATOK ELSZÁMOLÁSA ÉS FÜGGŐVÉ TÉTELE**

A hitelintézetekkel szembeni követelések, valamint az ügyfelekkel szembeni követelések után járó kamatok, kamatjellegű jutalékok elszámolása:

- \* Év közben járó kamatokat, kamatjellegű jutalékokat az esedékesség időpontjában függővé kell tenni, ha az alapköveteléshez kapcsolódó egy, vagy több törlesztő részlet, illetve kamattörlesztő rész 30 napos, vagy azt meghaladó késedelemben van.

- Év közben járó kamatokat, kamatjellegű jutalékokat az esedékesség időpontjában kamatkövetelésként és kamatbevételeként kell elszámolni, ha azok összege nem folyt be és ha azokat nem kell az előző bekezdésben leírtak szerint függővé tenni.
- \* Év közben a követelésként kimutatott kamatok, kamatjellegű jutalékok összegét függővé kell tenni, ha azok az esedékességet követő 30 napon belül nem folytak be. Stornó tételként való elszámolással csökkenteni kell azok összegével a követeléseket és bevételeket.
- Év közben a kamatok és kamatjellegű jutalékok még nem esedékes, időarányosan járó összegét legalább havonta az aktív időbeli elhatárolások és a kapott kamatok, kamatjellegű bevételek között kell elszámolni.  
Nem lehet időbeli elhatárolásként és kamatbevételeként elszámolni a még nem esedékes időarányosan járó kamatok, kamatjellegű jutalékok összegét
  - = ha az alapkövetelés problémamentes, vagy a külön minősítésből eltérő minősítést kapott (a legutolsó minősítést figyelembe véve)
  - = ha az alapköveteléshez kapcsolódó egy vagy több tőketörlesztő rész, illetve kamattörlesztő rész 30 napos, illetve azt meghaladó idejű késedelemben van és összegük nem folyt be.
- \* Év végén függővé kell tenni a mérleg fordulónapján a tárgyévre időarányosan járó, a mérlegkészítés napjáig esedékes, be nem folyt kamatok és jutalékok összegét.
- Év végén függővé kell tenni a tárgyévre időarányosan járó, a mérlegkészítés napjáig nem esedékes kamatok, kamatjellegű jutalékok összegét, ha az alapkövetelés problémamentes vagy külön figyelendő minősítéstől eltérő minősítést kapott.
- Év végén a tárgyévre időarányosan járó a mérlegkészítés napjáig esedékes és befolyt kamatok, kamatjellegű jutalékok összegét, valamint a mérleg fordulónapján a tárgyévre időarányosan járó, de a mérlegkészítés napjáig nem esedékes, a problémamentes vagy külön figyelendő minősítésű alapköveteléshez kapcsolódó kamatok és kamatjellegű jutalékok összegét az aktív időbeli elhatárolások és a kapott kamatok, kamatjellegű bevételek között kell elszámolni.
- Ha a járó kamat, kamatjellegű jutalék az esedékesség időpontjában befolyik, vagy a függővé tett kamat, kamatjellegű jutalék utólag befolyik, vagy a függővé tett kamat, kamatjellegű jutalék utólag befolyik, akkor azok összegét a pénzeszközök és a kapott kamatok, kamatjellegű bevételek növekedéseként kell elszámolni.

A (-\*) bekezdésben foglaltakat alkalmazni kell olyan pénzügyi szolgáltatásokra is, amelyek

- = olyan - hitelintézetekkel szembeni-, valamint ügyfelekkel szembeni követelések (alapkövetelések) után járnak, amelyekre a hitelintézet kamatot, kamatjellegű jutalékot számít fel,
- = egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételének minősülnek,
- = a hozzákapcsolódó alapkövetelések után felszámított kamatok, kamatjellegű jutalékok összegét a Jelzálogbank függővé tette.

## **X. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

A kiegészítő mellékletben bemutatunk minden olyan tételt, amit a Számviteli Törvény előír, továbbá közlünk minden olyan információt, mely a Jelzálogbank vagyoni, pénzügyi helyzetének, üzleti eredményének megbízható és valós bemutatásához szükséges.

A mérleg és eredmény-kimutatás egyes soraihoz további részletezést adunk, valamint szöveges megjegyzéseket fűzünk azokhoz a tételekhez, melyek további magyarázatra szorulnak.

A kiegészítő melléklet tartalmi tagolása:

- Általános rész, melyben a tevékenység rövid ismertetését, a tevékenység végzésének helyét, a vállalkozás formáját mutatjuk be.

Ismertetjük továbbá a számviteli politika lényegét:

- = a számviteli alapelvektől való eltéréseket és azok hatását
  - = az értékcsökkenés elszámolásának módszerét
  - = a készletértékelés választott eljárását
  - = a céltartalék képzés címeit, mértékrendszerét, a minősítési elveket
  - = az értékhelyesbítés elszámolásának módszerét és azok visszaírását.
- Az éves beszámoló mérlegéhez és eredmény-kimutatásához kapcsolódó számszaki adatok és azok szöveges magyarázata.

Az adatok, táblázatok, kimutatások formájában az alábbi témakörökben kerülnek bemutatásra.

- = készletek állományváltozása
- = tárgyi eszközök, immateriális javak állományának alakulása, terv szerinti és terven felüli értékcsökkenése
- = a beruházások állományváltozása

- = a befektetett pénzügyi eszközök alakulása
- = a forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása
- = a követelések esedékességének alakulása, külön-külön hitelintézetekkel és ügyfelekkel szembeni bontásban
- = az aktív időbeli elhatárolás bemutatása
- = a céltartalék képzés és felhasználás összege jogcímenként
- = a saját tőke elemeinek változásai
- = a részvények száma, névértéke
- = a mérleg szerinti eredmény levezetése
- = a társasági adóalapot módosító tételek részletezése
- = a kötelezettségek alakulása, lejárat szerinti bontása
- = a passzív időbeli elhatárolás bemutatása
- = a költségek alakulása, költség nemenkénti bontása
- = az ellenőrzés, önellenőrzés során jelentősebb összegű hibák eredményre mérlegtételekre gyakorolt hatását, évenkénti bontásban
- = az elszámolt értékvesztés nyitó állományát, tárgyévi növekedését, csökkenését, záró állományát eszköz csoportban
- = a kamatkövetelések utáni céltartalék állományát
- = a függővé tett kamatok között külön be kell mutatni a korábbi években függővé tett kamatból a tárgyévben befolyt összeget
- = a mérleg fordulónapján fennálló, a Hpt. szerinti nagy kockázatvállalásnak minősülő hitelek, értékpapírok együttes összegét
- = lekötött tartalék jogcímei szerinti bontásban
- = függő és biztos (jövőbeni) kötelezettség összegét fajtánként
  
- = egyéb tájékoztató adatok
  - Igazgatóság, felügyelő Bizottság, Ügyvezetés tagja részére fizetett tiszteletdíjak, folyósított előlegek, kölcsönök
  - munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma, bérköltsége, egyéb személyi jellegű kifizetései
  - az éves beszámoló aláírására kötelezett személyek neve, lakóhelye.
  
- A vagyoni, pénzügyi helyzet likviditás, fizetőképesség, jövedelmezőség alakulása.  
Cash-flow kimutatás.

A kiegészítő mellékletben a felsoroltakon túlmenően minden esetben szerepeltetni kell a 291/2001. (XII. 26.) Kormány rendelettel módosított 250/2000. (XII. 22.) Korm. rendelet 25. §-ában előírtakat.

## **XI. ÜZLETI JELENTÉS**

### **Üzleti jelentésben ki kell térni:**

- a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges eseményekre, különösen jelentős folyamatokra,
- a saját részvények megszerzésére vonatkozó adatokra,
- a JB. üzletpolitikájának rövid bemutatására,
- ügyfélkör bemutatására,
- a JB. szervezeti felépítésének bemutatására,
- a JB. információs és controlling rendszerének bemutatására,
- a JB. befektetési politikájának elveire, jövőbeni lényeges befektetési terveire,
- a JBtevékenységével összefüggő kockázatok főbb elemeire, a kockázatok jövőbeni megítélésére.
- tőkemegfelelés alakulására,
- a JB. helyzetének elemzésére, a likviditás jövőbeni alakulását befolyásoló tényezők bemutatására.

Az üzleti jelentést a képviseletre jogosult személynek (személyeknek) alá kell írni.

## **XII. AZ ÉVES BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATA**

A Számviteli Törvény kötelezően előírja az éves beszámoló auditálását, melyet a pénzügyminiszter által kijelölt szervezetnél bejegyzett könyvvizsgáló végezhet. A Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról és a könyvvizsgálói tevékenységről szóló 1997. évi LV. törvény szerint a könyvvizsgálói feladatokat e tevékenység végzésére jogosult társaság és könyvvizsgálói tevékenységet végző természetes személy látja el.

## **XIII. AZ ÉVES BESZÁMOLÓ LETÉTBE HELYEZÉSE**

A közgyűlés által jóváhagyott, könyvvizsgálói záradékot is tartalmazó éves beszámolót a tárgyévet követő év május 31-ig a cégbíróságnál letétbe kell helyezni. (Az üzleti jelentésre a kötelezettség nem vonatkozik.)

## **XIV. AZ ÉVES BESZÁMOLÓ KÖZZÉTÉTELE**

A Részvénytársaság köteles a könyvvizsgálói záradékot is tartalmazó éves beszámolóját - az üzleti jelentés kivételével - közzétenni.

A SZTV 154. § (7) értelmében közzétételi kötelezettségének azzal tesz eleget a vállalkozás, ha az éves beszámoló egy eredeti, vagy egy hiteles másolatát a letétbe helyezéssel egyidejűleg az Igazságügyi Minisztérium Cégnyilvántartási és Céginformációs Szolgálatának megküldi.



## 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 Földhitel- 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 forrásul kibocsátott jelzáloglevelek kamatain 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 kamatkülönbözet 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 kamatkidás (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 árfolyamkülönbözetéből, 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 tárgydíjszaki 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 végiekhez képest. Az OTP Jelzálogbank minősítéseit az alábbi táblázat tartalmazza.

<b>Moody's</b>	<b>2008.12.31</b>	<b>2009.12.31</b>
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
<b>Standard and Poor's</b>	<b>2008.12.31</b>	<b>2009.12.31</b>
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 figyelembevétele 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.

<b>Osszesített Fedezetkimutatás 2009. december 31.</b>	<b>Névérték (Ft)</b>	<b>Kamat (Ft)</b>
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%
<b>Összesen</b>	<b>1 423 974</b>	<b>100,0%</b>

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%
<b>Összesen</b>	<b>1 423 974</b>	<b>100,0%</b>

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 sinergiák 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 Mítkova**– 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 (EBER) 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:**

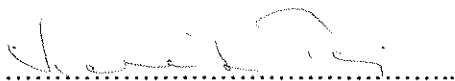
A könyvvizsgálat során az OTP Jelzálogbank Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az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

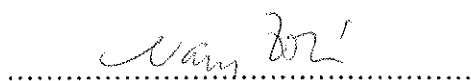
Budapest, 2010. március 23.



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.
<b>1. Pénzeszközök</b>	<b>1 631</b>	<b>728</b>
<b>2. Állampapírok</b>	<b>30 906</b>	<b>216 240</b>
a) forgatási célú	30 906	216 240
b) befektetési célú	0	0
<b>3. Hitelintézetekkel szembeni követelések</b>	<b>91 219</b>	<b>317 703</b>
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
<b>4. Ügyfelekkel szembeni követelések</b>	<b>1 445 944</b>	<b>1 423 959</b>
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
<b>5. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Részvények és más változó hozamú értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Részvények, részesedések befektetési célra</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Immateriális javak</b>	<b>293</b>	<b>257</b>
a) immateriális javak	293	257
<b>10. Tárgyi eszközök</b>	<b>182</b>	<b>144</b>
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
<b>11. Saját részvények</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12. Egyéb eszközök</b>	<b>6 523</b>	<b>1 554</b>
b) egyéb követelések	6 523	1 554
ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés	1 952	1 234
<b>13. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>29 671</b>	<b>27 252</b>
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	27 011	25 344
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 660	1 908
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1 606 369</b>	<b>1 987 837</b>
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.
<b>1. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség</b>	<b>111 333</b>	<b>261 249</b>
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
<b>2. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek</b>	<b>3 073</b>	<b>1 062</b>
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
<b>3. Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség</b>	<b>1 311 912</b>	<b>1 511 652</b>
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
<b>4. Egyéb kötelezettség</b>	<b>56 659</b>	<b>67 229</b>
a) éven belüli lejáratú	56 659	67 229
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	14 784	26 186
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	9
<b>5. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>67 921</b>	<b>84 136</b>
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	6 991	18 715
b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	60 930	65 421
<b>6. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>146</b>
d) egyéb céltartalék	0	146
<b>7. Hátrasorolt kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>2 735</b>
a) alárendelt kölesöntöke	0	2 735
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	2 735
<b>8. Jegyzett tőke</b>	<b>27 000</b>	<b>27 000</b>
<b>9. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Tőketartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11. Általános tartalék</b>	<b>4 347</b>	<b>7 162</b>
<b>12. Eredménytartalék (+/-)</b>	<b>17 822</b>	<b>24 124</b>
<b>13. Lekötött tartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Értékelési tartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15. Mérleg szerinti eredmény (+/-)</b>	<b>6 302</b>	<b>1 342</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1 606 369</b>	<b>1 987 837</b>
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.
<b>1.</b>	<b>Kapott kamatok és kamat jellegű bevételek</b>	<b>170 774</b>	<b>197 274</b>
	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	7 069	1 985
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	163 705	195 289
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	6 428	15 302
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
<b>2.</b>	<b>Fizetett kamatok és kamat jellegű ráfordítások</b>	<b>138 218</b>	<b>142 534</b>
	ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	81 857	99 906
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0
	<b>KAMATKÜLÖNBÖZET (1.-2.)</b>	<b>32 556</b>	<b>54 740</b>
<b>3.</b>	<b>Bevételek értékpapírokból</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	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
<b>4.</b>	<b>Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek</b>	<b>2 399</b>	<b>1 917</b>
	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	2 399	1 917
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	1 214	835
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)	0	0
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
<b>5.</b>	<b>Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások</b>	<b>26 763</b>	<b>24 740</b>
	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	25 717	24 343
	ebből: - kapcsolt 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: - kapcsolt vállalkozásnak	853	336
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	35	42
<b>6.</b>	<b>Pénzügyi műveletek nettó eredménye [6.a.-6.b.+6.c.-6.d.]</b>	<b>13 338</b>	<b>10 274</b>
	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	16 764	15 818
	ebből: - kapcsolt 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: - kapcsolt 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: - kapcsolt 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: - kapcsolt 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.

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.
7.	<b>Egyéb bevételek üzleti tevékenységből</b>	<b>1 641</b>	<b>22 357</b>
	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.	<b>Általános igazgatási költségek</b>	<b>1 182</b>	<b>1 125</b>
	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.	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>192</b>	<b>196</b>
10.	<b>Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből</b>	<b>7 696</b>	<b>28 288</b>
	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.	<b>Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) köte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	a) értékvesztés követelések után	0	0
	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0
12.	<b>Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre</b>	<b>18</b>	<b>0</b>
	a) értékvesztés visszairása követelések után	18	0
	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0
12/A	<b>Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
13.	<b>Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsoló- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
14.	<b>Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsoló- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15.	<b>Szokásos (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>14 119</b>	<b>34 939</b>
	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.	<b>Rendkívüli bevételek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
17.	<b>Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18.	<b>Rendkívüli eredmény (16.-17.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19.	<b>Adózás előtti eredmény (±15.±18.)</b>	<b>14 119</b>	<b>34 939</b>
20.	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>2 672</b>	<b>6 782</b>
21.	<b>Adózott eredmény (±19.-20.)</b>	<b>11 447</b>	<b>28 157</b>
22.	<b>Általános tartalékképzés, felhasználás (±)</b>	<b>-1 145</b>	<b>-2 815</b>
23.	<b>Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
24.	<b>Jóváhagyott osztalék és részesedés</b>	<b>4 000</b>	<b>24 000</b>
	ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	4 000	24 000
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0
25.	<b>Mérleg szerinti eredmény (± 21.+22.+23.-24.)</b>	<b>6 302</b>	<b>1 342</b>

Kelt: Budapest, 2010. január 29.

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.  
  
 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.	+ Osztalékbevétel	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.	<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS</b>	<b>11 613</b>	<b>28 379</b>
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.	<b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS</b>	<b>202</b>	<b>-903</b>
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](http://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 biztonnal 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**

<b>A mutató megnevezése</b>	<b>Számítási mód</b>	<b>2008. dec. 31. %</b>	<b>2009. dec. 31. %</b>
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	-
<b>Állampapírok összesen</b>	<b>30 906</b>	<b>216 240</b>

**1.6.1 MNB kötvény 2009. december 31-én**

Adatok millió Ft-ban

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



## 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
<b>Összesen:</b>	<b>1 770</b>	<b>1 761</b>	<b>1 744</b>	<b>0</b>	
<b>Nettó könyv szerinti érték:</b>		<b>1 761</b>			

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 kamatelhatárolás

### 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
<b>Összesen:</b>						<b>215 000</b>	<b>37</b>

## 1.6.3.2 Államkötvények

Adatok millió Ft-ban

NÉV	Előző kamatfizetés	Következő kamatfizetés	Elhatárolás dátuma	Kamat napok	Papír lejáratá	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.
<b>Vásárolt lakáshitelek</b>	<b>1 018 753</b>	<b>995 749</b>
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
<b>Saját folyósítású hitelek</b>	<b>427 191</b>	<b>428 248</b>
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
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>1 445 944</b>	<b>1 423 997</b>
<b>Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék</b>	<b>0</b>	<b>38</b>
<b>Összesen</b>	<b>1 445 944</b>	<b>1 423 959</b>

## 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
<b>Támogatott hitelek összesen bruttó</b>	<b>159 336</b>	<b>643 588</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>643 595</b>
<b>Értékvesztés</b>						<b>0</b>
<b>Mindösszesen</b>						<b>643 595</b>

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
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>79 789</b>		<b>352 154</b>			<b>352 154</b>
<b>Értékvesztés</b>					0	0
<b>Devizahitelek összesen</b>			<b>352 154</b>			<b>352 154</b>

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
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>1 402</b>	<b>9 854</b>
<b>Értékvesztés</b>		<b>0</b>
<b>Összesen</b>		<b>9 854</b>

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
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>68 639</b>		<b>418 394</b>			<b>418 394</b>
Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék						38
<b>Devizahitelek összesen</b>						<b>418 356</b>

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
<b>Vásárolt lakáshitelek</b>	<b>244 620</b>	<b>1 018 754</b>	<b>15 846</b>	<b>65 024</b>	<b>18 556</b>	<b>78 734</b>	<b>3 490</b>	<b>18 162</b>	<b>8 867</b>	<b>238 420</b>	<b>995 749</b>
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
<b>Saját folyósítású hitelek</b>	<b>66 151</b>	<b>427 190</b>	<b>7 675</b>	<b>28 408</b>	<b>1 172</b>	<b>10 027</b>	<b>2 611</b>	<b>21 597</b>	<b>4 274</b>	<b>70 043</b>	<b>428 248</b>
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
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>310 771</b>	<b>1 445 944</b>	<b>23 521</b>	<b>93 432</b>	<b>19 728</b>	<b>88 761</b>	<b>6 101</b>	<b>39 759</b>	<b>13 141</b>	<b>308 463</b>	<b>1 423 997</b>
Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék	0	0	0	38	0	0	0	0	0	0	38
<b>Összesen</b>	<b>310 771</b>	<b>1 445 944</b>	<b>23 521</b>	<b>93 394</b>	<b>19 728</b>	<b>88 761</b>	<b>6 101</b>	<b>39 759</b>	<b>13 141</b>	<b>308 463</b>	<b>1 423 959</b>

### 1.7.3 Ügyfelekkel szembeni követelések lejáratí struktúrája 2009. december 31-én

#### 1.7.3 Ügyfelekkel szembeni követelések lejáratí struktúrája

Adatok millió Ft-ban

Lejáratí 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
<b>Bruttó követelés összesen</b>	<b>653 449</b>	<b>770 548</b>	<b>1 423 997</b>
Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék		-38	-38
<b>Követelés mindösszesen</b>	<b>653 449</b>	<b>770 510</b>	<b>1 423 959</b>

### 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
<b>Összesen:</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Előző évi függővé tételből tárgyévben befolyt rész			
Függővé tett kamat befolyt része	172	512	684
Függővé tett kezelési költség befolyt része	15	40	55
<b>Összesen:</b>	<b>187</b>	<b>552</b>	<b>739</b>
Tárgyévi függővé tett kamat és kezelési költség			
Függővé tett kamat	246	847	1 093
Függővé tett kezelési költség	18	41	59
<b>Összesen:</b>	<b>264</b>	<b>888</b>	<b>1 152</b>

**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
<b>Bruttó követelés összesen</b>	<b>4 900</b>	<b>312 803</b>	<b>317 703</b>
Értékvesztés	0	0	0
<b>Követelés mindösszesen</b>	<b>4 900</b>	<b>312 803</b>	<b>317 703</b>



## 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
<b>Kibocsátott jelzáloglevelek összesen</b>	<b>1 311 912</b>	<b>1 511 652</b>

### 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
		<b>Összesen:</b>		<b>2 700</b>	<b>3 399</b>	<b>5 015</b>		
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	
		<b>Összesen:</b>		<b>1 991</b>	<b>2 114</b>	<b>2 071</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>16 111</b>	<b>15 755</b>	<b>14 863</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>8 780</b>	<b>8 671</b>	<b>9 076</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>5 002</b>	<b>7 896</b>	<b>8 282</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>1 116</b>	<b>1 119</b>	<b>1 114</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>13 870</b>	<b>14 122</b>	<b>15 239</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>95 063</b>	<b>97 961</b>	<b>98 897</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>5 508</b>	<b>8 713</b>	<b>8 783</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>8 516</b>	<b>8 169</b>	<b>8 516</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>17 000</b>	<b>17 499</b>	<b>17 722</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>13 500</b>	<b>12 487</b>	<b>12 419</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>1 197</b>	<b>1 206</b>	<b>1 202</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>3 243</b>	<b>3 398</b>	<b>3 378</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>717</b>	<b>766</b>	<b>766</b>		

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
		<b>Összesen:</b>		<b>1 269</b>	<b>1 330</b>	<b>1 350</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>500</b>	<b>498</b>	<b>498</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>39 250</b>	<b>40 102</b>	<b>39 939</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>284 382</b>	<b>283 976</b>	<b>283 762</b>		
OMB2014_I	Zártkörű	2004.12.15	2014.12.15	54 168	53 731	53 731	Fix 4.000%	4,10
<b>Összesen:</b>				<b>1 512 557</b>	<b>1 539 768</b>	<b>1 543 479</b>		
				-ebből fennálló tőke:				
				<b>1 511 652</b>				

**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
<b>Összesen:</b>	<b>1 511 652</b>	<b>599 309</b>	<b>2 110 961</b>

\*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
<b>Összesen</b>	<b>699 132</b>	<b>812 520</b>	<b>1 511 652</b>

**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
<b>Összesen:</b>	<b>699 133</b>	<b>47 641</b>	<b>24 203</b>	<b>18 370</b>	<b>2 680</b>	<b>837</b>

## 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
<b>Összesen:</b>	<b>3 000</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>4</b>

**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
<b>Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek összesen</b>	<b>111 333</b>	<b>261 249</b>

### 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%
<b>Költségek összesen</b>	<b>1 374</b>	<b>100%</b>	<b>1 321</b>	<b>100%</b>

#### 3.2. Anyagjellegű ráfordítások

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. év	2009. év
<b>Anyagköltség</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
Üzemanyag	5	4
Közüzemi díjak	6	7
Irodaszerek	3	1
Újság, folyóirat szakkönyv	2	3
Számítástechnikai anyagok	1	2
Egyéb anyagok	0	1
<b>Igénybe vett szolgáltatások költségei</b>	<b>478</b>	<b>457</b>
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
<b>Egyéb szolgáltatások költségei</b>	<b>39</b>	<b>36</b>
Illetékek	1	0
Eljárási, engedélyezési díjak	0	0
Ügyvédi megbízási díjak	8	8
Jogi, tagsági díjak	24	23
Biztosítási díj	6	5
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>534</b>	<b>511</b>



**3.3. Személyi jellegű ráfordítások**

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. év	2009. év
<b>Béreköltség</b>	<b>437</b>	<b>420</b>
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>58</b>	<b>52</b>
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
<b>Bérráfordítások</b>	<b>153</b>	<b>142</b>
Nyugdíjbiztosítási járulék	108	104
Egészségbiztosítási járulék	23	19
Egészségügyi hozzájárulás	2	1
Munkaadói járulék	14	11
Szakképzési hozzájárulás	6	7
Rehabilitációs hozzájárulás	0	0
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>648</b>	<b>614</b>

**3.4. Értékcsökkenési leírás részletezése**

A 2009. üzleti évben a terv szerinti értékcsökkenés összege 196 millió Ft. A kisértékű, 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.
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>27 011</b>	<b>25 344</b>
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
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>2 660</b>	<b>1 908</b>
Ebből: - Következő időszakot terhelő költségek	7	13
- Jelzáloglevél árfolyamveszteség elhatárolása	2 653	1 895
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>29 671</b>	<b>27 252</b>

##### 4.2 Passzív időbeli elhatárolások

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2008. dec. 31.	2009. dec. 31.
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>6 991</b>	<b>18 715</b>
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
<b>Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>60 930</b>	<b>65 421</b>
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
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen:</b>	<b>67 921</b>	<b>84 136</b>

## 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
<b>Összesen:</b>	<b>1 102 363</b>	<b>-869 742</b>	<b>232 621</b>	<b>-230 963</b>	<b>1 658</b>

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 értékkülönbözetének 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
<b>I. Eszközoldali céltartalék</b>				
céltartalék lakáscélú hitelek halasztott kamatára	0	38	0	38
<b>II. Forrásoldali céltartalékok</b>				
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
<b>II. Forrásoldali céltartalékok összesen</b>	<b>0</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>146</b>
<b>Céltartalékok (I+II.) összesen</b>	<b>0</b>	<b>184</b>	<b>0</b>	<b>184</b>

## 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
<b>Összesen:</b>	<b>36</b>	<b>345</b>	<b>10</b>
Választott tisztségviselők tiszteletdíja		0	
2009. évre járó, de 2010. évben kifizetendő prémium, jutalom		75	
Állományon kívüliek bérköltsége	0	0	
<b>Összesen</b>	<b>36</b>	<b>420</b>	

**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	
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>55 471</b>	<b>10 459</b>	<b>6 302</b>	<b>59 628</b>	

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
<b>Összesen</b>	<b>51 302</b>	<b>50 843</b>

**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 árfolyamvesztesége	0	4 078
Forgatási célú értékpapírok árfolyamnyeresége	728	0
Forgatási célú értékpapírok árfolyamvesztesége	0	265
<b>Összesen</b>	<b>1 279</b>	<b>4 463</b>

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

**9. 2009. évi mérleg szerinti eredmény levezetése**

<b>Mérleg szerinti eredmény levezetése</b>	adatok millió Ft-ban	
	<b>Összeg</b>	
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	
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>1 342</b>	

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

	adatok millió Ft-ban
<b>Adóalapot csökkentő tételek:</b>	<b>1 584</b>
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
<b>Adóalapot növelő tételek:</b>	<b>439</b>
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
<b>Függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségek</b>	<b>757 344</b>	<b>706 693</b>
<b>Függő kötelezettségek</b>	<b>1 596</b>	<b>704</b>
Hitelkeret igénybe nem vett része	615	683
Opciók	981	21
<b>Biztos (jövőbeni) kötelezettségek</b>	<b>755 748</b>	<b>705 989</b>
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
<b>Függő és biztos (jövőbeni) követelések</b>	<b>3 647 041</b>	<b>3 607 465</b>
<b>Függő követelések</b>	<b>2 943 903</b>	<b>2 943 182</b>
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
<b>Biztos (jövőbeni) követelések</b>	<b>703 138</b>	<b>664 283</b>
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 átütetemesi 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 tőkeszükségletét 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 gazdálkodás 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.

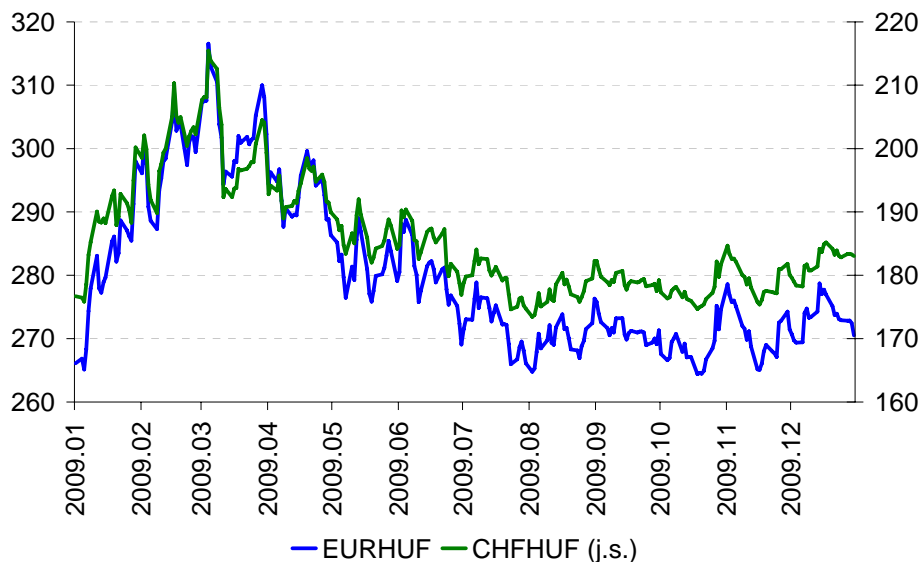
Előbbi az államháztartásra, utóbbi a versenyszférára volt jellemző 2009-ben. A kettő eredőjeként a nominális bérek lényegében stagnáltak (vagyis a reálbérek mintegy 4%-kal estek), miközben közel 100 ezer fővel (95.600) csökkent a foglalkoztatottak száma és 10%-ra emelkedett a munkanélküliségi ráta. A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



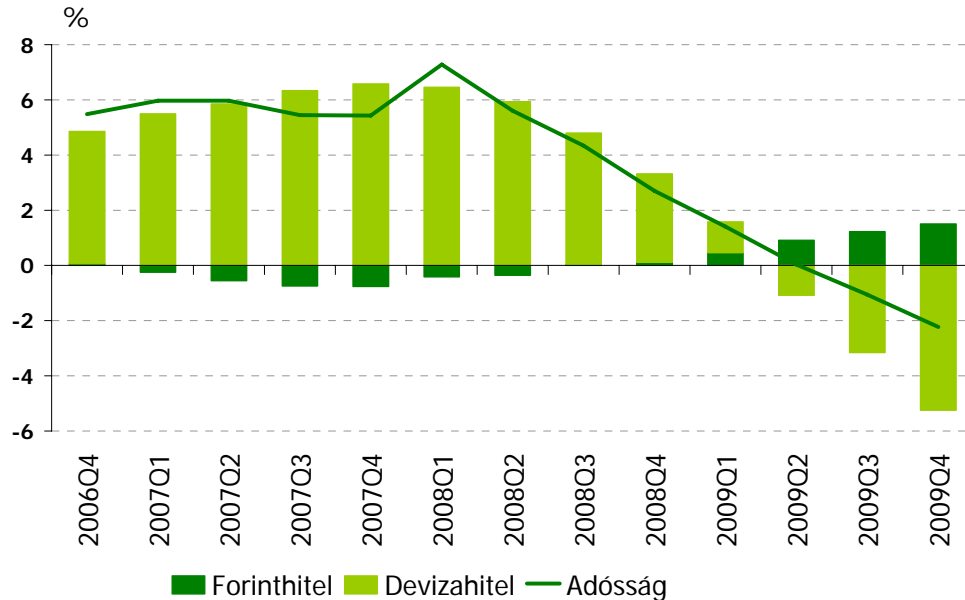
Forrás: Bloomberg

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 üzletágot 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 %
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2.172,8</b>	<b>100,0 %</b>	<b>2.144,6</b>	<b>100,0 %</b>

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 %
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1.881,4</b>	<b>100,0 %</b>	<b>2.030,0</b>	<b>100,0 %</b>

*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 követelészvásárlás 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 kapcsolatai 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 igénybeviteléhez 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 lejáró 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 nagyszámú 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 lejáró 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 portfóliónk 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
<b>Összesen:</b>	<b>310 771</b>	<b>1 445 925</b>	<b>308 461</b>	<b>1 423 974</b>	<b>-1,52%</b>

(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.

<b>A hitelállomány hátralévő futamidő szerinti megoszlása (2009.12.31.)</b>		
<b>Hátralévő futamidő</b>	<b>tőkekövetelés (millió Ft)</b>	<b>Arány</b>
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%
<b>Összesen:</b>	<b>1 423 974</b>	<b>100,00%</b>

(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.

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

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

(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
<b>Problémamentes</b>	<b>308 461</b>	<b>1 423 982</b>
<b>Külön figyelemű</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Átlag alatti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kétes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rossz</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen</b>	<b>308 461</b>	<b>1 423 982</b>

(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, foglalkozáspolitikai**

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.





## Éves jelentés

**2010. 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 piaci kamatozású és 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, azóta a hangsúly a saját forrású folyósításra helyeződött.

A társaság a prudenciális előírásoknak 2010. évben is eleget tett, a fizetőképességi mutató folyamatosan meghaladta a törvényi minimumot.

Jelen jelentés az OTP Jelzálogbank 2010. 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 Földhitel- és Jelzálogbank Nyrt., az Unicredit Jelzálogbank Zrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt.

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 kamatain 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 2004-2008. közötti időszakban 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.

A 2008-ban kezdődött pénzügyi válság következményeként jelentősen szigorodtak a hitelezés feltételei, emelkedtek a kamatok, és megszűnt a deviza alapú hitelnyújtás lehetősége is. Ennek hatására a korábbi évekhez képest jelentősen alacsonyabb szinten realizálódott a hitelkereslet.

2010-ben a válság hatásainak nemzetközi és a hazai normalizálódásával párhuzamosan az általános forint kamatszint is csökkent, így teret nyert a piaci kamatozású forint hitelezés. Ezáltal a lakáscélú és szabad-felhasználású hiteleknel már nem a deviza vagy a támogatott, hanem a piaci kamatozású forint hitelek a meghatározóak. A hitelportfólióban azonban továbbra is a deviza hitelek képviselik a nagyobb súlyt (56 %), ezen belül is a svájci frank hitelek a dominánsak (77 %).

Az OTP Jelzálogbank bruttó hitelállománya 2010-ben 137,5 milliárd forinttal nőtt, amely elsősorban a deviza árfolyam változás következménye. Az időszak végén a jelzálogbankok közötti jelzáloghitel piaci részesedése 69,5 % volt.

#### A jelzálogbankok bruttó jelzáloghitel állománya:

	2009. december 31.		2010. december 31.	
	Mrd Ft	részesedés	Mrd Ft	részesedés
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 424,0	66,4%	1 561,5	69,5%
FHB Nyrt.	597,7	27,9%	567,6	25,2%
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	122,9	5,7%	119,0	5,3%
ÖSSZESEN	2 144,6	100,0%	2 248,1	100,0%

Az OTP Jelzálogbanknál a jelzáloglevelek állománya a 2010-ben 218,5 Mrd Ft-tal csökkent, amely egy jelentős mértékű 2010. márciusi kibocsátás és lejárat, továbbá az átértékelés eredménye. Év végén a jelzáloglevelek állománya (1.293,2 Mrd Ft) elmaradt a hitelek állományától (1.561,5 Mrd Ft). A jelzáloghitelek finanszírozására azonban a jelzáloglevél forráson kívül bankközi hitelek és egyéb források is szolgálnak.

A tárgyévben 313,2 Mrd Ft jelzáloglevél járt le vagy került visszahívásra, és összességében 79,2 Mrd Ft jelzáloglevél került kibocsátásra. Az év végén forgalomban lévő jelzáloglevelek állománya alapján a hazai jelzáloglevél piacon 73,4 %-ra változott a részesedés.

#### A jelzáloglevél piac megoszlása 2010-ben:

	2009. december 31.		2010. december 31.	
	Mrd Ft	részesedés	Mrd Ft	részesedés
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 511,6	74,5%	1 293,2	73,4%
FHB Nyrt.	458,8	22,6%	415,2	23,5%
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	59,6	2,9%	54,2	3,1%
ÖSSZESEN	2 030,0	100,0%	1 762,6	100,0%

### **III. AZ OTP JELZÁLOGBANK 2010. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ÉRTÉKELÉSE**

Összességében megállapítható, hogy az OTP Jelzálogbank 2010. évi üzletmenetét leginkább a válság, és a hozzá kapcsolódó intézkedések determinálták. A hitelkereslet jelentősen a válság előtti szint alatt stabilizálódott, ismét előtérbe kerültek a kevésbé kockázatos támogatott forint hitelek, ugyanakkor a visszafizetési hajlandóság csökkent, a nemfizetések aránya nőtt. Jelentős hangsúlyt kapott a hátralékos ügyletek kezelése, a portfólió romlásának megakadályozása.

Az OTP Bankkal közösen folytatott együttműködés sikeres, a hitelporfólió építése a követelészvásárlásról a saját forrásból megvalósuló folyósításra tolódott át. A hitelek finanszírozása többirányú, melyben a jelzáloglevél kibocsátás mellett fokozott szerepet kap a bankközi hitelfelvétel is. Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank együttműködése a forrásszerzésben is összehangolt. Az együttműködés eredményeként a működési kockázatok minimalizáltak.

Mind a jelzáloghitelezési piacon, mind a jelzáloglevél piacon a társaság az elért piacvezető pozícióját megtartotta.

#### **1. Mérleg**

Az OTP Jelzálogbank Zrt. az évet 1.675.031 millió Ft mérleg-főösszeggel zárta, ami az előző évinél 16 %-kal alacsonyabb.

A tárgyidőszakban a konzorciális együttműködés keretében az OTP Jelzálogbank 10 milliárd forint jelzáloghitelt vásárolt az OTP Bank Nyrt.-től, valamint saját forrásból mintegy 94 milliárd forint devizahitelt folyósított, a törlesztések azonban közel 103 milliárd forinttal csökkentették a hitelállományt. Az OTP Bankkal kötött bankügynöki szerződés módosítása miatt az OTP Bank a továbbiakban nem eszköz-, hanem forrásoldali garanciát nyújt a Jelzálogbanknak. Ennek következtében 2010 áprilisától a hitelezési veszteség közvetlenül jelentkezik a Jelzálogbank eredmény-kimutatásában, így a hátralékos hiteleire értékvesztést kell elszámolni, illetve a hitelekkel kapcsolatos jövőbeli kötelezettségekre céltartalékot kell képezni. A mérlegben a hitelezéssel kapcsolatban képzett céltartalékok közül a lakáscsere hitelek halasztott kamatára képzett céltartalék nem a céltartalék soron, hanem az ügyfelekkel szembeni követelés soron jelenik meg. A hitelállományon 2010 évben elszámolt értékvesztés és lakáscsere hitelek halasztott kamatára képzett céltartalék együttes összege 20,7 Mrd forint. Ezek együttes eredményeként, és az időszak során bekövetkezett árfolyamváltozások hatására 1.424 milliárd forintról 1.541 milliárd forintra nőtt a hitelállomány, amely 8 %-os növekedésnek felel meg.

Az alacsony kihelyezési volumen és a jelentős törlesztés hatására a bankcsoport lakáshitel állományban betöltött piaci részesedése a tárgyidőszakban tovább mérséklődött: 2009. végi 30,9 %-ról 28,8 %-ra csökkent.

A hitelszerződések száma 2010. év végén 311 ezer darab. A támogatott forint hitelek aránya 38 %, mely 7%-kal csökkent az előző évi arányhoz képest; a deviza hiteleké 56 %, mely két százalékos növekedést mutatott a tárgyidőszakban.

A támogatott hitelek 0,1 %-a 2003. június 16. előtti, 61,3 %-a 2003. június 16. és december 22. közötti, 38,4 %-a 2003. december 22. és 2009. június 30. közötti, és 0,3 %-a 2009. október 1. utáni feltételek mellett kap állami támogatást.

A szabad-felhasználású jelzáloghiteleknel a tervezett hitelkihelyezés 120 %-a realizálódott. Az OTP Bankcsoport állományi részesedése e szegmensben a 2009. év végi 18,4 %-ról 2010. december végére 19,0 %-ra emelkedett.

Az OTP Jelzálogbank hitelköveteléseit alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozza. Az év során a levelek állománya az előző év végéhez képest csökkent, a tervezett értéket 0,7 %-kal meghaladta. A forgalomban lévő jelzáloglevelek 2010. december 31-i záró értéke 1 293 milliárd forint volt. 2010. év februárban névértéken 2 milliárd Ft, márciusban 41,5 milliárd Ft és 1 milliárd EUR valamint szeptemberben 3 milliárd Ft összegű jelzáloglevél járt le, 2010. márciusban 300 millió EUR névértékű jelzáloglevél kibocsátására került sor, melyből 85 millió EUR névértékű jelzáloglevél OTP csoporton kívüli befektetők felé került értékesítésre.

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31	2010/ 2009
Hitelállomány (millió Ft)	1 423 959	1 540 823	108%
Jelzáloglevél-állomány (millió Ft)	1 511 652	1 293 247	86%
Saját tőke (millió Ft)	59 628	66 728	112%
Mérleg-főösszeg (millió Ft)	1 987 837	1 675 031	84%

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 6,1 milliárd forint összegű volt.

## 2. Eredménykimutatás

Az OTP Jelzálogbank 2010. december 31-i adózott eredménye 8.461 millió forint, amely 0,5 %-os eszközmegtérülést jelent.

A hitelintézet jövedelmi szerkezetét elsősorban a kamatkülönbözet határozza meg, amely 187,7 milliárd forint kamatbevétel, és 142,6 milliárd forint kamatráfordítás eredményeként 45,1 milliárd forint volt.

A társaság által kapott kamatbevételek legjelentősebb tételei az ügyfelek által fizetett kamatbevételek (105,9 milliárd forint) és az állam által fizetett eszköz- és forrásoldali kamattámogatások (47 milliárd forint). A kamatráfordítások fő tétele a kibocsátott jelzáloglevelek után fizetett kamatkiadás (96,3 milliárd forint).

A díjak és jutalékok nettó eredménye -10,8 milliárd forint, szemben az előző év azonos időszakának -22,8 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 1,8 milliárd forint, mely 8,5 milliárd forintos csökkenést mutat 2009.12.31-i értékhez képest. Az eredmény főként a kibocsátott jelzáloglevelek árfolyamkülönbszetéből, valamint deviza ártérítelési és deviza marge eredményből származik. Az előző évi jelentősen magasabb érték oka az a 6,1 milliárd forint jelzáloglevélhez kapcsolódó árfolyamnyereség, melyet az OTP Jelzálogbank 2009 év során lejárat előtt visszavásárolt jelzáloglevelek kapcsán realizált.

Az OTP Jelzálogbank működési költsége és üzleti tevékenységből származó egyéb ráfordítása (helyi adókkal együtt) 34 milliárd forint volt, mely a 2009. év értékét 4,4 milliárd forinttal haladta meg. A növekedés alapvetően a 2010-ben bevezetett pénzügyi szervezetek különadójának összege miatt következett be.

Az anyagjellegű ráfordítások 2010. december 31-én 494 millió forintot értek el. Ezek között legnagyobb súllyal az alaptevékenységhez közvetlenül kapcsolódó tételek szerepelnek, a vagyonellenőrnek, a könyvvizsgálónak és a Felügyeletnek fizetett díjak.

A támogatott hitelek utáni járadék 2010 évben az előző évhez 6,3 %-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 1,7 milliárd forint, mely 5,1 milliárd forinttal alacsonyabb a 2009. december 31-i kötelezettséghez képest.

Az OTP Jelzálogbank 2010. évi auditált eredményéből az alapító határozata szerint 1 milliárd forintot osztalékfizetésre jóváhagyott, valamint az általános tartalékképzés után fennmaradó 6.615 millió forint eredménytartalékban történő helyezését rendelte el.

A mérleg szerinti eredmény és az általános tartalékképzés hatására a saját tőke 2010. évben 12 %-kal, 66,7 milliárd forintra nőtt.

A Társaság a törvényben meghatározott fizetőképességi mutató előírásainak folyamatosan megfelelt. Az OTP Jelzálogbank jegyzett tőkéje 2010. december 31-én 27 milliárd Ft, a kockázatok fedezésére figyelembe vehető szavatoló tőke értéke 69,9 milliárd forint, a fizetőképességi mutató záró értéke pedig 9,39 % 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 2010-ben 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 végiekhez képest. Az OTP Jelzálogbank minősítéseit az alábbi táblázat tartalmazza.

<b>Moody's</b>	<b>2009.12.31</b>	<b>2010.12.31</b>
Devizában denominált jelzáloglevelek	A2	Baa1
Forintban denominált jelzáloglevelek	A2	Baa1
Hosszúlejáratú deviza betét	Baa1	Baa3
Hosszúlejáratú forint betét	Baa1	Baa2
Pénzügyi erő	D+	D+
Rövidlejáratú deviza adósság	P-2	P-3
Rövidlejáratú forint adósság	P-2	P-2
Kilátások	Negatív	Negatív
<b>Standard and Poor's</b>	<b>2009.12.31</b>	<b>2010.12.31</b>
Hosszúlejáratú deviza adósmínősítés	BB+	BB+
Hosszúlejáratú forint adósmínősítés	BB+	BB+
Rövidlejáratú deviza adósmínősítés	B	BB+
Rövidlejáratú forint adósmínősítés	B	BB+
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 2010-es év teljes egészére jellemzőek maradtak. Így 2010-ben is 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 végétől megváltozott, mind a forint, mind a deviza forrásainak biztosítása tekintetében is.

2011-ben forint alapú jelzáloglevél kibocsátása nem történt a jelzálog levelek lejárat, illetve a hitelállomány változása nem tette szükségessé új jelzáloglevelek forgalomba hozatalát.

A válság hatására az OTP Jelzálogbank deviza forrás szerzésének lehetősége 2010-ben - az előző évekhez hasonlóan – igen kedvezőtlen volt. Ennek ellenére az OTP Jelzálogbank által az EMB programja keretei között, elsősorban OTP Bank felé, márciusban kibocsátott 300 millió EUR névértékű jelzáloglevélből, mintegy 80 millió EUR névértéket külföldi, az OTP Csoporttól független befektetők vásároltak meg.

2010-ben a következő jelzáloglevél események következtek be:

Dátum	Esemény	Jelzáloglevél	Névérték	Devizanem
2010.02.16	Lejárat	OJB2010_II	1 991 070 000	HUF
2010.03.04	Lejárat	OMB2010_I	1 000 000 000	EUR
2010.03.25	Kibocsátás	OMB2011_II	300 000 000	EUR
2010.03.31	Lejárat	OJB2010_I	2 700 000 000	HUF
2010.03.31	Lejárat	OJB2010_IV	38 800 000 000	HUF
2010.09.06	Lejárat	OJB2010_III	3 280 040 000	HUF

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

Összesített Fedezetkimutatás 2010. december 31.	Névérték (Ft)	Kamat(Ft)
Forgalomban lévő jelzáloglevelek	1 293 246 408 492	498 460 147 474
Rendes fedezetként figyelembe vehető követelések	1 335 381 085 381	1 271 938 730 093
Pótfedezetként bevont eszközök	1 770 000 000	358 425 000
Fedezeti többlet	43 904 676 889	773 837 007 619

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 számára 2011-ben is kiemelt szerepet kap a jelzáloghitelezés lehető legolcsóbb forrásainak megteremtésében, új finanszírozási formák lehetőségének megteremtésében, illetve a befektetői kör diverzifikálásában. A 2011-ben jelentős hangsúlyt kap a lejáró jelzáloglevelek megújítása is, tekintettel a lejáró állományok volumenére. Fontos azonban megjegyezni, hogy a lejáró jelzáloglevelek jelentős része az OTP Bank birtokában van.

Dátum	Jelzáloglevél	Névérték	Devizanem
2011.09.12	OJB2011_II	8 780 000 000	HUF
2011.11.30	OJB2011_III	5 002 170 000	HUF
2011.08.31	OJB2011_IV	7 932 090 000	HUF
2011.07.11	OMB2011_I	750 000 000	EUR
2011.12.05	OMB2011_II	1 350 000 000	EUR

Fenti célok megvalósításának legfontosabb eszköze változatlanul az EMB program során forgalomba hozatalra kerülő EKB repo képes deviza alapú jelzáloglevelek. Illetve fontos cél a CHF piacon való megjelenés is, mert CHF alapú jelzáloglevelek kibocsátásával kialakítható természetes fedezeti pozíció révén tovább javítható a jelzáloglevelek fedezeti szerkezete.

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 2010. december 31-én (millió forint)

A hitelállomány hátralévő futamidő szerinti megoszlása			A hitelállomány területi megoszlása		
futamidő	tőkekövetelés	arány	régió	tőkekövetelés	arány
0 - 5 év	46 973	3,01%	Budapest	515 809	33,03%
5 - 10 év	205 937	13,19%	Dél-alföldi Régió	230 388	14,75%
10 - 15 év	435 077	27,86%	Dél-dunántúli Régió	184 215	11,80%
15 - 20 év	516 412	33,07%	Észak-dunántúli Régió	286 651	18,36%
20 év felett	357 139	22,87%	Észak-keleti Régió	344 475	22,06%
<b>Összesen:</b>	<b>1 561 538</b>	<b>100,00%</b>	<b>Összesen:</b>	<b>1 561 538</b>	<b>100,00%</b>

A portfólióban az előző évihez képest jelentős változás nem figyelhető meg. A 15-20 év közötti futamidejű hitelszerződések a legnagyobb számosságúak, jelenleg is a legtöbb hitelszerződés hátralévő futamideje ezen időszak közé esik. Az átlagos futamidő 12,8 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.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. kintlévőségeinek fizetési késedelem szerinti megoszlása:

hátralékos napok	2010.12.31	
	Db	millió Ft
0-30	294 100	1 450 514
31-60	7 766	47 426
61-90	3 152	20 701
91-180	4 062	28 763
181-365	1 577	13 089
1-2 év	116	1 045
<b>30 napot meghaladó</b>	<b>16 673</b>	<b>111 023</b>
<b>Összesen:</b>	<b>310 773</b>	<b>1 561 538</b>

2010.12.31-én a 30 napon túli fizetési hátralékkal rendelkező adósok aránya a teljes hitelállomány 7,1 %-a és ennek majd 39 %-a 90 napot is meghaladja. A késedelem elsősorban ezen ügyfelek kedvezőtlen pénzügyi helyzetére vezethető vissza.

A teljes portfólió minősítési kategóriánkénti megoszlása 2010.12.31-én

Minősítési kategória	Ügylet darabszám	Bruttó könyv szerinti érték
		Millió Ft
Problémamentes	276 937	1 315 664
Külön figyelendő	26 543	189 234
Átlag alatti	2 021	15 647
Kétes	5 272	40 997
Rossz	0	0
<b>Összesen</b>	<b>310 773</b>	<b>1 561 542</b>

*(tőketartozás, a mérleg adataitól az értékvesztéssel, 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.

A 2010-es évben megváltozott a Jelzálogbank és az anyabank szerződéses viszonya, a visszavásárlási garancia korlátozottan maradt fenn. Ugyanakkor a követelésminősítésben is új, bankcsoporti szinten összehangolt szabályozás lépett érvénybe.

A kintlévőségek csoportos értékelés alapján, egyszerűsített eljárással kerülnek minősítésre. Az új módszertan szerint egy historikus adatokra épülő modell segítségével került meghatározásra az egyes ügyletcsoportok várható vesztesége. Az új értékvesztés-kulcsok ennek felhasználásával kerültek számszerűsítésre.

2010. december 31.-én az elszámolt értékvesztés 20,7 Mrd Ft.

Az év folyamán a bank tovább fejlesztette és sok esetben sikerrel alkalmazta a hitelek megmentésére kidolgozott Adósvédelmi programját. Azokat a hiteleket, melyeknél ez sem vezetett eredményre, a bank értékesítette. Ez a 2010. évben 5237 db, több mint 34 Mrd Ft értékű tőkekövetelés eladását jelentette.

## **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 2010. december 31-én 38 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 létszámára 5 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:

**Gyuris Dániel** – az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató, belső igazgatósági tag\*

**Nagy Csaba** – vezérigazgató-helyettes, belső igazgatósági tag

**Oszlányi Zsolt** – külső igazgatósági tag

**Illés Zoltán** – külső igazgatósági tag

**Kovács Antal** – külső igazgatósági tag

\*(2010. november 1-jei hatállyal Oszlányi Zsoltot Gyuris Dániel váltotta a Társaság elnök-vezérigazgatói posztján.)

#### 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 (EBER) 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 bennfenteséssel 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, 2011. április 29.

.....  
Gyuris Dániel  
elnök-vezérigazgató

.....  
Szudárovicsné Csonka Petra  
főosztályvezető



## Mellékletek

1. sz. melléklet	Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés
2. sz. melléklet	2010. évi Üzleti jelentés

**OTP Jelzálogbank Zrt.**

*Éves beszámoló  
és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2010. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának

### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Jelzálogbank Zrt. (a „Bank”) mellékelt 2010. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.675.031 millió Ft, a mérleg szerinti eredmény 6.615 millió Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

#### *A vezetés felelőssége az éves beszámolóért*

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

#### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló Bank általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek; de nem azért, hogy a Bank belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.

### Záradék (vélemény)

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. 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

### Egyéb kérdések

A tulajdonos elé terjesztett éves beszámolóról 2011. március 1-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait általánosságban ezen időpontig vizsgáltuk meg. Az éves beszámolót és a tulajdonos elé terjesztett fizetendő osztalék összegét a tulajdonos 2011. március 30-án jóváhagyta. A 2011. március 1-jét követően bekövetkezett fordulónap utáni eseményekre vonatkozó eljárásaink a tulajdonos osztalékfizetésre vonatkozó döntésére korlátozódtak.

### Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

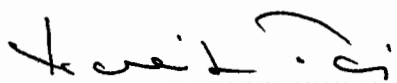
Elvégeztük az OTP Jelzálogbank Zrt. mellékelt 2010. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért.

A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

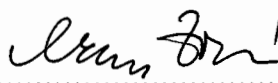
Véleményünk szerint az OTP Jelzálogbank Zrt. 2010. évi üzleti jelentése az OTP Jelzálogbank Zrt. 2010. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2011. március 30.



.....  
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)

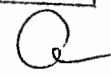
Adatok millió Ft-ban

A tétel megnevezése	2009. december 31.	Előző évek módosításai	2010. december 31. audit
1. Pénzeszközök	728		26
2. Állampapírok	216 240	0	1 761
a) forgatási célú	216 240		1 761
b) befektetési célú	0		0
3. Hitelintézetekkel szembeni követelések	317 703	0	105 079
b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	317 703		105 079
ba) éven belüli lejáratú	317 703		105 079
ebből: -kapcsolt vállalkozással szemben	299 348		2 292
-MNB-vel szemben	0		0
4. Ügyfelekkel szembeni követelések	1 423 959	-19	1 540 823
a) Pénzügyi szolgáltatásból	1 423 959	-19	1 540 823
aa) éven belüli lejáratú	54 187		53 044
ab) éven túli lejáratú	1 369 772	-19	1 487 779
5. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
6. Részvények és más változó hozamú értékpapírok	0	0	0
7. Részvények, részesedések befektetési célra	0	0	0
8. Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
9. Immateriális javak	257	0	217
a) immateriális javak	257		217
10. Tárgyi eszközök	144	0	119
a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	144		119
aa) ingatlanok	90		89
ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	54		29
ac) beruházások	0		1
b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0		0
11. Saját részvények	0	0	0
12. Egyéb eszközök	1 554	-2	10 601
b) egyéb követelések	1 554	-2	10 601
ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés	1 234		4 216
13. Aktív időbeli elhatárolások	27 252	0	16 405
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	25 344		15 340
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 908		1 065
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1 987 837</b>	<b>-21</b>	<b>1 675 031</b>
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]	590 412	-2	170 511
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]	1 370 173	-19	1 488 115

Kelt: Budapest, 2011. február 16.

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.  
2.

  
Gyuris Dániel

  
Szudárovicsné Csonka Petra

## MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)


Adatok millió Ft-ban

A tétel megnevezése	2009. december 31.	Előző évek módosításai	2010. december 31. audit
<b>1. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség</b>	<b>261 249</b>	<b>438</b>	<b>121 935</b>
a) látraszóló	0		0
b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	261 249	438	121 935
ba) éven belüli lejáratú	261 249	438	121 935
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	261 249		121 935
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
<b>2. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek</b>	<b>1 062</b>	<b>0</b>	<b>625</b>
b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	1 062		625
ba) látraszóló	1 062		625
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
<b>3. Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség</b>	<b>1 511 652</b>	<b>0</b>	<b>1 293 247</b>
b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	1 511 652		1 293 247
ba) éven belüli lejáratú	317 851		624 578
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	41 537		359 960
bb) éven túli lejáratú	1 193 801		668 669
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	852 054		560 331
<b>4. Egyéb kötelezettség</b>	<b>67 229</b>	<b>-99</b>	<b>117 254</b>
a) éven belüli lejáratú	67 229	-99	117 254
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	26 186		3 613
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	9		8
<b>5. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>84 136</b>	<b>0</b>	<b>69 541</b>
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	18 715		16 467
b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	65 421		53 074
<b>6. Céltartalékok</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>2 361</b>
b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0		2 356
d) egyéb céltartalék	146		5
<b>7. Hátrasorolt kötelezettségek</b>	<b>2 735</b>	<b>0</b>	<b>3 340</b>
a) alárendelt kölcsöntőke	2 735		3 340
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	2 735		3 340
<b>8. Jegyzett tőke</b>	<b>27 000</b>	<b>0</b>	<b>27 000</b>
<b>9. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Tőketartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11. Általános tartalék</b>	<b>7 162</b>		<b>8 008</b>
<b>12. Eredménytartalék (+/-)</b>	<b>24 124</b>		<b>25 105</b>
<b>13. Lekötött tartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Értékelési tartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15. Mérleg szerinti eredmény (+/-)</b>	<b>1 342</b>	<b>-360</b>	<b>6 615</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1 987 837</b>	<b>-21</b>	<b>1 675 031</b>
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]	647 391	339	864 392
ebből: - HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	1 196 536	0	672 009
ebből: - SAJÁT TŐKE (8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	59 628	-360	66 728

Kelt: Budapest, 2011. február 16.

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.  
2.

  
Gyuris Daniel

  
Szudárovicsné Csonka Petra

## EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió Ft-ban

A tétel megnevezése		2009. december 31.	Előző évek módosításai	2010. december 31. Audit
<b>1.</b>	<b>Kapott kamatok és kamat jellegű bevételek</b>	<b>197 274</b>	<b>-19</b>	<b>187 732</b>
	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	1 985	0	2 341
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0	0
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0	0
	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	195 289	-19	185 391
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	15 302	0	7 394
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0	0
<b>2.</b>	<b>Fizetett kamatok és kamat jellegű ráfordítások</b>	<b>142 534</b>	<b>438</b>	<b>142 624</b>
	ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	99 906	438	109 283
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0	0
	<b>KAMATKÜLÖNBÖZET (1.-2.)</b>	<b>54 740</b>	<b>-457</b>	<b>45 108</b>
<b>3.</b>	<b>Bevételek értékpapírokból</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0	0
	b) bevételek társult vállalkozásban való részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0	0
	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0	0
<b>4.</b>	<b>Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek</b>	<b>1 917</b>	<b>0</b>	<b>2 768</b>
	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	1 917	0	2 768
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	835	0	720
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0	0
	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)	0	0	0
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0	0
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0	0
<b>5.</b>	<b>Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások</b>	<b>24 740</b>	<b>2</b>	<b>13 543</b>
	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	24 343	2	13 315
	ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	23 015	0	9 039
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0	0
	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	397	0	228
	ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	336	0	144
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	42	0	33
<b>6.</b>	<b>Pénzügyi műveletek nettó eredménye [6.a.-6.b.+6.c.-6.d.]</b>	<b>10 274</b>	<b>0</b>	<b>1 794</b>
	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	15 818	0	7 583
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	10 683	0	-43 371
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0	0
	- értékelési különbözet	0	0	0
	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	2 373	0	5 749
	ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	1 707	0	4 196
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0	0
	- értékelési különbözet	0	0	0
	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	1 279	0	0
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	703	0	0
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0	0
	- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszairása	158	0	0
	- értékelési különbözet	0	0	0
	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	4 450	0	40
	ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	4 107	0	1
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0	0
	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése	0	0	0
	- értékelési különbözet	0	0	0



Kelt: Budapest, 2011. február 16.

Gyuris Dániel

Szudárovicsné Csonka Petra

A tétel megnevezése		2009. december 31.	Előző évek módosításai	2010. december 31. Audit
<b>7.</b>	<b>Egyéb bevételek üzleti tevékenységből</b>	<b>22 357</b>	<b>0</b>	<b>30 188</b>
	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	28	0	20
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	18	0	3
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0	0
	b) egyéb bevételek	22 329	0	30 168
	ebből: - kapcsolt vállalkozástól	22 317	0	30 129
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0	0
	- készletek értékvesztésének visszairása	0	0	0
<b>8.</b>	<b>Általános igazgatási költségek</b>	<b>1 125</b>	<b>0</b>	<b>1 161</b>
	a) személyi jellegű ráfordítások	614	0	667
	aa) bérköltség	420	0	436
	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	52	0	92
	ebből: - társadalombiztosítási költségek	29	0	28
	= nyugdíjjal kapcsolatos költségek	26	0	26
	ac) bérjárulékok	142	0	139
	ebből: - társadalombiztosítási költségek	125	0	130
	= nyugdíjjal kapcsolatos költségek	105	0	115
	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	511	0	494
<b>9.</b>	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>196</b>	<b>0</b>	<b>183</b>
<b>10.</b>	<b>Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből</b>	<b>28 288</b>	<b>-11</b>	<b>32 709</b>
	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	10	0	6
	ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	0	0	1
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0	0
	b) egyéb ráfordítások	28 278	-11	32 703
	ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	21 734	0	18 540
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0	0
	- készletek értékvesztése	0	0	0
<b>11.</b>	<b>Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kö</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 656</b>
	a) értékvesztés követelések után	0	0	19 725
	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0	3 931
<b>12.</b>	<b>Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 722</b>
	a) értékvesztés visszairása követelések után	0	0	0
	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0	1 722
<b>12/A</b>	<b>Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13.</b>	<b>Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14.</b>	<b>Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15</b>	<b>Szokásos (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>34 939</b>	<b>-448</b>	<b>10 328</b>
	ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE [1.-2.+3.+4.-5.+6.+7.b.-8.-9.-10.b.-11.+12.-13.+14.]	34 921	-448	10 314
	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE [7.a.-10.a.]	18	0	14
<b>16.</b>	<b>Rendkívüli bevételek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17.</b>	<b>Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>136</b>
<b>18.</b>	<b>Rendkívüli eredmény (16.-17.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-136</b>
<b>19.</b>	<b>Adózás előtti eredmény (±15.±18.)</b>	<b>34 939</b>	<b>-448</b>	<b>10 192</b>
<b>20.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>6 782</b>	<b>-88</b>	<b>1 731</b>
<b>21.</b>	<b>Adózott eredmény (±19.-20.)</b>	<b>28 157</b>	<b>-360</b>	<b>8 461</b>
<b>22.</b>	<b>Általános tartalékképzés, felhasználás (±)</b>	<b>-2 815</b>	<b>0</b>	<b>-846</b>
<b>23.</b>	<b>Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>24.</b>	<b>Jóváhagyott osztalék és részesedés</b>	<b>24 000</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
	ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	24 000	0	1 000
	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak	0	0	0
<b>25.</b>	<b>Mérleg szerinti eredmény (± 21.±22.+23.-24.)</b>	<b>1 342</b>	<b>-360</b>	<b>6 615</b>

Kelt: Budapest, 2011. február 16.

Gyuris Dániel

Szudárovicsné Csonka Petra



## CASH-FLOW KIMUTATÁS

Adatok millió Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2009. év	2010. év
01.	Kamatbevételek	197 274	187 732
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	17 735	10 351
03.	+ Egyéb bevételek (céltartalék felhasználása és a céltartalék többlet visszavezetésének kivételével)	22 329	29 995
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei	1 121	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	28	20
06.	+ Osztalékbevételek	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-142 534	-142 624
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	-26 716	-18 403
10.	- Egyéb ráfordítások (céltartalékképzés és terven felüli értékcsökkenés kivételével)	-28 094	-32 672
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai	-4 847	-268
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	-10	-6
13.	- Általános igazgatási költségek	-1 125	-1 161
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társasági adó kötelezettség összegét)	0	-36
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-6 782	-1 731
16.	- Kifizetett osztalék	-4 000	-24 000
17.	<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS</b>	<b>24 379</b>	<b>7 197</b>
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	340 951	-284 526
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-199 568	66 014
20.	+/- Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-185 176	214 479
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 +)	1	-1
24.	+/- Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-118	-111
25.	+/- Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kivételével) bruttó értékében bekövetkezett állományváltozás (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-6	-6
26.	+/- Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	2 419	10 847
27.	+/- Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	16 215	-14 595

sor- szám	Megnevezés	2009. év	2010. 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, vagyonjegy névértéke	0	0
32.	<b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS</b>	<b>-903</b>	<b>-702</b>
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	-903	-702

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2010. 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.) Kormányrendelet 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 hitelnújtás

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:**

Gyuris Dániel 6795 Bordány, Dudás u. 89.

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](http://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 lehetett 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 bizonnal 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 25 %-os piaci részesedés mellett.

Az OTP Jelzálogbank Zrt.-nek – a működésére vonatkozó prudenciális előírások maradéktalan betartása mellett – a lehetséges legnagyobb volumenű lakáshitel-állomány és a kockázati költségek minimaizálásának 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.

2010-ben az alacsony hitelkereslet ellenére az OTP Bank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. elérte a kitűzött piaci részesedést a hitelkihelyezésben.

2010. augusztus 14.-e óta természetes személy ingatlanára nem jegyezhető be jelzálogjog abban az esetben, ha a jelzálogjogot természetes személynek nyújtott deviza hitel biztosítására alapították. Ezáltal devizában csak fedezetlen hitel nyújtható, amely gyakorlatilag megszüntette a deviza hitelezést. Bizonyos korlátokkal továbbra is fennmaradt azonban a deviza (alapú)

hitelek deviza (alapú) hitelekkel történő kiváltásának lehetősége, ez esetben még bejegyezhető a jelzálogjog.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. már ezt megelőzően is jelentősen szigorította a deviza hitel igénylésének feltételeit, de ettől az időponttól már csak hitelkiváltási célú deviza jelzáloghitel felvételére van lehetőség. Ezt a terméket azonban csak EUR alapon kínálja a bank.

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: 2011. 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 2010. 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	2009. dec. 31. %	2010. dec. 31. %
Fizetőképességi mutató	Szavatoló tőke / korrigált mérlegfőösszeg	9,91	9,39
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök / összes eszköz	68,93	88,84
Forgóeszközök + egyéb eszközök aránya	Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás / összes eszköz	31,07	11,16
Saját tőke aránya	Saját tőke / összes forrás	3,00	3,98
Befektetett eszközök fedezete	Saját tőke / befektetett eszközök	4,35	4,48
Forgóeszközök kimutatott értékpapír állomány fedezete	Saját tőke / forgóeszközök kimutatott értékpapír állomány	27,57	3 789,21
Éves likviditási mutató	Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	91,20	19,73
Kamatjövödelmezőségi mutató	Kamatkülönbözet / kapott kamatok kamatjellegű bevételek	27,75	24,03
Nettó kamatrés	kamatkülönbözet / mérlegfőösszeg	2,75	2,69
1 főre jutó eredmény	adózás előtti eredmény / átlagos statisztikai létszám	970,53 mFt/fő	283,11 mFt/fő
1 főre jutó eszközérték	mérlegfőösszeg / átlagos statisztikai létszám	55 217,69 mFt/fő	46 528,64 mFt/fő

## II. Specifikus kiegészítések

### 1. Eszközök

#### 1.1. Az immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása a 2010. évben

Adatok millió Ft-ban

Megnevezés		Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Záró érték
B/II.	Immateriális javak	863	222	111	974
	a/ Vagyoni értékű jogok	236	6	0	242
	b/ Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
	c/ Szellemi termékek	627	105	0	732
	d/ Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0
	e/ Üzembe nem helyezett szoftver	0	111	111	0
	f/ Immateriális javakra adott előleg	0	0	0	0
B/III.1.	Pénzügyi tevékenység tárgyi eszközei	300	13	8	305
	a/ Ingatlanok	110	0	0	110
	b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	169	6	2	173
	c/ Egyéb berendezések és felszerelések	21	0	0	21
	d/ Beruházások	0	7	6	1
	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	300	13	8	305
	Mindösszesen:	1 163	235	119	1 279

**1.2 Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenésének alakulása a 2010. évben**

Adatok millió Ft-ban				
Megnevezés	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Záró érték
B/II. Immateriális javak	606	151	0	757
a/ Vagyoni értékű jogok	194	22	0	216
b/ Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
c/ Szellemi termékek	412	129	0	541
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	156	32	2	186
a/ Ingatlanok	20	1	0	21
b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	121	29	2	148
c/ Egyéb berendezések és felszerelések	15	2	0	17
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	156	32	2	186
<b>Mindösszesen:</b>	<b>762</b>	<b>183</b>	<b>2</b>	<b>943</b>

**1.3 Az immateriális javak és tárgyi eszközök nettó értékének alakulása a 2010. évben**

Adatok millió Ft-ban

Megnevezés		Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Záró érték
B/II.	Immateriális javak	257	71	111	217
	a/ Vagyoni értékű jogok	42	-16	0	26
	b/ Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
	c/ Szellemi termékek	215	-24	0	191
	d/ Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0
	e/ Üzembe nem helyezett szoftver	0	111	111	0
	f/ Immateriális javakra adott előleg	0	0	0	0
B/III.1.	Pénzügyi tevékenység tárgyi eszközei	144	-19	6	119
	a/ Ingatlanok	90	-1	0	89
	b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	48	-23	0	25
	c/ Egyéb berendezések és felszerelések	6	-2	0	4
	d/ Beruházások	0	7	6	1
	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	144	-19	6	119
	Mindösszesen:	401	52	117	336

**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**

2010. évben előző évekről áthozott, fel nem használt, valamint újonnan képzett fejlesztési tartalék nem volt.

**1.6 Forgatási célú értékpapírok**

Megnevezés	Adatok millió Ft-ban	
	2009. dec. 31.	2010. dec. 31.
MNB kötvények	214 479	-
Államkötvények	1 761	1 761
<b>Állampapírok összesen</b>	<b>216 240</b>	<b>1 761</b>

**1.6.1 Államkötvények 2010. 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
<b>Összesen:</b>	<b>1 770</b>	<b>1 761</b>	<b>1 744</b>	<b>0</b>	
<b>Nettó könyv szerinti érték:</b>		<b>1 761</b>			

A forgóeszközök között kimutatott államkötvényekre 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.

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.

**1.6.2 Az értékpapír állományhoz kapcsolódó kamatelhatárolás****1.6.2.1 Államkötvények**

Adatok millió Ft-ban

NÉV	Előző kamatfizetés	Következő kamatfizetés	Elhatárolás dátuma	Kamat napok	Papír lejárat	Kamat mértéke	Állomány névértékben	Megszolgált kamat
2013/D	2010.02.12	2011.02.12	2010.12.31	322	2013.02.12	6,75	1 770	105
<b>Összesen:</b>							<b>1 770</b>	<b>105</b>

Az OTP Jelzálogbank Zrt. által 2010. december 31-én tulajdonolt államkötvények a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett értékpapírok.

**1.7 Ügyfelekkel szembeni követelések**

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.

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. 2010. évre 20 683 millió Ft értékvesztést képzett a vásárolt és a saját folyósítású hiteleire, valamint 42 millió Ft céltartalékot képzett a lakáscsere devizahitelek halasztott kamatára és kezelési költségére.

### **Minősítési kategóriákba történő besorolás**

A kisösszegű kintlévőségek (a lakossági és az MKV szektorban minden kintlévőség kisösszegűnek van minősítve) csoportos értékelés alapján, egyszerűsített eljárással kerülnek minősítésre.

2010. december 31-ével a lakossági csoportos értékelés alá vont kintlévőségek minősítési és értékvesztés számítási módszertana megváltozott. Az új módszertan szerint a korábbi szakértői kulcsok helyett egy historikus adatokra épülő modell segítségével került meghatározásra az egyes ügyletcsoportok várható vesztesége. Az új értékvesztés-kulcsok ennek felhasználásával kerültek számszerűsítésre.

A módszertan szerint a korábbi minősítési kategóriák helyett öt értékelési csoport került kialakításra, amelyek képzése fizetési késedelem (A: 0-30 nap; B: 31-60 nap; C: 61-90 nap; D: 91-365 nap; E: 365 nap fölött) alapú. Az új értékelési csoportok nem feleltethetők meg automatikusan a korábbi öt minősítési kategóriának.

Fentiek következtében átrendeződött a lakossági portfólió értékvesztés súlysávok (korábbi minősítési kategóriák) szerinti összetétele. Általánosságban elmondható, hogy növekedett az alacsony késedelemmel rendelkező követelések értékvesztése, míg arányában csökkent a magas késedelmi csoportban lévők. (Emiatt a Lakossági üzletág vonatkozásában csökkent a magas értékvesztés súlysáv (71%-100%) szerinti, korábban „rossz” minősítésű kintlévőségek állománya és növekedett a 11%-30%-os súlysávhoz tartozó, korábban „átlag alatti” minősítésűeké.)

További átrendeződést okozott az értékvesztés állományban, hogy az új módszertan – a megtérülések számszerűsítésével – figyelembe veszi a kintlévőségek mögött álló fedezeteket is. Emiatt a lakossági hitelek értékvesztés fedezettsége csökkent.

Az MKV szektorban lévő birtokfejlesztési hitelekre az OTP Bank vásárlási, illetve visszavásárlási kötelezettséget vállalt. A hitelek OTP Bank részére történő értékesítésére a megállapodásnak megfelelően azok problémássá válásuk esetén kerül sor. A garanciavállalásra tekintettel ezen hitelek problémamentes besorolásúak.

Minden egyéb kisösszegű követelés az általános szabályok szerint csoportos értékeléssel kerül minősítésre. A kintlévőségek öt értékelési csoportba (problémamentes, külön figyelendő, átlag alatti, kétes, rossz) kerülnek besorolásra. Az egyes értékelési csoportokhoz a fizetési késedelmek alapján egy konkrét tartalék mérték van hozzárendelve és e %-os mérték alapján kerül az adott értékelési csoportba sorolt valamennyi követelés után értékvesztés elszámolásra előre meghatározott mértékek szerint.



**1.7.1 Ügyfelekkel szembeni követelések állományának megbontása**

Hiteltípus megnevezése	Adatok millió Ft-ban	
	2009. dec. 31.	2010. dec. 31.
<b>Vásárolt lakáshitelek</b>	<b>995 749</b>	<b>981 433</b>
Forint hitelek	643 595	588 036
Lakáshitelek	643 595	588 036
Deviza hitelek	352 154	393 397
Lakáshitelek	264 313	295 479
Szabad felhasználású jelzáloghitelek	87 841	97 918
<b>Saját folyósítású hitelek</b>	<b>428 248</b>	<b>580 115</b>
Forint hitelek	9 854	91 379
Lakáshitelek	112	39 117
Szabad felhasználású jelzáloghitelek	39	43 040
Birtokfejlesztési hitel	9 258	8 669
Egyéb hitel	445	553
Deviza hitelek	418 394	488 736
Lakáshitelek	191 248	228 375
Szabad felhasználású jelzáloghitelek	227 146	260 341
Deviza birtokfejlesztési hitel	0	20
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>1 423 997</b>	<b>1 561 548</b>
<b>Értékvesztés</b>	<b>0</b>	<b>-20 683</b>
<b>Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék</b>	<b>-38</b>	<b>-42</b>
<b>Összesen</b>	<b>1 423 959</b>	<b>1 540 823</b>

**1.7.1.1 Forint lakáshitel - vásárolt követelés állomány megbontása 2010. december 31-én**

Hiteltípus megnevezése	Darab	Tőke	Adatok millió Ft-ban			
			Vásárolt kamat	Vásárolt késedelmi kamat	Vásárolt kezelési ktg.	Állomány összesen (tőket+kamat+kés. kamat+kez.ktg.)
Forráshitel kamattámogatással (5 éven túl)	4 676	15 156	0	0	0	15 156
2003. évi feltételű lakáshitel kamattámogatással (5 éven túl)	28 122	119 413	1	0	0	119 414
2004. évi feltételű lakáshitel kamattámogatással (5 éven túl)	12 551	32 908	0	0	0	32 908
2005. évi feltételű lakáshitel kamattámogatással (5 éven túl)	35 742	193 608	1	0	0	193 609
Konzorciális Forráshitel kamattámogatással (5 éven túl)	11 183	51 506	1	0	0	51 507
Megelőlegező kölcsön (5 éven túl)	47	60	0	0	0	60
Kamattámogatás nélküli Forráshitel (5 éven túl)	1 733	2 622	0	0	0	2 622
Konzorciális Forráshitel kamattámogatás nélkül	53 973	172 645	1	0	0	172 646
Piaci kamatozású lakáshitelek	23	114	0	0	0	114
<b>Vásárolt forint lakáshitel összesen bruttó</b>	<b>148 050</b>	<b>588 032</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>588 036</b>
<b>Értékvesztés</b>						<b>1 192</b>
<b>Mindösszesen</b>						<b>586 844</b>

1.7.1.2 Deviza lakás- és szabad felhasználású jelzáloghitel – vásárolt követelés-állomány  
megbontása 2010. december 31-én

Adatok millió Ft-ban / ezer devizában

Hiteltípus megnevezése	Darab	Tőke			Záró állomány	
		Deviza	Forint	Árf. 12.31.	Deviza	Forint
CHF lakáshitel	53 460	1 309 072	291 504	222,68	1 309 072	291 504
CHF szabad felhasználású jelzáloghitel	20 729	437 026	97 317	222,68	437 026	97 317
EUR lakáshitel	965	14 261	3 975	278,75	14 261	3 975
EUR szabad felhasználású jelzáloghitel	186	2 154	601	278,75	2 154	601
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>75 340</b>		<b>393 397</b>			<b>393 397</b>
Értékvesztés						-7 507
<b>Devizahitelek összesen</b>						<b>385 890</b>

A vásárolt deviza lakás- és szabad felhasználású jelzáloghitel esetében vásárolt kamat és kezelési költség nem volt 2010. december 31-én.

1.7.1.3 Saját folyósítású forint hitelállomány megbontása 2010. december 31-én

Adatok millió Ft-ban

Hiteltípus megnevezése	Darab	Állomány összesen (tőke)
Lakás hitel	8 207	39 117
Szabad felhasználású jelzáloghitelek	11 099	43 040
Birtokfejlesztési hitel	979	8 669
Egyéb hitel	536	553
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>20 821</b>	<b>91 379</b>
Értékvesztés		-295
Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék		-2
<b>Összesen</b>		<b>91 082</b>

### 1.7.1.4 Devizában nyilvántartott, saját folyósítású lakás- és szabad felhasználású jelzáloghitel követelés-állomány megbontása 2010. december 31-én

Hiteltípus megnevezése	Darab	Adatok millió Ft-ban / ezer devizában				
		Tőke		Záró állomány		
		Deviza	Forint	Árfolyam 2010.12.31	Deviza	Forint
CHF lakáshitel	20 296	686 147	152 791	222,68	686 147	152 791
CHF szabad felhasználású jelzáloghitel	20 615	642 008	142 962	222,68	642 008	142 962
EUR lakáshitel	3 419	50 007	13 939	278,75	50 007	13 939
EUR szabad felhasználású jelzáloghitel	5 237	65 661	18 303	278,75	65 661	18 303
JPY lakáshitel	6 275	24 031 233	61 645	2,57	24 031 233	61 645
JPY szabad felhasználású jelzáloghitel	10 719	38 622 977	99 076	2,57	38 622 977	99 076
Deviza birtokfejlesztési EUR hitel	1	71	20	278,75	71	20
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>66 562</b>		<b>488 736</b>			<b>488 736</b>
Értékvesztés						-11 689
Halasztott fizetésű hitelek kamatára képzett céltartalék						-40
<b>Devizahitelek összesen</b>						<b>477 007</b>

### 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		Tőkésítés/Lezárt számlák /Meggzűnés/ Devizaváltás		Visszaadás/ eladás OTP Bank Nyrt-nek		Átadás Faktoring Zrt- nek		Átérté- kelési különb ő-zet	Záró állomány értékvesztés nélkül	
	db	összeg	db	összeg	db	összeg	db	összeg	db	összeg		db	összeg
Vásárolt lakáshitelek	238 420	995 749	1 107	10 464	-13 056	82 601	2 649	13 149	432	2 489	73 459	223 390	981 433
Forint hitelek	158 631	643 595	503	5 192	-9 628	54 158	1 456	6 593	0	0	0	148 050	588 036
Devizahitelek	79 789	352 154	604	5 272	-3 428	28 443	1 193	6 556	432	2 489	73 459	75 340	393 397
<b>Saját folyósítású hitelek</b>	<b>70 043</b>	<b>428 248</b>	<b>21 386</b>	<b>94 424</b>	<b>1 668</b>	<b>14 485</b>	<b>1 329</b>	<b>10 781</b>	<b>717</b>	<b>7 762</b>	<b>90 471</b>	<b>87 383</b>	<b>580 115</b>
Forint hitelek	1 402	9 854	19 595	84 783	-166	3 215	3	5	7	38	0	20 821	91 379
Deviza hitelek	68 641	418 394	1 791	9 641	1 834	11 270	1 326	10 776	710	7 724	90 471	66 562	488 736
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>308 463</b>	<b>1 423 997</b>	<b>22 493</b>	<b>104 888</b>	<b>-11 388</b>	<b>97 086</b>	<b>3 978</b>	<b>23 930</b>	<b>1 149</b>	<b>10 251</b>	<b>163 930</b>	<b>310 773</b>	<b>1 561 548</b>
Értékvesztés													-20 683
Céltartalék													-42
<b>Összesen</b>	<b>308 463</b>	<b>1 423 997</b>	<b>22 493</b>	<b>104 888</b>	<b>-11 388</b>	<b>97 086</b>	<b>3 978</b>	<b>23 930</b>	<b>1 149</b>	<b>10 251</b>	<b>163 930</b>	<b>310 773</b>	<b>1 540 823</b>

**1.7.3 Ügyfelekkel szembeni követelések lejáratí struktúrája 2010. december 31-én**

Adatok millió Ft-ban

Lejáratí idő	Ügyfelekkel szembeni forint követelés	Ügyfelekkel szembeni deviza követelés	Ügyfelekkel szembeni követelés
0-90 nap	13 270	12	13 282
91-365 nap	39 548	214	39 762
Rövid lejáratú összesen	52 818	226	53 044
1-5 év	188 300	21 105	209 405
5 év felett	438 297	860 802	1 299 099
Hosszú lejáratú összesen	626 597	881 907	1 508 504
<b>Bruttó követelés összesen</b>	<b>679 415</b>	<b>882 133</b>	<b>1 561 548</b>
Értékvesztés, céltartalék	-1 489	-19 236	-20 725
<b>Követelés mindösszesen</b>	<b>677 926</b>	<b>862 897</b>	<b>1 540 823</b>

**1.8. 2010 évi követelésállományhoz kapcsolódó kamat és kezelési költség függővé tétele**

Adatok millió Ft-ban

	Forint követelésállományhoz kapcsolódó	Deviza követelésállományhoz kapcsolódó	Mindösszesen
<b>Előző évi függővé tett kamat és kezelési költség</b>			
Függővé tett kamat	2	0	2
Függővé tett kezelési költség	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Előző évi függővé tételből tárgyévben befolyt rész</b>			
Függővé tett kamat befolyt része	246	847	1 093
Függővé tett kezelési költség befolyt része	18	41	59
<b>Összesen:</b>	<b>264</b>	<b>888</b>	<b>1 152</b>
<b>Tárgyévi függővé tett kamat és kezelési költség</b>			
Függővé tett kamat	347	2 118	2 465
Függővé tett kezelési költség	21	147	168
<b>Összesen:</b>	<b>368</b>	<b>2 265</b>	<b>2 633</b>

**1.9. Hitelintézetekkel szembeni követelések**

## 1.9 Hitelintézetekkel szembeni követelések lejáratí struktúrája

Adatok millió Ft-ban

Lejáratí idő	Hitelintézetekkel szembeni forint követelés	Hitelintézetekkel szembeni deviza követelés	Hitelintézetekkel szembeni követelés
0-90 nap	0	105 079	105 079
91-365 nap	0	0	0
<b>Bruttó követelés összesen</b>	<b>0</b>	<b>105 079</b>	<b>105 079</b>
Értékvesztés	0	0	0
<b>Követelés mindösszesen</b>	<b>0</b>	<b>105 079</b>	<b>105 079</b>

**1.10. Egyéb követelések**

Adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2009. dec. 31.	2010. dec. 31.
Vevő követelések	83	3 859
Aktív elszámolások az állami költségvetéssel szemben	23	3 720
Követelések adó-visszatérítés miatt	95	2 441
Hitelforgalom elszámolási számla	444	375
Swap ügyletekkel kapcsolatos elszámolások	715	92
Lakásépítési kedvezmény	155	81
Pénzügyi lízing	29	29
Előlegek	0	11
Dolgozók lakásépítési hitel tartozásai	5	5
Egyéb követelések	5	0
Értékvesztés	0	-12
<b>Egyéb követelések összesen</b>	<b>1 554</b>	<b>10 601</b>

**1.11. Minősítendő mérleg- és mérlegen kívüli tételek üzletágak és minősítési kategóriák szerinti megbontása 2010. december 31-én**

Adatok millió Ft-ban

Üzletág	Probléma-mentes	Külön figyelendő	Átlag alatti	Kétes	Rossz	Könyv szerinti érték/ értékvesztés/ céltartalék
<b>Minősítendő mérlegtételek</b>						
Bankközi betétek	105 079	0	0	0	0	105 079
Értékvesztés	0	0	0	0	0	0
Lakossági hitelek	1 306 939	189 234	15 647	40 997	0	1 552 817
Értékvesztés	0	-4 420	-2 388	-13 875	0	-20 683
Egyéni vállalkozók hitelei	8 689	0	0	0	0	8 689
Értékvesztés	0	0	0	0	0	0

Egyéb követelések	82	2	0	37	0	121
<i>Értékvesztés</i>	0	0	0	-12	0	-12
Egyéb eszközök	29	0	0	0	0	29
<i>Értékvesztés</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1 420 818</b>	<b>189 236</b>	<b>15 647</b>	<b>41 034</b>	<b>0</b>	<b>1 666 735</b>
<i>Értékvesztés összesen</i>	0	-4 420	-2 388	-13 887	0	-20 695
<b>Nettó hitelportfolió összesen</b>	<b>1 420 818</b>	<b>184 816</b>	<b>13 259</b>	<b>27 147</b>	<b>0</b>	<b>1 646 040</b>
<b>Minősítendő mérlegen kívüli tételek</b>						
Követelésértékesítés miatt fennmaradó függő kötelezettség	275	537	1 467	5 903	0	8 182
<i>Céltartalék</i>	0	-25	-282	-2 048	0	-2 355
Egyéb függő kötelezettség	4 780	0	0	0	0	4 780
<i>Céltartalék</i>	0	0	0	0	0	0
Származtatott ügyletek	826 108	0	0	0	0	826 108
<i>Céltartalék</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Minősítendő mérlegen kívüli tételek bruttó érték összesen</b>	<b>831 163</b>	<b>537</b>	<b>1 467</b>	<b>5 903</b>	<b>0</b>	<b>839 070</b>
<i>Céltartalék összesen</i>	0	-25	-282	-2 048	0	-2 355
<b>Minősítendő mérlegen kívüli tételek nettó érték összesen</b>	<b>831 163</b>	<b>512</b>	<b>1 185</b>	<b>3 855</b>	<b>0</b>	<b>836 715</b>
<b>Mérleg- és mérlegen kívüli tételek bruttó érték összesen</b>	<b>2 251 981</b>	<b>189 773</b>	<b>17 114</b>	<b>46 937</b>	<b>0</b>	<b>2 505 805</b>
<i>Értékvesztés és céltartalék összesen</i>	0	-4 445	-2 670	-15 935	0	-23 050
<b>Mérleg- és mérlegen kívüli tételek nettó érték összesen</b>	<b>2 251 981</b>	<b>185 328</b>	<b>14 444</b>	<b>31 002</b>	<b>0</b>	<b>2 482 755</b>

### 1.12. Csoportos értékelési eljárás alá vont mérlegtételek üzletágak és minősítési kategóriák szerinti megbontása 2010. december 31-én

Adatok millió Ft-ban

Üzletág	Probléma-mentes	Külön figyelendő	Átlag alatti	Kétes	Rossz	Könyv szerinti érték/ értékvesztés/ céltartalék
<b>Csoportos értékelési eljárás alá vont mérlegtételek</b>						
Lakossági hitelek	1 306 944	189 234	15 647	40 997	0	1 552 822
<i>Értékvesztés</i>	0	-4 420	-2 388	-13 875	0	-20 683
Egyéb követelések	82	2	0	37	0	121
<i>Értékvesztés</i>	0	0	0	-12	0	-12
Egyéb eszközök	29	0	0	0	0	29
<i>Értékvesztés</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1 307 055</b>	<b>189 236</b>	<b>15 647</b>	<b>41 034</b>	<b>0</b>	<b>1 552 972</b>
<i>Értékvesztés összesen</i>	0	-4 420	-2 388	-13 887	0	-20 695
<b>Csoportos értékelési eljárás alá vont mérlegtételek összesen</b>	<b>1 307 055</b>	<b>184 816</b>	<b>13 259</b>	<b>27 147</b>	<b>0</b>	<b>1 532 277</b>

**1.13. Átstrukturált lakossággal szembeni hitelkövetelések megbontása 2010. december 31-én**

	Adatok millió Ft-ban		
	Bruttó tőkeösszeg HUF	Értékvesztés HUF	Szerződés összeg HUF
<b>Problémamentes</b>	<b>21 907</b>	<b>0</b>	<b>22 802</b>
forint	2 188	0	2 643
deviza	19 719	0	20 159
<b>Külön figyelendő</b>	<b>80 920</b>	<b>-3 902</b>	<b>84 171</b>
forint	5 152	-220	6 071
deviza	75 768	-3 682	78 100
<b>Átlag alatti</b>	<b>7 242</b>	<b>-1 146</b>	<b>7 270</b>
forint	438	-71	526
deviza	6 804	-1 075	6 744
<b>Kétes</b>	<b>21 861</b>	<b>-7 567</b>	<b>21 525</b>
forint	516	-172	570
deviza	21 345	-7 395	20 955
<b>Rossz</b>	<b>112</b>	<b>-50</b>	<b>112</b>
forint	0	0	0
deviza	112	-50	112
<b>Összesen</b>	<b>132 042</b>	<b>-12 665</b>	<b>135 880</b>

## 2. Források

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

A kibocsátott és 2010. december 31-én még forgalomban lévő 1.293.247 millió forint névértékű jelzáloglevélből 641.125 millió forint értékű zártkörű kibocsátással, míg 652.122 millió forint értékű nyilvános kibocsátással került forgalomba. A forgalomban lévő állomány teljes egészében dematerializált értékpapír.

Adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2009. dec. 31.	2010. dec. 31.
Éven belüli lejáratú	317 851	624 578
forint	47 011	39 203
deviza	270 840	585 375
Éven túli lejáratú	1 193 801	668 669
forint	652 121	612 919
deviza	541 680	55 750
<b>Kibocsátott jelzáloglevelek összesen</b>	<b>1 511 652</b>	<b>1 293 247</b>

### 2.1 Jelzáloglevelek állománya és fontosabb adatai 2010. december 31-én

Adatok millió Ft-ban

Jelzáloglevél	Kibocsátás módja	Forgalomba hozatal (kibocsátás) napja	Lejárat napja	Névérték	Bruttó eladási/visszavásárlási ár	Nettó eladási/visszavásárlási ár	Kamatozás (kupon)	Hozam (%)
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	-10 185		8,61
		2009.02.17	2011.02.12	-7 100	-6 730	-6 722		11,13
		<b>Összesen:</b>		<b>16 111</b>	<b>15 755</b>	<b>14 862</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>8 780</b>	<b>8 671</b>	<b>9 076</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>5 002</b>	<b>7 896</b>	<b>8 282</b>		
OJB2011_IV	Nyilvános	2006.08.31	2011.08.31	7 932	7 924	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
		<b>Összesen:</b>		<b>1 116</b>	<b>1 119</b>	<b>1 114</b>		



Jelzáloglevél	Kibocsátás módja	Forgalomba hozatal (kibocsátás) napja	Lejárat napja	Névérték	Bruttó eladási/visszavásárlási ár	Nettó eladási/visszavásárlási ár	Kamatozás (kupon)	Hozam (%)
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	13 120	13 089		9,70
		2008.10.30	2012.03.21	-19 130	-18 999	-17 850		12,31
		<b>Összesen:</b>		<b>13 870</b>	<b>14 121</b>	<b>15 239</b>		
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	6 612		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
<b>Összesen:</b>		<b>95 063</b>	<b>97 961</b>	<b>98 896</b>				
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	-17 773		11,68
<b>Összesen:</b>		<b>5 508</b>	<b>8 713</b>	<b>8 784</b>				
OJB2013_A	Nyilvános	2008.10.30	2013.10.30	180 000	180 000	180 000	Változó, 3hó DKJ+50 bp, negyedévente kamatfizető, végtörlesztés es	5,76
		2008.12.22	2013.10.30	50 000	50 743	50 000		5,76
		2009.02.17	2013.10.30	-71 484	-71 823	-71 484		5,76
		2009.02.18	2013.10.30	-150 000	-150 751	-150 000		5,76
<b>Összesen:</b>		<b>8 516</b>	<b>8 169</b>	<b>8 516</b>				
OJB2013_II	Nyilvános	2002.12.20	2013.08.31	17 000	17 046	17 046	Fix 8.250%	8,22
		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
<b>Összesen:</b>		<b>17 000</b>	<b>17 499</b>	<b>17 722</b>				
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	555	525		8,72
<b>Összesen:</b>		<b>13 500</b>	<b>12 486</b>	<b>12 419</b>				
OJB2014_J	Nyilvános	2004.09.17	2014.09.17	270	270	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
<b>Összesen:</b>		<b>1 197</b>	<b>1 205</b>	<b>1 202</b>				
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	454	483	479		6,90
		2005.08.19	2015.06.10	104	114	113		6,50

Jelzáloglevél	Kibocsátás módja	Forgalomba hozatal (kibocsátás) napja	Lejárati napja	Névérték	Bruttó eladási/ visszavásárlási ár	Nettó eladási/ visszavásárlási ár	Kamatolás (kupon)	Hozam (%)
		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	167	180	174		7,01
		2005.12.02	2015.06.10	103	111	107		7,02
		2005.12.16	2015.06.10	61	66	63		7,02
		2006.01.13	2015.06.10	160	175	167		7,00
		2006.09.05	2015.06.10	-969	-978	-961		7,83
		<b>Összesen:</b>		<b>3 245</b>	<b>3 398</b>	<b>3 377</b>		
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	33	33		6,00
		2006.09.05	2015.01.28	-55	-57	-57		8,16
		<b>Összesen:</b>		<b>717</b>	<b>767</b>	<b>767</b>		
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	290	302	299		7,08
		2006.04.14	2016.02.03	122	127	125		7,05
		2006.04.28	2016.02.03	225	237	233		7,02
		2006.05.12	2016.02.03	129	136	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
		<b>Összesen:</b>		<b>1 267</b>	<b>1 331</b>	<b>1 350</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>500</b>	<b>498</b>	<b>498</b>		
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
		<b>Összesen:</b>		<b>39 250</b>	<b>40 102</b>	<b>39 939</b>		

Jelzáloglevél	Kibocsátás módja	Forgalomba hozatal (kibocsátás) napja	Lejárat napja	Névérték	Bruttó eladási/visszavásárlási ár	Nettó eladási/visszavásárlási ár	Kamatozás (kupon)	Hozam (%)
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
OMB2011_I	Zártkörű	2006.07.10	2011.07.11	209 062	207 919	207 919	Fix 4.250%	4,37
OMB2011_II	Zártkörű	2009.12.04	2011.12.05	13 937	13 910	13 910	Fix 4.125%	4,23
		2009.12.11	2011.12.05	278 750	278 472	278 251		4,22
		2010.03.25	2011.12.05	83 625	85 703	84 654		3,36
		<b>Összesen:</b>		<b>376 312</b>	<b>378 085</b>	<b>376 815</b>		
OMB2014_I	Zártkörű	2004.12.15	2014.12.15	55 750	55 300	55 300	Fix 4.000%	4,10
<b>Összesen:</b>				<b>1 294 390</b>	<b>1 323 004</b>	<b>1 324 087</b>		
				-ebből fennálló tőke:				
				<b>1 293 247</b>				

**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
OJB2011_I	16 111	1 289	17 400
OJB2011_II	8 780	878	9 658
OJB2011_III	5 002	450	5 452
OJB2011_IV	7 932	3 173	11 105
OJB2011_V	1 116	84	1 200
OJB2012_I	13 870	2 727	16 597
OJB2012_II	95 063	19 013	114 076
OJB2012_III	20 000	4 200	24 200
OJB2012_IV	5 508	991	6 499
OJB2013_A	8 516	1 501	10 017
OJB2013_II	17 000	4 208	21 208
OJB2013_III	80 000	28 800	108 800
OJB2014_I	13 500	4 320	17 820
OJB2014_J*	576	101	677
OJB2015_I	3 243	1 248	4 491
OJB2015_J*	369	71	440
OJB2016_I	1 269	571	1 839
OJB2016_II	4 692	4 692	9 384
OJB2016_III	150 000	96 750	246 750
OJB2016_J*	325	77	402
OJB2019_I	39 250	33 488	72 738
OJB2020_I	10 000	9 000	19 000
OJB2025_I	150 000	247 500	397 500
OMB2011_I	209 063	8 885	217 948
OMB2011_II	376 312	15 523	391 835
OMB2014_I	55 750	8 920	64 670
<b>Összesen:</b>	<b>1 293 247</b>	<b>498 460</b>	<b>1 791 706</b>

\*a változó kamatozású leveleknél GKI hozamokkal becsült összegek

**2.3 A forgalomba hozott jelzáloglevelek állományának lejárat szerinti struktúrája**

Adatok millió Ft-ban

Lejárat idő	Nyílt kibocsátású	Zárt kibocsátású	Összesen
0-90 nap	17 227	0	17 227
91-365 nap	21 715	585 375	607 090
1-2 év	134 441	0	134 441
2-5 év	123 204	55 750	178 954
5 év felett	355 535	0	355 535
<b>Összesen</b>	<b>652 122</b>	<b>641 125</b>	<b>1 293 247</b>

**2.4 Jelzáloglevelek kamat és árfolyamkülönbözet-elhatárolása 2010. december 31-én**

Kamatkozó jelzáloglevél (HUF)

Adatok millió Ft-ban

Értékpapír neve	Névérték	Előző kamatfizetés óta felhalmozott kamat	Árfolyamnyereség	Elhatárolandó árfolyamnyereség	Árfolyamvesztés	Elhatárolandó árfolyamvesztés
OJB2011 I	16 111	1 137	0	0	1 159	19
OJB2011 II	8 780	265	0	0	57	5
OJB2011 III	5 002	38	410	56	0	0
OJB2011 IV	7 932	2 751	0	0	8	1
OJB2011 V	1 116	75	5	0	7	0
OJB2012 I	13 870	1 065	89	14	0	0
OJB2012 II	95 063	5 964	2 557	435	0	0
OJB2012 III	20 000	794	2 476	520	0	0
OJB2012 IV	5 508	453	462	72	0	0
OJB2013 A	8 516	83	0	0	0	0
OJB2013 II	17 000	469	25	6	97	26
OJB2013 III	80 000	5 681	3 424	2 062	0	0
OJB2014 I	13 500	953	0	0	1 081	337
OJB2014 J	576	2	6	2	1	0
OJB2015 I	3 243	140	127	58	0	0
OJB2015 J	369	0	48	20	0	0
OJB2016 I	1 268	86	41	21	1	1
OJB2016 II	4 692	2 033	0	0	5	3
OJB2016 III	150 000	14 004	0	0	150	110
OJB2016 J	325	0	4	2	6	4
OJB2019 I	39 250	2 936	689	381	0	0
OJB2020 I	10 000	121	1 033	638	0	0
OJB2025 I	150 000	6 916	12 615	11 497	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>652 121</b>	<b>45 966</b>	<b>24 011</b>	<b>15 784</b>	<b>2 572</b>	<b>506</b>

**Kamatkozó jelzáloglevél (EUR)**

Adatok millió EUR-ban

Értékpapír neve	Névérték	Előző kamatfizetés óta felhalmozott kamat	Árfolyamnyereség	Elhatárolandó árfolyamnyereség	Árfolyamvesztés	Elhatárolandó árfolyamvesztés
OMB2011_I	750	15	0	0	4	0
OMB2011_II	1 350	4	4	2	2	1
OMB2014_I	200	0	0	0	2	1
<b>Összesen:</b>	<b>2 300</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

**2.5. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek**

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2010. december 31-én fennálló Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségeinek teljes összege 3 hónapon belüli lejáratú.

Adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2009. dec. 31.	2010. dec. 31.
OTP Nyrt-vel szembeni halasztott fizetésű kötelezettség	35 711	2 829
OTP Nyrt-vel szembeni szállítói kötelezettség	13 038	3 399
OTP Nyrt-től felvett éven belüli forint hitel	212 500	33 035
OTP Nyrt-től felvett éven belüli deviza hitel	0	82 672
<b>Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek összesen</b>	<b>261 249</b>	<b>121 935</b>

**2.6. Egyéb kötelezettségek**

Adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2009. dec. 31.	2010. dec. 31.
Swap ügyletekkel kapcsolatos elszámolások	42 421	115 160
Osztalékfizetési kötelezettség	24 000	1 000
Szállítók	395	903
Egyéb kötelezettségek	29	101
Adófizetési kötelezettség	141	72
TB kötelezettség elszámolása	20	18
Állami támogatások	223	0
<b>Egyéb kötelezettségek összesen</b>	<b>67 229</b>	<b>117 254</b>

### 3. Általános üzleti költségek

#### 3.1. A költségek megoszlása

Megnevezés	Adatok millió Ft-ban			
	2009. év	Megoszlás %	2010. év	Megoszlás %
Anyagjellegű ráfordítások	511	39%	494	37%
Személyi jellegű ráfordítások	614	47%	667	50%
Értékcsökkenési leírás	196	14%	183	13%
<b>Költségek összesen</b>	<b>1 321</b>	<b>100%</b>	<b>1 344</b>	<b>100%</b>

#### 3.2. Anyagjellegű ráfordítások

Megnevezés	Adatok millió Ft-ban	
	2009. év	2010. év
<b>Anyagköltség</b>	<b>18</b>	<b>17</b>
Üzemanyag	4	5
Közüzemi díjak	7	5
Irodaszerek	1	2
Újság, folyóirat szakkönyv	3	2
Számítástechnikai anyagok	2	3
Egyéb anyagok	1	0
<b>Igénybe vett szolgáltatások költségei</b>	<b>457</b>	<b>437</b>
Postai szolgáltatások, telefon és adatátviteli díjak	18	19
Bérleti és lízing díjak	66	55
Hirdetés, reklám propaganda	1	2
Oktatás, továbbképzés	1	4
Utazás és kiküldetés	2	1
Könyvviteli szolgáltatás (auditálás, vagyonellenőrzés)	119	105
Egyéb igénybe vett szolgáltatás díja	250	251
<b>Egyéb szolgáltatások költségei</b>	<b>36</b>	<b>40</b>
Ügyvédi megbízási díjak	8	15
Jogi, tagsági díjak	23	22
Biztosítási díj	5	3
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>511</b>	<b>494</b>

**3.3. Személyi jellegű ráfordítások**

Megnevezés	Adatok millió Ft-ban	
	2009. év	2010. év
<b>Béreköltség</b>	<b>420</b>	<b>436</b>
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>52</b>	<b>92</b>
Betegszabadság	3	1
Nyugdíjpénztári hozzájárulás	26	26
Egészségpénztári hozzájárulás	3	4
Jubileumi jutalom	2	3
Adómentes természetbeni juttatás	9	6
Munkaszerződés alapján munkaviszony megszűnésekor kifizetett díjazás	0	24
Munkavállalóknak fizetett ktg. térítés	5	5
Egészségügyi ellátás	1	1
Reprezentáció és ajándékozás ktg.	2	2
Kifizetői SZJA	1	13
Egyéb jóléti költség	0	7
<b>Bérfelrakások</b>	<b>142</b>	<b>139</b>
Nyugdíjbiztosítási járulék	104	115
Egészségbiztosítási járulék	19	15
Egészségügyi hozzájárulás	1	0
Munkaadói járulék	11	0
Szakképzési hozzájárulás	7	7
Rehabilitációs hozzájárulás	0	2
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>614</b>	<b>667</b>

**3.4. Értékcsökkenési leírás részletezése**

A 2010. üzleti évben a terv szerinti értékcsökkenés összege 183 millió Ft. A kísértékű, azonnal elszámolható értékcsökkenési leírás összege az összes értékcsökkenésen belül 2 millió Ft volt.



#### 4. Időbeli elhatárolások

##### 4.1. Aktív időbeli elhatárolások

Adatok millió Ft-ban		
Megnevezés	2009. dec. 31.	2010. dec. 31.
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>25 344</b>	<b>15 340</b>
Ebből: - Ügyfelektől járó HUF hitelek bevételeinek aktív időbeli elhatárolása	2 408	2 688
- Ügyfelektől járó deviza (CHF) hitelek bevételeinek aktív időbeli elhatárolása	2 778	2 599
- Ügyfelektől járó deviza (EUR) hitelek bevételeinek aktív időbeli elhatárolása	143	153
- Ügyfelektől járó deviza (JPY) hitelek bevételeinek aktív időbeli elhatárolása	343	350
- Bankközi betét kamatának aktív időbeli elhatárolása	15 178	5 740
- Állami kamattámogatás aktív időbeli elhatárolása	4 277	3 705
- Értékpapírok kamatainak aktív időbeli elhatárolása	143	105
- Jegybanki tartalék után járó kamat aktív időbeli elhatárolása	4	0
- Központi költségvetéssel szembeni követelések aktív időbeli elhatárolása	67	0
Fizetett opciós díj aktív időbeli elhatárolása	3	0
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>1 908</b>	<b>1 065</b>
Ebből: - Következő időszakot terhelő költségek	13	14
- Jelzáloglevél árfolyamveszteség elhatárolása	1 895	1 051
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>27 252</b>	<b>16 405</b>

##### 4.2 Passzív időbeli elhatárolások

Adatok millió Ft-ban		
Megnevezés	2009. dec. 31.	2010. dec. 31.
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>18 715</b>	<b>16 467</b>
Ebből: - HUF jelzáloglevelek árfolyamnyereségének passzív időbeli elhatárolása	18 370	15 785
- EUR jelzáloglevelek árfolyamnyereségének passzív időbeli elhatárolása	0	562
- Devizaügyletek árfolyamnyereségének passzív időbeli elhatárolása	344	120
- Nem tárgyidőszakot illető elszámolt kamat és kamatjellegű bevétel	1	0

Megnevezés	2009. dec. 31.	2010. dec. 31.
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>65 421</b>	<b>53 074</b>
Ebből: - HUF Jelzáloglevelek kamatainak passzív időbeli elhatárolása	47 641	45 967
- EUR Jelzáloglevelek kamatainak passzív időbeli elhatárolása	15 139	5 415
- Devizaügyletek kamatainak passzív időbeli elhatárolása (HUF)	1	5
- Devizaügyletek kamatainak passzív időbeli elhatárolása (CHF)	1 399	1 054
- Devizaügyletek kamatainak passzív időbeli elhatárolása (JPY)	0	135
- Központi költségvetésnek fizetett díjak passzív időbeli elhatárolása	48	55
- OTP-nek fizetett díjak passzív időbeli elhatárolása	1 030	287
- Tárgyidőszak költségeinek passzív időbeli elhatárolása	163	156
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen:</b>	<b>84 136</b>	<b>69 541</b>

## 5. Devizamérleg 2010. december 31-én

A 250/2000. (XII.24.) Kormányrendelet, valamint a számvitelről 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	145 304	-730 839	-585 535	585 375	-160
Svájci frank	672 934	-8 287	664 647	-662 885	1 762
Japán yen	158 713	-375	158 338	-157 862	476
Egyéb deviza	1	-2	-1	0	-1
<b>Összesen:</b>	<b>976 952</b>	<b>-739 503</b>	<b>237 449</b>	<b>-235 372</b>	<b>2 077</b>

A devizaeszközökből a deviza alapú lakás- és jelzáloghitelek állománya 3.074.254 ezer CHF, 132.153 ezer EUR és 62.654.210 ezer JPY. A devizahitelekre képzett értékvesztés

73.364 ezer CHF, 1.194 ezer EUR és 1.000.447 ezer JPY. A devizaeszközök között jelenik meg a hosszú lejáratú kamatozó deviza swap piaci értékkülönbségének pénzügyi elszámolására lekötött margin számla 368.744 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, valamint 2009. évben kibocsátott, 2 éves futamidejű 1.350 ezer EUR névértékű jelzáloglevél. A devizaforrások között szerepel a belföldi hitelintézetekkel szembeni halasztott kötelezettség 9.430 ezer CHF és 2.616 ezer EUR értékben. A devizaforrások között jelenik meg továbbá a jelzáloghitel-túlfizetésekből eredő ügyfelekkel szembeni 2.048 ezer CHF, 117 ezer EUR és 29.023 ezer JPY összegű kötelezettség.

A mérleg szerinti nyitott pozíciót részben a 2006-2010 között kibocsátott EUR jelzáloglevelekhez kapcsolódó, azokkal azonos lejáratú fedezeti célú kamatozó deviza swapok, részben rövid lejáratú deviza swapok csökkentik mérleg alatti pozícióként.

## 6. Értékvesztés, céltartalék 2010. december 31-én

Megnevezés	Nyitó- állomány	Növekedés	Csökkenés	Adatok millió Ft-ban	
				Árfolyam- eredmény	Záró- állomány
<b>I. Eszközoldali értékvesztés, céltartalék</b>	<b>38</b>	<b>19 751</b>	<b>28</b>	<b>976</b>	<b>20 737</b>
Hitelintézetekkel szembeni követelések utáni értékvesztés	0	0	0	0	0
Ügyfelekkel szembeni követelések utáni értékvesztés	0	19 714	0	969	20 683
- Ügyfelekkel szembeni tőkekövetelések utáni értékvesztés	0	19 714	0	969	20 683
- Ügyfelekkel szembeni kamatkövetelések utáni értékvesztés	0	0	0	0	0
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok utáni értékvesztés	0	0	0	0	0
Részvények, részesedések utáni értékvesztés	0	0	0	0	0
Egyéb eszközök utáni értékvesztés	0	11	0	1	12
- Készletek utáni értékvesztés	0	0	0	0	0
- Egyéb követelések utáni értékvesztés Hpt. szerint	0	11	0	1	12
- Egyéb követelések utáni értékvesztés Szt. szerint	0	0	0	0	0
Értékvesztés összesen	0	19 725	0	970	20 695
Céltartalék a lakáscélú hitelek halasztott kamatára	38	26	28	6	42

Megnevezés	Nyitó- állomány	Növekedés	Csökkenés	Árfolyam- eredmény	Záró- állomány
<b>II. Forrásoldali céltartalékok</b>	<b>146</b>	<b>3 936</b>	<b>1 868</b>	<b>147</b>	<b>2 361</b>
Céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0	0	0	0
Kockázati céltartalék függő és jövőbeni kötelezettségekre	0	3 931	1 722	147	2 356
Általános kockázati céltartalék	0	0	0	0	0
Egyéb céltartalék	146	5	146	0	5
- Várható kötelezettségre képzett	146	5	146	0	5
- Nem fedezeti határidős ügyletekre képzett céltartalék	0	0	0	0	0

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2010. év során céltartalékot függő és jövőbeni kötelezettségekre, valamint várható kötelezettségekre képzett, illetve használt fel.

A függő és jövőbeni kötelezettségekre képzett céltartalék az ügyfelekkel szembeni követelések könyvszerinti értéken történő értékesítésével összefüggő, várható hitelezési veszteség fedezetére történt. A növekedés a megképzett céltartalék összegét, míg a csökkenés a hitelezési veszteség elszámolása miatti céltartalék felhasználást tükrözi. Tekintve, hogy az értékesített követelések egy része devizakövetelés, így a céltartalék képzése is devizában történt, mely állományt átértékelési eredmény is érint.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 146 millió forint egyéb céltartalékot 2009. évben képzett az OTP Bank Nyrt. által utólagosan kiszámlázott akciós kezelési költség várható összegére. A céltartalék 2010. évben az akciós kezelési költség elszámolásával felhasználásra került.

Egyéb céltartalékot az OTP Jelzálogbank Zrt. 2010. évben a megszüntetett GVH eljárás kapcsán képzett. A 2010. december 31-én fennálló 5 millió forintos céltartalék, az OTP Jelzálogbank Zrt. által tett kötelezettségvállalással összefüggésben, az ügyfelekkel még el nem számolt elő- és végtörlesztési összegekre vonatkozik.

## **7. Hátrasorolt kötelezettségek**

Az OTP Jelzálogbank Zrt. hátrasorolt kötelezettsége 2010. december 31-én: 3.340 millió Ft.

Az OTP Bank Nyrt. 2009. január 30-án 15 millió CHF névértékben, 8 éves lejáratú, alárendelt kölcsöntőkét 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.

**8. Pénzügyi műveletek nettó eredménye**

Adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2009.év	2010.év
<b>Pénzügyi műveletek nettó eredménye</b>	<b>10 274</b>	<b>1 794</b>
<b>a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből</b>	<b>15 818</b>	<b>7 583</b>
Valuta-deviza árfolyamrés veszteség, árfolyamkülönbözeti nyereség	5 193	3 766
Jelzáloglevelek árfolyamnyeresége	9 693	3 050
Vásárolt követelés értékesítésének nyeresége	673	419
Határidős, opciós és swap ügyletek árfolyamnyeresége	259	348
<b>b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból</b>	<b>2 373</b>	<b>5 749</b>
Szavatossági kötelezettség miatti teljesítések	0	1 939
Valuta-deviza árfolyamrés veszteség, árfolyamkülönbözeti veszteség	301	1 605
Vásárolt követelés értékesítésének vesztesége	1	1 108
Jelzáloglevelek árfolyamvesztesége	2 071	868
Határidős, opciós és swap ügyletek árfolyamvesztesége	0	229
<b>c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)</b>	<b>1 279</b>	<b>0</b>
Állampapírok árfolyamnyeresége	728	0
Határidős és opciós ügyletek árfolyamnyeresége	393	0
Állampapírok értékvesztés visszairása	158	0
<b>d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)</b>	<b>4 450</b>	<b>40</b>
Értékpapír forgalomba hozatal szervezési tevékenység ráfordítása	78	39
Kereskedelmi tevékenység ráfordítása	28	1
Állampapírok árfolyamvesztesége	265	0
Határidős és opciós ügyletek árfolyamvesztesége	4 079	0
<b>Pénzügyi műveletek nettó eredménye összesen</b>	<b>10 274</b>	<b>1 794</b>

**9. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből**

Adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2009.év	2010.év
<b>Egyéb bevételek üzleti tevékenységből</b>	<b>22 357</b>	<b>30 188</b>
<b>a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei</b>	<b>28</b>	<b>20</b>
Ingatlan bérleti díjbevétel	9	11
Kiszámlázott szolgáltatások árbevétele	19	7
Egyéb	0	2
<b>b) egyéb bevételek</b>	<b>22 329</b>	<b>30 168</b>
Értékesített saját követelés bevétele	22 324	15 472
OTP-től kapott felmondási díj	0	14 510

Céltartalék felhasználás	0	174
Egyéb bevétel	4	11
Kapott kártérítések	1	1
<b>Egyéb bevételek üzleti tevékenységből összesen</b>	<b>22 357</b>	<b>30 188</b>

#### 10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből

Megnevezés	Adatok millió Ft-ban	
	2009.év	2010.év
<b>Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből</b>	<b>28 288</b>	<b>32 709</b>
<b>a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
Közvetített szolgáltatások önköltsége	10	6
<b>b) egyéb ráfordítások</b>	<b>28 278</b>	<b>32 703</b>
Hitelezési veszteségek	21 588	18 540
Pénzügyi szervezetek különadója	0	8 267
Hitelintézeti járadékadó	4 637	4 343
Állami költségvetéssel, önkormányzatokkal, központi alapokkal szemben elszámolt adók	1 612	1 272
Felügyeleti díj	193	216
Egyéb ráfordítások	64	34
Céltartalék képzés	184	31
<b>Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből összesen</b>	<b>28 288</b>	<b>32 709</b>

**III. Tájékoztató adatok****1. Munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma, bérköltsége 2010. évben**

Állománycsoport megnevezése	Átlagos statisztikai állományi létszám	Bérköltség millió Ft	Átlagbér millió Ft
Teljes munkaidős	33	401	12
Nem teljes munkaidős	1	2	2
<b>Összesen:</b>	<b>34</b>	<b>403</b>	<b>12</b>
Választott tisztségviselők tiszteletdíja 2010. évre járó, de 2011. évben kifizetendő	1	0	
prémium, jutalom	-	32	-
Állományon kívüliek bérköltsége	1	1	1
<b>Összesen</b>	<b>36</b>	<b>436</b>	

**2.1 Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak járandósága 2010. évben**

Vezető tisztségviselőket, a Felügyelő Bizottság tagjait a felügyelő bizottsági tevékenységükkel összefüggésben 2010. évben járandóság nem illette meg. November, december hónapban egy fő igazgatósági tag 240 ezer forint tiszteletdíjat kapott.

**2.2 Vezető tisztségviselők és közeli hozzátartozóik hiteleinek adatai 2010. évben**

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjai és közeli hozzátartozóik 2010. december 31-én 142,2 millió forint értékben rendelkeztek 480 millió forint értékű jelzálog fedezet mellett nyújtott hitellel.

**3. Saját tőke alakulása 2010. évben**

Megnevezés	Adatok millió Ft-ban			
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Záró érték
Jegyzett tőke	27 000	0	0	27 000
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	24 124	1 342	361	25 105
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Általános tartalék	7 162	846	0	8 008
Mérleg szerinti eredmény	1 342	6 615	1 342	6 615
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>59 628</b>	<b>8 803</b>	<b>1 703</b>	<b>66 728</b>

**4. Kibocsátott részvények darabszáma és névértéke 2010. december 31-én**

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

2010. évben tőkeemelés, részvénykibocsátás nem történt, a Banknak átváltoztatható kötvénye nincs.

**5. Elszámolt lakáscélú állami támogatások**

	Adatok millió Ft-ban	
	2009. év	2010. év
Jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása	39 638	37 486
Kiegészítő kamattámogatás	11 171	9 548
Megelőlegező kölcsön kamattámogatása	34	16
<b>Összesen</b>	<b>50 843</b>	<b>47 050</b>

**6. Befektetési szolgáltatás bevételei és ráfordításai 2010. évben**

Megnevezés	Adatok millió Ft-ban	
	Bevételek	Ráfordítások
Értékpapír forgalomba hozatal szervezési tevékenysége	0	39
Opció díj	0	1
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

**7. Előző évek eredményét érintő bevételek és ráfordítások****7.1. Jelentősnek minősülő 2008. évre vonatkozó önellenőrzések**

2010. évben a korábbi évekre vonatkozó önellenőrzési tételek közül az előző évek mérleg szerinti eredményét és így az eredménytartalékot módosítják a 2008. évre vonatkozó helyesbítések, mivel az ezévi tételek a számviteli törvény szerint **már jelentősnek minősülnek**. Mindezek eredményhatására az előző évek mérleg szerinti eredménye és ezen keresztül az eredménytartalék **360 millió forinttal csökkent**. A 2010. évben 2008. évre önellenőrzés keretében könyvelt tételek együttes eredményhatása **449 millió forint eredménycsökkenést és 88 millió forint adótöbblet miatti eredménynövekedést jelent**.



A 2008. évi eredményhatást jelentősen az OTP Bank Nyrt. által utólagosan kiszámlázott akciós kezelési költségek miatti bankügynöki díj különbözete befolyásolta, amely az OTP Jelzálogbank Zrt-nél 2008. év tekintetében **438 millió forint** eredménycsökkenést jelentett.

## **7.2. Jelentősnek nem minősülő önellenőrzések**

A 2010. évben elszámolt a korábbi évekre vonatkozó ellenőrzési és önellenőrzési tételek a közül az ellenőrzéssel lezárt évek, valamint a 2006. 2007. és 2009. évek módosító tételei a számviteli törvény szerint **nem minősülnek jelentősnek**, a 2010. évi eredmény részeként a társasági adó, meghatározása során adóalap korrekciós tételt jelentenek. Ezek együttes eredményre gyakorolt hatása **190 millió forint eredménycsökkenés**, amelyből a 2010. évben könyvelt önellenőrzési tételek együttes hatására **237 millió Ft eredménycsökkenés és 47 millió Ft adótöbblet miatti eredménynövekedés** keletkezett.

## **8. Rendes és pótfedezetek állománya**

Megnevezés	Adatok millió Ft-ban	
	2009. december 31.	2010. december 31.
<b>Rendes fedezetek összesen</b>	<b>2 683 691</b>	<b>2 607 320</b>
- Rendes fedezet tőkekövetelés	1 322 224	1 335 381
- Rendes fedezet kamatkövetelés	1 361 467	1 271 939
<b>Pótfedezetek összesen</b>	<b>217 248</b>	<b>2 128</b>
<b>Államkötvények</b>	<b>2 248</b>	<b>2 128</b>
A130212D02	2 248	2 128
<b>Diszkont értékpapírok</b>	<b>215 000</b>	<b>0</b>
MNB100113	215 000	0

**9. 2010. évi mérleg szerinti eredmény levezetése**

Adatok millió Ft-ban	
Mérleg szerinti eredmény levezetése	Összeg
Adózás előtti eredmény	10 192
+ Adóalapot növelő tételek	467
- Adóalapot csökkentő tételek	389
Adóalap	10 270
Társasági adó fizetési kötelezettség	1 779
Önrevízió	-48
Adófizetési kötelezettség	1 731
Adózott eredmény	8 461
Általános tartalékképzés	-846
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0
Osztalék	1 000
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>6 615</b>

**10. Adóalapot módosító tételek (1996. évi LXXXI. tv.) 2010. évben**

Adatok millió Ft-ban	
<b>Adóalapot csökkentő tételek:</b>	<b>389</b>
Adótörvény szerint figyelembe vehető terv szerinti értékcsökkenési leírás	151
OTP Bankot megillető deviza kamat-, kamatjellegű bevétel	3
Kiemelkedően közhasznú alapítvány támogatása	50
Céltartalék felhasználás	146
Önrevízió miatti kötelezettség	39
<b>Adóalapot növelő tételek:</b>	<b>467</b>
Önrevízió miatti követelés	276
Számviteli törvény szerint elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	183
Céltartalék képzés	5
Reprezentáció	2
Egyéb ráfordítás, kerekítés	1

**11. Mérlegen kívüli tételek**

2010. december 31-én az OTP Jelzálogbank Zrt. a következő mérlegen kívüli követeléseket és kötelezettségeket tartotta nyilván:

Megnevezés	Adatok millió Ft-ban	
	2009. dec. 31.	2010. dec. 31.
<b>Függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségek</b>	<b>706 693</b>	<b>839 077</b>
<b>Függő kötelezettségek</b>	<b>704</b>	<b>12 969</b>
Hitelkeret igénybe nem vett része	683	4 781
OTP Bankkal szembeni követelés értékesítéshez kapcsolódó szavatossági kötelezettségből eredő függő kötelezettségek	0	8 183
Opciók	21	0
Egyéb függő kötelezettségek	0	5
<b>Biztos (jövőbeni) kötelezettségek</b>	<b>705 989</b>	<b>826 108</b>
Határidős devizavásárlásokból	0	0
Swap ügyletek határidős ügyletrésze	705 989	826 108
- FX-swap ügyletek határidős ügyletrésze	191 501	127 467
- Kamat-swap (CCIRS) ügyletek határidős ügyletrésze	514 488	698 641

Megnevezés	Adatok millió Ft-ban	
	2009.év	2010.év
<b>Függő és biztos (jövőbeni) követelések</b>	<b>3 607 465</b>	<b>3 658 873</b>
<b>Függő követelések</b>	<b>2 943 182</b>	<b>2 947 833</b>
Kapott garanciák	196 023	182 291
Kapott fedezetek, biztosítékok	2 747 136	2 765 542
ebből: a Bankot jogilag megillető rész	1 430 783	1 549 246
Opció	23	0
<b>Biztos (jövőbeni) követelések</b>	<b>664 283</b>	<b>711 040</b>
Határidős devizaeladásokból	0	0
Swap ügyletek határidős ügyletrésze	664 283	711 040
- FX-swap ügyletek határidős ügyletrésze	190 313	125 665
- Kamat-swap (CCIRS) ügyletek határidős ügyletrésze	473 970	585 375

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

Az FX swap ügyletek 3 hónapon belüli lejáratúak, a CCIRS ügyletek éven belüli lejáratúak. JPY-EUR ügyletek esetében a lejárat időpontja: 2011. december 5., a CHF-EUR ügyletek lejáratja: 2011. december 5. 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	585 375	125 665	0	0	711 040
Kötelezettség	0	0	698 641	127 467	0	0	826 108
<b>Nettó pozíció</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-113 266</b>	<b>-1 802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-115 068</b>

A Bank mérlegének devizanemenkénti szerkezetét az eszközoldalon alapvetően az ügyfelek által felvett hitelek devizaszerkezete alakítja, míg forrásoldalon 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 ügyletek a devizában fennálló eszközök és források kamat- és árfolyamkockázatainak portfólió alapon történő fedezését szolgálják. A mérlegben belüli pénzügyi instrumentumok értékében bekövetkező változásokat a fedezeti pozíció értékének változása ellentételezi.

**13. A 2010. évben lezárt ügyletek eredményei és cash-flowra gyakorolt hatása**

Adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Eredmény	Cash-flowra gyakorolt hatás
Tőzsdei határidős ügyletek	0	0
Tőzsdén kívüli határidős ügyletek	26 296	-15 876
Opció fedezeti, elszámolásos ügyletek	1	2
Deviza swap ügyletek	6 299	-15 878
Deviza swap és outright fedezeti, elszámolásos ügyletek	6 299	-15 878
Deviza swap nem fedezeti, elszámolásos ügyletek		
Kamatswap fedezeti, elszámolásos ügyletek	19 996	0
<b>Összesen:</b>	<b>26 296</b>	<b>-15 876</b>

**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 2010. évet érintő fontosabb események**

2010. év februárban névértéken 2 milliárd Ft, márciusban 41,5 milliárd Ft és 1 milliárd EUR valamint szeptemberben 3 milliárd Ft összegű jelzáloglevél járt le, 2010. márciusban 300 millió EUR névértékű jelzáloglevél kibocsátására került sor, melyből 85 millió EUR névértékű jelzáloglevél OTP csoporton kívüli befektetők – külföldi biztosító társaság alapkezelők és bankok – felé került értékesítésre.

Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank 2010 első félévében megszüntette a nem problémamentes hitelek vissza- illetve megvásárlására vonatkozó, az OTP Bank által nyújtott garanciáról szóló szerződést a lakás- és szabad felhasználású hitelek tekintetében. Ennek értelmében a nem problémamentes deviza- és nem támogatott forinthitelek OTP Banknak történő havi eladási gyakorlata megszűnt, a felmondási folyamat a Jelzálogbank portfóliójában zajlik. Az OTP Jelzálogbank a felmondott követeléseket fenti hitelek esetében közvetlenül az OTP Faktoring Zrt. részére értékesíti. A támogatott forinthitelek esetében az OTP Jelzálogbank továbbra is havi rendszerességgel adja el az OTP Banknak a nem problémamentes hiteleket. Ez könyv szerinti értéken történik, a majdani hitelezési veszteségre a Jelzálogbank céltartalékot képez.

A fentiek hatására az OTP Jelzálogbank 2010. évben a hitelek minősítése alapján közel 21 milliárd forint értékvesztést tart nyilván, illetve a várható veszteségek fedezetére közel 2,4 milliárd forint céltartalékot képzett.

## **16. Egyéb esemény**

Az OTP Jelzálogbank a támogatott lakáshitelekkel kapcsolatos állami támogatás elszámolására tekintettel ellenőrzést folytat. Az ellenőrzés jelenlegi állása szerint látható, hogy a számítást végző rendszerben a számításokhoz szükséges alap és referencia adatok rögzítése, párosítások feldolgozása nem minden esetben történt helyesen, melynek eredményeként az OTP Jelzálogbank Zrt. saját kárára, kevesebb támogatás összeget hívott le. Az ellenőrzés várhatóan jelentős összegű hibát fog feltárni, aminek számszerűsítése még folyamatban van. Az ellenőrzés lezárása és a hiba javítása várhatóan 2011-ben fog megtörténni.

## **17. A pénzügyi válság hatása 2010. évre**

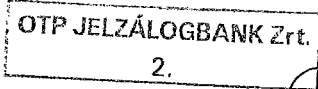
A 2010-es évre is a 2008. őszén kezdődött válság nyomta rá a bélyegét. A forint árfolyamának hektikus mozgása, de jellemzően jelentős romlása volt tapasztalható. Emiatt a devizahitelek törlesztőrészlete drasztikusan emelkedett, amely a fizetési késedelmek növekedésében, a hitelportfólió minőségének romlásában mutatkozott meg. Ennek megfelelően ebben az évben adósvédelmi programunk tovább folytatódott, finomodott, több fázisúvá vált. Ezekon túlmenően az OTP Jelzálogbank Zrt. az alábbi intézkedéseket hozta:


1. Hitelezési kockázatok csökkentése, hitelkihelyezések visszafogása;
  - megszüntettük a CHF és JPY alapú hitelezést;
  - deviza hitelek árazásának forrásszerzés feltételeihez történő igazítása;
  - jövedelem alapú hitelezés kiterjesztése;
  - szigorúbb értékmegállapítás, nagyobb kockázati tényezők alkalmazása a hitelbiztosítéki érték megállapításakor;


- a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről szóló kormány rendelet következetes érvényesítése;
  - devizanem csere lehetőségének felajánlása, kedvező díjtételek.
2. Tovább folytatódott a kihelyezéseknek a forrásszerzési lehetőségekhez történő igazítása, figyelemmel arra, hogy az főként HUF-ban történt;
  3. A hitelportfolió utógondozása fokozott jelentőségűvé vált, egyénre szabott technikák, liberálisabb eljárás;
  4. Adósvédelmi programunk további finomítása, könnyített átütemezési szerződésmódosítás felajánlása a fizetési nehézségekkel küzdő ügyfeleknek, díjak elengedése stb.;
  5. Működési költségek csökkentése, a biztonságos működéshez szükségtelen fejlesztések, beruházások elhalasztása.

*A 2010. évben az új hitelek kihelyezésének volumene nőtt, az előző évhez képest élénkülés tapasztalható.*

Budapest, 2011. február 16.

  
2.

  
.....  
Gyuris Dániel

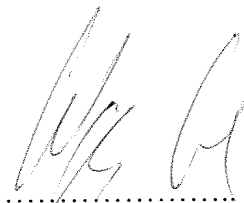
  
.....  
Szudárovicsné Csonka Petra

**Az  
OTP Jelzálogbank Zrt.  
2010. évi  
üzleti jelentése**

Budapest, 2011. február 16.



.....  
Gyuris Dániel  
Elnök-vezérigazgató



.....  
Nagy Csaba  
Vezérigazgató-helyettes



## **I. A gazdaság makrogazdasági keretfeltételei 2010-ben**

2010-ben visszatért a növekedés útjára a világgazdaság, a tíz legnagyobb gazdaság nominális GDP-vel súlyozott átlagos GDP-dinamikája +3,9% körül alakult, szemben a 2009-ben látott, 1,8%-os visszaeséssel. Ugyanakkor a fejlett országok óriásira duzzadt adósságállománya folyamatosan aggodalomra ad okot. Mert bár a tíz legfontosabb gazdaságból három immár a fejlődő országok közül kerül ki, azok belső kereslete vélhetően elégtelen lenne a globális recesszió elkerülésére, ha a fejlett országok hirtelen erős költségvetési kiigazításra kényszerülnének.

Az USA-val ellentétben Nyugat-Európában már 2010-ben is akut probléma volt az euró zóna korábban laza fiskális politikát folytató tagjainak szolvenciája. A májusi görög mentőcsomag után december elején Írország is kimentésre szorult, miután 2010-ben hatalmas összeget volt kénytelen bankkonszolidációra költeni, így költségvetési hiánya elérhette a GDP 32%-át. A mediterrán országnak összeállított 110 milliárd eurós csomag után bő fél évvel Írország 85 milliárd eurós mentőövet kapott.

2010 tavaszára a régiós országok többségében befejeződött, vagy jelentősen lelassult a fizetési mérlegek alkalmazkodása; az újrainduló fejlett piaci konjunktúra kedvezően befolyásolta az exportvezérelt gazdaságok teljesítményét, ami a 2009-es visszaesés után a legtöbb országban GDP-növekedést eredményezett. A több fejlett országban is meglévő magas államadósság, illetve annak fenntarthatatlan pályája miatti aggodalmak a régiós országok többségében nem jelentkeztek az államadósság alacsony GDP-arányos szintje miatt.

A 2009-es gyenge teljesítmény után 2010-ben már a régiós középmezőnyben szerepelt Magyarország, 1%-os reál GDP növekedésével. A belső kereslet továbbra is negatívan járult hozzá a növekedéshez: a lakossági fogyasztás 3,2%-kal, míg a beruházások mintegy 3%-kal estek vissza, azonban az újra megjelenő külső keresletnek köszönhetően több mint 10%-kal (10,7%) bővülő export pluszba segítette a növekedést.

A központi kormányzat pénzforgalmi egyenlege alapján valószínűnek tűnt, hogy teljesült a 2010-re vonatkozó 3,8%-os hiánycél, azonban az MNB előzetes pénzügyi számlái alapján az államháztartás négy negyedéves gördülő finanszírozási igénye (MNB tranzakciók nélkül) a GDP 4,4%-a volt 2010-ben.

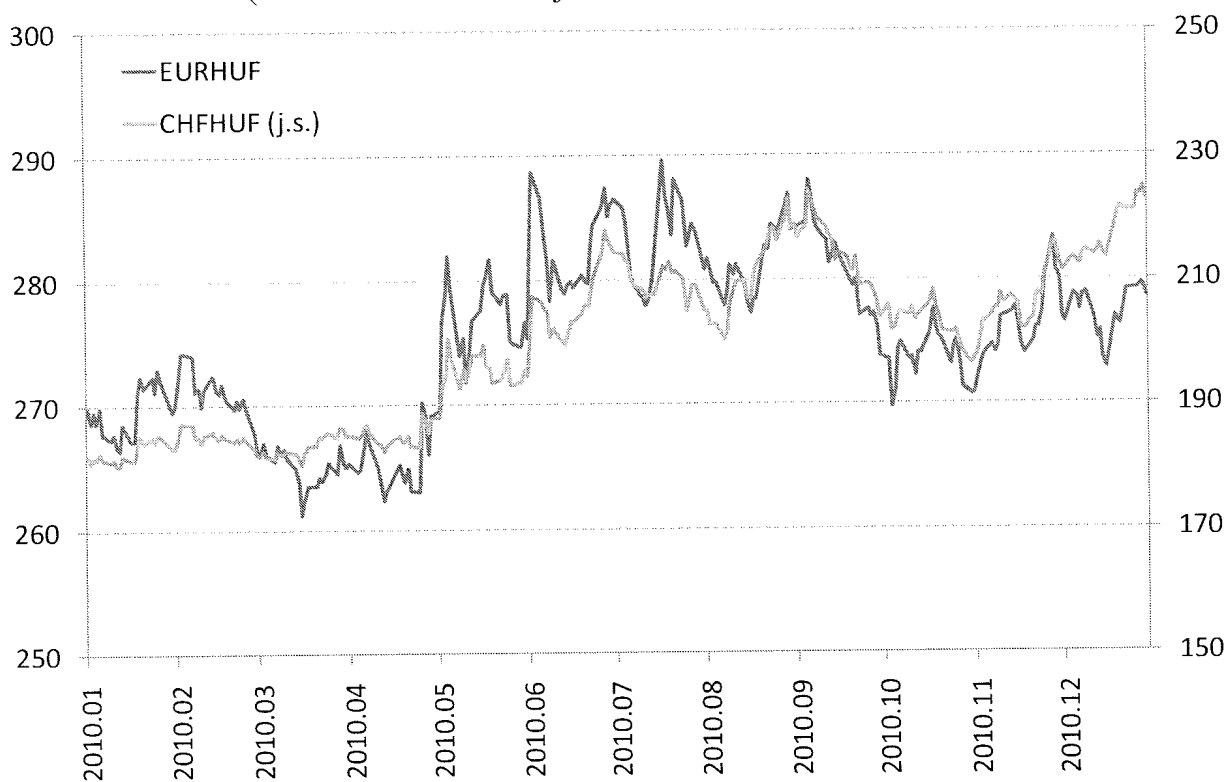
2010-ben is kedvezőtlenül alakult mind a vállalati, mind a háztartási szektor jövedelmi pozíciója. A nominális bruttó bérek emelkedésének üteme (2,4%) elmaradt az inflációtól (4,9%), így a bruttó reálbérek 2,4%-kal csökkentek. Bár a munkanélküliségi ráta 10,0%-ról 10,9%-ra emelkedett - elsősorban az aktivitási ráta emelkedéséből fakadóan -, a foglalkoztatottak száma emelkedett. Összességében a háztartások rendelkezésre álló nominális jövedelme 1,5%-kal emelkedett, ez azonban reálértelemben 3,2%-os csökkenést jelentett. A vállalatokat a belső kereslet hiánya mellett szektorális különadók is sújtották (pénzügyi, energetikai, telekom, kiskereskedelmi szektor).

Az infláció továbbra is a jegybanki cél felett maradt, az év egészét tekintve átlagosan 4,9% volt, azonban az utolsó negyedévben az áprilistól 5,25%-on álló alapkamatot novemberben és

decemberben (majd idén januárban is) 25-25 bázisponttal megemelték, a januárra vonatkozó inflációs adatot már elég kedvezőnek ítélték a kamatemelési ciklus befejezéséhez.

A forint euróval szembeni árfolyama egész évben egy 10%-os sávban mozgott, a 260 és 290 forint/eurós szintek között. A hazai fizetőeszköz svájci frankkal szembeni kurzusa azonban több mint 20%-kal gyengült az év eleji értékéhez képest, miután a svájci jegybank elengedte a frank árfolyamát és a svájci gazdaság euró zónáénál jobb teljesítménye, valamint a frank „safe haven” szerepe az alpesi deviza euróval szembeni erősödését eredményezte, ami a forint/frank keresztben is megmutatkozott.

**Bár az euróval szemben stabil volt az árfolyama,  
a svájci frankkal szemben jelentős mértékben gyengült a forint**  
(A forint euróval és svájci frankkal szembeni árfolyama)

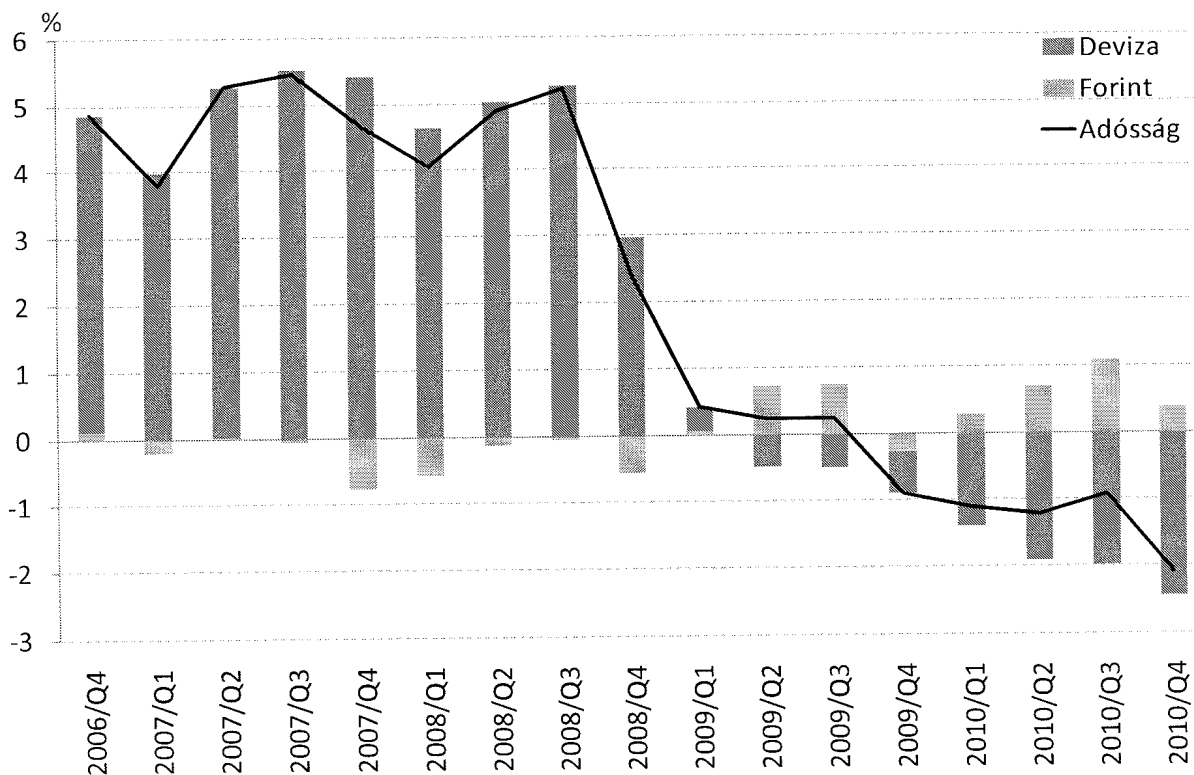


Forrás: Bloomberg

A 2009-es 10%-ot is meghaladó hozamokat követően a 2010-es év nyugodtabb volt az állampapírpiacra. Az év jelentős részében rekord alacsony szinten tartott alapkamat és a forint viszonylagos stabilitása következtében a 2010-es átlaghozamok több százalékponttal alacsonyabbak voltak egy évvel korábbi értékeiknél, jellemzően 5 és 8% körül szóródtak.

A banki aktivitás 2010-ben is gyenge maradt, keresleti és kínálati oldalról egyaránt. A romló eszközportfólió és a banki különadó miatt a magyar bankrendszer nagy valószínűséggel veszteséges volt 2010-ben. A harmadik negyedévben a bankrendszer 60 milliárd forint veszteséget szenvedett el (OTP nélkül közel 90 milliárd forint volt a veszteség). 2010 első félévében mérlegfőösszeg alapján a bankrendszer 20%-a volt veszteséges, a második félévben esedékes bankadó miatt azonban ez az arány szinte biztosan emelkedett. A veszteségesé váló bankok tőkehelyzetük stabilizálása végett kénytelenek voltak visszafogni a hitelkínálatukat. Ennek következtében Magyarországon a hitelezési aktivitás elmarad a régió más országaiban tapasztalttól, a lakossági és vállalati nettó hitel flow-k még az év végén is a negatív tartományban mozogtak.

**Folytatódott a háztartások hitelfelvételének csökkenése,  
tovább nőtt a forinthitelek aránya**  
(Háztartások szezonálisan igazított nettó hitelfelvétele a GDP arányában)



Forrás: MNB

## **II. Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2010. évi célkitűzései**

### **1. A társaság stratégiai célkitűzései**

Az 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. 2010-ben az új lakossági jelzáloghitelek kihelyezési területén legalább 25 %-os részesedés elérése volt a kitűzött cél. Az éves átlagos piaci részesedés 27,1 %-on teljesült.

A válság mélypontja a hitelezésben a 2009-es év volt. 2010-ben már kismértékű emelkedés volt a hitelkeresletben és a bankok hitelezési aktivitásában. Ugyanakkor a válság előtti évek szintjéhez mérten jelentősen visszafogottabb és szigorúbb lett a hitelkihelyezés. Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank alkotta konzorcium - új termékek bevezetésével - az év során folyamatosan erősítette a hitelezési aktivitását.

Elsősorban a piaci kamatozású forint hitelek iránt nőtt meg a kereslet. A támogatott lakáshitelek mindössze 6 %-át képviselték a folyósításoknak.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2010. évi üzleti tervében a tervezett hitelállomány bővülés 48,7 Mrd Ft, a hitelek év végi záróállománya 1.472,5 Mrd Ft mellett. A jelzáloglevelek tervezett állományváltozása -227,0 Mrd Ft, záróállománya 1.284,6 Mrd Ft volt. *(A jelzáloglevelek állományváltozásáról részletesen a III. fejezetben.)*

## 2. A célok teljesülése

Az OTP Csoport lakossági jelzáloghitel állományának piaci részesedése 2010-ben 26,6 %-ról 25,2 %-ra csökkent.

Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank alkotta konzorcium lakáshitel kihelyezése 2010-ben átlagosan havi 4,4 Mrd Ft volt, amely 0,5 Mrd Ft-tal haladja meg az előző év átlagát. Az éves tervezett 77,3 Mrd Ft-ból 53, 2 Mrd Ft valósult meg, amely 68,8 %-os teljesülés.

A visszafogott hitelkihelyezés miatt a Bankcsoport lakáshitel állományban betöltött piaci részesedése tovább mérséklődött 2010-ben, 30,9 %-ról 28,8 %-ra.

A szabad-felhasználású (fogyasztási célú) jelzáloghitelek iránt nőtt a kereslet, amely közel azonos volt a lakáshitelekével. A tervezett 41,2 Mrd Ft-tal szemben 49,4 Mrd Ft hitelkihelyezés történt. Az OTP Bankcsoport állományi részesedése e szegmensben 2010-ben 18,4 %-ról 19,0 %-ra erősödött.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. követelésvásárlása a tervezett 12,0 Mrd Ft-tal szemben 10,4 Mrd Ft volt. A saját folyósítású hitelek bevezetése óta szerepe folyamatosan csökken, a súlypont a folyósításra terelődött. Így lakáshitelből 48,8 Mrd Ft, szabad-felhasználású jelzáloghitelből 49,3 Mrd Ft-ot a Jelzálogbank folyósított.

2010-ben 39,6 Mrd Ft hitelkövetelés lejárat előtti visszafizetésére került sor, amely közel azonos az előző évi mennyiséggel.

A visszafizetésből 5,8 Mrd Ft olyan hitelkiváltás volt, ahol az új hitelt is az OTP Jelzálogbank (közvetlenül, vagy közvetve) folyósította. Ezzel együtt a teljes hiteltörlesztés 102,9 Mrd Ft volt.

A hátralékos követelések aránya az év során jelentősen megemelkedett. A 90 napnál nagyobb hátralékkal rendelkező követelések állománya a teljes követelés 0,58 %-ról 2,75 %-ra nőtt. Ebben szerepet játszott az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank közötti, minősített követelések vásárlási garanciájára vonatkozó megállapodás átalakítása is. Ettől az időponttól kezdve a Jelzálogbank nem a korábbi gyakorlat szerint értékesíti a minősített követeléseit.

A hitelmozgások és árfolyamhatás eredményeként az OTP Jelzálogbank 2010. évi jelzáloghitel állománya 137,6 Mrd Ft-tal nőtt. A jelzálogbankok között a jelzáloghitelek vonatkozásában így tovább erősödött a piacvezető szerepe (69,5%).

A támogatott és nem támogatott birtokfejlesztési hitel iránti kereslet tovább mérséklődött, ezért az állomány kb. 0,6 Mrd Ft-tal csökkent.

A jelzálogbankok bruttó jelzáloghitel állománya:

	2009. december 31.		2010. december 31.	
	Mrd Ft	Mrd Ft	Mrd Ft	részesedés
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.424,0	66,4 %	1.561,5	69,5 %
FHB Nyrt.	597,7	27,9 %	567,6	25,2 %
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	122,9	5,7 %	119,0	5,3 %
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2.144,6</b>	<b>100,0 %</b>	<b>2.248,1</b>	<b>100,0 %</b>

Az ingatlan érték-megállapítási üzletág szorosan kapcsolódik a hitelezési tevékenységhez, annak aktivitása jelentősen befolyásolja az értékelések volumenét. 2010-ben itt is erősödés jelei mutatkoztak: az előző évi 37 ezerrel szemben több mint 43 ezer érték-megállapítási vizsgálatra került sor.

Az OTP Jelzálogbanknál a jelzáloglevelek állománya a 2010-ben 218,5 Mrd Ft-tal csökkent, amely egy jelentős mértékű 2010. márciusi kibocsátás és lejárat, továbbá az átértékelés eredménye. Év végén a jelzáloglevelek állománya (1.293,2 Mrd Ft) elmaradt a hitelek állományától (1.561,5 Mrd Ft). A jelzáloghitelek finanszírozására azonban a jelzáloglevél forráson kívül bankközi hitelek és egyéb források is szolgálnak.

A tárgyévben 313,2 Mrd Ft jelzáloglevél járt le vagy került visszahívásra, és összességében 79,2 Mrd Ft jelzáloglevél került kibocsátásra. Az év végén forgalomban lévő jelzáloglevelek állománya alapján a hazai jelzáloglevél piacon 73,4 %-ra változott a részesedés.

A jelzáloglevél piac megoszlása 2010-ben:

	2009. december 31.		2010. december 31.	
	Mrd Ft	Mrd Ft	Mrd Ft	részesedés
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.511,7	74,5 %	1.293,2	73,4 %
FHB Nyrt.	458,8	22,6 %	415,2	23,5 %
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	59,6	2,9 %	54,2	3,1 %
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2.030,0</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1.762,6</b>	<b>100,0 %</b>

***Összességében megállapítható, hogy 2010-ben az elhúzódó gazdasági válság a hitelezési piacon továbbra is éreztette hatását. Az előre tervezett állományi célok ugyan nem teljesültek, de a kívánt piaci részesedést sikerült elérni. Az OTP Bankkal közös stratégia eredményeként az év során már ismét sikerült a hitelaktivitást növelni. Az együttműködésben a korábbi években kialakult gyakorlat folytatódott. A követelésvásárlás***

*és folyósítás aránya véglegesen az utóbbi javára tolódott el. Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank együttműködése révén a működési kockázatok minimalizáltak. A banksopori 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. 2010. évi gazdálkodásának értékelése**

Az OTP Jelzálogbank Zrt. az évet 1.675.031 millió Ft mérleg-főösszeggel zárta, ami az előző évinél 16 %-kal alacsonyabb. A társaság adózás előtti eredménye 10.192 millió Ft volt, mely 71%-os csökkenést jelent az előző évihez képest.

A mérlegfőösszeg jelentős csökkenésének fő oka, hogy a 2010 márciusában lejáró EUR jelzáloglevelek megújítására már 2009 decemberében sor került, így a bázis időszak magasabb mérlegfőösszege átmeneti, technikai jellegű volt. Az 1.293,2 milliárd forintos záró állomány a tervet 8,6 milliárd forinttal meghaladta.

Az ügyfelekkel szembeni követelések esetében az előző évi 2 %-os hitelállomány csökkenéssel szemben 2010-ben 8%-os állománynövekedés következett be. A jelzálogbanki saját- és konzorciális hitelfolyósítás élénkült, emellett az állományon elszámolt deviza árfolyamnyereség is semlegesítette a törlesztés, az OTP Bank és az OTP Faktoring részére történő eladások, illetve az elszámolt értékvesztés állománycsökkentő hatását.

Az OTP Bankkal kötött bankügynöki szerződés módosítása miatt az OTP Bank a továbbiakban nem eszköz-, hanem forrásoldali garanciát nyújt a Jelzálogbanknak. Ennek következtében 2010 áprilisától a hitelezési veszteség közvetlenül jelentkezik a Jelzálogbank eredménykimutatásában, így a hátralékos hiteleire értékvesztést kell elszámolni, illetve a hitelekkel kapcsolatos jövőbeli kötelezettségekre céltartalékot kell képezni. A hitelállományon 2010 évben elszámolt értékvesztés és céltartalék együttes összege 20,7 Mrd forint.

A teljes hitelállomány év végén 83 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	2009.	2010.	2010 / 2009
Az OTP Bank Nyrt-től átvett hitelek mennyisége (db)	15 846	3 487	22%
Az OTP Bank Nyrt-től átvett hitelek értéke (millió Ft)	65 024	10 464	16%
Jelzálogbanki hitelfolyósítás (db)	7 675	21 543	281%
Jelzálogbanki hitelfolyósítás (millió Ft)	28 408	94 443	332%
Hitelállomány december 31-én (millió Ft)	1 423 959	1 540 823	108%
Jelzáloglevél-állomány december 31-én (millió Ft)	1 511 652	1 293 247	86%
Mérleg-főösszeg december 31-én (millió Ft)	1 987 837	1 675 031	84%
OTP Bank Nyrt. részére fizetett díjak összesen millió Ft	52 688	38 711	73%
Kiegészítő kamattámogatás (millió Ft)	11 205	9 540	85%
Jelzáloglevél kamattámogatás (millió Ft)	39 638	37 486	95%
Ügyfelek által fizetett díj (kamat+kez. Ktg.) (millió Ft)	106 176	108 211	102%
Jelzáloglevelek után fizetett kamat (millió Ft)	100 192	96 291	96%
Általános igazgatási költségek (millió Ft)	1 318	1 376	104%
Támogatott hitelek utáni járadék (millió Ft)	4 637	4 343	94%
Üzleti tevékenység eredménye (millió Ft)	34 940	10 328	30%
Adózott eredmény (millió Ft)	28 157	8 461	30%
Osztalék (millió Ft)	24 000	1 000	4%
Mérleg szerinti eredmény (millió Ft)	1 342	6 615	493%
Saját tőke (millió Ft)	59 628	66 728	112%

Az OTP Bank részére fizetett díjak és jutalékok (a hitelek számlakezelésével kapcsolatos szolgáltatások díja, kezességvállalási díj, jelzáloglevél kibocsátások után fizetett jutalékok, vásárlási költségtérítések) összességében 27 %-kal csökkentek, elsősorban a hitelek OTP Bank általi visszavásárlására vonatkozó garancia díjának évközi megszűnése miatt.

A Jelzálogbank a 2010. évi adózott eredményből 1 Mrd Ft osztalékot fizet.

A saját tőke 12 %-os növekedését a 2010. évi adózott eredményből képzett 846 millió Ft általános tartalék, illetve az osztalékkal csökkentett 6.615 millió Ft mérleg szerinti eredmény biztosította.

A Társaság a törvényben meghatározott fizetőképességi mutató előírásainak folyamatosan megfelelt. A Jelzálogbank jegyzett tőkéje 2010. december 31-én 27 milliárd Ft, a kockázatok fedezésére figyelembe vehető szavatoló tőke értéke 69,8 Mrd Ft, a fizetőképességi mutató záró értéke pedig 9,39 % 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 2010. december 31-i árfolyamon 3.340 millió Ft.

Az általános igazgatási költségek 2010-ben csekély mértékben, 4 %-kal nőttek az előző évi értékhez képest.

A támogatott hitelek utáni járadék 2010-ben az előző évhez képest 6%-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.

#### **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 2010-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 2009-ben felállított nemzetközi jelzáloglevél kibocsátási program 2011 februárjában megújításra került, és 2010 márciusában 300 millió EUR névértékű jelzáloglevél került forgalomba hozatalra, amelynek kisebb részét külföldi befektetők jegyezték le.

2010-ben nem került kibocsátásra forint jelzáloglevél a Bankcsoporton belüli bankközi finanszírozás folyamatosan biztosította a társaság forint forrás szükségletét. A kibocsátási lehetőség fenntartása érdekében 2010 novemberében új, multidevizás hazai jelzáloglevél program került felállításra. A 2009-ben felállított hazai jelzáloglevél program az OTP Bank garanciavállalása miatt 2010 júliusában kiegészítésre került.

A nemzetközi jelzáloglevél kibocsátás elmaradása miatt a bankcsoporti finanszírozás aránya tovább nőtt 2010-ben.



2010-ben a deviza eszközök állományának nagyságából adódóan változatlanul kiemelten fontos a piaci kockázatokon belül a devizakockázatok kezelésének jelentősége. Ezt a Jelzálogbank hasonlóan a korábbi években alkalmazott elvekhez a deviza jelzáloglevél kibocsátásáig a pénzpiacon keresztül, a jelzáloglevelek kibocsátását követően pedig hosszúlejáratú fedezeti ügyletekkel végzi. Mivel 2010-ben elmaradtak a jelzáloglevél kibocsátások, ezért a piaci kockázatok kezelésének eszközei a pénzpiaci derivatív ügyletek voltak.

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 2010-ben a Jelzálogbank minősítését Ba1-ről Baa3-ra módosította, emellett az általa kibocsátott jelzálogleveleket A2-ről Baa1-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 diszkontkincstárjegyekbe kerültek befektetésre, illetve a bankközi piacon keresztül az OTP Bankhoz kerültek elhelyezésre. Ennek oka a 2008-as év második felében a világméretű pénzpiaci és hitelezési válság, amelynek hatására a kereskedelmi bankok egymás közötti hitelezési kapcsolatai folyamatosan beszűkültek, így már 2008 év végére a Jelzálogbank kizárólagos pénzpiaci üzleti partnerévé az OTP Bank vált.

Ahogy az 2008 év végére kialakult, 2010-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.

2010 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 pénzpiaci 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 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 2010 márciusában 300 millió névértékű 2011. decemberében lejáró EKB repo képes jelzáloglevél került zárt körben forgalomba hozatalra, és a kibocsátás után a Luxemburgi Tőzsdére bevezetésre. A deviza hitelállomány nagysága, a lejáró jelzáloglevél mennyisége, és az EU szabályozások változása 2011-ben további jelzáloglevél kibocsátást tesz indokolttá. A kibocsátások megvalósulásáig szükséges devizaforrást az OTP Banktól felvett deviza hitel folyamatosan biztosítja.

#### Lakossági jelzáloglevél kibocsátások

2010 folyamán lakossági forint jelzáloglevél kibocsátására nem került sor.

#### Intézményi kibocsátások

2010 folyamán intézményi forint kibocsátás nem volt.

### **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 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. középtávú stratégiai terve alapján 2011-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 finanszírozási stratégia kerül kialakításra.

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

## V. A jelzáloghitelezési tevékenység bemutatása

### 1. A hitelportfolió és az engedélyezési eljárás elemzése

#### 1.1. A portfolió időbeli alakulása

2010. év során portfoliónk a tőkekövetelésre vetítve majd 10%-kal nőtt.

#### A hitelportfolió méretének alakulása

	2009.12.31		2010.12.31		Ft
	db	millió Ft	db	millió Ft	Változás
<b>Összesen:</b>	<b>308 461</b>	<b>1 423 974</b>	<b>310 773</b>	<b>1 561 538</b>	<b>9,66%</b>

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

#### 1.2. A portfolió szerkezete

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

A hitelállomány hátralévő futamidő szerinti megoszlása (2010.12.31.)		
Hátralévő futamidő	tőkekövetelés (millió Ft)	Arány
0 - 5 év	46 973	3,01%
5 - 10 év	205 937	13,19%
10 - 15 év	435 077	27,86%
15 - 20 év	516 412	33,07%
20 év felett	357 139	22,87%
<b>Összesen:</b>	<b>1 561 538</b>	<b>100,00%</b>

*(tőketartozás, a mérleg adataitól a vásárolt kamattal és kezelési költséggel, az értékvesztéssel, 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 3% ponttal 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 12,8 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 (2010.12.31.)		
régió	tőkekövetelés (millió Ft)	arány
Budapest	515 809	33,03%
Dél-alföldi Régió	230 388	14,75%
Dél-dunántúli Régió	184 215	11,80%
Észak-dunántúli Régió	286 651	18,36%
Észak-keleti Régió	344 475	22,06%
<b>Összesen:</b>	<b>1 561 538</b>	<b>100,00%</b>

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

### 1.3. A portfólió minősége

	2009.12.31		2010.12.31	
	Db	millió Ft	Db	millió Ft
<b>0-30</b>	301 605	1 383 104	294 100	1 450 515
<b>31-60</b>	3 689	21 764	7 766	47 426
<b>61-90</b>	1 813	10 825	3 152	20 700
<b>91-180</b>	1 353	8 270	4 062	28 763
<b>181-365</b>	1	11	1 577	13 089
<b>1-2 év</b>	0	0	116	1 045
<b>30 napot meghaladó</b>	<b>6 856</b>	<b>40 870</b>	<b>16 673</b>	<b>111 023</b>
<b>Összesen:</b>	<b>308 461</b>	<b>1 423 974</b>	<b>310 773</b>	<b>1 561 538</b>

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

A pénzügyi válság második évében a portfólió tovább romlott. 2010.12.31-én a 30 napon túli fizetési hátralékkal rendelkező adósok aránya a teljes hitelállomány 7%-a, ami az előző évinél

3% ponttal nagyobb. A 90 napot meghaladó hátralékosok aránya az év végén 2,75%, 2,2% ponttal nagyobb az előző év végi adatnál.

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 2010.12.31-én

Minősítési kategória	Ügylet darabszám	Bruttó könyv szerinti érték
		Millió Ft
Problémamentes	276 937	1 315 664
Külön figyelendő	26 543	189 234
Átlag alatti	2 021	15 647
Kétes	5 272	40 997
Rossz	0	0
<b>Összesen</b>	<b>310 773</b>	<b>1 561 542</b>

*(tőketartozás, a mérleg adataitól az értékvesztéssel, 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.

A 2010-es évben megváltozott a Jelzálogbank és az anyabank szerződéses viszonya, a visszavásárlási garancia korlátozottan maradt fenn. Ugyanakkor a követelésminősítésben is új, bankcsoporti szinten összehangolt szabályozás lépett érvénybe.

A kintlévőségek csoportos értékelés alapján, egyszerűsített eljárással kerülnek minősítésre. Az új módszertan szerint egy historikus adatokra épülő modell segítségével került meghatározásra az egyes ügyletcsoportok várható vesztesége. Az új értékvesztés-kulcsok ennek felhasználásával kerültek számszerűsítésre.

2010. december 31.-én az elszámolt értékvesztés 20,7 Mrd Ft.

Az év folyamán a bank tovább fejlesztette és sok esetben sikerrel alkalmazta a hitelek megmentésére kidolgozott Adósvédelmi programját. Azokat a hiteleket, melyeknél ez sem vezetett eredményre, a bank értékesítette. Ez a 2010. évben 5237 db, több mint 34 Mrd Ft értékű tőkekövetelés eladását jelentette.

## 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, foglalkoztatás politika**

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 sinergiák kihasználása, valamint az optimális foglalkoztatotti létszám és ez által 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 2010. december 31-én 38 fő volt. 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 5 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:

**Gyuris Dániel** – az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató, belső igazgatósági tag\*

**Nagy Csaba** – vezérigazgató-helyettes, belső igazgatósági tag

**Oszlányi Zsolt** – külső igazgatósági tag

**Illés Zoltán** – külső igazgatósági tag

**Kovács Antal** – külső igazgatósági tag

\*(2010. november 1-jei hatállyal Oszlányi Zsoltot Gyuris Dániel váltotta a Társaság elnök-vezérigazgatói posztján.)

### 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

**Selymes 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 kontroll rendszer

### 2.1. Belső ellenőrzés

A Társaságánál független belső ellenőrzési rendszer működik, melynek Hpt. által meghatározott keretek közötti irányítása a Felügyelő Bizottság feladata. A független belső ellenőr középtávú ellenőrzési stratégiai tervvel és 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 bankszoport 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 alapszabály, compliance kézikönyv, compliance stratégia, éves munkaterv. A compliance politika célja, hogy megalapozza Társaságra is irányadó OTP bankszoport compliance tevékenység kereteit, a compliance fogalmát, célját, a compliance funkció feladatait és hatáskörét. A compliance politika másik fontos dokumentuma az OTP Bankszoport 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 bankszoport szinten az OTP Bank Nyrt. felső vezetése felel.

### 2.4. Könyvvizsgáló

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 mindenkorai 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 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.

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



## **Féléves jelentés**

**2011. június 30.**

**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 2011. első félévben is eleget tett, a fizetőképességi mutató folyamatosan meghaladta a törvényi minimumot.

Jelen jelentés az OTP Jelzálogbank 2011. június 30-ra vonatkozó nem auditált, magyar számviteli szabályok szerint összeállított féléves mérleg és eredménykimutatás alapján készült.

## **II. A PIACI KÖRNYEZET ÉS A PIACI POZÍCIÓ BEMUTATÁSA**

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

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 kamatain 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 2004-2008. közötti időszakban 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.

A 2008-ban kezdődött pénzügyi válság következményeként jelentősen szigorodtak a hitelezés feltételei, emelkedtek a kamatok, és megszűnt a deviza alapú hitelnyújtás lehetősége is. Ennek hatására a korábbi évekhez képest jelentősen alacsonyabb szinten realizálódott a hitelkereslet.

2010-ben a válság hatásainak nemzetközi és a hazai normalizálódásával párhuzamosan az általános forint kamatszint is csökkent, amely 2011 első félévében már nem folytatódott. Így teret nyert a piaci kamatozású forint hitelezés. Ezáltal a lakáscélú és szabad-felhasználású hiteleknél már nem a deviza vagy a támogatott, hanem a piaci kamatozású forint hitelek a meghatározóak. A tárgyfélvégén fennálló hitelportfólióban azonban továbbra is a deviza hitelek képviselik a nagyobb súlyt (54 %), ezen belül is a svájci frank hitelek a dominánsak (79 %).

Az OTP Jelzálogbank hitelállománya 2011. I. félévben 53,9 milliárd forinttal csökkent. A jelentés készítésének időpontjában még nem állt rendelkezésre aktuális adat a jelzálogbankok közötti jelzáloghitel piaci megoszlásáról, melyben az OTP Jelzálogbank az első negyedév végén 69,3%-os részesedéssel bírt.

A jelzálogbankok jelzáloghitel állománya:

	2010.12.31		2011.03.31	
	Mrd Ft		Mrd Ft	
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 540,8	69,2%	1 449,2	69,3%
FHB Nyrt.	567,6	25,5%	529,2	25,3%
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	119,0	5,3%	112,2	5,4%
<b>Összesen</b>	<b>2 227,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 090,6</b>	<b>100,0%</b>

A tárgyidőszakban a válság elhúzódó hatása és a negatív befektetői hangulat miatt a jelzáloglevél piacon továbbra sem mutatkozott jelentős OTP Csoporton kívüli befektetői kereslet az új jelzáloglevelek iránt. A forint jelzáloglevél portfólióban történt legfontosabb változás egy 99,2 Mrd Ft összegű Bankcsoporton belüli jelzáloglevél állomány visszahívása és változatlan mennyiségű kibocsátása volt.

Az OTP Jelzálogbank ebben a szegmensben is megőrizte piacvezető pozícióját, részesedése 2011. június 30-án 72,6 %-os volt.

A jelzáloglevél piac megoszlása 2011-ben:

	2010.12.31		2011.06.30	
	Mrd Ft		Mrd Ft	
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 293,2	73,4%	1 245,7	72,6%
FHB Nyrt.	415,2	23,5%	381,9	22,3%
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	54,2	3,1%	88,0	5,1%
<b>Összesen</b>	<b>1 762,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 715,6</b>	<b>100,0%</b>

### **III. AZ OTP JELZÁLOGBANK 2011. I. FÉLÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ÉRTÉKELÉSE**

Összességében megállapítható, hogy az OTP Jelzálogbank 2011. első félévi üzletmenetét leginkább a válság utóhatásai, és a hozzá kapcsolódó intézkedések determinálták. A hitelkereslet jelentősen a válság előtti szint alatt stabilizálódott, ismét előtérbe kerültek a kevésbé kockázatos piaci kamatozású forint hitelek és kismértékben a támogatott hitelek. A visszafizetési hajlandóság csökkent, a nemfizetések aránya nőtt. Jelentős hangsúlyt kapott a hátralékos ügyletek kezelése, a portfólió romlásának megakadályozása.

Az OTP Bankkal közösen folytatott együttműködés sikeres, a hitelportfólió építése a követelésvásárlásról a saját forrásból megvalósuló folyósításra tolódott át. A hitelek finanszírozása többirányú, melyben a jelzáloglevél kibocsátás mellett fokozott szerepet kap a bankközi hitelfelvétel is. Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank együttműködése a forrásszerzésben is összehangolt. Az együttműködés eredményeként a működési kockázatok minimalizáltak.

Mind a jelzáloghitelezési piacon, mind a jelzáloglevél piacon a társaság az elért piacvezető pozícióját megtartotta.

#### **1. Mérleg**

Az OTP Jelzálogbank a félévet 1.645.134 millió Ft mérlegfőösszeggel zárta, ami az előző év végi értéknél 1,8%-kal alacsonyabb.

A tárgyidőszakban a konzorciális együttműködés keretében az OTP Jelzálogbank 3,1 milliárd forint jelzáloghitelt vásárolt az OTP Bank Nyrt.-től. Saját forrásból mintegy 0,2 milliárd forint devizahitelt, valamint 42,3 milliárd értékű forint hitelt folyósított. A tőkésített kamatok és kezelési költségek 3,3 milliárd forinttal növelték, a devizaárfolyam változások viszont 29 milliárd forinttal csökkentették az állományt. A késedelmes hitelek OTP Bank Nyrt.-nek illetve az OTP Faktoring Zrt.-nek történő értékesítése 18,6 milliárd forinttal, a törlesztések 55,3 milliárd forinttal csökkentették a hitelállományt. A mérlegben a hitelezéssel kapcsolatban képzett céltartalékok közül a lakáscsere hitelek halasztott kamatára képzett céltartalék nem a céltartalék soron, hanem az ügyfelekkel szembeni követelés soron jelenik meg. A hitelállományon 2011 első félévben elszámolt értékvesztés és lakáscsere hitelek halasztott kamatára képzett céltartalék együttes összege 3,6 Mrd forint. Ezzel az időszak végi értékvesztés és lakáscsere hitelek halasztott kamatára képzett céltartalék állomány 24,3 Mrd forintra nőtt. Fentiek együttes eredményeként 1.541 milliárd forintról 1.483 milliárd forintra csökkent a hitelállomány, amely 3,8%-os változásnak felel meg.

Az alacsony kihelyezési volumen és a jelentős törlesztés hatására a bankcsoport lakáshitel állományban betöltött piaci részesedése a tárgyidőszakban tovább mérséklődött: 2010. végi 28,8 %-ról 28,4%-ra csökkent.

A hitelszerződések száma 2011. első félévének végén mintegy 311 ezer darab. Az 1.483,3 milliárd Ft összegű hitelportfólióból a támogatott forint hitelek aránya 37,9 %, mely megközelítőleg változatlan az előző év végi arányszámhoz képest, a deviza hiteleké 53,7 %, mely 2,3%-os csökkenést mutat.

A támogatott hitelek 60,8 %-a 2003. június 16. és december 22. közötti, 38,7 %-a 2003. december 22. és 2009. június 30. közötti, és 0,5 %-a 2009. október 1. utáni feltételek mellett kap állami támogatást.

A szabad-felhasználású jelzáloghiteleknél a tervezett hitelkihelyezés 88 %-a realizálódott. Az OTP Bankcsoport állományi részesedése e szegmensben a 2010. év végi 18,7 %-ról 2011. június végére 18,6%-ra változott.

Az OTP Jelzálogbank hitelköveteléseit alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozza. A félév során a levelek állománya az előző év végéhez képest csökkent, illetve a tervezett értéknél is 5,1%-kal kevesebb. A forgalomban lévő jelzáloglevelek 2011.06.30-i záróértéke 1.245,7 milliárd forint volt.

2011. február hónapban 17,2 milliárd forint névértékű jelzáloglevél járt le, illetve 2011 májusában az OTP Jelzálogbank optimálisabb forrás szerkezet kialakításának érdekében mintegy 99 Mrd forint névértékben jelzáloglevél-cserét hajtott végre. A jelzáloglevél-csere a társaság likviditására hatást nem gyakorolt.

Az OTP Jelzálogbank tárgyidőszakban a szavatossági kötelezettségekből eredően 0,7 milliárd forint összegű céltartalékot oldott fel. A hitelállományhoz nem köthető, egyéb célra képzett céltartalékokkal együtt a mérlegben a félév végén 1,6 Mrd Ft volt a céltartalékok értéke.

Megnevezés	2010.12.31	2011.06.30	2011/2010
Hitelállomány (millió Ft)	1 540 823	1 483 264	96%
Jelzálog-állomány (millió Ft)	1 293 247	1 245 669	96%
Saját tőke (millió Ft)	66 728	74 429	112%
Mérleg-főösszeg (millió Ft)	1 675 031	1 645 134	98%

Mérleg alatti tételként kerülnek kimutatásra a 2006 júliusában kibocsátott 750 millió EUR névértékű jelzáloglevélhez kapcsolódó, azzal teljes összegében azonos, 5 éves lejáratú fedezeti swap ügyletek. Szintén itt kerül kimutatásra a 2009 decemberében és 2010 márciusában kibocsátott, összesen 1.350 millió EUR névértékű jelzáloglevélhez kapcsolódó, azzal teljes összegében azonos, 2010 márciusában kötött, a jelzáloglevelek lejáratához igazodóan 1,75 éves futamidejű fedezeti swap ügyletek. Továbbá itt jelennek meg a nettó devizapozíciót fedező rövid lejáratú swap, és termin ügyletek.

## 2. Eredménykimutatás

Az OTP Jelzálogbank 2011.06.30-i mérleg szerinti eredménye 6.014 millió forint, ami az eredményt terhelő adót, a megképzett általános tartalékot figyelembe véve 0,4 %-os eszközmegtérülést jelent.

A hitelintézet jövedelmi szerkezetét elsősorban a kamatkülönbözet határozza meg, amely 92,1 milliárd forint kamatbevétel, és 63,4 milliárd forint kamatráfordítás eredményeként 28,7 milliárd forint volt.

A társaság által kapott kamatbevételek legjelentősebb tételei az ügyfelek által fizetett kamatbevételek (41,1 milliárd forint) és az állam által fizetett eszköz- és forrásoldali kamattámogatások (21,4 milliárd forint). A kamatráfordítások fő tétele a kibocsátott jelzáloglevelek után fizetett kamatkiadás (46,2 milliárd forint).

A díjak és jutalékok ráfordítás jellegű nettó eredménye 2,4 milliárd forint, szemben az előző év azonos időszakának 7,2 milliárd forintos nettó ráfordításával. 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. 2010 áprilisától a nem problémamentes, illetve egyéb okból a jelzáloglevelek fedezeti körébe be nem vonható hitelkövetelésekre vonatkozó, az OTP Bank által biztosított vásárlási garancia megszűnt, így a kapcsolódó díjat az OTP Jelzálogbank már nem fizette. Ennek hatására a nettó jutalék- és díjráfordítások mérséklődtek az előző év azonos időszakához képest.

A pénzügyi műveletek nettó eredménye -3,1 milliárd forint, mely 5,4 milliárd forintos csökkenést mutat 2010.06.30-i értékhez képest. Az eredmény a kibocsátott jelzáloglevelek árfolyamkülönbözetéből, a deviza ártértékelési és deviza marge eredményből illetve az elszámolt hitelezési veszteségek összegéből tevődik össze.

Az OTP Jelzálogbank működési költsége és üzleti tevékenységből származó egyéb ráfordítása (helyi adókkal együtt) 17,9 milliárd forint volt, mely a 2010. I. félévének értékétől 3,4 milliárd forinttal magasabb.

Az anyagjellegű ráfordítások 2011.06.30-án 245 millió forintot értek el. Ezek között legnagyobb súllyal az alaptevékenységhez közvetlenül kapcsolódó tételek szerepelnek, a vagyonellenőrnek, a könyvvizsgálónak és a Felügyeletnek fizetett díjak. 2011. első félévében a személyi jellegű ráfordítások 303 millió forintot tettek ki, mely összeg az előző év azonos időszakához képest 2%-kal alacsonyabb.

A támogatott hitelek utáni járadék 2011. I. félévében az előző év azonos időszakához képest 10,8%-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 tárgyidőszakban az értékvesztés elszámolása 3,9 milliárd forinttal, a követelés értékesítés eredményét is tartalmazó hitelezési veszteség 7 milliárd forinttal csökkentette, a kockázati céltartalékok feloldása pedig 0,7 milliárd forinttal növelte az eredményt, így 2011 első félévében a



kockázati költségek összege 10,2 milliárd forint volt. (Az értékvesztés és a céltartalék elszámolásból eredő devizaárfolyam különbözete a pénzügyi műveletek nettó eredményében jelennek meg.)

A tárgyidőszaki adókötelezettség 1,5 milliárd forint, mely 1,5 milliárd forinttal alacsonyabb a 2010.06.30-i kötelezettséghez képest.

Az eredmény hatására a saját tőke 2011. I. félévben 11,5 %-kal, 74,4 milliárd forintra nőtt.

A Társaság a törvényben meghatározott fizetőképességi mutató előírásainak folyamatosan megfelelt. Az OTP Jelzálogbank jegyzett tőkéje 2011. június 30-án 27 milliárd Ft, a kockázatok fedezésére figyelembe vehető szavatoló tőke értéke 69,8 Mrd Ft, a fizetőképességi mutató záró értéke pedig 9,37% volt.

#### IV. AZ OTP JELZÁLOGBANK ÉRTÉKPAPÍR KIBOCSÁTÁSI TEVÉKENYSÉGE

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

2011. első félévében tovább folytatódott a bank és a jelzáloglevelek ratingelése, amelynek során a nemzetközi folyamatokkal és az ország hitelbesorolásának romlásával párhuzamosan, illetve azok eredményeként a Jelzálogbank minősítése romlott, a jelzáloglevelek minősítése változatlan maradt az előző félévhez képest. Az OTP Jelzálogbank minősítéseit az alábbi táblázat tartalmazza.

<b>Moody's</b>	<b>2010.12.31</b>	<b>2011.06.30</b>
Devizában denominált jelzáloglevelek	Baa1	Baa1
Forintban denominált jelzáloglevelek	Baa1	Baa1
Hosszúlejáratú deviza betét	Baa3	Baa3
Hosszúlejáratú forint betét	Baa2	Baa3
Pénzügyi erő	D+	D+
Rövidlejáratú deviza adósság	P-3	P-3
Rövidlejáratú forint adósság	P-2	P-3
Kilátások	Negatív	Negatív
<b>Standard and Poor's</b>	<b>2010.12.31</b>	<b>2011.06.30</b>
Hosszúlejáratú deviza adósmínősítés	BB+	BBB-
Hosszúlejáratú forint adósmínősítés	BB+	BBB-
Rövidlejáratú deviza adósmínősítés	BB+	A-3
Rövidlejáratú forint adósmínősítés	BB+	A-3
Kilátások	Negatív	Negatív

## 1. Likviditáskezelés, eszköz-forrás szerkezet kezelése

Az OTP Jelzálogbank likviditása minden időpillanatban megfelelő volt. A szabad pénzeszközök elsősorban pótfedezetként kizárólag állampapírokba kerültek befektetésre. A világválság hatásaként a 2008-as évben kezdődött folyamatok, amelyek eredményeképpen hasonlóan az előző évekhez 2011. első félévében is az OTP Jelzálogbank szinte kizárólagos pénzügyi üzleti partnere az OTP Bank volt.

A likviditás külső forrásai: legjelentősebb a forgalomban lévő jelzáloglevél állomány, 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 az 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 végétől megváltozott, mind a forint, mind a deviza forrásainak biztosítása tekintetében is.

2011. májusban az OTP Jelzálogbank optimálisabb forrásszerkezet kialakításának érdekében mintegy 99 Mrd forint névértékben jelzáloglevél-cserét (visszavásárlás és új kibocsátás) hajtott végre. A jelzáloglevél-csere a társaság likviditására hatást nem gyakorolt.

A válság hatására az OTP Jelzálogbank deviza forrás szerzésének lehetősége 2011. első félévében - az előző évekhez hasonlóan – igen kedvezőtlen volt. Ennek ellenére az OTP Jelzálogbank folyamatosan biztosítja a forrásbevonás lehetőségét, melynek érdekében 2011 februárjában megújításra került a lejáró Nemzetközi Jelzáloglevél Program és rendszerek a befektetői találkozók.

2011. első félévében a következő jelzáloglevél események következtek be:

Dátum	Esemény	Jelzáloglevél	Névérték	Devizanem
2011.05.31	Kibocsátás	OJB2011_VI	5 000 000 000	HUF
2011.05.31	Kibocsátás	OJB2012_VI	58 780 000 000	HUF
2011.05.31	Kibocsátás	OJB2012_VII	5 646 590 000	HUF
2011.05.31	Kibocsátás	OJB2012_VIII	5 507 930 000	HUF
2011.05.31	Kibocsátás	OJB2013_IV	3 567 000 000	HUF
2011.05.31	Kibocsátás	OJB2013_B	8 515 870 000	HUF
2011.05.31	Kibocsátás	OJB2019_II	7 733 190 000	HUF
2011.05.31	Kibocsátás	OJB2020_II	4 496 930 000	HUF

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

<b>Összesített Fedezetkimutatás 2011. június 30.</b>	<b>Névérték (Ft)</b>	<b>Kamat(Ft)</b>
Forgalomban lévő jelzáloglevelek	1 245 669 262 676	453 121 989 038
Rendes fedezetként figyelembe vehető követelések	1 293 259 509 749	1 224 157 240 276
Pótfedezetként bevont eszközök	1 770 000 000	238 950 000
Fedezeti többlet	49 360 247 073	771 274 201 238

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

### 3. Fejlődési irányok

Az OTP Jelzálogbank számára 2011. második felében is kiemelt szerepet kap a jelzáloghitelezés lehető legolcsóbb forrásainak, valamint új finanszírozási formák lehetőségének megteremtése, illetve a befektetői kör diverzifikálása. 2011-ben jelentős hangsúlyt kap a lejáró jelzáloglevelek megújítása is, tekintettel a lejáró állományok volumenére. Fontos azonban megjegyezni, hogy a lejáró jelzáloglevelek jelentős része az OTP Bank birtokában vannak.

<b>Dátum</b>	<b>Jelzáloglevél</b>	<b>Névérték</b>	<b>Devizanem</b>
2011.09.12	OJB2011_II	8 780 000 000	HUF
2011.11.30	OJB2011_III	5 002 170 000	HUF
2011.08.31	OJB2011_IV	7 932 090 000	HUF
2011.07.11	OMB2011_I	750 000 000	EUR
2011.12.05	OMB2011_II	1 350 000 000	EUR

Fenti célok megvalósításának legfontosabb eszköze változatlanul az EMB program során forgalomba hozatalra kerülő EKB repo képes deviza alapú jelzáloglevél. Továbbá fontos cél a CHF piacon való megjelenés is, mivel CHF alapú jelzáloglevelek kibocsátásával kialakítható természetes fedezeti pozíció révén tovább javítható a jelzáloglevelek fedezeti szerkezete.

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

## V. A JELZÁLOGHITEL PORTFOLIÓ BEMUTATÁSA

A hitelportfólió szerkezete 2011. június 30-án (millió forint)

A hitelállomány hátralévő futamidő szerinti megoszlása			A hitelállomány területi megoszlása		
futamidő	tőkekövetelés	arány	régió	tőkekövetelés (millió Ft)	arány
0 - 5 év	51 524	3,42%	Budapest	497 408	32,99%
5 - 10 év	202 677	13,44%	Dél-Alföld	221 544	14,70%
10 - 15 év	442 108	29,33%	Dél-Dunántúl	177 751	11,79%
15 - 20 év	479 981	31,84%	Észak-Dunántúl	277 742	18,42%
20 év felett	331 293	21,97%	Észak-Kelet	333 138	22,10%
<b>Összesen</b>	<b>1 507 583</b>	<b>100,0%</b>	<b>Összesen</b>	<b>1 507 583</b>	<b>100,0%</b>

A portfólióban az előző év végéhez képest jelentős változás nem figyelhető meg. A 15-20 év közötti futamidejű hitelszerződések a legnagyobb számosságúak, jelenleg is a legtöbb hitelszerződés hátralévő futamideje ezen időszak közé esik. Az átlagos futamidő 12,4 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.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. kintlévőségeinek fizetési késedelem szerinti megoszlása:

hátralékos napok	2011.06.30		
	Db	millió Ft	arány
0-30	295 306	1 397 325	92,69%
31-60	4 875	33 543	2,22%
61-90	3 706	22 690	1,51%
91-180	4 322	27 941	1,85%
181-365	2 571	20 856	1,38%
1-2 év	619	5 228	0,35%
<b>Összesen:</b>	<b>311 399</b>	<b>1 507 583</b>	<b>100,00%</b>
ebből:			
30 napot meghaladó	16 093	110 258	7,31%
90 napot meghaladó	7 512	54 025	3,58%

2011.06.30-án a 30 napon túli fizetési hátralékkal rendelkező adósok aránya a teljes hitelállomány 7,31%-a, a 90 napot meghaladó fizetési hátralékkal rendelkezők aránya pedig 3,58%. A késedelem elsősorban ezen ügyfelek kedvezőtlen pénzügyi helyzetére vezethető vissza.

A teljes portfólió minősítési kategóriánkénti megoszlása 2011.06.30-án

Minősítési kategória	Ügylet darabszám	Bruttó könyv szerinti érték
		Millió Ft
Problémamentes	276 145	1 259 973
Külön figyelendő	25 113	173 599
Átlag alatti	5 161	35 742
Kétes	4 980	38 272
Rossz	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>311 399</b>	<b>1 507 586</b>

*(tőketartozás a vásárolt kamattal és vásárolt kezelési költséggel együtt)*

A 2011-es évben már az anyabank visszavásárlási garanciája csak korlátozottan maradt fenn. Ugyanakkor a követelésminősítésben is új, bankcsoporti szinten összehangolt szabályozás van érvényben.

A kintlévőségek csoportos értékelés alapján, egyszerűsített eljárással kerülnek minősítésre. Az új módszertan szerint egy historikus adatokra épülő modell segítségével került meghatározásra az egyes ügyletcsoportok várható vesztesége. Az új értékvesztés-kulcsok ennek felhasználásával kerültek számszerűsítésre. A minősítési kategória meghatározása az elszámolt értékvesztés mértékének figyelembevételével történik.

2011. június 30-án az elszámolt értékvesztés állománya 24,3 Mrd Ft.

Az év folyamán a bank tovább fejlesztette és sok esetben sikerrel alkalmazta a hitelek megmentésére kidolgozott Adósvédelmi programját. Azokat a hiteleket, melyeknél ez sem vezetett eredményre, a bank értékesítette. Ez 2011. első félévben 2.964 db, összesen 18,7 Mrd Ft értékű tőkekövetelés eladását jelentette.

## **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 a több évtizedes tapasztalattal rendelkező OTP Bank fiókhálózata, 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 2011. június 30-án 38 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 létszámára 5 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:

**Gyuris Dániel** – az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató, belső igazgatósági tag

**Nagy Csaba** – vezérigazgató-helyettes, belső igazgatósági tag

**Illés Zoltán** – külső igazgatósági tag

**Kovács Antal** – külső igazgatósági tag

**dr. Meskó István** – külső igazgatósági tag\*

\*(2011.03.30-i hatállyal dr. Meskó István váltotta külső igazgatósági tisztségében Oszlányi Zsoltot)

## 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

**Zagy László** – felügyelő bizottsági tag\*\*

\*\* (2011.03.30-i hatállyal került sor Zagy László felügyelő bizottsági taggá való kinevezésére)

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 (EBER) 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 mindenkorai 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 bennfentességgel 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. PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

### 1. Mérleg (MSZSZ szerinti adatok)

		Adatok millió Ft-ban	
A tétel megnevezése		2010. december 31. auditált	2011. június 30. nem auditált
1.	Pénzeszközök	26	95
2.	Állampapírok	1 761	1 761
3.	Hitelintézetekkel szembeni követelések	105 079	123 432
4.	Ügyfelekkel szembeni követelések	1 540 823	1 483 489
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	217	191
10.	Tárgyi eszközök	119	109
11.	Saját részvények	0	0
12.	Egyéb eszközök	10 601	8 419
13.	Aktív időbeli elhatárolások	16 405	27 638
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>1 675 031</b>	<b>1 645 134</b>
1.	Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	121 935	114 567
2.	Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	625	753
3.	Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	1 293 247	1 245 669
4.	Egyéb kötelezettség	117 254	127 024
5.	Passzív időbeli elhatárolások	69 541	77 768
6.	Céltartalékok	2 361	1 625
7.	Hátrasorolt kötelezettségek	3 340	3 299
8.	Jegyzett tőke	27 000	27 000
9.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
10.	Tőketartalék	0	0
11.	Általános tartalék	8 008	8 676
12.	Eredménytartalék (+/-)	25 105	32 739
13.	Lekötött tartalék	0	0
14.	Értékelési tartalék	0	0
15.	Mérleg szerinti eredmény (+/-)	6 615	6 014
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>1 675 031</b>	<b>1 645 134</b>
<b>SAJÁT TŐKE</b>		<b>66 728</b>	<b>74 429</b>

## 2. Eredménykimutatás (MSZSZ szerinti adatok)

		Adatok millió Ft-ban	
A tétel megnevezése		2010. június 30. nem auditált	2011. június 30. nem auditált
1.	Kapott kamatok és kamat jellegű bevételek	95 721	92 139
2.	Fizetett kamatok és kamat jellegű ráfordítások	71 244	63 455
	KAMATKÜLÖNBÖZET (1.-2.)	24 477	28 684
3.	Bevételek értékpapírokból	0	0
4.	Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	1 191	1 629
5.	Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	8 427	4 021
6.	Pénzügyi műveletek nettó eredménye [6.a.-6.b.+6.c.-6.d.]	2 274	-3 148
7.	Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	25 812	6 266
8.	Általános igazgatási költségek	570	548
9.	Értékcsökkenési leírás	97	79
10.	Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	13 854	17 244
11.	Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	14 879	15 438
12.	Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	12 195
12/A	Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
13.	Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	0	0
14.	Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	0	0
15.	Szokásos (üzleti) tevékenység eredménye	15 927	8 296
16.	Rendkívüli bevételek	0	0
17.	Rendkívüli ráfordítások	0	71
18.	Rendkívüli eredmény (16.-17.)	0	-71
19.	Adózás előtti eredmény (±15.±18.)	15 927	8 225
20.	Adófizetési kötelezettség	3 038	1 543
21.	Adózott eredmény (±19.-20.)	12 889	6 682
22.	Általános tartalékképzés, felhasználás (±)	-1 289	-668
23.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre		0
24.	Jóváhagyott osztalék és részesedés	0	0
25.	Mérleg szerinti eredmény (± 21.±22.+23.-24.)	11 600	6 014

## **IX. AZ OTP JELZÁLOGBANK ZRT. NYILATKOZATA**

A féléves 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.

A féléves jelentés félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért az OTP Jelzálogbank Zrt. felelősséggel tartozik.

Budapest, 2011. augusztus 19.

.....  
Gyuris Dániel  
elnök-vezérigazgató

.....  
Szudárovicsné Csonka Petra  
főosztályvezető