



Alaptájékoztatók

OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.000.000.000.000 forint keretösszegű VIII. Jelzáloglevél Program

Az OTP Jelzálogbank Zrt. jelen 1.000.000.000.000 forint keretösszegű VIII. Jelzáloglevél Program keretében több sorozatban, a sorozatokon belül több részletben kíván forgalomba hozni forintban, euróban, svájci frankban vagy japán jenben denominált, maximum 30 éves futamidejű fix, változó vagy indexált kamatozású, illetve diszkont jelzálogleveleket.

A VIII. Jelzáloglevél Program keretében kibocsátott jelzáloglevelek névértéke nem fogja meghaladni az 1.000.000.000.000 forintot (amennyiben a kibocsátás euróban, svájci frankban vagy japán jenben denominált, a devizanemnek megfelelő, a forgalomba hozatal napján a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyam az alkalmazandó az adott deviza árfolyamára).

A megalapozott befektetői döntés meghozatalánál megfontolandó kockázati tényezők jelen Alaptájékoztatók "Egységes kockázati tényezők" című fejezetében találhatóak meg.

Jelen dokumentum két alaptájékoztató, amelyek alapján a VIII. Jelzáloglevél Program keretében az OTP Jelzálogbank Zrt. a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett, és tőzsdére be nem vezetett jelzálogleveleket kíván nyilvánosan forgalomba hozni.

Jelen Alaptájékoztatók közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete a 2009. október 16-án kelt EN-III/KK-20/2009. számú határozatával engedélyezte.

Szervező, Fizető Bank, Forgalmazó



2009. szeptember 24.

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÖSSZEFOGLALÓ	3
I.1. A Jelzáloglevél Program általános feltételei	3
I.2. A Kibocsátó	5
I.3. Kockázatok	5
I.4. További befektetői tájékoztatás	6
II. EGYSÉGES KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	9
II.1. Jelzáloglevelekkel kapcsolatos kockázatok.....	9
II.2. Az értékpapírpiacon kapcsolatos általános kockázatok.....	9
II.3. A Kibocsátó működésével kapcsolatos kockázati tényezők.....	11
II.4. Ágazati szintű kockázatok.....	12
II.5. A Kibocsátó környezetével kapcsolatos kockázatok.....	12
III. AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓK KIBOCSÁTÓVAL ÖSSZEFÜGGŐ RÉSZEI	15
III.1. Felelős személyek - felelősségvállalási nyilatkozat	15
III.2. Bejegyzett könyvvizsgálók	16
III.3. A jelzálog-hitelintézetek és jelzáloglevelek jogi szabályozása	16
III.4. A Kibocsátó általános bemutatása.....	18
III.5. A Kibocsátó üzleti tevékenységének áttekintése.....	21
III.6. A Kibocsátó bankcsoportjának bemutatása.....	26
III.7. A Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szervei.....	28
III.8. A Kibocsátó fő részvényesei	30
III.9. A Kibocsátó eszközeire, forrásaira és pénzügyi helyzetére vonatkozó pénzügyi információk	30
III.10. Lényeges szerződések	33
III.11. Harmadik féltől származó információk.....	33
III.12. Megtekinthető dokumentumok	34
III.13. Nyereség-előrejelzés	34
IV. JELZÁLOGLEVELEKRE VONATKOZÓ RÉSZEK	35
IV.1. Kulcsfontosságú információk	35
IV.2. Jelzáloglevelekre vonatkozó információk.....	35
IV.3. Az ajánlattétel feltételei – a végleges feltételek formája.....	51
IV.4. Tőzsdei bevezetésre és kereskedésre vonatkozó információk	56
IV.5. Kiegészítő információk.....	56
V. TRENDEK	57
V.1. Az ingatlanpiacot érintő makrogazdasági folyamatok	57
V.2. Az ingatlanpiac alakulásának trendjei.....	59
V.3. Jelzáloghitelezés, piaci pozíció	62
VI. ADÓZÁS.....	64
VII. MELLÉKLETEK.....	66

I. ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen Alaptájékoztatókkal kapcsolatban fölhívjuk figyelmét az alábbiakra:

Jelen Alaptájékoztatók összefoglalója az Alaptájékoztatók bevezetője csupán. Az itt leírt adatok és információk az Alaptájékoztatók többi részében részletesen kifejtésre kerülnek. Az Alaptájékoztatók egészét olvassa el és tanulmányozza a jelzáloglevelekbe történő befektetést megelőzően, mert a befektetési döntést az Alaptájékoztatók egészének ismeretében lehet meghozni. A jelen összefoglalóban röviden és vázlatosan megemlített tények, körülmények olyan részletes kifejtését találhatja meg az Alaptájékoztatók további részeiben, amely befektetési döntését nagymértékben befolyásolhatja.

Ha Ön a jelen Alaptájékoztatókban foglalt információkkal kapcsolatban bírósági eljárást, keresetet kíván indítani Magyarországon kívül, előfordulhat, hogy Önnek kell viselnie a jelen Alaptájékoztatók lefordításának költségeit, továbbá elképzelhető, hogy az ügyben eljáró bíróság a költségek viseléséről oly módon dönt, amely eltér a jelen Alaptájékoztatókban, vagy az az alapján készült bármely dokumentumban foglaltaktól.

A jelen összefoglalóban található információk összeállításáért, az információk esetleges hiányáért a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemlegesen felelnek. E felelősségvállalás alapján azonban Ön igényt csak abban az esetben érvényesíthet, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan, vagy nem áll összhangban az Alaptájékoztatók többi részével.

A jelzáloglevelek tulajdonosainak az Alaptájékoztatók egészének félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemlegesen felel a Tpt. 29.§ (1) szakasza alapján. A Kibocsátó és a Forgalmazó felelősségvállaló nyilatkozatát a jelen Alaptájékoztatók harmadik fejezete tartalmazza. E felelősség kiterjed az Alaptájékoztatókban foglalt minden információra, illetve lényeges információk hiányára.

A Kibocsátó minden jogot fenntart, hogy az ezen Alaptájékoztatók keretében történő jelzáloglevél forgalomba hozatal mellett, akár azzal egy időben, jelzálogleveleket, kötvényeket és egyéb értékpapírokat hozzon forgalomba akár nyilvánosan, akár zártkörűen.

I.1. A Jelzáloglevél Program általános feltételei

A VIII. Jelzáloglevél Program ("Program") a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény ("Tpt.") és a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény ("Jht.") rendelkezéseinek, valamint a magyar jog egyéb alkalmazandó szabályainak, a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek, illetve a Bizottság 809/2004/EK rendeletének megfelelően az OTP Jelzálogbank Zrt. ("Kibocsátó") által létrehozott kibocsátási program, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete ("Felügyelet" vagy "PSZÁF") 2009. október 16-án kelt EN-III/KK-20/2009. számú határozatával engedélyezett egy éves időtartamra.

A Program célja, hogy az OTP Jelzálogbank Zrt. jelzáloghitelezési tevékenységének finanszírozásához rugalmasan kezelhető és rövid eljárási időt igénybe vevő jelzáloglevél forgalomba hozatalokon keresztül biztosítson forrásokat.

A Kibocsátó: **OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

(székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 21, nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzékszáma: 01-10-044659).

A Forgalmazó: **OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

(székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16., nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzékszáma: 01-10-041585).

A Forgalmazó egyben a Program hatálya alá tartozó részkiadások során történő jelzáloglevél forgalomba hozatalok forgalmazója és a fizetőbanki szolgáltatások ellátásával megbízott közreműködő is.

A VIII. Jelzáloglevél Program keretösszege 1.000.000.000.000 Ft (egyezermilliárd forint).

A Kibocsátó a Program keretében több sorozatban, a sorozatokon belül több részletben hozhat forgalomba forintban, euróban, svájci frankban vagy japán jenben denominált, maximum 30 éves futamidejű, fix, változó vagy indexált kamatozású, illetve diszkont, kizárólag névre szóló, dematerializált jelzálogleveleket jegyzési eljárás, aukciós eljárás, folyamatos forgalomba hozatal vagy adagolt kibocsátás útján az Alaptájékoztatók és a vonatkozó Végleges Feltételek feltételei szerint.

A Program hatálya alatt a Kibocsátó a tőzsdére bevezetésre kerülő jelzálogleveleket és tőzsdére bevezetésre nem kerülő jelzálogleveleket hozhat forgalomba.

A jelzáloglevelek a Jht., valamint a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok. A jelzálogleveleken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el. A jelzáloglevél kizárólag jelzálog-hitelintézet által a Jht. alapján kibocsátott értékpapír. A Jht. szabályozza a jelzálog-hitelintézetek speciális működési és a jelzáloglevelek forgalomba hozatalának feltételeit, amelyek biztosítják a hitelintézet biztonságos működését, mind a hitelezési, mind a forrásgyűjtési (jelzáloglevél forgalomba hozatali) oldalról. A Jht. szerint jelzáloglevelek csak megfelelő fedezet mellett bocsáthatók ki, amelynek meglétét a jelzálogbank vagyonellenőre folyamatosan ellenőrzi.

A jelzáloglevél tulajdonosokat további szabályok védik a jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézetek felszámolása és a velük szemben kezdeményezett végrehajtási eljárás esetén.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jelzáloglevél nem minden befektető számára alkalmas befektetési céljai elérésére, ezért minden befektetőnek saját magának kell mérlegelnie a jelzáloglevélbe történő befektetés kockázatait.

A Kibocsátó az Alaptájékoztatókat, a végleges feltételeket, valamint a Program hatálya alatt a Tpt. V. fejezetében meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségeit a Kibocsátó honlapján (www.otpjzb.hu) és a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) teszi közzé. Az Alaptájékoztatók nyilvánosságra hozataláról szóló hirdetmény a Napi Gazdaság c. napilapban is közzétételre kerül. A Kibocsátó a Tpt. 56.§ (3) szerint definiált szabályozott információkat a PSZÁF által üzemeltetett honlap (www.kozzetetelek.hu, hivatalosan kijelölt információátviteli rendszer) részére küldi meg.

I.2. A Kibocsátó

Az OTP Jelzálogbank Zrt. működését 2002. február 1-jén kezdte meg. Az OTP Jelzálogbank Zrt. az OTP Bank Nyrt. 100%-os tulajdona. Az OTP Jelzálogbank Zrt. a Jht. által definiált jelzálog-hitelintézet, tevékenysége kizárólag a Jht. által megszabott területekre terjedhet ki.

Az OTP Bank Nyrt. azzal a szándékkal alapította az OTP Jelzálogbank Zrt-t, hogy az OTP Bankcsoport hatékonyan bekapcsolódhasson a Magyarországon újra fellendülő jelzáloghitelezésbe, és aktív szereplője legyen az ennek kapcsán kialakuló jelzáloglevélpiaconak.

A fentieknek megfelelően az OTP Jelzálogbank Zrt. fő tevékenysége a lakáscélú ingatlanok fejlesztésének és vásárlásának finanszírozása, birtokfejlesztési hitelek, illetve szabad felhasználású jelzáloghitelek nyújtása. Az OTP Jelzálogbank Zrt. forint és deviza alapú hiteleket kínál ügyfelei részére. A Jelzálogbank által kínált hitelek folyósítása az OTP Bank Nyrt-vel való szoros együttműködésben zajlik. A két bank közötti megállapodás alapján a hitelügyintézésrel kapcsolatos feladatokat az OTP Bank Nyrt. végzi. A szoros együttműködés a hiteltermék-értékesítés és az ezzel összefüggő ügyfélkiszolgálás területén túl a bankcsoporton belüli szinergiák kihasználása érdekében egyéb területekre is kiterjed, ezek között említhető a számvitel, pénzügy controlling és tervezési terület, az IT és a kockázatkezelési terület.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. portfóliójában lévő hitelkövetelések finanszírozásának legfontosabb forrása a jelzáloglevelek értékesítéséből befolyó tőke.

I.3. Kockázatok

Jelzáloglevelekkel kapcsolatos kockázatok mérlegelésnél a befektetőknek tisztában kell lenniük azzal, hogy a jelzáloglevelek nem minden befektető számára bizonyulnak alkalmas befektetésnek. A befektetőknek tisztában kell lenniük a jelzáloglevelekhez kapcsolódó, a likviditásból, az árfolyamok és a kamatok változásából adódó kockázatokkal, valamint a hazai makrogazdasági, szabályozási és adózási tényezők lehetséges változásának befektetésre gyakorolt hatásával.

A Kibocsátó működéséhez kapcsolódó kockázatok befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozó fizetőképességét, mely a kötvénytulajdonos számára kibocsátói kockázatként jelenik meg. A Kibocsátó működése során a következő fő kockázatokkal szembesül: hitelkockázat, piaci kockázatok és működési kockázat.

A gazdasági környezet kedvezőtlen változásai negatívan érinthetik a Kibocsátó gazdálkodását, szélsőséges esetben veszélyeztethetik a jelzáloglevelek kamatainak, illetve törlesztéseinek fizetését. Ilyen tényezők például a Magyarországgal kapcsolatos politikai és gazdasági kockázatok, a gazdaság konjunktúrahelyzetéből eredő kockázatok, a szabályozási környezet megváltozásából eredő kockázatok. Ebből adódóan a befektetés kockázatainak teljes körű megítéléséhez a fentiekén túl a befektetőknek tisztában kell lenniük a Magyarország általános politikai, gazdasági és jogi helyzetéből eredő és a jelzáloghitelezési piacot, mint ágazatot érintő kockázatokkal is.

A jelzáloglevelekbe történő befektetés kockázatainak részletes kifejtése az Alaptájékoztatók Egységes kockázati tényezők című fejezetében található.

I.4. További befektetői tájékoztatás

A Kibocsátó elhatározta a jelen Alaptájékoztatókban meghatározott Jelzaloglevél Program felállítását és azt, hogy a Program feltételeinek megfelelően jelzalogleveleket hoz forgalomba nyilvánosan. A Program keretében forgalomba hozott, de le nem járt jelzaloglevelek össznévértéke nem haladhatja meg az 1.000.000.000.000 forintot.

A Tpt. vonatkozó rendelkezései értelmében Magyarországon értékpapír nyilvánosan akkor hozható forgalomba, ha a kibocsátó tájékoztatót vagy alaptájékoztatót és hirdetményt tesz közzé, és a forgalomba hozatal előkészítésével és lebonyolításával befektetési szolgáltatót bíz meg. Az alaptájékoztatónak tartalmaznia kell minden, a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot. Az alaptájékoztatóban, a végleges feltételekben, illetőleg a jelzaloglevelekről közzétett hirdetményben közölt adatnak, adatsoportosításnak, állításnak, elemzésnek a valóságnak megfelelőnek, helyállónak, a fentiekben meghatározott cél elérésére alkalmasnak kell lennie. Az alaptájékoztató és a végleges feltételek félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmazhat, és nem hallgathat el olyan tény, amely lényeges ahhoz, hogy a befektető megalapozottan megítélhesse a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetét, valamint annak várható alakulását, vagy a fentiekben meghatározott célok elérését veszélyeztetné.

A fentiek alapján a Felügyelet engedélye szükséges a jelen Alaptájékoztatók, a hirdetmény és a végleges feltételek közzétételéhez. Ha a közzététel engedélyezése és a forgalomba hozatali eljárás lezárása, illetőleg az értékpapírral történő kereskedésnek a szabályozott piacon való megkezdése között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a Felügyelet tudomására, amely a jelen Alaptájékoztatók kiegészítését teszi szükségessé, a Felügyelet a Kibocsátó és a Forgalmazó meghallgatása után elrendeli az Alaptájékoztatók kiegészítését. Hasonlóan, a Kibocsátó és a Forgalmazó köteles haladéktalanul az Alaptájékoztatók kiegészítését kezdeményezni, ha engedély kiadása és a forgalomba hozatali eljárás lezárásának határideje, illetőleg a szabályozott piacon való kereskedés megkezdése között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely az Alaptájékoztatók kiegészítését indokoltá teszi.

A Tpt. alapján a Kibocsátó köteles a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatni vagyoni és jövedelmi helyzetének, valamint működésének főbb adatairól. A rendszeres tájékoztatást az éves jelentés és féléves jelentés formájában kell teljesíteni. A Kibocsátó köteles biztosítani, hogy a befektetők az éves jelentést és a féléves jelentést megtekinthessék. A Kibocsátó az éves jelentést – könyvvizsgáló által is felülvizsgálva – az üzleti év végét követő százhusz napon belül, a féléves jelentést az üzleti félév végét követő hatvan napon belül köteles elkészíteni, megküldeni a Felügyelet részére, valamint közzétenni. Az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetése esetén a Kibocsátó köteles évente összefoglaló jelentést készíteni és a Felügyelet részére megküldeni, valamint közzétenni. A Kibocsátó az összefoglaló jelentésben köteles feltüntetni illetőleg felsorolni mindazt az információt, amit az összefoglaló jelentés közzétételét megelőző tizenkét hónap során közzétett, így különösen a társasági eseményekkel kapcsolatos információkat, a szabályozott piacra bevezetett értékpapírok kibocsátói részére jogszabályban vagy a szabályozott piac szabályzatában előírt tájékoztatás keretében közzétett információkat, és a számviteli jogszabályokban előírt kötelezettségek teljesítése során közzétett információkat.

Az adott forgalomba hozatalok tekintetében a vonatkozó végleges feltételek tartalmazzák többek között az értékesítés módját és részletes feltételeit. A Tpt. 27.§ (6) bekezdése alapján a Program hatálya alá tartozó egyes forgalomba hozatalok esetében a Kibocsátó a forgalomba hozatal kezdő napját megelőzően a forgalomba hozatal végleges feltételeiről (így különösen: a forgalomba hozatal össznévértéke, az értékpapír futamideje, lejárat, kamata vagy egyéb járulékai, a forgalomba hozatal módja, továbbá az új értékpapír-sorozat értékpapírkódja) a Felügyeletet tájékoztatja és a végleges feltételeket közzéteszi.

Jelzáloglevelek forgalomba hozatalával, illetve eladásával kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag jelen Alaptájékoztatókban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentésnek.

Jelen Alaptájékoztatók közzététele, valamint a jelzáloglevelek jelen Alaptájékoztatókon, illetve az adott végleges feltételen alapuló értékesítése nem tekinthető a Kibocsátó vagy a Forgalmazó ígéretének arra nézve, hogy jelen Alaptájékoztatók, illetve végleges feltételek keltét követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy a Programmal kapcsolatban közzétett bármely információ a közzététel időpontját, vagy (amennyiben az ettől eltér) az információt tartalmazó dokumentumban megjelölt időpontot követően is pontos lesz.

Mivel jelen Alaptájékoztatók és az adott végleges feltételek terjesztése, illetve a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet, ezért a Kibocsátó, illetve a Forgalmazó nem állítják, hogy a jelen Alaptájékoztatók valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthetők, vagy azt, hogy a jelzáloglevelek jogszerűen ezen országokban kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállalnak felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért.

Magyarországon kívül a Kibocsátó, illetve a Forgalmazó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztatók terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a jelzáloglevelek nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül, illetve a jelen Alaptájékoztatók, hirdetés vagy egyéb forgalomba hozatali anyag nem terjeszthető vagy hozható nyilvánosságra, kivéve, ha az olyan körülmények között történik, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását, és feltéve továbbá, hogy a Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általuk szervezett minden forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd. A Kibocsátó és a Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztatók, illetve a végleges feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak és vizsgálódjanak a jelen Alaptájékoztatók, illetve a végleges feltételek terjesztésére, illetve a jelzáloglevelek forgalomba hozatalra és értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen a jelzáloglevelek sem az eddigiekben nem kerültek, sem a jövőben nem kerülnek nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok többször módosított 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye ("Amerikai Értékpapírtörvény") alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S rendelkezésének megfelelően, a jelzálogleveleket nem lehet amerikai

állampolgárok részére vételre felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve nem lehet az USA területén a jelzálogleveleket senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni.

Jelen Alaptájékoztatók, az adott végleges feltételek, illetve egyéb más pénzügyi nyilatkozat nem kíván alapul szolgálni semmilyen hitelképességi vizsgálatnak vagy egyéb értékelésnek. Minden egyes potenciális befektetőnek magának kell értékelnie a jelen Alaptájékoztatókban és a vonatkozó végleges feltételekben foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a jelzáloglevelek megvásárlásáról. A Forgalmazó nem ígéri, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy tevékenységét a jelen Alaptájékoztatók szerinti forgalomba hozatalokat követően a nyilvános értékpapírok futamideje időtartama alatt vizsgálja, illetve, hogy az Alaptájékoztatókban és a vonatkozó végleges feltételekben közzétett információk tekintetében a jelzáloglevelek befektetői vagy potenciális befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújt. Ez nem érinti a Tpt. 32.§ és 33.§-ában foglalt, az Alaptájékoztatók, illetve az adott végleges feltételek kiegészítésére és közzétételére vonatkozó kötelezettségeket, valamint a Tpt. V. fejezete alapján a Kibocsátó kötelezettségei közé tartozó rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.

Jelen Alaptájékoztatók, illetve az adott végleges feltételek nem minősülnek a Kibocsátó, valamint a Forgalmazó nyilatkozatának arról, hogy a jelzáloglevelek befektetői a rájuk vonatkozó jogszabályok értelmében jogosultak jelzálogleveleket vásárolni vagy a jelzáloglevelekbe érdemes befektetni. A jelzáloglevelek befektetői viselik jelzáloglevél befektetésük kockázatait.

Jelen Alaptájékoztatók a Kibocsátó pénzügyi helyzetére, eredményeire és vagyonára vonatkozó információkat tartalmaznak. A Tpt. 29.§ (1) bekezdése értelmében bármely jelzáloglevél-tulajdonosnak a jelen Alaptájékoztatók félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó, a Forgalmazó, illetve az értékpapír szabályozott piacra bevezetését kezdeményező személy felel. Az Alaptájékoztatókban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára is kiterjed a fenti személy vagy személyek felelősségvállalása.

Az Alaptájékoztatókban szereplő előrejelzések a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin – köztük jelen Alaptájékoztatók V.1. és V.2. fejezeteiben felhasznált, a GKI Gazdaságkutató Zrt. által készített tanulmányon – és várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen az előrejelzéseknek megfelelően alakulnak.

II. EGYSÉGES KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

Minden befektetőnek alaposan meg kell fontolnia, értékelnie a jelen Alaptájékoztatókban található minden tájékoztatást, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a jelzáloglevelek megvásárlásáról. A jelzáloglevelek megvásárlására vonatkozó döntés meghozatala során különösen figyelni kell az alábbi szempontokra.

II.1. Jelzáloglevelekkel kapcsolatos kockázatok

Jelzáloglevelek vásárlása nem minden befektető számára jelent megfelelő befektetést.

Minden potenciális jelzáloglevél befektetőnek a saját lehetőségeinek figyelembe vételével kell eldöntenie, hogy az adott befektetés mennyire megfelelő számára. Különös gondot kell fordítani a következők megfontolására:

- a befektetőnek megfelelő tapasztalattal kell rendelkeznie a jelzáloglevelekkel, illetve azokba történő befektetéssel kapcsolatos kockázatok és az Alaptájékoztatókban és egyéb dokumentumokban szereplő információk teljes körű értékeléséhez;
- a befektetőnek képesnek kell lennie arra, hogy önállóan meg tudja ítélni a jelzáloglevelekbe történő befektetés hatását összbefektetéseire a konkrét pénzügyi helyzetének és befektetési portfóliójának függvényében;
- a befektetőnek megfelelő pénzügyi forrással kell rendelkeznie annak érdekében, hogy kezelni tudja az összes, jelzáloglevél-befektetésből eredő kockázatát;
- a befektetőnek ismernie és értenie kell a jelzáloglevelek feltételeit, valamint a vonatkozó pénzügyi piacok lehetséges mozgásait; és
- a befektetőnek képesnek kell lennie arra, hogy értékelje a lehetséges gazdasági változásokat, valamint más olyan tényezőket, amelyek befolyásolhatják a befektetését, illetve a befektetésében rejlő kockázatokat.

A befektetések jogi megfontolásai korlátozhatnak bizonyos befektetéseket

Egyes befektetők befektetői tevékenysége bizonyos hatóságok szabályozása illetve bizonyos jogszabályok hatálya alá tartozik. Minden potenciális befektetőnek ezért konzultálnia kell a jogi tanácsadójával arról, hogy mennyiben megfelelő befektetést jelentenek számára a jelzáloglevelek, mennyiben lehet a jelzálogleveleket felhasználni különböző típusú hitelfelvételek fedezeteként, illetve a jelzáloglevelek vásárlása esetén alkalmazandó egyéb korlátozásokról. Pénzügyi intézményeknek ugyancsak konzultálniuk kell a jogi tanácsadóikkal vagy a megfelelő szabályozó hatóságokkal annak érdekében, hogy meghatározhassák a jelzáloglevelek megfelelő besorolását az alkalmazandó kockázatalapú tőke-súlyozás vagy ehhez hasonló szabályok alapján.

II.2. Az értékpapírpiacokkal kapcsolatos általános kockázatok

Az alábbiakban az értékpapírpiacokkal kapcsolatos kamat-, árfolyam-, likviditási- illetve hitelminősítési kockázatok kerülnek bemutatásra.

Kamatkockázat

Fix, változó illetve indexált kamatozású, valamint diszkont jelzáloglevelekbe történő befektetések egyaránt magukban hordozzák annak kockázatát, hogy a piaci hozamok elmozdulása negatívan is befolyásolhatja az értékpapírok piaci értékét. Fix kamatozású, illetve diszkont jelzáloglevelek esetében a befektetés kamatozása független a piaci hozamok változásától, így azok esetleges növekedését nem követi. Az ilyen értékpapírok piaci ára érzékenyen reagálhat a piaci hozamok megváltozására. A változó, illetve indexált kamatozású jelzáloglevelek olyan értékpapírok, amelyek kamata előre nem meghatározott, hanem valamely piaci hozam, index és/vagy képlet, értékpapír, deviza, vagy szabványosított tőzsdei termék árfolyam- vagy hozamváltozása alapján kerül meghatározásra. A befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy az ilyen értékpapírok kamatozása és piaci ára ingadozó lehet, valamint, hogy az adott feltételektől függően akár semmikora kamatösszegre nem lesznek jogosultak.

Árfolyamkockázat

A kibocsátó a jelzáloglevelei után a kamatokat illetve a tőketörlesztéseket a végleges feltételekben meghatározott devizában fogja kifizetni. Ez az árfolyam átváltásával kapcsolatosan kockázatot jelenthet azon befektetők számára, akik alapvetően a végleges feltételekben rögzített devizától különböző devizában denominált eszközökbe fektetnek be, illetve tartják nyilván befektetéseiket. (Például egy befektetéseit forintban értékelő magyarországi befektető számára a forinttól eltérő devizanemben denominált jelzáloglevél vásárlása kockázatot jelent, mivel a forint árfolyamának erősödése a befektetés és a törlesztés időpontja között jelentős veszteséget okozhat.) Az árfolyamok elmozdulása csökkentheti a jelzálogleveleken realizálható hozamot, a jelzáloglevelek tőketartozásának nyilvántartott értékét, a jelzáloglevelek nyilvántartott piaci értékét. Az árfolyamok jelentős elmozdulásával kapcsolatos kockázatok egyfelől a piaci deviza keresztárfolyamok ingadozásából, másfelől abból adódnak, hogy a kormányzatok illetve monetáris hatóságok olyan árfolyam-mechanizmusokat alkalmazhatnak, amelyek negatívan érinthetik az alkalmazott deviza árfolyamát.

Likviditási kockázat

A kibocsátó és a forgalmazó nem tud garanciát vállalni arra, hogy a jelzáloglevelek másodlagos piaca a befektetők körében megfelelően elfogadott, aktív kereskedéssel és likviditással bírjon. Ezért előfordulhat, hogy a befektetők nem lesznek képesek könnyen vagy egyáltalán értékesíteni jelzálogleveleiket, illetve nem azon az áron, amely elvárható lenne a hasonló befektetési eszközök másodlagos piaca alapján. A likviditás hiánya komoly negatív hatást eredményezhet a jelzáloglevelek piaci értékének megítélésében.

Hitelminősítés kockázata

Egy vagy több önálló hitelminősítő intézet, ügynökség is hitelkockázati besorolást határozhat meg a Kibocsátóra vonatkozóan, illetve az egyes kibocsátott jelzáloglevelek esetében. Ezen kockázati besorolások nem minden esetben tükrözik a struktúrával, a piaccal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos összes kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott jelzálogleveleket illetően. A hitelkockázati besorolások nem ajánlások értékpapírok vételére, eladására illetve tartására, azok értékét a hitelminősítő intézetek, ügynökségek bármikor módosíthatják vagy

visszavonhatják. A kockázati besorolások változása jelentős hatással lehet a Kibocsátó megítélésére és az értékpapírok piaci értékére.

II.3. A Kibocsátó működésével kapcsolatos kockázati tényezők

Az alábbiakban az OTP Jelzálogbank Zrt. működésével kapcsolatos kockázati tényezők kerülnek bemutatásra. Ezek befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozó fizetőképességét, ami a befektetők számára kibocsátói kockázatként jelenik meg.

A Kibocsátó gazdálkodásából adódó piaci kockázatok

A Kibocsátó tevékenysége jellegéből adódóan piaci kockázatoknak van kitéve.

A hitelkockázat a hitelfelvevők és bankközi piaci partnerek Kibocsátóval szemben fennálló szerződéses kötelezettségeinek nem teljesítése miatt felmerülő pénzügyi veszteség kockázata. A Kibocsátó célja a jelzáloghitel portfóliója megfelelő hitelminőségének fenntartása, ennek érdekében a hitelek és a kapcsolódó fedezetek folyamatos figyelése kiemelt feladat.

A Kibocsátó eszközeinek és forrásainak eltérő szerkezetéből adódóan – eltérő futamidő, kamatozás módja, devizanem – kamat- és árfolyamkockázatnak van kitéve. Ezeket a piaci kockázatokat a forgalomba kerülő jelzáloglevelek feltételeivel, illetve derivatív ügyletek kötésével kezeli. A Kibocsátó az eszköz-forrás szerkezet kialakításakor kockázatsemleges pozícióra törekszik, célja eszközei és forrásai fenti mutatóinak összesített módon, dinamikusán történő közelítésével fedezett pozíció kialakítása, illetve fenntartása.

Kockázatot jelent a Kibocsátó számára a jelzáloghitelek előtörlesztése, ami az eszközoldal futamidejére és az eredményességre ható kockázati elemként jelentkezik.

A különös hangsúlyt kap a Kibocsátó kockázatai között a lejáró jelzálogleveleinek megújításából eredő kockázat. A 2007. közepétől a pénz- és tőkepiacra erős negatív hatást gyakorló hitelezési válság hatásai gyorsan és erőteljesen megjelentek a hazai kamatlábak és piaci árfolyamok változásában, illetve az általános piaci aktivitásban. Ezek a változások jelentősen befolyásolják a Kibocsátó forrásszerzésének lehetőségeit és feltételeit.

Működési kockázat

Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, ember által okozott hibákból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezetből eredő veszteségek bekövetkezésének valószínűségét értjük. A Kibocsátó működési kockázatát belső folyamatainak, működésének folyamatos kontrollja, tevékenységi körének szigorú behatárolása, kockázati tudatosság elérése útján igyekszik minimálisra szorítani. A működési kockázatok sajátosságukból adódóan minden banki folyamatban jelentkezhetnek, így a Kibocsátót is érintik a kezelésükkel kapcsolatos feladatok. A Kibocsátó szigorú belső ellenőrzési mechanizmusokkal, valamint az OTP Bankkal közösen, csoportszinten egységes módszertan alapján igyekszik megvalósítani a működési kockázatkezelést.

A Kibocsátó tulajdonosi szerkezetéből adódó kockázatok

Az OTP Jelzálogbank Zrt. az OTP Bank Nyrt. 100%-os tulajdona, az OTP bankcsoport tagja. Az OTP csoport több országban, különböző politikai, jogi és gazdasági környezettel jellemezhető piacokon tevékenykedik. Az OTP Bankkal való szoros együttműködés több területet is érint, így az OTP Bank kockázatai közvetve a Kibocsátóra is hatással lehetnek.

II.4. Ágazati szintű kockázatok

A jelzáloghitelezés gazdaságpolitikai kockázatai

Magyarországon a jelzáloghitelezés és a jelzáloglevelek piaca erősen befolyásolt a gazdaságpolitika által. A lakossági jelzáloghitelezési tevékenység szempontjából meghatározó a lakástámogatási rendszer, amely nagyban meghatározza a támogatásra jogosult lakáshitelek jövedelmezőségét. A támogatási feltételek szigorodásával, majd a devizahitelek elterjedésével az újonnan folyósított támogatott jelzáloghitelek volumene folyamatosan csökkent, 2009-ben pedig a kamattámogatások megszüntetésére került sor. Az OTP Jelzálogbank Zrt. a támogatási rendszer változatlanságát feltételezi a már kifolyósított hitelekre vonatkozóan: a törvényi megfogalmazás szerint ha változik is a támogatási rendszer, ez a már kifolyósított hiteleket nem érintheti. Gazdaságpolitikai prioritásváltások esetén megtörténhet a jelzáloghitelezés feltételrendszerének átalakítása, amely az egész üzletág tekintetében meghatározó jelentőségű lehet, így kockázati tényezőt jelent a befektetők számára.

Piaci verseny

A jelzáloghitelezésben verseny van a kereskedelmi bankok, a lakás-takarékpénztárak, a takarékszövetkezetek és biztosító társaságok között. Magyarországon a legtöbb hitelintézet, illetve bizonyos korlátozásokkal a biztosító társaságok is nyújthatnak jelzálogjog kikötése mellett kölcsönt. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény ("Hpt.") az EU jogszabályokkal harmonizálva lehetővé teszi külföldi bankoknak a fióknyitást Magyarországon. A bankszektorban a piaci verseny erősnek mondható, jelentős hatással van a Kibocsátó működésére.

A jelzáloghitel-kereslet kockázatai

A jelzáloghitel kereslet nem pusztán a támogatási rendszer változásának következményeként változhat, hanem a gazdaság autonóm fejlődési pályája, (pl. konjunktúra, dekonjunktúra-hatások, jövedelem elosztási viszonyok változása stb.) is jelentős hatással lehet rá. A jelzáloghitel kereslet jövőbeli alakulása ezért nehezen prognosztizálható.

Egyéb kockázatok

A jelzáloghitelezés és a jelzáloglevelek piaca Magyarországon viszonylag rövid múltra tekint vissza. Nem áll rendelkezésre olyan mennyiségű és minőségű információ, ami a piaci kockázatok megbízható felmérését lehetővé tenné.

II.5. A Kibocsátó környezetével kapcsolatos kockázatok

A banki, illetve pénzügyi szolgáltatások jelentősen befolyásoltak a gazdaság különböző tényezőinek alakulásától. A gazdasági környezet kedvezőtlen változásai negatívan érinthetik a Kibocsátó gazdálkodását, szélsőséges esetben veszélyeztethetik a kötvények kamatainak,

illetve törlesztőrészleteinek fizetését. A gazdasági tényezők mellett a politikai, szabályozási környezet megváltozása is jelentős kockázatokat rejt magában.

A világgazdaság konjunktúrahelyzetéből adódó kockázatok

Mérete és nyitottsága következtében a közép-kelet-európai gazdaságokra jelentős hatást gyakorolnak a nemzetközi, elsősorban az európai konjunkturális folyamatok. A külföldi kereslet mérséklődése mind a növekedés, mind a külkereskedelmi egyensúly tekintetében ronthatja a régiós gazdaságok pozícióit. A gazdaság növekedésének lassulása, stagnálása a bankszektor és ezen belül a Kibocsátó jövedelmezőségét is negatívan érintheti. A globális hitelpiaci válság, a nemzetközi trendek hatása a pénz- és tőkepiacokra jelentős hatással van a Kibocsátó működésére, elsősorban a forrásoldali finanszírozás elérhetőségére, ennek feltételeire.

Különösen fontos azon kockázatok ismerete, amelyek a hazai és a nemzetközi reálgazdasági konjunktúra változásának az ingatlanpiacokra, a lakásvásárlásokra, illetve az építkezésekre való hatásából fakadnak, amely konjunktúraváltozás jelentős közvetett hatással van a jelzáloghitelezésre is. Dekonjunktúra esetén a jelzáloghitelezés terjedelme és jövedelmezősége is csökkenhet, az adósok fizetéseképtelenségének kockázata növekedhet.

Magyarországgal kapcsolatos politikai és gazdasági kockázatok

A Kibocsátó működésének feltételeit jelentősen befolyásolja a magyar gazdasági helyzet változása, illetve külföldi megítélésének változása a nemzetközi hitelpiaci válsággal összefüggésben. A külgazdasági környezet gyengesége általában a beruházási aktivitás mérséklődésével is együtt jár, ami a magyar folyó fizetési mérleg és tőkemérleg együttes romlását idézheti elő.

Ilyen helyzetekben a mindenkori kormány megszorító intézkedésekre kényszerülhet, amely csökkenő lakossági megtakarításokhoz, romló vállalati mérlegekhez vezethet, illetve komoly pénzügyi kockázatokat jelenthet az egész bankszektor számára. Nem lehet kizárni a mindenkori kormány részéről, hogy olyan gazdaságpolitikai költségvetési vagy monetáris intézkedést hozzon, amely kedvezőtlenül befolyásolja a magyar bankszektor tevékenységét, jövedelmezőségét, vagy más előre nem látott pénzügyi kockázatot hordozhat. Nem lehet továbbá kizárni, hogy a kormány olyan gazdaságpolitikai, költségvetési vagy monetáris intézkedést hoz, amely közvetve, vagy közvetlenül negatívan befolyásolhatja a hazai ingatlanpiacot, ingatlanfinanszírozást, és ezáltal a Kibocsátó jövedelmezőségét.

A gazdasági kockázatok között kiemelt helyet kap a forint árfolyamának ingadozásából adódó kockázat, amely egyfelől a gazdaság egészére nézve káros hatással lehet, másfelől a deviza jelzáloghitelt felvevők számára jelent kockázatot, amely a Kibocsátó számára hitelkockázatként jelenik meg. Külgazdasági egyensúlyvesztés, illetve tőkepiaci bizalomvesztés esetén a forint sebezhető devizává válhat, nem lehet kizárni a jelentős leértékelődését annak ellenére sem, hogy a Magyar Nemzeti Bank az árfolyamsávok eltörlését követően továbbra is céljának tekinti a hazai fizetőeszköz megvédését.

Szabályozási kockázatok

A bankjogi, társasági jogi, kötelmi jogi, tulajdonjogi, csődjogi, versenyjogi, értékpapírjogi, jelzálogjogi és egyéb szabályozások megváltozása jelentős kockázatot rejt magában, a hazai

és az egységes Európai Unióbeli szabályok nehezen kiszámítható változása közvetett és közvetlen hatással lehet a Kibocsátó üzleti tevékenységére, elért eredményére, illetve a jelzáloglevelekbe történő befektetésekre. Nincs biztosíték arra, hogy a meglévő szabályok módosítása vagy új szabályok előírása nem fogja kedvezőtlenül érinteni a Kibocsátót. További kockázati tényezőként jelentkezhet az adórendszer változása, amely utólagosan negatívan érintheti a befektetések hozamát azáltal, hogy az értékpapírokból származó jövedelmek adózása a már megvásárolt értékpapírokra is vonatkozik.

Az Európai Monetáris Unióhoz való integrációs folyamatból származó kockázatok

Az Európai Unióhoz való csatlakozást követően a magyar gazdaság az Európai Monetáris Unióhoz való csatlakozásra kell, hogy felkészüljön. A gazdaság nyitottságából adódóan, illetve a maastrichti kritériumoknak való megfelelési kényszer miatt az integrációs folyamat tényleges állapota, illetve a magántőkének az integrációba vetett bizalma jelentős mértékben befolyásolja az ország külgazdasági pozícióját, illetve növekedési lehetőségeit. A nyugat-európai országok aktuális belpolitikai helyzete ilyen módon negatívan befolyásolhatja az integráció folyamatát, illetve annak gyorsaságát, így a magyar gazdaság rövid távú kilátásait is.

Abban az esetben, ha a Program keretében kibocsátott, forintban denominált jelzáloglevelek futamideje alatt bevezetésre kerül Magyarországon az euró, az eredetileg forintban denominált jelzáloglevelek egyes kifizetéseire már egy, a jövőben meghatározásra kerülő forint/euró árfolyamon számított értékű euróban kerül sor.

Abban az esetben, ha a Program keretében kibocsátott, svájci frankban vagy japán jenben denominált jelzáloglevelek futamideje alatt bevezetésre kerül Magyarországon az euró, akkor a befektetők forint és a fenti devizák között fennálló árfolyamkockázata euró és fenti devizák közötti árfolyamkockázattá alakul.

III. AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓK KIBOCSÁTÓVAL ÖSSZEFÜGGŐ RÉSZEI

III.1. Felelős személyek – felelősségvállalási nyilatkozat

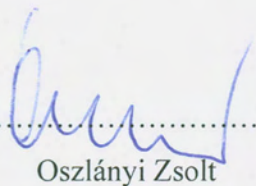
Alulírottak, mint az Alaptájékoztatókban szereplő információkért egyetemlegesen felelős személyek kijelentjük, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásunk szerint a jelen Alaptájékoztatókban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztatók a valóságnak megfelelő adatokat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

Budapest, 2009. szeptember 24.

A Kibocsátó:

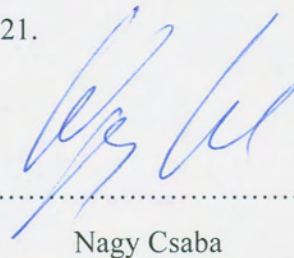
OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1051, Budapest, Nádor u. 21.



Oszlányi Zsolt

Elnök-vezérigazgató



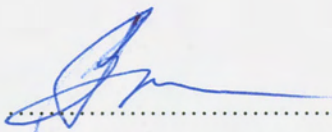
Nagy Csaba

Vezérigazgató-helyettes

A Forgalmazó:

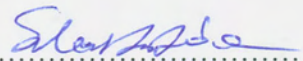
OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

1051, Budapest, Nádor u. 16.



Bogárú Attila

Igazgató



Sziládi-Losteiner Dóra

Főosztályvezető

III.2. Bejegyzett könyvvizsgálók

A Kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban:

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

cím: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/c
nyilvántartásba vételi szám: 000083

A könyvvizsgálat elvégzésére kijelölt tényleges személyek:

2007: Horváth Attila Péter
bejegyzett könyvvizsgáló, könyvvizsgálói jegyzékszám:005173

2008: Nagy Zoltán
bejegyzett könyvvizsgáló, könyvvizsgálói jegyzékszám:005027

2009: Nagy Zoltán
bejegyzett könyvvizsgáló, könyvvizsgálói jegyzékszám:005027

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. fenntartások nélkül, a magyar számviteli szabályokkal összhangban auditálta a Kibocsátónak a jelen Alaptájékoztatók mellékleteiben közzétett, az elmúlt kettő pénzügyi évre vonatkozó beszámolóit. A könyvvizsgálónak semmilyen lényeges érdekeltsége nincsen a Kibocsátóban.

III.3. A jelzálog-hitelintézetek és jelzáloglevelek jogi szabályozása

A jelzálog-hitelintézetek működéséhez és a jelzáloglevelek forgalomba hozatalához a törvényi háttérrel a Jht. és a Hpt. adja. A Jht. szabályozza a jelzálog-hitelintézetek speciális működési korlátait és a jelzáloglevelek forgalomba hozatalának feltételeit, amelyek biztosíthatják a hitelintézet biztonságos működését, mind a hitelezési, mind a forrásgyűjtési oldalról. A Jht.:

- definiálja a jelzálog-hitelintézet fogalmát, korlátozza a jelzálog-hitelintézetek tevékenységi körét, korlátozza a jelzálog-hitelintézetek befektetési lehetőségeit;
- szabályozza a jelzáloghitelezés folyamatát, a jelzálog-hitelezés földrajzi korlátait, a nyújtott jelzáloghitelek ingatlanfedezeteinek piaci alapú értékelését;
- szabályozza a jelzáloglevelek kibocsátásának módját és feltételeit, tartalmazza a jelzáloglevelek fedezeteinek szabályait;
- definiálja a fedezeti kötelezettségek betartásának ellenőrzését végző vagyonellenőr feladatait és kötelezettségeit;
- a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozóan különleges felügyeleti jogkört, a jelzálog-hitelintézetek számára különleges tájékoztatási kötelezettségeket ír elő;
- tartalmazza a jelzálog-hitelintézetek felszámolására irányadó szabályokat.

A jelzálog-hitelintézet szakosított hitelintézet, hárommilliárd forint jegyzett tőkével alapítható. A jelzálog-hitelintézet alapvető tevékenységeként pénzkölcsönt nyújt Magyarországon, az Európai Unió más tagállama vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett, amelyhez forrásait alapvetően jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti. Jelzálog-

hitelintézet meghatározott pénzügyi, befektetési, illetve kiegészítő befektetési szolgáltatásokon kívül üzletszerűen kizárólag ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását végezheti. Jelzálog-hitelintézet kizárólag jelzáloghitelt vásárolhat meg, előlegezhet meg, valamint számíthat le. Jelzálog-hitelintézet azt a jelzáloghitelt vásárolhatja meg, amely megfelel a törvény előírásainak, és a jelzálog-hitelintézet könyvvizsgálójának igazolása szerint problémamentes minőségű.

A Jht. pontosan szabályozza a jelzáloghitelekhez kapcsolódó ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását. A hitelbiztosítéki érték megállapításának módszertani elveit külön jogszabály határozza meg, ennek alapján a jelzálog-hitelintézet értékmegállapítási szabályzatot készít, amelyet a Felügyelet hagy jóvá. A jelzáloghitelekből, valamint önálló zálogjog visszavásárlásából eredő tőkekövetelések állományának mértéke nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló ingatlanok együttes hitelbiztosítéki értékének hetven százalékát.

A jelzáloglevél kizárólag a jelzálog-hitelintézet által a Jht. alapján kibocsátott névre szóló, átruházható értékpapír. A Magyar Köztársaság területén előállított jelzáloglevelekre a kötvénnyről szóló jogszabály rendelkezéseit kell a Jht.-ben foglalt eltérésekkel alkalmazni.

A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezet lehet rendes fedezet, illetve pótfedezet. A fedezeten belül a rendes fedezet aránya nem lehet kevesebb 80 százaléknál, amely arányt a jelzálog-hitelintézetnek működése harmadik naptári évétől kell elérnie. A jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító zálogtárgyokról (ingatlanokról), a rendes és a pótfedezeti értékekről a jelzálog-hitelintézet a Felügyelet által jóváhagyott fedezet-nyilvántartási szabályzata alapján nyilvántartást vezet, amelyben a fedezeteket egyedileg mutatja ki.

Rendes fedezetként alapvetően a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat vehető figyelembe. Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedezetként legfeljebb 60% mértékéig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe. Kivételt képeznek a köztisztviselők az állami készfizető kezességvállalás mellett nyújtott hitelek.

A pótfedezet a rendes fedezet kiegészítésére szolgál és készpénzen túl csak a Magyar Nemzeti Bankkal, a magyar állammal, valamint az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamaival, illetve teljes jogú tagjaival, valamint nemzeti bankjaikkal, az Európai Befektetési Bankkal, a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bankkal, az Európa Tanács Fejlesztési Bankjával (CEB) és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bankkal szembeni, vagy azzá átalakítható eszközökből állhat.

Előírás a tőke és kamat szerinti elkülönült fedezet képzése, vagyis a fedezetként figyelembe vett tőkekövetelések értékének meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékét, a fedezetként figyelembe vett kamatkövetelések értékének pedig meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett kamatainak összegét. A jelzáloglevelek mindenkor fedezetét jelenérték és stressz teszt alapján is biztosítani kell.

A jelzálog-hitelintézet a fedezet-nyilvántartási szabályzatban és a jogszabályban foglalt előírások betartásának ellenőrzésére, a feladatok teljesítésére a Felügyelet engedélyével vagyonellenőrt köteles megbízni. Ennek keretében a vagyonellenőr folyamatosan ellenőrzi és igazolja a Fedezetek mindenkori rendelkezésre állását, azok fedezet-nyilvántartásba történő bejegyzését. A vagyonellenőr feladata, hogy a Felügyeletnek jelentse, ha a forgalomban lévő jelzáloglevelek fedezete nem felel meg a törvényi előírásoknak. A fedezet-nyilvántartásba bejegyzett zálogtárgyakra, valamint a rendes és a pótfedezetre vonatkozó adatokat csak a vagyonellenőr írásbeli hozzájárulásával lehet törölni.

A fentiekén túl a jelzáloglevelekbe történő befektetéseket további szabályok védik a jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézetek felszámolása és a velük szemben kezdeményezett végrehajtási eljárás esetén. Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a felszámolási költségek kiegyenlítését követően a fedezet-nyilvántartásba bejegyzett rendes és pótfedezet, valamint a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettől nem biztosított hányadával egyenlő, kizárólag a jelzáloglevél-tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel.

III.4. A Kibocsátó általános bemutatása

Általános információk

Cégnév	OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített név	OTP JB Zrt.
Működési forma	zártkörű részvénytársaság
Székhely	1051 Budapest, Nádor u. 21. Központi telefon: 354-7445
Cégbírósi bejegyzés száma	01-10-044659 (bejegyzés: 2001. október 9.) bejegyezte: Fővárosi Bíróság mint Cégbírósi
Bejegyzés országa	Magyar Köztársaság
Adószám	12715574-4-44 OTP Bank Nyrt. Által képviselt csoportos ÁFA: 17780010-5-44 Csoportos közösségi: HU17780010
Alapítási engedély	A társaság alapítási engedélyét 2001. szeptember 21-én kapta meg a PSZÁF-tól. (alapítási engedély száma: I-1514/2001)
Működési engedély	A társaság működési engedélyét 2002. január 10-én kapta meg a PSZÁF-tól. (működési engedély száma: I-17/2002)
Működésre irányadó jog	magyar jog
Tevékenységi kör	TEÁOR 6419 Egyéb monetáris közvetítés TEÁOR 6492 Egyéb hitelnyújtás

	TEÁOR 6619 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
Működési időtartam	A társaság határozatlan időre alakult.
Üzleti év	A társaság üzleti éve január 1-től december 31-ig tart.
Jegyzett tőke	27.000.000.000,- Ft, azaz huszonhétmilliárd forint, melyet a tulajdonos teljes egészében készpénzben bocsátott a társaság rendelkezésére.
Kibocsátott részvények	270.000 db, egyenként 100.000,- Ft, azaz egyszázezer forint névértékű, névre szóló, azonos jogokat biztosító törzsrészvény. Minden egyszázezer forint névértékű részvény 1 szavazatra, a közgyűlés által felosztani rendelt mérleg szerinti nyereség egy részvényre jutó arányos részére (osztalékra), valamint a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény által biztosított, a törzsrészvényekhez kapcsolódó egyéb jogokra jogosít. A részvényesek részvényeik arányában jogosultak a likvidációs hányadra.
Tulajdonos	OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Nyilvánosság részére történő tájékoztatás	A Kibocsátó az Alaptájékoztatókat, a végleges feltételeket, valamint minden egyéb nyilvánosság részére történő rendszeres és rendkívüli tájékoztatását a Kibocsátó honlapján (www.otpjzb.hu) és a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) teszi közzé. Az Alaptájékoztatók nyilvánosságra hozataláról szóló hirdetmény a Napi Gazdaság c. napilapban is közzétételre kerül. A Kibocsátó a Tpt. 56.§ (3) szerint definiált szabályozott információkat a PSZÁF által üzemeltetett honlap (www.kozzetetelek.hu) részére küldi el.
Vagyonellenőr	Az OTP Jelzálogbank Zrt. vagyonellenőre a KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft. (1139 Budapest Váci út 99., nyilvántartásba vételi szám: 000202). A Vagyonellenőri feladatok elvégzését, az értékeléssel, valamint az audittal kapcsolatos feladatokat Henye István látja el.

A Kibocsátó története és fejlődése

A jelzálog-hitelintézetek és a jelzáloglevél törvényi háttérének megteremtésével, valamint az állami támogatási rendszer kibővítésével lehetővé vált, hogy a lakáshitelezési piacon igazi versenyhelyzetet teremtve új hitelintézetek lépjenek a piacra, és kedvező kamatozású, támogatott lakáshiteleket kínáljanak. Az OTP Bank Nyrt. azzal a szándékkal alapította az OTP Jelzálogbank Zrt-t, hogy az OTP csoport hatékonyan bekapcsolódhasson a Magyarországon újra fellendülő jelzáloghitelezésbe, és aktív szereplője legyen az ennek kapcsán kialakuló jelzáloglevél-piacnak, egyik fő célként megjelölve azt is, hogy ezáltal a bankcsoport által kínált termékpaletta szélesedjen, így biztosítva a bankcsoport ügyfelei számára magasabb színvonalú szolgáltatást.

2002-től kezdődően a jelzáloghitelezés piaca dinamikusan fejlődött Magyarországon és ezzel párhuzamosan az OTP Jelzálogbank Zrt. hitelezési volumene is nagymértékben növekedett.

Ennek következtében az OTP Bank Nyrt. több lépcsőben összesen 27 milliárd forintba emelte meg a jegyzett tőkéjét, valamint 2009 folyamán 15 millió svájci frank összegű, 8 éves futamidejű alárendelt kölcsöntőkét bocsátott a bank rendelkezésére, elősegítve ezzel a biztonságos működését, illetve megteremtve a lehetőségét a folyamatos növekedésnek. A jelzáloghitelek volumenének gyors növekedésével párhuzamosan a Kibocsátó által forgalomba hozott jelzáloglevelek össznévértéke is gyorsan növekedett. A társaság több kibocsátási program keretében hozta forgalomba értékpapírjait. Tekintettel arra, hogy a jelzáloghitelezés dinamikus fejlődése következtében mind nagyobb mennyiségű jelzáloglevél kibocsátása vált szükségessé, 2004 óta a társaság a nemzetközi tőkepiacokon is értékesít jelzálogleveleket.

A 2000-es évek közepétől kezdődően gyors ütemben terjedt el Magyarországon a deviza alapú hitelezés, köszönhetően részben az állami támogatási rendszer feltételei szigorításának, illetve a keresleti oldal igényeinek. Ezzel párhuzamosan a forintban denominált hitelek folyósított volumene gyors mértékben csökkent. Az OTP Jelzálogbank – az állami kamattámogatásra jogosult és nem támogatott forint hitelek mellett – euró, svájci frank és japán jen alapú hiteleket kínált ügyfeleinek.

A fentieknek megfelelően az OTP Jelzálogbank Zrt. fő tevékenysége a lakáscélú ingatlanok fejlesztésének és vásárlásának finanszírozása, birtokfejlesztési hitelek, illetve szabad felhasználású jelzáloghitelek nyújtása. Ezen túlmenően az OTP Jelzálogbank Zrt. külön tevékenységként ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását is végzi. Az OTP Jelzálogbank Zrt. forint és deviza alapú hiteleket kínál ügyfelei részére. A Jelzálogbank által kínált hitelek folyósítása az OTP Bank Nyrt.-vel való szoros együttműködésben zajlik: jelenleg az OTP csoport által kínált jelzáloghitelek közül egyes termékeket az OTP Jelzálogbank Zrt. folyósít, míg a termékek egy körének esetében az OTP Bankkal közösen, konzorciális formában kerül sor a hitelezésre. A két bank közötti megállapodás alapján a hitelügyintézésrel kapcsolatos feladatokat – például az ügyfélszámlák kezelését és monitorozását – az OTP Bank Nyrt. végzi. A Kibocsátó számíthat az OTP Bank Nyrt. piaci tapasztalatára, garancia vállalási erejére és értékesítési képességére. A szoros együttműködés a hiteltermék-értékesítés és az ezzel összefüggő ügyfélkiszolgálás területén túl a csoporton belüli szinergiák kihasználása érdekében az OTP Jelzálogbank Zrt. tevékenységének egyéb területeire is kiterjed. Ezek között említhető a számvitel, pénzügy controlling és tervezési terület, az IT terület, és a kockázatkezelés terület.

A 2007 végén kiindult másodrendű jelzáloghitel-piaci válság közvetetten érzékenyen érinti mind a Kibocsátó működését, mind a magyar bankszektor egészét. A forrásszerzési csatornák beszűkülése, a bizalmi válság a forrásszerzési stratégiát és a likviditáskezelést egyaránt érinti. 2009 során megszüntetésre került az állami kamattámogatási rendszer. Hiteloldalon a megnövekedett forrásköltségek részben áthárításra kerültek az ügyfelekre, illetve a hitelezési standardok jelentős szigorítására került sor. A jelzáloghitelek keresletének csökkenése, illetve a portfólióban szereplő hitelek minőségének romlása komoly feladatok elé állítja a Kibocsátót.

A társaság stratégiája, működésének jövőbeni irányai

Az OTP Jelzálogbank Zrt.-nek – mint az OTP csoport tagjának – alapvető célja, hogy a jelzáloghitelezés területén folyamatosan növekvő társaságként eredményes gazdálkodása révén tovább gyarapítsa az OTP csoport értékét. Az OTP Jelzálogbank Zrt. működésének alapvető célját szem előtt tartva a menedzsment stratégiai célként fogalmazta meg a

jelzáloghitelezés területén a megszerzett piaci szerep megőrzését, a legnagyobb jelzálogpiaci szolgáltatóként az ügyfelek számára magas színvonalú szolgáltatás nyújtását, a társaság működésére vonatkozó prudenciális előírások maradéktalan betartása mellett a lehetséges legnagyobb volumenű lakáshitel állomány és jelzáloglevél-kibocsátás elérését, a társaság vagyonának folyamatos gyarapítását és likviditási egyensúlyának állandó biztosítását, valamint nyereséges gazdálkodást, amely biztosítja a jövedelmezőségi és hatékonysági mutatók évről évre történő javulását.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. fő tevékenysége forint és deviza lakáshitelek folyósítása. Szakosított hitelintézetként a jövőben is erre a tevékenységre kíván koncentrálni, elsődleges célként a lakossági ingatlanok vásárlásának, korszerűsítésének és fejlesztéseinek finanszírozását fogalmazta meg. Hitelportfoliója emellett egy másik hitelterméket, birtokfejlesztési hiteleket tartalmaz. A piaci igényekhez való alkalmazkodás mellett a kínált szolgáltatások skálájának bővítése a cél. A Kibocsátó a jövőben továbbra is elsősorban nyilvános kibocsátású jelzáloglevelek értékesítésével szeretné forrásait biztosítani.

A Kibocsátó hitelminősítése

Az OTP Jelzálogbank Zrt. kockázati besorolásai 2009. június 30-án az alábbiak.

Moody's:	Devizában denominált jelzáloglevelek	A2
	Forintban denominált jelzáloglevelek	nem minősítettek
	Hosszú lejáratú deviza betét	Baa1
	Hosszúlejáratú forint betét	Baa1
	Pénzügyi erő	D+
	Rövid lejáratú deviza adósság	P-2
	Rövid lejáratú forint adósság	P-2
	Kilátások	Negatív
Standard and Poor's:	Hosszú lejáratú deviza adósminősítés	BB+
	Hosszú lejáratú forint adósminősítés	BB+
	Rövid lejáratú deviza adósminősítés	B
	Rövid lejáratú forint adósminősítés	B
	Kilátások	Negatív

III.5. A Kibocsátó üzleti tevékenységének áttekintése

Az üzleti tevékenység bemutatását a Kibocsátó állította össze saját forrásai alapján, ezen pénzügyi információkat könyvvizsgáló külön nem auditálta.

Tevékenységi kör

2002. április 11. előtt a bankcsoporton belül kizárólag az OTP Bank Nyrt. nyújtott jelzáloghiteleket. Ebből a hitelállományból az OTP Jelzálogbank Zrt. csak azon jelzáloghiteleket vásárolta meg, amelyek alkalmasaknak bizonyultak arra, hogy a vagyonellenőr engedélye alapján a jelzáloglevelek fedezeti közé bekerüljenek.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2002. április 11-én kezdte meg jelzáloghitelek nyújtását: a hiteleket konzorciális szerződés keretében az OTP Bank Nyrt.-vel közösen nyújtotta, majd a hitel kifolyósítását követően vásárolta meg a már általa is engedélyezett hiteleket. A hitelek

megvásárlása a hitelek folyósításával párhuzamosan, folyamatosan történt. A megvásárolt hitelállomány a vagyonellenőr vizsgálatát és engedélyét követően része lett a jelzáloglevél fedezeti körének.

2007 harmadik negyedévétől kezdve az OTP csoport által nyújtott jelzáloghitelek egy részét az OTP Jelzálogbank Zrt. folyósítja, emellett továbbra is nyújt az OTP Bank Nyrt.-vel közösen, konzorciális formában jelzáloghiteleket.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. által kínált hitelek folyósítása az OTP Bank Nyrt.-vel való szoros együttműködésben zajlik. A két bank közötti megállapodás alapján a hitelügyintézésrel kapcsolatos feladatokat az OTP Bank Nyrt. végzi. Az ügyfélminősítés, a hitelbírálat és a hitelnyújtás az OTP Jelzálogbank Zrt. szabályai szerint történik, az OTP Bank Nyrt. lakáshitelezéssel foglalkozó hálózati egységeiben. Az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének megállapítását az OTP Jelzálogbank Zrt. végzi, a PSZÁF által jóváhagyott szabályzata alapján. A szerződéskötés során az OTP Jelzálogbank Zrt. nevében és megbízásából az OTP Bank Nyrt. jár el. Az ingatlan-nyilvántartásba a hitelek biztosítékként leköötött ingatlanokra vonatkozóan az OTP Jelzálogbank Zrt. javára kerül bejegyzésre a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. portfoliójában lévő hitelkövetelések finanszírozásának legfontosabb forrása a jelzáloglevelek értékesítéséből befolyó tőke. A vagyonellenőr jóváhagyását, valamint a jelzáloghitel fedezet-nyilvántartásba vételét követően az OTP Jelzálogbank Zrt. törvényi előírásoknak megfelelő összegű jelzáloglevelet hoz forgalomba.

Ügyfélkör

Az OTP Jelzálogbank Zrt. ügyfélkörébe kizárólag magánszemélyek tartoznak. A jelzáloghitelek fedezeteként a Kibocsátó kizárólag magyarországi ingatlanokat fogad el.

Termékkör

Az OTP Jelzálogbank Zrt. által kínált termékek, illetve a termékek feltételei változhatnak, az aktuális kondíciók az értékesítési helyeken elérhetőek.

A hiteltermékek körét hitelcél szerint három fő csoportba lehet osztani: lakáscélú hitelek, birtokfejlesztési célú hitelek és szabad felhasználású jelzáloghitelek. A hitelek forintban, euróban, svájci frankban vagy japán jenben denomináltak. Az államilag támogatott forint lakáshitel-termékek közül a támogatási rendelet többszöri módosítása következtében a Kibocsátó portfoliójában különböző támogatási szabályok alapján nyújtott hitelek vannak.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. hitelportfoliójában 2009. június 30-i állapot szerint az ügyfelekkel szemben fennálló, jelzáloghitelekből eredő tőkekövetelés 1.419,3 milliárd forint volt. (A devizában denominált hitelekből eredő tőkekövetelések a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamokon átváltva.)

A hitelállomány megoszlása devizanemek szerint

Az elmúlt évek dinamikus növekedésének köszönhetően az állomány nagyobb részét deviza hitelek teszik ki. (A hitelállomány megoszlásait bemutató táblázatok 2009. június 30-i állapotot mutatnak be.)

Devizanem	Tőke (millió HUF)	%	Hitelek darabszáma	%
HUF	665 916	46,92	160 918	52,44
EUR	11 423	0,80	3 322	1,08
CHF	607 088	42,77	124 810	40,67
JPY	134 841	9,50	17 824	5,81

A hitelállomány megoszlása a fennálló tartozás nagysága szerint

A Kibocsátó portfóliójában lévő hitelek átlagos nagysága 4,6 millió forint.

Tőkekövetelés	Tőke (millió HUF)	%	Hitelek darabszáma	%
5 millió forint alatt	518 145	36,51	202 386	65,95
5-10 millió forint	573 911	40,44	82 028	26,73
10-15 millió forint	202 092	14,24	16 713	5,45
15-20 millió forint	54 469	3,84	3 180	1,04
20 millió forint felett	70 650	4,98	2 567	0,84

A hitelállomány megoszlása hátralévő futamidő szerint

A Kibocsátó portfóliójában lévő hitelek átlagos hátralévő futamideje 16,3 év.

Hátralévő futamidő	Tőke (millió HUF)	%	Hitelek darabszáma	%
1 évnél rövidebb	1 353	0,10	3 864	1,26
1-5 év	41 526	2,93	29 561	9,63
5-10 év	173 500	12,22	61 216	19,95
10-15 év	363 958	25,64	81 616	26,60
15-20 év	522 672	36,83	89 980	29,32
20-25 év	289 814	20,42	37 098	12,09
25 évnél hosszabb	26 445	1,86	3 539	1,15

A hitelállomány megoszlása fedezettség szerint

Tőke/biztosítéki érték	Tőke (millió HUF)	%	Hitelek darabszáma	%
30% alatt	169 044	11,91	82 441	26,86
30-40%	151 649	10,68	40 097	13,07
40-50%	238 180	16,78	49 443	16,11
50-60%	258 004	18,18	46 859	15,27
60-70%	223 518	15,75	37 354	12,17
70% felett	378 871	26,69	50 680	16,51

A kizárólag ingatlanfedezet mellett nyújtott jelzáloghitelekből eredő tőkeköveteléshez 2009. június 30-án 2.965,6 milliárd forint hitelbiztosítéki értékű ingatlan fedezet kapcsolódik. A kettő aránya így 48%, ami elmarad a törvényben maximális szintként előírt 70%-tól.

A hitelállomány megoszlása hitelcél szerint

Hitelcél	Tőke (millió HUF)	%	Hitelek darabszáma	%
Építkezés	201 848	14,22	36 062	11,75
Ingtatlanvásárlás	758 413	53,44	153 478	50,01
Bővítés, felújítás	136 748	9,64	56 927	18,55
Birtokfejlesztési hitelek	9 213	0,65	904	0,29
Szabad felhasználású	313 045	22,06	59 503	19,39

Ingtalanállomány

A 2009. június 30-án az OTP Jelzálogbank Zrt. hitelportfoliójában szereplő 306.874 darab hitelügylet mögött 319.901 darab ingatlan szolgált biztosítékkul.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. jelzáloghiteleit biztosító ingatlanok hitelbiztosítéki értéke összesen 2.965,6 milliárd forint, forgalmi értéke összesen 3.494,9 milliárd forint. Ezek alapján a hitelbiztosítéki érték és az ingatlanok forgalmi értékének aránya: 85%.

Adósminősítés, hitelminősítés

Az OTP Jelzálogbank Zrt. nem folyósít hitelt minősített adósnak. Az OTP Jelzálogbank Zrt. az OTP Bank Nyrt.-től csak olyan hitelszerződéseket vesz meg, amelyek között nem szerepel minősített hitel.

Az OTP Bank Nyrt. – garanciavállalási díj ellenében – kötelezettséget vállal a minősítetté vált követelések átvételére. Az OTP Jelzálogbank Zrt. portfóliójában lévő felmondott, minősítetté váló követeléseket az OTP Bank Nyrt. az ügyféllel szemben fennálló teljes követelés összegében, 100%-os értéken vásárolja meg. Mindezek alapján a Kibocsátó hitelportfóliójában huzamosabb ideig sem jelenleg, sem a jövőben nem szerepelt és nem szerepel minősített hitel.

A Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevelei

Az elmúlt években az OTP Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevél-kibocsátásai a hitelportfólió növekedésének dinamikáját követték. A jelzáloglevél-sorozatok több, Magyarországon és Luxemburgban bejegyzett kibocsátási program keretében belül kerültek kibocsátásra. A működés első évében OTP Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelei túlnyomórészt zárt körben lettek kibocsátva, a forgalomba hozott jelzálogleveleket az OTP csoport érdekkörébe tartozó intézményi befektetők jegyezték le. 2003 második negyedévét követően a társaság nyilvános kibocsátások segítségével biztosította forrásszükségletét. 2004 óta a befektetői kör lakossági befektetőkkel, illetve nemzetközi intézményi befektetőkkel bővült. A befektetők tekintetében cél a minél szélesebb kör elérése.

2009. június 30-án 36 darab OTP Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevél-sorozat volt forgalomban, összesen 1.315,2 milliárd forint névértékben. Az alábbi táblázat az OTP Jelzálogbank Zrt. 2009. június 30-án fennálló jelzáloglevél-állományát tartalmazza.

sorozat	devizanem	össznévérték	első kibocsátás	lejárat	kamatozás
OJB2009/IV	HUF	18 763 550 000	2006.08.31.	2009.08.31.	fix
OJB2009/V	HUF	759 690 000	2006.12.01.	2009.12.01.	fix

OJB2009/XVI	HUF	7 064 560 000	2008.08.08.	2009.08.08.	fix
OJB2009/XVII	HUF	10 463 270 000	2008.09.05.	2009.09.19.	fix
OJB2009/XVIII	HUF	6 674 900 000	2008.10.17.	2009.10.31.	fix
OJB2009/XIX	HUF	41 000 000 000	2008.10.30.	2009.09.30.	fix
OJB2010/I	HUF	2 700 000 000	2002.11.25.	2010.03.31.	fix
OJB2010/II	HUF	1 991 070 000	2007.02.16.	2010.02.16.	fix
OJB2010/III	HUF	3 280 040 000	2008.09.05.	2010.09.06.	fix
OJB2010/IV	HUF	38 800 000 000	2008.10.30.	2010.03.31.	fix
OJB2011/I	HUF	16 110 980 000	2002.12.20.	2011.02.12.	fix
OJB2011/II	HUF	8 780 000 000	2004.05.28.	2011.09.12.	fix
OJB2011/III	HUF	5 002 170 000	2005.02.28.	2011.11.30.	fix
OJB2011/IV	HUF	7 932 090 000	2006.08.31.	2011.08.31.	fix
OJB2011/V	HUF	1 116 070 000	2008.02.08.	2011.02.08.	fix
OJB2012/I	HUF	13 870 000 000	2004.03.17.	2012.03.21.	fix
OJB2012/II	HUF	95 063 000 000	2004.04.14.	2012.05.16.	fix
OJB2012/III	HUF	20 000 000 000	2004.11.19.	2012.08.15.	fix
OJB2012/IV	HUF	5 507 930 000	2005.02.28.	2012.01.31.	fix
OJB2013/A	HUF	8 515 870 000	2008.10.30.	2013.10.30.	változó
OJB2013/II	HUF	17 000 000 000	2002.12.20.	2013.08.31.	fix
OJB2013/III	HUF	80 000 000 000	2009.05.29.	2013.05.29.	fix
OJB2014/I	HUF	13 500 000 000	2003.11.14.	2014.02.12.	fix
OJB2014/J	HUF	758 906 412	2004.09.17.	2014.09.17.	fix
OJB2015/I	HUF	3 242 900 000	2005.06.10.	2015.06.10.	fix
OJB2015/J	HUF	475 435 022	2005.01.28.	2015.01.28.	fix
OJB2016/I	HUF	1 268 530 000	2006.02.03.	2016.02.03.	fix
OJB2016/II	HUF	4 692 000 000	2006.08.31.	2016.08.31.	fix
OJB2016/III	HUF	150 000 000 000	2009.02.17.	2016.02.17.	fix
OJB2016/J	HUF	388 299 838	2006.04.18.	2016.09.28.	fix
OJB2019/I	HUF	39 250 000 000	2004.03.17.	2019.03.18.	fix
OJB2020/I	HUF	10 000 000 000	2004.11.19.	2020.11.12.	fix
OJB2024/I	HUF	150 000 000 000	2009.02.18.	2024.02.18.	fix
OMB2010/I	EUR	1 000 000 000	2008.03.03.	2010.03.04.	fix
OMB2011/I	EUR	750 000 000	2006.07.10.	2011.07.11.	fix
OMB2014/I	EUR	200 000 000	2004.12.15.	2014.12.15.	fix

Kockázatkezelés és eszköz-forrás menedzsment

A jelenlegi törvényi szabályozás alapján a Magyarországon működő jelzálogbankok tevékenysége szigorúan korlátozott. Ennek és az OTP Jelzálogbank Zrt. jelzáloghitelezési tevékenységének eredményeképpen a Kibocsátó speciális eszköz-forrás szerkezettel rendelkezik. Az eszközoldalon jellemzően jelzáloghitelek szerepelnek. Az általuk alkotott portfólió egy jól diverzifikált, alacsony kockázatú portfólióként jellemezhető, amely túlnyomó részben hosszú futamidejű, annuitásos hiteleket tartalmaz. Ezzel szemben a forrásoldalt jellemzően a Kibocsátó által forgalomba hozott jelzáloglevelek alkotják. Ez a portfólió döntő többségben végtörlesztéses jelzálogleveleket tartalmaz, a hiteleknél rövidebb futamidővel.

Az eszközök és a források szerkezetének különbségéből adódóan a Kibocsátó piaci kockázatoknak lehet kitéve. A hitelezési kockázatok kezelése és az eszköz-forrás menedzsment – hasonlóan a Kibocsátó működésének többi fontos területéhez – csoportszinten kerül összehangolásra.

Az üzleti modell fontos pontjai:

– a hitelek folyósításakor az ügyfélminősítés az OTP Bank Nyrt. fiókjaiban történik az OTP Jelzálogbank Zrt. szabályai szerint;

- az ingatlanok értékelését a Kibocsátó végzi a 25/1997-es PM rendelet szabályai alapján, saját adatbázisra alapozva;
- az ingatlanértékelés folyamatát a Kibocsátó vagyonellenőre folyamatosan felügyeli;
- a Kibocsátó a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény alapján csak problémamentes követeléseket vásárolhat meg;
- a követelések minősítését a Kibocsátó könyvvizsgálója végzi el;
- a hitelvásárlásokat a Kibocsátó könyvvizsgálója engedélyezi;
- a forgalomban lévő jelzáloglevelek fedezetét jelentő hitelek fedezetbe foglalását a vagyonellenőr engedélyezi, amely egyben a jelzáloglevelek kibocsátásának alapját is biztosítja.

A Kibocsátó konzervatív treasury politikát folytat, melynek elsődleges célja a hitelezési tevékenység legmegfelelőbb forrásának biztosítása mind rövid, mind hosszú távon olyan módon, hogy a piaci kockázatok minimálisak legyenek. Fő célkitűzés, hogy kialakításra kerüljön egy jövedelmező, kockázatmentes hitel- és jelzáloglevél-portfólió, a Kibocsátó eszközeinek és forrásainak futamidő, devizanem, kamatozás szerinti lehető legjobb megfeleltetése.

A jelzáloglevél-kibocsátások között a Kibocsátó pénzügyi műveleteken keresztül kezeli a likviditást, különös gondot fordítva a kamat- és árfolyamkockázatokra. Hosszú távon a jelzáloglevél-kibocsátások és a hosszú futamidejű derivatív ügyletek a kockázatmentes pozíció elérésének alapvető eszközei.

A fent említettek az alábbi tényekkel támaszthatók alá:

- a Kibocsátó konzervatív befektetési politikát folytat, szabad likviditását állampapírokba és diszkont kincstárjegyekbe fekteti, ez a portfólió a pótfedezetek közé vonható, amely a jelzáloglevelek tulajdonosainak pozícióit erősíti;
- a Kibocsátó csak kevés számú, nemzetközi tulajdonossal rendelkező bankkal épített ki üzleti kapcsolatot;
- a Kibocsátó derivatív ügyletet kizárólag fedezeti céllal köt, mely szerződések a nemzetközileg elfogadott ISDA és CSA feltételeken alapulnak;
- a Kibocsátó közvetlen és folyamatos kapcsolatban áll az OTP Bank Nyrt. kockázatkezelési területével;
- a Kibocsátó folyamatosan ellenőrzi pozícióit, alkalmazva a nettó jelenérték számítás, illetve Value at Risk módszerét, valamint rendszeresen végez stressz-tesztet a törvényi előírásoknak megfelelően, melyet a vagyonellenőr ellenőriz.

III.6. A Kibocsátó bankcsoportjának bemutatása

Az OTP Jelzálogbank Zrt. az OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 100%-os tulajdona, az OTP csoport tagja. Az OTP Bank Nyrt. lakossági orientáltságú univerzális bank, leányvállalataival együtt a Magyar Bankszövetség és a pénzügyi szaklapok által közzétett adatok alapján Magyarország vezető pénzügyi szolgáltatója, és külföldi leányvállalatai révén a közép-kelet-európai régióban is meghatározó piaci szereplő. Az OTP Bank Nyrt. által közzétett adatok alapján az OTP csoport piacvezető pozícióval bír a magyarországi lakossági piacon, a háztartások betéteinek 30%-át, a háztartások hiteleinek 28%-át kezelte 2008. december 31-én. Az OTP Bank a piac meghatározó szereplője a vállalkozói és az önkormányzati területeken.

A Bankcsoport IFRS szerinti konszolidált mérlegfőösszege 9.379,4 milliárd forint volt 2008. december 31-én, IFRS szerinti 2008. évi konszolidált auditált adózás utáni eredménye 241,1 milliárd forint.

Az elmúlt évek sikeres akvizíciói eredményeképpen az OTP csoport jelenleg a régió 9 országára terjeszti ki tevékenységét. Nemzetközi szinten a bankcsoport által kiszolgált ügyfelek száma 2008. december 31-én meghaladta a 11,8 millió főt. Az anyabank ügyfeleinek száma 2008 végén csaknem 4,8 millió fő volt, melyből közel 4,6 millió fő a lakossági ügyfelek száma. A bankcsoport külföldi leánybankjainak összes ügyfélszáma tovább bővült, így 2008. végére már megközelítette a 7,1 millió főt.

2008-ban a csoport jelentősen bővítette értékesítési hálózatát: év végén már közel 1.600 bankfiók, csaknem 4.000 ATM, valamint majdnem 48 ezer POS terminál biztosította az ügyfelek mind hatékonyabb kiszolgálását. Emellett call-center, mobilbank, Internetbanki szolgáltatás, vállalkozói ügyfélterminál és ügynökhálózat egészíti ki a csatorna palettát. A régiós fiókhálózat legtöbb bankfiókkal rendelkező tagja továbbra is az OTP Bank, több mint 400 fiókkal.

Az OTP Bank Nyrt. sikereihez az üzletágak eredményei mellett a csoporthoz tartozó vállalatok tevékenysége is jelentősen hozzájárul. Az általuk kínált szolgáltatások kiegészítik a termékpalettát, erősítve ezzel versenyképességet, szolgáltatásokat nyújtanak a bankcsoport tagjainak, illetve növelik a Bankcsoport eredményességét. A fontosabb leányvállalatokat és tevékenységi körüket az alábbi táblázat tartalmazza.

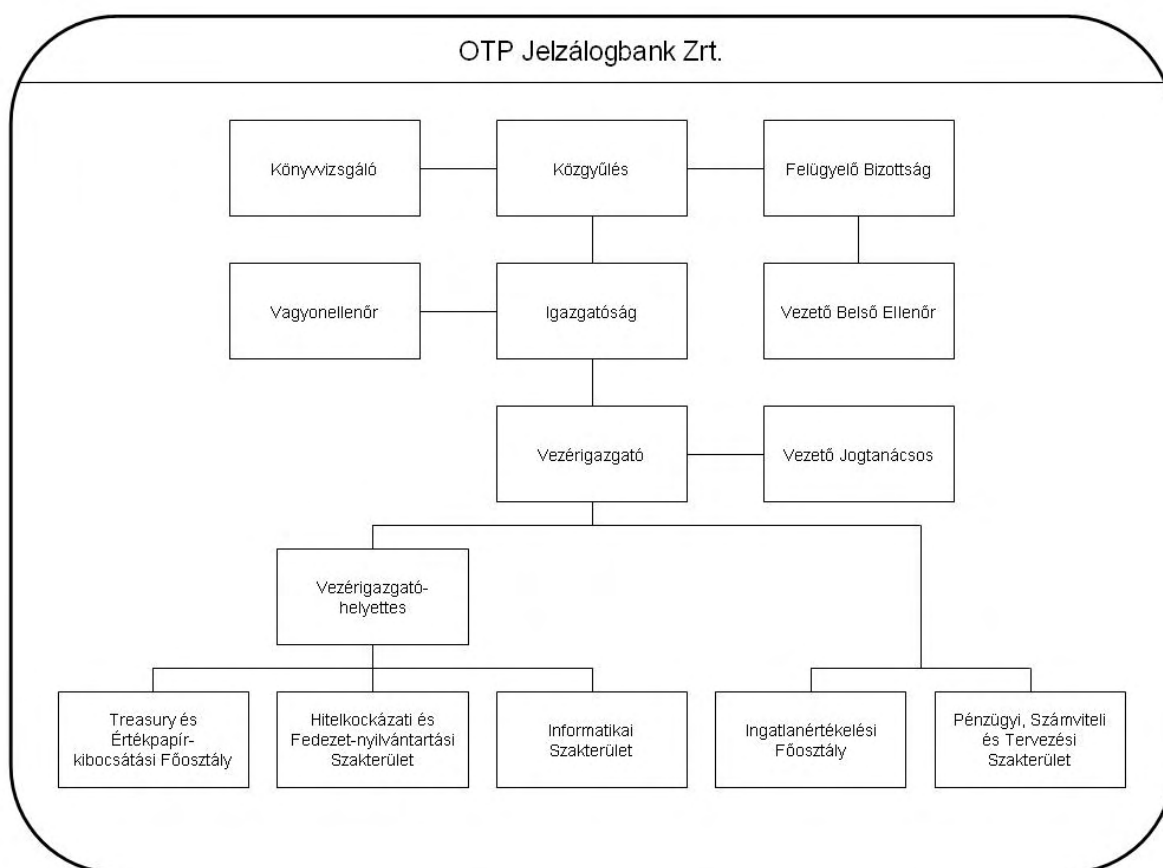
Név	Tevékenység
CJSC OTP Bank	bank – Ukrajna
Crnogorska komercijalna banka a.d.	bank – Montenegró
DSK Bank EAD	bank – Bulgária
OTP Bank Romania S.A.	bank – Románia
OTP banka Hrvatska d.d.	bank – Horvátország
OTP Banka Slovensko a.s.	bank – Szlovákia
OTP banka Srbija a.d.	bank – Szerbia
OAD OTP Bank	bank – Oroszország
OOO Donskoy Narodny Bank	bank – Oroszország
Bank Center No. 1. Kft.	ingatlan bérbeadás
Inga Kettő Kft.	ingatlankezelés
Merkantil Car Zrt.	gépjárművásárlások finanszírozása, lízing
Merkantil Bank Zrt.	gépjárművásárlások finanszírozása
OTP Alapkezelő Zrt.	befektetési alap kezelés
OTP Életjáradék Zrt.	életjáradék nyújtása ingatlanfedezettel
OTP Faktoring Zrt.	faktoring
OTP Financing Cyprus Ltd.	refinanszírozási tevékenység – Ciprus
OTP Financing Netherlands B.V.	refinanszírozási tevékenység – Hollandia
OTP Holding Ltd.	holding tevékenység - Ciprus
OTP Ingatlan Zrt.	ingatlanfejlesztés, -forgalmazás, -kezelés
OTP Jelzálogbank Zrt.	jelzáloghitelezés
OTP Lakáslízing Zrt.	ingatlanlízing
OTP Lakástakarékpénztár Zrt.	ingatlan célú megtakarítások és hitelezés
OTP Pénztárszolgáltató Zrt.	egészségpénztár és nyugdíjpénztárak
TradeNova Kereskedelmi Kft.	ügynöki nagykereskedelem

Az OTP csoport részletes bemutatásáról további információkat az OTP Bank 2008. évi üzleti jelentése tartalmaz, amely elérhető a honlapján (www.otpbank.hu).

III.7. A Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szervei

A Kibocsátó szervezeti felépítése

A Közgyűlés, a Felügyelő Bizottság, az Igazgatóság és a Könyvvizsgáló ellátják a jogszabályokban, illetve a társaság alapító okiratában meghatározott feladataikat. A társaság munkaszervezetének élén a Vezérigazgató áll, aki felett a munkáltatói jogokat az Igazgatóság gyakorolja. A társaság alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat a Vezérigazgató gyakorolja, továbbá irányítja a társaság szakmai szervezetét. A társaság szervezeti felépítését az alábbi ábra mutatja be.



Az Igazgatóság tagjai

Oszlányi Zsolt (65) – vezérigazgató, az Igazgatóság elnöke

Okleveles közgazdász. 1991-től dolgozik az OTP csoportnál, 2001-től az OTP Jelzálogbank Zrt. vezérigazgatója és Igazgatóságának elnöke. Az OTP Lakástakarékpénztár Zrt. elnök-vezérigazgatója.

Üzleti elérhetőség: 1364 Bp. Pf. 280. Tel: (1) 354-7443 Fax: (1) 354-7464

Nagy Csaba (37) – vezérigazgató-helyettes, igazgatósági tag

Okleveles üzemgazdász. 1998 óta dolgozik az OTP csoportnál, 2001 óta az OTP Jelzálogbank Zrt. igazgatója, majd 2003-tól vezérigazgató-helyettese. Az OTP Életjárdék Zrt. vezérigazgatója.

Üzleti elérhetőség: 1364 Bp. Pf. 280. Tel: (1) 354-7444 Fax: (1) 354-7449

Illés Zoltán (36) – igazgatósági tag

Okleveles közgazdász. 2006-tól az OTP Bank Nyrt. Lakossági Igazgatóságának ügyvezető igazgatója, 2007 óta az OTP Jelzálogbank Zrt. külső igazgatósági tagja.

Üzleti elérhetőség: 1052 Bp. Deák Ferenc utca 7-9. Tel: (1) 486-6302 Fax: (1) 266-7367

Kovács Antal (57) – igazgatósági tag

Okleveles közgazdász. 1991 óta dolgozik az OTP Bank Nyrt.-nél, 2007-től vezérigazgató-helyettes. 2002 óta az OTP Jelzálogbank Zrt. külső igazgatósági tagja.

Üzleti elérhetőség: 1052 Bp. Deák Ferenc utca 7-9. Tel: (1) 486-6601 Fax: (1) 486-6699

A Felügyelő Bizottság tagjai

Florova Anna Mitkova (41) – a Felügyelő Bizottság elnöke

Okleveles közgazdász. 2007 óta az OTP Bank Nyrt. Lakáshitelek Főosztályának vezetője, 2008 óta az OTP Jelzálogbank Zrt. Felügyelő Bizottságának elnöke.

Üzleti elérhetőség: 1052 Bp. Deák Ferenc utca 7-9. Tel: (1) 486-6664 Fax: (1) 266-7367

Selymes Ágota (61) – felügyelő bizottsági tag

Okleveles üzemgazdász. 1966-tól dolgozik az OTP Bank Nyrt.-nél, a Számviteli és Pénzügyi Igazgatóság ügyvezető igazgató helyettese. 2003 óta az OTP Jelzálogbank Zrt. Felügyelő Bizottságának tagja.

Üzleti elérhetőség: 1131 Bp. Babér u. 9. Tel: (1) 298-3152 Fax: (1) 298-3613

Nádasné Gajzágó Cecília (38) – felügyelő bizottsági tag

Okleveles üzemgazdász. 1992 óta dolgozik az OTP csoportnál, a Termékfejlesztési Osztály kiemelt tanácsadója. 2007 óta az OTP Jelzálogbank Zrt. felügyelő bizottsági tagja.

Üzleti elérhetőség: 1052 Bp. Deák Ferenc utca 7-9. Tel: (1) 486-6719 Fax: (1) 266-8356

A Kibocsátó menedzsmentje

Csernátó Csaba (61) – szakterületi vezető

Okleveles közgazdász, alkalmazott matematikus. 2002 decembere óta az OTP Jelzálogbank Zrt. Hitelkockázati és Fedezet-nyilvántartási Szakterület vezetője.

Üzleti elérhetőség: 1364 Bp. Pf. 280. Tel: (1) 354-7413 Fax: (1) 354-7449

Ecsedi Ákosné (55) - szakterületi vezető

Okleveles villamosmérnök, informatikus szakmérnök. 1996-tól dolgozik az OTP csoportnál, 2006 óta az OTP Jelzálogbank Zrt. Informatikai Szakterület vezetője.
Üzleti elérhetőség: 1364 Bp. Pf. 280. Tel: (1) 354-7413 Fax: (1) 354-7449

Máriás György Antal (46) – főosztályvezető

Okleveles közgazdász. 2001 óta az OTP Jelzálogbank Zrt. Treasury és Értékpapír-kibocsátási Főosztályának vezetője.
Üzleti elérhetőség: 1364 Bp. Pf. 280. Tel: (1) 354-7472 Fax: (1) 354-7449

Szudárovicsné Csonka Petra (38) – szakterületi vezető

Okleveles közgazdász, mérlegképes könyvelő, adótanácsadó. 2005-től az OTP Jelzálogbank Zrt. Pénzügyi, Számviteli és Tervezési Szakterületén dolgozik, 2008 óta a szakterület vezetője.
Üzleti elérhetőség: 1364 Bp. Pf. 280. Tel: (1) 354-7432 Fax: (1) 354-7464

Verő Béla (54) – főosztályvezető

Okleveles építészmérnök, okleveles igazságügyi szakmérnök, okleveles ingatlangazdálkodó. 2002 óta az OTP Jelzálogbank Zrt. Ingatlanértékelési Főosztályának vezetője.
Üzleti elérhetőség: 1364 Bp. Pf. 280. Tel: (1) 354-7457 Fax: (1) 354-7449

Összeférhetetlenség

A Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szerveiben tisztséget betöltő személyek által a Kibocsátó számára végzett feladatok, és e személyek magánérdekei vagy más feladatai között nem áll fenn összeférhetetlenség.

III.8. A Kibocsátó fő részvényesei

Az OTP Bank Nyrt. az OTP Jelzálogbank Zrt. részvények 100 százalékának tulajdonosa.

A Kibocsátó előtt nem ismert olyan megállapodás, amely a jövőben a Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

III.9. A Kibocsátó eszközeire, forrásaira és pénzügyi helyzetére vonatkozó pénzügyi információk

A Kibocsátó utolsó kettő pénzügyi évére vonatkozó, magyar számviteli szabályok szerint elkészített, auditált pénzügyi információi jelen Alaptájékoztatók mellékletében találhatóak.

A Gazdasági Versenyhivatal 2008. március 28. napján kelt végzésével az OTP Jelzálogbank Zrt-t, az OTP Bank Nyrt. ellen fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolása tilalmának feltételezett megsértése miatt indított, Vj-182/2007. szám alatt folyamatban lévő versenyfelügyeleti eljárásba bevonta. A Gazdasági Versenyhivatal 2008. február 7. napján kelt végzésével az OTP Jelzálogbank Zrt. ellen gazdasági erőfölénnyel való visszaélés tilalmának feltételezett megsértése miatt indított Vj-22/2008. szám alatt versenyfelügyeleti eljárást. A két eljárás kimenetelével kapcsolatosan a jelen Alaptájékoztatók közzétételéig nem

merült fel olyan információ, amely alapján megbízható becslés készíthető, illetve a megfelelő céltartalék elszámolható lenne az esetleges jövőbeni bírságokra vonatkozóan.

Fentiekén túlmenően az OTP Jelzálogbank Zrt.-vel szemben nem indítottak és nincsen folyamatban kormányzati, bírósági vagy választottbírósági eljárás, amely jelentős hatással lehet a vagyoni helyzetére vagy jövedelmezőségére, felszámolási- vagy csődeljárás nincsen ellene folyamatban, valamint csőd- vagy felszámolási eljárást nem rendeltek el ellene, fizetési kötelezettségeit mindig rendben teljesítette.

A Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozícióiban az utolsó pénzügyi időszak értéknapja óta a jelen Alaptájékoztatók napjáig eltelt időszakban semmilyen jelentős változás nem következett be.

Jelen Alaptájékoztatókban található pénzügyi információkat – az Alaptájékoztatók mellékletében található, a Kibocsátó könyvvizsgálója által auditált éves beszámolók alapján – a Kibocsátó állította össze, ezen pénzügyi információkat könyvvizsgáló külön nem auditálta.

A Kibocsátó a jogszabályban rögzített rendszeres tájékoztatási kötelezettségének eleget téve féléves nem auditált pénzügyi jelentést hoz nyilvánosságra. A 2009. évi féléves jelentést az Alaptájékoztatók melléklete tartalmazza.

Eszközök

Az OTP Jelzálogbank Zrt. mérlegfőösszege 2008. december 31-én 1.606,4 milliárd forint volt, ebből az ügyfelekkel szembeni követelések állománya meghaladta az 1.445,9 milliárd forintot. A Kibocsátó vásárolt értékpapír állománya összesen 30,9 milliárd forint összegű állampapír portfóliót takar. A hitelintézetekkel szembeni követelés 2008. december 31-én 91,2 milliárd forint volt, ebből az OTP Bankkal szembeni követelés 81,2 milliárd forint. A tárgyi eszközök állománya 182 millió forint volt. Az immateriális javak állománya 293 millió forint, amelyek között banküzemi szoftverek és licence díjak szerepelnek. Az aktív időbeli elhatárolások értéke 29,7 milliárd forint volt, itt szerepelnek az értékpapírokból származó és az ügyfelektől járó kamat és kamatjellegű bevételek időbeli elhatárolása, valamint a következő időszakot terhelő költségek, ráfordítások.

Források

A források az üzleti aktivitás igényei szerint alakultak. A Kibocsátó eddigi működése során folyamatosan biztosított volt a szükséges forrás a zavartalan működés szempontjából. A Kibocsátó likviditási helyzete a megalakulása óta folyamatosan stabil.

A Kibocsátó hitelköveteléseit alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozza. A jelzáloglevelek állománya 2008 végén 1.311,9 milliárd forint volt. (A jelzáloglevelek kibocsátásából eredő kamatkötelezettség a futamidő végéig 342,5 milliárd forint.) Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2008. december 31-én 111,3 milliárd forint hitelintézetekkel szembeni kötelezettséggel rendelkezett, ebből 109,0 milliárd forint az OTP Bankkal szemben fennálló kötelezettség. A passzív időbeli elhatárolások értéke 67,9 milliárd forint volt, ezek között legnagyobb súllyal a jelzáloglevelek kamatainak passzív időbeli elhatárolása szerepel.

Eredménykimutatás

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2008. évi adózás előtti eredménye 14.119 millió forint, adózott eredménye pedig 11.447 millió forint volt, ami – figyelembe véve az 1.425,2 milliárd forint átlagos mérlegfőösszeget – 1,0%-os eszközmegetérülést jelent. A mérleg szerinti eredmény 6.302 millió forint volt.

A hitelintézet jövedelmi szerkezetét elsősorban a kamatkülönbség határozza meg, amely 170,8 milliárd forint kamatbevétel és 138,2 milliárd forint kamatráfordítás eredményeként 32,6 milliárd forint volt. A társaság által kapott kamatbevételek legjelentősebb tételei az ügyfelek által fizetett kamatbevételek (85,5 milliárd forint) és az állam által fizetett eszköz- és forrásoldali kamattámogatások (51,3 milliárd forint). A kamatráfordítások fő tétele a kibocsátott jelzáloglevelek után fizetett kamatkiadás (85,3 milliárd forint). A nettó díj- és jutalék-ráfordítások 24,4 milliárd forintot tettek ki. A díj- és jutalékbevételek legjelentősebb tételei az állami kamattámogatások folyósításához kapcsolódó költségterítés, valamint a hitelbiztosítéki érték-megállapítási üzletág díjbevétele. A bevételeket nagyságrenddel meghaladó díj és jutalék-ráfordítások döntő hányadát az OTP Bank Nyrt.-nek fizetett díjak és jutalékok teszik ki. 2008-ban a pénzügyi műveletek nettó eredménye 13,3 milliárd forint volt. Az OTP Jelzálogbank Zrt. működési költsége és üzleti tevékenységből származó egyéb ráfordítása (helyi adókkal együtt) 9,1 milliárd forint volt. A tárgyévi adófizetési kötelezettség 2,7 milliárd forint volt.

Cash-flow

Az OTP Jelzálogbank Zrt. pénzeszközei 2008 során összességében 202 millió forinttal nőttek. A működési pénzáramlás összesen 11.613 millió forint nettó pénzeszköz növekedést eredményezett. A kötelezettségek és a követelések együttes állományváltozása összességében 54.458 millió forint kiáramló pénzt eredményezett. Az értékpapír-állomány 41.052 millió forinttal csökkent a vizsgált időszakban. A nettó pénzáramlásra jelentősebb hatással volt továbbá az aktív és passzív időbeli elhatárolások állományváltozása, melynek nettó értéke 2.177 millió forinttal növelte a cash-flowt.

Tőkehelyzet

A társaság jegyzett tőkéje 2008. december 31-én 27 milliárd forint volt. Saját tőkéje – az előző év végi 48.024 millió forintos szintről – 55.471 millió forintra nőtt. A növekedést az általános tartalék növekedése, illetve a mérleg szerinti eredmény okozza.

A fizetőképességi mutató tárgyidőszaki záró értéke 9,06%.

2009. január 30-án az OTP Bank Nyrt. az OTP Jelzálogbank részére 15 millió svájci frank alárendelt kölcsöntőkét folyósított. Az alárendelt kölcsöntőke eredeti futamideje: 8 év, lejáratá 2017. január 30.

Számvetési politika

Az OTP Jelzálogbank Zrt. számvetési politikája rögzíti azokat az értékelési módszereket és eljárásokat, amelyeket az OTP Jelzálogbank Zrt. vezetése a pénzügyi jelentések elkészítésénél és közzétételénél érvényesít. Szamba veszi a mérlegre, az eredménykimutatásra és a kiegészítő mellékletre alkalmazott számvetési szabályok hatását. A Kibocsátó számvetési politikájának alapja a megbízható, valós kép kialakítására irányuló törekvés, melyet

szabályzatain keresztül a Számviteli törvény alapelveinek érvényesítésével, betartásával kíván elérni. Számviteli rendszerét a vonatkozó általános és hitelintézeti speciális törvényi és jogszabályi előírások szerint alakította ki.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. a vonatkozó jogszabályi előírások alapján éves beszámolót köteles készíteni készíteni. Üzleti éve a naptári évvel megegyezik, a mérleg fordulónapja december 31. A mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év január 15.

Az éves beszámoló felépítését, tartalmát, mellékleteit a Számviteli törvény, valamint a hitelintézetek és a pénzügyi vállalkozások éves beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 250/2000. (XII.24.) Kormányrendelet szabályozza.

A tulajdonos elvárásával összhangban az OTP Jelzálogbank Zrt. a 250/2000. (XII.24.) Kormányrendeletnek megfelelő mérleget, I. típusú (függőleges tagolású) eredménykimutatást, valamint "A" változatú cash-flow kimutatást készít. A több éven keresztül adattartalommal fel nem töltött részletező sorokat nem szerepelteti a beszámolójában.

A Kibocsátó gazdasági tevékenysége során előforduló, vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetére kiható eseményekről a Számviteli törvényben rögzített szabályok szerint folyamatos nyilvántartást vezet. A Kibocsátó hitelszámláinak vezetése elsődlegesen és analitikus részletezéssel az OTP Bank Nyrt. fiókhálózatánál telepített PRELAK, URBIS és VKHR rendszerekben történik, majd az analitikus adatok főkönyvi számlákra történő felgyűjtésével, valamint a központi nyilvántartásában történő összegzésével készül az összesített főkönyvi kivonata. A fiókok közreműködése kizárólag bankügynöki tevékenységre korlátozódik, amihez döntési hatáskör, illetve jogkör nem párosul. A főkönyvi számlák állományáról és forgalmáról havonta készül főkönyvi kivonat. A Kibocsátó 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. Az OTP Jelzálogbank Zrt. nem alkalmazza a valós értéken történő értékelés szabályait. A devizaköveteléseit és kötelezettségeit a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamokon értékeli.

Kibocsátót érintő közelmúltbeli események

A Kibocsátó tekintetében nem történtek olyan közelmúltbeli események, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a Kibocsátó fizetőképességének értékelését.

III.10. Lényeges szerződések

A Kibocsátó a szokásos üzletmenete során kötött szerződéseken felül nem kötött olyan szerződést, amely jelentőséggel bír a jelen Kibocsátási Program keretében kibocsátandó értékpapírokból adódó, az értékpapír-tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban.

III.11. Harmadik féltől származó információk

Jelen Alaptájékoztatók az alábbi harmadik féltől, külső szakértőktől származó információkat tartalmazzák:

- a jelen Alaptájékoztatók III.6. fejezetében az OTP Bank Nyrt. 2008. évi üzleti jelentése;
- a jelen Alaptájékoztatók V.1. és V.2. fejezeteiben az ingatlanpiac alakulásának trendjeivel kapcsolatos GKI adatok;
- a jelen Alaptájékoztatók V.3. fejezetében a bankcsoport piaci részesedésével kapcsolatosan a Magyar Nemzeti Bank által közzétett adatok.

III.12. Megtekinthető dokumentumok

Az Alaptájékoztatók érvényessége alatt az OTP Jelzálogbank Zrt. alapító okirata, valamint az utolsó kettő pénzügyi időszakra vonatkozó, magyar számviteli szabályok szerint elkészített, auditált információk hozzáférhetőek munkaidőben a Kibocsátó székhelyén (1051 Budapest, Nádor u. 21.).

A Kibocsátó éves pénzügyi jelentései és féléves jelentései elektronikus formában a Kibocsátó honlapján (www.otpjzb.hu) és a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu).

III.13. Nyereség-előrejelzés

A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztatókban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy -becslést.

IV. JELZÁLOGLEVELEKRE VONATKOZÓ RÉSZEK

IV.1. Kulcsfontosságú információk

A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége

A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége és a jelen Kibocsátási Program célja között nincsen összeférhetetlenség.

A Jelzáloglevél Program célja, a bevétel felhasználása

Az OTP Jelzálogbank Zrt. VIII. Jelzáloglevél Programjának célja, hogy a Kibocsátó időről időre jelzáloglevelek forgalomba hozatala által biztosítsa forrásait. Ezzel a Kibocsátó a likviditásának kezeléséhez a korábbi forgalomba hozatali gyakorlatához hasonlóan rugalmasan kezelhető és rövid eljárási időt igénybe vevő jelzáloglevél forgalomba hozatali módot alkalmaz.

A Jelzáloglevél Program keretében megvalósuló egyes forgalomba hozatalokból származó bevételek a már forgalomban lévő jelzáloglevelekkel együtt jelentik a legjelentősebb forrását az OTP Jelzálogbank Zrt. hitelezési tevékenységének. A megszerzett forrást a Kibocsátó új hitelállomány megvásárlására, új hitelek folyósítására, illetve a lejáró jelzáloglevelek visszafizetésén keresztül a már meglévő hitelállomány finanszírozására fordítja.

IV.2. Jelzáloglevelekre vonatkozó információk

A VIII. Jelzáloglevél Program

Az OTP Jelzálogbank Zrt. mint kibocsátó a jelen Alaptájékoztatókban leírt Jelzáloglevél kibocsátási program hatálya alatt időről-időre forint, euró, svájci frank vagy japán jen alapú jelzálogleveleket hoz forgalomba a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. A Jelzáloglevél Program hatálya alatt mindenkor forgalomba hozott, de le nem járt jelzáloglevelek forintban számított össznévértéke a Jelzáloglevél Program lezárásáig az 1.000.000.000.000 (azaz egyezermilliárd) forintot nem haladhatja meg. Amennyiben a kibocsátás devizaneme euró, svájci frank vagy japán jen, az adott jelzáloglevél-sorozat forgalomba hozatalának napján a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos deviza középfolyam az irányadó az adott deviza és forint árfolyamára. A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Jelzáloglevél Program keretében a keretösszeg erejéig jelzálogleveleket bocsásson ki.

A Program keretében a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett, és tőzsdére be nem vezetett jelzálogleveleket kíván nyilvánosan forgalomba hozni.

A jelen fejezet a Program feltételeiről nyújt tájékoztatást és a Programba tartozó egyes sorozatok és részletek tekintetében tartalmaz általános információkat. A Programba tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes feltételeit a vonatkozó végleges feltételek tartalmazzák. Az egy sorozatban forgalomba hozott, dematerializált, névre szóló jelzáloglevelek adatait a Tpt 7.§ (2) által meghatározott, értékpapírnak nem minősülő okirat tartalmazza. Az okiratot a Kibocsátó a Tpt. 9.§ (1) és (2) bekezdésének megfelelően a központi értéktárban helyezi el, és egyidejűleg megbízza a központi értéktárat az értékpapír előállításával.

Az alábbi összefoglalás a jelen Alaptájékoztatók egyéb vonatkozó részeivel együtt értelmezendő.

Kibocsátó	OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1052 Budapest, Nádor u. 21.)
Jelzáloglevél Program megnevezése	OTP Jelzálogbank Zrt. VIII. Jelzáloglevél Program
Szervező, Forgalmazó	Az OTP Bank Nyrt., mint a Jelzáloglevél Program felállításában közreműködő befektetési szolgáltató.
Fizető Bank	Az OTP Bank Nyrt., mint a fizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott hitelintézet, kamat-számítást végző ügynök.
Fizető banki megállapodás dátuma	2009. szeptember 24.
Felhatalmazás	A Kibocsátó Igazgatósága a 15/2009 (2009.08.19.) számú határozatával felhatalmazást adott a VIII. Jelzáloglevél Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Program keretében jelzáloglevelek forgalomba hozatalára.
A Program keretösszege	Együttesen 1.000.000.000.000 Ft (egyezermilliárd forint) – a forgalomba hozott, de le nem járt jelzáloglevelek forintban számított össznévértéke alapján, a Program lezárásáig.
A jelzáloglevelek rangsora	A jelzáloglevelek a Jht. 14.§-ban meghatározott fedezettel rendelkeznek. A Kibocsátó felszámolása esetén a felszámolási költségek kiegyenlítését követően kizárólag a jelzáloglevél-tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel <i>a)</i> a fedezet-nyilvántartásba bejegyzett rendes és pótfedezet, valamint <i>b)</i> a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a jelzáloglevelek alapján keletkező követelések <i>a)</i> pont szerinti fedezettel nem biztosított hányadának kiegészítésére szolgál.
Forgalomba hozatali dokumentumok	A Jelzáloglevél Program feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közzlése nyilvánosan forgalomba hozott értékpapír befektetői számára a magyar jogszabályok szerint kötelező, és amely a Felügyelet számára benyújtásra kerül, a jelen Alaptájékoztatók tartalmazzák. Az egyes sorozatokban vagy részletekben forgalomba hozott jelzáloglevelek vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó végleges feltételek tartalmazzák.
Jelzáloglevelek forgalomba hozatala	A jelzáloglevelek forgalomba hozatala több sorozatban, és az egyes sorozatokon belül egy vagy több részletben történik nyilvános forgalomba hozatali eljárás keretében, a jelen Alaptájékoztatók és a vonatkozó végleges feltételek feltételei szerint. A Jelzáloglevél Program alapján történő forgalomba

hozatalok esetén a Kibocsátó a Tpt. 27.§ (6) bekezdésével összhangban az adott forgalomba hozatal kezdő napját megelőzően a forgalomba hozatal végleges feltételeit tartalmazó végleges feltételek benyújtásával a Felügyeletet tájékoztatja, és a végleges feltételeket közzéteszi.

A forgalomba hozatal módja	A jelen Program keretében a jelzáloglevelek nyilvánosan hozhatóak forgalomba. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás, aukciós eljárás, folyamatos kibocsátás, vagy adagolt kibocsátás útján.
A forgalomba hozatalok pénzneme	A jelzáloglevelek magyar forintban, euróban, svájci frankban vagy japán jenben kerülnek forgalomba hozatalra. (Az euróban, svájci frankban, illetve japán jenben denominált sorozatok esetén az adott sorozat forgalomba hozatalának napján a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyam az irányadó az adott deviza és forint árfolyamára.)
A jelzáloglevelek névértéke	A jelzáloglevelek névértékéről a vonatkozó végleges feltételek rendelkeznek.
Forgalomba hozatali ár	A jelzáloglevelek névértéken, névérték alatti, vagy a névértéket meghaladó áron kerülhetnek forgalomba hozatalra. Jegyzés eljárás lebonyolítása esetén a forgalomba hozatali ár Tpt. 27.§ (6)-ának megfelelően legkésőbb a forgalomba hozatal kezdőnapját megelőző napon közzétételre kerül a vonatkozó végleges feltételekben. Aukció lebonyolítása esetén amennyiben a Kibocsátó minimális vagy maximális árat határoz meg, azt a Tpt. 50.§ (1) alapján az aukció kezdő időpontját megelőzően az ajánlattételre jogosultak tudomására hozza a vonatkozó végleges feltételekben.
A befizetett összeg	Amennyiben a jegyzési íven jelzett összeg és az igazoltan beérkezett összeg különbözik, abban az esetben a következők szerint kell eljárni. Ha az igazoltan beérkezett összeg kevesebb, mint a jegyzési íven jelzett összeg, abban az esetben az igazoltan beérkezett összeg tekintendő mérvadónak, amennyiben az igazoltan beérkezett összeg több mint a jegyzési íven szereplő, akkor a különbség a jegyzés lezárását követő hét napon belül levonásmentesen visszautalásra kerül.
Visszatérítés	Amennyiben a forgalomba hozatal a Tpt. 33.§ (2) hatálya alá eső ok folytán hiúsul meg, a már befizetett összegeket a Kibocsátó hét napon belül – kamatfizetési kötelezettség nélkül – visszafizeti a befektető bankszámlájára.
Elővásárlási jog	A jelzáloglevelekre vonatkozóan elővásárlási jog nem gyakorolható.
Lejegyezhető mennyiség leszállításának lehetősége	A Kibocsátó nem köti ki a lejegyezhető jelzáloglevelek mennyiségének leszállítását. Amennyiben a végleges feltételekben meghatározott minimális jegyzési mennyiség nem kerül lejegyzésre, a Forgalmazó a kibocsátást meghiúsultnak tekinti és a jelzáloglevelek ellenértékét a

	hatályos jogszabályok szerint visszatéríti.
Forgalomba hozatali korlátozások	A jelzálogleveleket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályokkal összhangban lehet értékesíteni belföldi magánszemélyek és intézményi befektetők, valamint külföldi magánszemélyek és intézményi befektetők részére akár külföldön, akár Magyarországon. Valamely sorozat vagy részlet során forgalomba hozott jelzáloglevelekre vonatkozó értékesítési korlátozásokat a vonatkozó végleges feltételek tartalmazzák.
A jelzáloglevelek típusa	A jelzálogleveleket névre szólóan lehet forgalomba hozni.
A jelzáloglevelek megjelenési formája	A jelzáloglevelek dematerializált, névre szóló értékpapírok. A vonatkozó végleges feltételekben foglalt rendelkezésekkel összhangban a jelzálogleveleket tartalmazó, a Tpt 7.§-a szerint kiállított okiratot, a Tpt. 9.§ (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban a központi értékpapír-számla vezetőjénél helyezik letétbe, és az mindaddig letétben marad, amíg az adott sorozatban forgalomba hozott jelzáloglevelek tulajdonosainak a jelzálogleveleken alapuló fizetési igényei kielégítésre nem kerülnek.
Értékpapír-számla	A dematerializált, névre szóló értékpapírokról és a hozzá kapcsolódó jogokról az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.
Központi értékpapír-számla vezetője	Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zrt. ("KELER Zrt.") (1075 Budapest, Asbóth u. 9-10.)
Elszámolási nap	A vonatkozó végleges feltételekben a jelzáloglevél forgalomba hozatalból származó bevételek elszámolására kijelölt nap.
Futamidő	Az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével, a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott maximum 30 éves időtartam.
Kamatozás	A jelzáloglevelek lehetnek fix, változó vagy indexált kamatozásúak, illetve diszkont értékpapírok a vonatkozó végleges feltételekben meghatározottak szerint.
Irányadó jog és illetékesség	A jelzáloglevelekre a magyar jog az irányadó.
Árjegyzés	Amennyiben a végleges feltételek úgy rendelkeznek, a Forgalmazó a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott módon, az ott megjelölt informatikai rendszer megfelelő oldalán eladási és/vagy vételi árat jegyez az egy sorozatban forgalomba hozott jelzáloglevelek tekintetében.
Nyilvánosság részére történő tájékoztatás	Az Alaptájékoztatók, a végleges feltételek és a Kibocsátó nyilvánosság részére történő rendszeres és rendkívüli tájékoztatási a Kibocsátó honlapján (www.otpjzb.hu) és a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) kerülnek közzétételre. Az Alaptájékoztató nyilvánosságra hozataláról szóló hirdetmény a Napi Gazdaság c. napilapban is közzétételre kerül. A Kibocsátó a Tpt. 56.§ (3) szerint

definiált szabályozott információkat a PSZÁF által üzemeltetett honlap (www.kozzetetelek.hu), illetve a 24/2008. PM rendelet 4. § szerint legalább egy nyomtatott vagy honlappal rendelkező média szerkesztősége részére küldi el.

Jelzáloglevél feltételek

Az alábbiak a jelzáloglevelek általános feltételei, amely jelzáloglevél feltételek minden egyes okirat részét képezik. Az egyes jelzáloglevél-sorozat, illetve sorozatrészlet forgalomba hozatalokra vonatkozó végleges feltételek egyéb feltételeket is megállapíthat. A jelen jelzáloglevél feltételektől eltérő vagy azokkal összhangban nem álló ilyen egyéb feltételek a vonatkozó sorozathoz tartozó jelzáloglevelek tekintetében a jelen jelzáloglevél feltételek helyébe lépnek, illetve módosítják azokat. A vonatkozó végleges feltételek (illetve annak alkalmazandó rendelkezései) az adott sorozatról kiállított okirat részét fogják képezni. Jelen Alaptájékoztatók IV.3. fejezete ismerteti a végleges feltételekben feltüntethető feltételeket. A végleges feltételek fogják meghatározni, hogy ezen feltételek közül melyek vonatkoznak az adott jelzáloglevelekre.

A jelen Jelzáloglevél Program hatálya alatt kibocsátott bármely jelzáloglevél az OTP Jelzálogbank Zrt. által forgalomba hozott valamely sorozat egyik jelzáloglevele. A jelzáloglevelekre történő hivatkozáson a továbbiakban a jelzáloglevelek meghatározott pénznemben kifejezett legkisebb meghatározott névértéke értendő.

A jelen szövegben a részlet olyan jelzálogleveleket jelent, amelyek azonos típusúak, azonos előállításúak és azonos jogokat testesítenek meg és azonos a forgalomba hozataluk napja. A sorozat olyan részletek összessége, amelyek azonos típusúak, azonos előállításúak és azonos jogokat testesítenek meg, de az egyes részletek forgalomba hozatalának napja, a kamatszámítás kezdőnapja és/vagy a forgalomba hozatali ára eltérő.

A végleges feltételekben használt szavak és kifejezések ugyanúgy értelmezendők mint a jelzáloglevél feltételekben, kivéve ha a szöveggörnyezetből más következik, vagy az attól eltérő értelmezésre kifejezett utalás történik.

A jelzáloglevelek a Kibocsátó és a fizető banki tevékenységeket ellátó OTP Bank Nyrt. között létrejövő fizető banki szerződés rendelkezéseivel összhangban kerülnek forgalomba hozatalra.

A fizető banki szerződés egy példánya munkaidőben megtekinthető az OTP Jelzálogbank Zrt. kijelölt irodájában. A jelzáloglevél-tulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a fizető banki szerződés és a vonatkozó végleges feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen jelzáloglevél feltételek rendelkezései a fizető banki szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

A fizető banki szerződésben vagy a végleges feltételekben alkalmazott meghatározások és kifejezések a jelen jelzáloglevél feltételekben foglaltak szerint értelmezendők, kivéve, ha a szöveggörnyezetből más értelmezés következik, vagy az alkalmazott meghatározások és kifejezések azok értelmezését kifejezetten másként rendelik. Amennyiben ellentmondás merülne fel a fizető banki szerződés és a végleges feltételek rendelkezései között, az utóbbi lesz az irányadó.

1. A jelzáloglevelek típusa, előállításuk módja, fajtája és tulajdonjoga

(a) A jelzáloglevelek típusa

A jelzáloglevelek névre szóló értékpapírok.

(b) A jelzáloglevelek előállításának módja

A jelzáloglevelek dematerializált, névre szóló értékpapírként kerülnek előállításra. A Kibocsátó a Tpt. értelmében kiállítja és a KELER Zrt.-nél ("Központi Számlavezető") letétbe helyezi az egyes sorozatok adatait tartalmazó – értékpapírnak nem minősülő – okiratot. Amennyiben a sorozatot alkotó jelzáloglevelek számát a Kibocsátó – kibocsátással vagy forgalomból való kivonással – megváltoztatja, akkor a sorozatról kiállított okirat érvénytelenítésre kerül és ezzel egyidejűleg a teljes sorozat adatainak megfelelően módosított új okirat kerül kiállításra.

Az adott jelzáloglevélhez tartozó cégleges feltételek (illetve annak vonatkozó rendelkezései) a kapcsolódó okirat részét képezik és a jelen jelzáloglevél feltételekhez képest olyan egyéb feltételeket is meghatározhatnak, amelyek – az általuk meghatározott mértékben, vagy ha a jelzáloglevél feltételeknek ellentmondanak – az adott jelzáloglevél vonatkozásában módosítják a jelen jelzáloglevél feltételeket vagy azok helyébe lépnek. A vonatkozó végleges feltételekre történő hivatkozás egy adott jelzáloglevélről készült okirat részét képező végleges feltételekre (illetve annak vonatkozó rendelkezéseire) utal.

(c) A jelzáloglevelek fajtái

Jelzáloglevél a kamat/hozam számítása szerint lehet olyan jelzáloglevél,

- (i) amelynek kamatlába a lejárat napjáig nem változik, vagy a forgalomba hozatala előtt megállapított mértékre változik ("fix kamatozású jelzáloglevél");
- (ii) amelynek kamatlábát valamely piaci kamatláb szerint periodikusan állapítják meg ("változó kamatozású jelzáloglevél");
- (iii) amelynek forgalomba hozatali árát a meghatározott névérték a lejárat napjáig számított hozam mértékével haladja meg ("diszkont jelzáloglevél");
- (iv) amelynek kamatlába valamilyen képlet alapján kerül meghatározásra ("indexált kamatozású jelzáloglevél");
- (v) amelyre a kamat névértékének devizájától eltérő devizában is fizethető ("kettős pénznemű kamatozó jelzáloglevél"),

vagy az előbbiek bármelyikének kombinációja az arra vonatkozó végleges feltételekben meghatározott kamatszámítási alaptól függően.

Jelzáloglevél a tőkeösszeg meghatározása szerint lehet olyan jelzáloglevél,

- (vi) amelynek végső visszaváltási összege valamilyen képlet alapján kerül kiszámításra ("indexált visszaváltási összegű jelzáloglevél");
- (vii) amely tőkeösszegének visszafizetésére részletekben kerül sor ("részletekben törlesztendő jelzáloglevél");
- (viii) amelynek végső visszaváltási összege névértékének devizájától eltérő devizában is fizethető ("kettős pénznemű visszaváltási összegű jelzáloglevél");

(ix) amelynek forgalomba hozatali ára forgalomba hozatalkor teljes egészében nem kerül befizetésre ("részben fizetett jelzáloglevél"),

vagy az előbbiek bármelyikének kombinációja az arra vonatkozó végleges feltételekben meghatározott visszaváltási/kifizetési alaptól függően.

(d) Tulajdonjog

A Tpt. 138.§ (2) bekezdésének megfelelően a jelzáloglevél-tulajdonosokra történő hivatkozások a jelzáloglevelek vonatkozásában azon személyeket jelentik, akiknek az értékpapír-számláján az adott jelzálogleveleket nyilvántartják.

A jelzáloglevelek csak a Központi Számlavezető mindenkori előírásaival és eljárásaival összhangban, az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírással ruházhatók át. A Tpt. 6.§ (5) bekezdése értelmében a jelzáloglevél-tulajdonosok nem kérhetik a dematerializált, névre szóló jelzáloglevelek nyomdai úton történő előállítását.

2. Átruházhatóság

A Program keretében kibocsátott jelzáloglevelekre vonatkozóan nincsen átruházási korlátozás, kivéve, ha az adott sorozat tekintetében a kibocsátás végleges feltételei ilyen korlátozás alkalmazását írják elő.

3. A jelzáloglevelek jellege

A jelzáloglevelek a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, a Jht 14.§ értelmében fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A jelzáloglevelek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a vonatkozó jogszabályok alapján a Kibocsátó felszámolása, vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során elsőbbséget élveznek.

4. Kamatok

(a) Fix kamatozású jelzáloglevelek kamata

Minden egyes fix kamatozású jelzáloglevél a meghatározott névértéke után (a részben fizetett jelzáloglevelek esetén a kifizetett rész, a részletekben törlesztendő jelzáloglevelek esetében a még nem teljesített törlesztő részletek után) a kamatszámítás kezdőnapjától (azt is beleértve), éves szinten a kamatláb(ak) mértékével számolva kamatozik. A jelzáloglevél feltételekben a "fix kamatozási időszak" a kamatfizetési naptól (vagy a kamatszámítás kezdőnapjától) (azt is beleértve) a következő (vagy az első) kamatfizetési napig (de azt nem beleértve) terjedő időszakot jelenti. A kamatok a lejárat napjáig terjedő időszakban minden évben a kamatfizetési nap(oko)n és a lejárat napján utólag fizetendők.

Ha a kamatot a fix kamatozási időszaktól eltérő időszakra kell számítani, akkor a kamat kiszámításához a meghatározott névértéket először a kamatlábbal, majd a vonatkozó kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott összeget a meghatározott pénznem legközelebbi váltópénzére kell kerekíteni, a váltópénz felét felfelé kerekítve (vagy más kerekítési szabályt alkalmazva, ha az irányadó piaci szokások azt úgy rendelik).

Ha a vonatkozó végleges feltételek másként nem rendelkezik, az egyes fix kamatozási időszakokat lezáró (de abba nem számító) kamatfizetési napon a fix kamatozási időszakra fizetendő kamat összege a fix kamatösszeg lesz. Ha a vonatkozó végleges feltételek úgy rendelkezik, a kamatfizetési napon fizetendő kamat összege a végleges feltételekben meghatározott töredékösszeg lesz.

”Kamatbázis” a jelen 4 (a) jelzálólevél feltételnek megfelelően számított kamatösszeg tekintetében a következőket jelenti:

- (i) ha a vonatkozó végleges feltételekben a ”Tényleges/Tényleges (ISMA)” szerepel:
 - (a) azon Jelzálólevelek esetében, ahol a legutóbbi kamatfizetési naptól (vagy ha ilyen nincs, a kamatszámítás kezdőnapjától) (azt is beleértve) a vonatkozó kifizetési napig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban (”kamatozó időszak”) a napok száma egyenlő vagy kevesebb mint azon kamatmegállapítási időszak napjainak száma, amelyben a kamatozó időszak véget ér: a kamatozó időszak napjainak száma osztva a kamatmegállapítási időszak napjai számának és az egy naptári évben előforduló (a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott) kamatmegállapítási napok számának szorzatával; vagy
 - (b) azon jelzálólevelek esetében, ahol a kamatozó időszak hosszabb, mint az a kamatmegállapítási időszak, amely alatt a kamatozó időszak véget ér, a következők összege:
 - (1) azon kamatozó időszak napjainak száma, amely azon kamatmegállapítási időszakra esik, melyben a kamatozó időszak kezdődik, osztva az ezen kamatmegállapítási időszak napjai számának és az egy naptári évben előforduló kamatmegállapítási napok számának szorzatával; és
 - (2) azon kamatozó időszak napjainak száma, amely a következő kamatmegállapítási időszakra esik, osztva az ezen kamatmegállapítási időszak napjai számának és az egy naptári évben előforduló kamatmegállapítási napok számának szorzatával;
- (ii) ha a vonatkozó végleges feltételekben a ”30/360” szerepel, a legutóbbi kamatfizetési naptól (vagy, ha ilyen nincs, a kamatszámítás kezdőnapjától) (azt is beleértve) a vonatkozó kifizetési napig (de azt nem beleértve) terjedő időszak napjainak száma (ezen napok számát 360 napos évre és tizenkettő 30 napos hónap alapul vételével számítva) osztva 360-nal.

”Kamatmegállapítási időszak” minden egyes, a kamatmegállapítási naptól (azt is beleértve) a következő kamatmegállapítási napig (de azt nem beleértve) terjedő időszak. Amennyiben akár a kamatszámítás kezdőnapja, akár az utolsó kamatfizetési nap nem kamatmegállapítási nap, akkor az azt a napot megelőző első kamatmegállapítási kapon kezdődő és az azt a napot követő első kamatmegállapítási napon végződő időszak lesz a kamatmegállapítási időszak.

”Váltópénz” a forinttól és az eurótól különböző minden pénznem tekintetében az adott pénznem országában rendelkezésre álló legkisebb összegű fizetési eszköz, a forint tekintetében egy forint, az euró tekintetében pedig egy cent.

(b) Változó kamatozású jelzálólevelek és indexált kamatozású jelzálólevelek kamata

(i) Kamatfizetési napok

Minden egyes változó kamatozású jelzáloglevél és indexált kamatozású jelzáloglevél a meghatározott névértéke után (a részben fizetett jelzáloglevelek a kifizetett rész, a részletekben törlesztő jelzáloglevelek esetében a még nem teljesített törlesztő részletek után) a kamatszámítás kezdőnapjától (azt is beleértve) kamatozik. A kamatok utólag fizetendők:

- (a) minden évben a vonatkozó végleges feltételekben kijelölt meghatározott kamatfizetési nap(ok)on; vagy
- (b) amennyiben a vonatkozó végleges feltételekben nincs(enek) meghatározott kamatfizetési nap(ok) kijelölve, úgy minden olyan napon (minden ilyen nap minden egyes meghatározott kamatfizetési nappal együtt egyenként "kamatfizetési nap"), amely a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott időszakként megszabott számú hónappal vagy más időszakkal esik a megelőző kamatfizetési nap után, illetve – az első kamatfizetési nap esetében – a kamatszámítás kezdőnapja után.

A kamatot minden egyes, a kamatfizetési naptól (vagy a kamatszámítás kezdőnapjától) (azt is beleértve) a következő (vagy az első) kamatfizetési napig (de azt nem beleértve) tartó időszakra ("kamatfizetési időszak") kell fizetni.

Amennyiben a vonatkozó végleges feltételekben munkanap szabály kerül meghatározásra és (x) a kérdéses naptári hónapban nincsen olyan nap, amely szám szerint megfelelne valamely kamatfizetési napnak, vagy (y) valamely kamatfizetési nap egyébként olyan napra esne, amely nem munkanap, akkor, ha a munkanap szabály:

- (A) változó kamatláb munkanap szabály, akkor minden olyan esetben, amikor a meghatározott időszakok a 4 (b)(i)(b) jelzáloglevél feltételnek megfelelően kerültek rögzítésre, a kamatfizetés napja a fenti (x) esetben az illető hónap utolsó munkanapja lesz és az alábbi (Y) pont szerinti rendelkezések mutatis mutandis alkalmazandók; vagy a fenti (y) esetben a kamatfizetést el kell halasztani a következő olyan napra, amely munkanap, hacsak az nem esik a következő naptári hónapra, amely esetében a kamatfizetés napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző munkanapra és minden azt követő kamatfizetés napja azon hónap utolsó munkanapja lesz, amely a meghatározott időszakkal esik a megelőző kamatfizetés napja után; vagy
- (B) következő munkanap szabály, akkor a kamatfizetés napját el kell halasztani a legközelebbi olyan napra, amely munkanap; vagy
- (C) módosított következő munkanap szabály, akkor a kamatfizetés napját el kell halasztani a legközelebbi munkanapra, kivéve, ha az így a következő naptári hónapra esne, ebben az esetben a kamatfizetés napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző munkanapra; vagy
- (D) megelőző munkanap szabály, akkor a kamatfizetés napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző munkanapra.

A jelzáloglevél feltételekben "munkanap" olyan napot jelent, amely egyszerre:

- (X) olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok és a devizapiacok fizetési műveleteket végeznek és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára (ideértve a deviza-kereskedelmet és devizabetét ügyleteket) Budapesten és a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott további kereskedelmi központban;
- (Y) olyan nap, amelyen – az eurón kívüli meghatározott pénznemben kifizetendő összeg tekintetében – a kereskedelmi bankok és a devizapiacok fizetési műveleteket végeznek és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára (ideértve a deviza-kereskedelmet és devizabetét ügyleteket) a vonatkozó meghatározott pénznem országának legfontosabb pénzügyi központjában (ha nem Budapest vagy a megjelölt további kereskedelmi központ), vagy – az euróban fizetendő bármely összeg

tekintetében – a Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET) Rendszer ("TARGET rendszer") nyitva áll;
(Z) olyan nap, amikor a Központi Számlavezető pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

(ii) Kamatláb

A változó kamatozású jelzáloglevelek és az indexált kamatozású jelzáloglevelek után mindenkor fizetendő kamatláb a vonatkozó végleges feltételekben meghatározottak szerint kerül meghatározásra.

(a) Ahol a kamatláb meghatározás módjaként ISDA meghatározás szerepel a vonatkozó végleges feltételekben, a kamatláb minden egyes kamatfizetési időszak tekintetében a vonatkozó ISDA kamatláb plusz vagy mínusz (ahogy a vonatkozó végleges feltételekben szerepel) a kamatfelár (ha van ilyen) lesz. A jelen (a) albekezdésben az egy kamatfizetési időszakra vonatkozó ISDA kamatláb egyenlő azzal a változó kamatlábbal, amelyet a Kibocsátó határozna meg, ha számítást végző megbízottként járna el egy, a 2000-es ISDA Definíciókat (amelyeket az International Swaps and Derivatives Association, Inc. adott közre, azoknak az első sorozat/részlet hozatalának értéknapiján hatályos formájában) tartalmazó kamatláb-swap ügyletben és amelyben:

- (1) a referenciakamat megegyezik a vonatkozó végleges feltételekben meghatározottakkal;
- (2) a megjelölt lejárat a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott időszak;
- (3) az érintett kamatváltozási nap vagy az adott kamatfizetési időszak első napja, ha a vonatkozó referenciakamat a budapesti bankközi kamatlábon (BUBOR), a londoni bankközi kamatlábon (LIBOR) vagy az eurózóna bankközi kamatlábon (EURIBOR) alapszik, vagy minden más esetben, ahogyan azt a vonatkozó végleges feltételek meghatározza.

A jelen (a) albekezdésben a "változó kamatláb", a "számítást végző megbízott", a "referenciakamat", a "megjelölt lejárat" és a "kamatváltozási nap" kifejezések a 2000-es ISDA Definíciókban meghatározott jelentéssel bírnak.

(b) Ahol a vonatkozó végleges feltételek a kamatláb meghatározásának módjaként a képernyőoldal alapján történő kamatmeghatározást írja elő, ott az egyes kamatfizetési időszakokra számított kamatláb az alábbi szabályok megtartása mellett a következő lehet: a referenciakamatlábként (amely éves mértékben, százalékban kerül kifejezésre)

- (1) ajánlott kamatláb; vagy
- (2) ajánlott kamatlábak számtani középértéke (ha szükséges, az ötödik tizedesjegyre kerekítve úgy, hogy a 0,000005 felfelé legyen kerekítve),

amely referenciakamatláb a vonatkozó hírügynökségi oldalon a kamatmeghatározás napján megjelenő, arra a napra megállapított adat, plusz vagy mínusz (a vonatkozó végleges feltételekben megadottak szerint) a kamatfelár (ha van ilyen), a Kibocsátó meghatározása szerint. Ha a vonatkozó hírügynökségi oldalon öt vagy több ajánlott kamatláb található, a legmagasabbat (vagy, ha több mint egy ilyen ajánlat van, csak az egyiket) és a legalacsonyabbat (vagy, ha több mint egy ilyen ajánlat van, csak az egyiket) a Kibocsátónak figyelmen kívül kell hagynia az ajánlott kamatláb számtani középértékének meghatározása szempontjából (a fentiek szerint kerekítve).

(iii) Minimális és/vagy maximális kamatláb

Amennyiben a vonatkozó végleges feltételek valamely kamatfizetési időszakra minimális kamatlábat ír elő, és ha a fenti (ii) bekezdés szerint az adott kamatfizetési időszakra számított kamatláb alacsonyabb, mint a minimális kamatláb, akkor a kamatfizetési időszak kamatlába a minimális kamatláb lesz.

Amennyiben a vonatkozó végleges feltételek valamely kamatfizetési időszakra maximális kamatlábat ír elő, és ha a fenti (ii) bekezdés szerint az adott kamatfizetési időszakra számított kamatláb magasabb, mint a maximális kamatláb, akkor a kamatfizetési időszak kamatlába a maximális kamatláb lesz.

(iv) A kamatláb meghatározása és a kamatösszegek kiszámítása

A Kibocsátó a kamatláb meghatározására megszabott időpontban vagy azt követően a lehető legrövidebb időn belül meghatározza a kamatlábat a vonatkozó kamatfizetési időszakra. A Kibocsátó számítja ki az egyes meghatározott névértékű változó kamatozású jelzáloglevelek vagy indexált kamatozású jelzáloglevelek után az adott kamatfizetési időszakra fizetendő kamat összegét ("kamatozás"). Minden kamatozás kiszámításához a meghatározott névértéket először a kamatlábbal, majd a vonatkozó kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott összeget a vonatkozó meghatározott pénznem legközelebbi váltópénzére kell kerekíteni, a váltópénz felét felfelé kerekítve (vagy más kerekítési szabályt alkalmazva, ha az irányadó piaci szokások azt úgy rendelik).

A "kamatozás" a jelen 4 (b) jelzáloglevél feltétel szerint számított kamatozásban a következőképpen értelmezendő:

(a) amennyiben a vonatkozó végleges feltételek "Tényleges/365" vagy "Tényleges/Tényleges" számítást ír elő, úgy a kamatfizetési időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel (vagy, ha az adott kamatfizetési időszak valamely része szökőévre esik, úgy a kamatfizetési időszak szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számának és 366-nak a hányadosát és a kamatfizetési időszak nem szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számának és 365-nek a hányadosát össze kell adni);

(b) amennyiben a vonatkozó végleges feltételek "Tényleges/365 (ÁKK)" számítást ír elő, úgy a kamatfizetési időszak tényleges napjainak számát (kivéve minden szökőév február 29. napját) 365-tel kell elosztani;

(c) amennyiben a vonatkozó végleges feltételek "Tényleges/360" számítást ír elő, úgy a kamatfizetési időszak tényleges napjainak számát 360-nal kell elosztani;

(d) amennyiben a vonatkozó végleges feltételek "30/360", "360/360" vagy "Kötvényalapú" számítást ír elő, úgy a kamatfizetési időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol is egy év 12, egyenként 30 napos hónapból áll (kivéve ha a kamatfizetési időszak utolsó napja valamely hónap 31. napja, de a kamatfizetési időszak kezdete a hónapnak nem a 30. vagy 31. napjára esik, amely esetben az utolsó napot tartalmazó hónapot nem kell 30 napos hónapra lerövidítettnek tekinteni, vagy ha a kamatfizetési időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 napos hónapra hosszabbítottnak tekinteni));

(e) amennyiben a vonatkozó végleges feltételek "30E/360" vagy "Eurokötvény-alapú" számítást ír elő, úgy a kamatfizetési időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol is egy év

12, egyenként 30 napos hónapból áll, tekintet nélkül a kamatfizetési időszak első vagy utolsó napjára, kivéve ha az utolsó kamatfizetési időszak esetében a lejárat napja február hónap utolsó napjára esik, amely esetben a február hónapot nem kell 30 napos hónappá hosszabbítottak tekinteni).

(v) Értésítés a kamatlábról és a kamatösszegekről

A Kibocsátó az érintett felügyeleti hatóság és azon értéktőzsdék, amelyekre a változó kamatozású jelzáloglevelek vagy az indexált kamatozású jelzáloglevelek be vannak vezetve, tudomására hozza a kamatlábat és az egyes kamatfizetési időszakokra eső kamatösszegeket, illetve a megfelelő kamatfizetési napokat, és gondoskodik arról, hogy az erre vonatkozó értesítést a meghatározásuk után a lehető leghamarabb, de nem később, mint az azt követő első budapesti munkanapon közzétegyék a 10. jelzáloglevél feltétel rendelkezéseinek megfelelően. Minden így közzétett kamatösszeget és kamatfizetési napot utólag, előzetes értesítés nélkül módosítani lehet (vagy szükséges egyéb intézkedéseket lehet hozni módosítás útján) a kamatfizetési időszak lerövidítése vagy meghosszabbítása esetén. Minden ilyen módosítást haladéktalanul közölni kell a Központi Számlavezetővel, az érintett felügyeleti hatósággal, azon értéktőzsdékkal, amelyekre a változó kamatozású jelzáloglevelek vagy az indexált kamatozású jelzáloglevelek be vannak vezetve és a jelzáloglevél-tulajdonosokkal a 10. jelzáloglevél feltétel rendelkezései szerint.

(vi) Végleges igazolások

Minden egyes, a jelen 4 (b) jelzáloglevél feltétel előírásainak értelmében a Kibocsátó által adott, kifejezett, közölt vagy kapott igazolás, közlemény, vélemény, számítás, átvett adat, meghatározás vagy döntés kötelező érvénnyel bír (kivéve a szándékos mulasztás, rosszhiszeműség vagy nyilvánvaló tévedés eseteit) a jelzáloglevelek-tulajdonosainak mindegyikére.

(c) Kettős pénznemű kamatozó jelzáloglevelek kamatai

A kettős pénznemű jelzáloglevelek tekintetében fizetendő kamatláb vagy a kamat összegét a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott módon kell megállapítani.

(d) Részben fizetett jelzáloglevelek kamatai

A részben fizetett jelzáloglevelek esetében (amennyiben azok nem diszkont jelzáloglevelek) a kamatokat a korábban leírtak szerint az adott jelzáloglevelek már befizetett névértéke után kell kiszámítani, vagy más módon a vonatkozó végleges feltételek rendelkezései szerint.

(e) Részletekben törlesztendő jelzáloglevelek kamatai

A részletekben törlesztendő jelzáloglevelek esetében a kamatokat a korábban leírtak szerint az adott jelzáloglevelek még nem teljesített törlesztő részletek összege után kell kiszámítani, vagy más módon a vonatkozó végleges feltételek rendelkezései szerint.

(f) Kamatozás késedelem esetén

Az egyes jelzáloglevelek (illetve amennyiben egy jelzáloglevelet csak részben váltanak vissza, úgy annak csak a visszaváltott része) visszaváltásuk napjától kezdve nem kamatoznak

(ha kamatoztak egyáltalán), kivéve ha a tőke visszafizetését jogellenesen késleltetik vagy megtagadják. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész

(i) amennyiben a jelzáloglevél-tulajdonos nem a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény ("Ptk.") szerinti gazdálkodó szervezet, akkor a Ptk. 301.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint kamatozik,

(ii) amennyiben a jelzáloglevél-tulajdonos Ptk. szerinti gazdálkodó szervezet, akkor a Ptk. 301/A.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint kamatozik, addig az időpontig, amíg az adott jelzáloglevél után járó teljes összeg kifizetésre nem kerül.

(g) Kamatozás jelzáloglevelek visszavásárlása esetén

A Jht. 13.§ (3) alapján a Kibocsátó által visszavásárolt jelzáloglevelek a forgalomból kivontnak minősülnek.

(h) Kamatok kiszámítását végző személy

A kamatok kiszámítását az OTP Bank Nyrt., mint Fizető Bank végzi.

5. Kifizetések

(a) A fizetés módja

A jelzáloglevelek kapcsán teljesítendő kifizetéseket a Központi Számlavezető nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó – a Központi Számlavezető mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – fordulónap végén az adott jelzálogleveleket illetően állománnyal rendelkező értékpapír-számlavezetők részére kell teljesíteni, a Központi Számlavezető vonatkozó mindenkor hatályos szabályzatával, rendelkezéseivel összhangban, valamint az alkalmazandó adózási jogszabályok figyelembevételével. Az esedékes fizetésre az jogosult, aki a fordulónapon jelzáloglevél-tulajdonosnak minősül.

(b) Fizetési nap

Ha a jelzáloglevél kapcsán teljesítendő kifizetés napja nem fizetési nap, a jelzáloglevél tulajdonosa nem követelhet kifizetést a következő fizetési napig és ezzel a késedelemmel összefüggésben sem további kamatra, sem egyéb kompenzációra nem tarthat igényt. "Fizetési nap" minden olyan nap,

(i) amelyen a kereskedelmi bankok és a devizapiacok fizetési műveleteket végeznek és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára (ideértve a deviza-kereskedelmet és devizabetét ügyleteket) Budapesten és a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott további kereskedelmi központban; és

(ii) amelyen – az eurón kívüli meghatározott pénznemben kifizetendő összeg tekintetében – a kereskedelmi bankok és a devizapiacok fizetési műveleteket végeznek és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára (ideértve a deviza-kereskedelmet és devizabetét ügyleteket) a vonatkozó meghatározott pénznem országának legfontosabb pénzügyi központjában (ha nem Budapest vagy a megjelölt további kereskedelmi központ), vagy – az euróban fizetendő bármely összeg tekintetében – a TARGET Rendszer nyitva áll; és

(iii) amelyen a Központi Számlavezető pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

(c) A tőke és kamatok értelmezése

A jelzáloglevél feltételekben a jelzáloglevelekkel kapcsolatos minden tőkére való hivatkozást úgy kell értelmezni, mint ami – ha alkalmazandó – magában foglalja az alábbiakat:

- (i) a jelzáloglevelek végső visszaváltási összegét;
- (ii) a jelzáloglevelek választott visszaváltási összegét (ha van ilyen);
- (iii) a részletekben törlesztő jelzáloglevelek esetében a törlesztő részleteket;
- (iv) a diszkont jelzáloglevelek esetében a diszkont névértéket;
- (v) a kamaton kívül minden egyéb kifizetést, amelyet a Kibocsátó a jelzáloglevelek alapján vagy azokra tekintettel teljesít.

A diszkont névérték a következő képlet – vagy a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott egyéb módszer – alapján számítandó ki: $RA \times (1 + H)^y$

ahol: RA a referenciaárat jelenti;

H a tizedesként kifejezett hozamot jelenti;

y egy tört szám, amelynek a számlálójában azon napok száma (360 napos évvel számolva, mely tizenkettő 30 napos hónapból áll) szerepel, amely az első részlet forgalomba hozatalának értéknapijától (azt is beleértve) a visszaváltásra kikötött napig (de azt nem beleértve), vagy addig a napig telt el, amikor a jelzáloglevél lejárttá és visszafizetendővé vált, és amely tört szám nevezőjében 360 szerepel.

6. Visszaváltás

- (a) Visszaváltás lejáratkor

Amennyiben a Kibocsátó a jelzáloglevelet addig nem váltotta vissza vagy érvénytelenítette az alábbiakban meghatározott módon, akkor minden egyes jelzáloglevelet a vonatkozó végleges feltételekben megállapított vagy az ott leírt módon meghatározott végső visszaváltási összegben, az adott meghatározott pénznyemben visszavált a lejárat napján.

- (b) Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján

Amennyiben a Kibocsátó számára a vonatkozó végleges feltételek visszaváltási lehetőséget határoz meg, a Kibocsátó, miután a jelzáloglevél-tulajdonosokat a 10. jelzáloglevél feltétel rendelkezésével összhangban nem kevesebb mint 15 és nem több mint 30 nappal korábban értesítette – amely értesítésnek visszavonhatatlannak kell lennie és fel kell tüntetnie a visszaváltásra meghatározott napot –, bármelyik választott visszaváltási napon visszaválthatja az akkor forgalomban lévő jelzálogleveleket, vagy azok egy részét a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott, vagy az ott leírt módon megállapított választott visszaváltási összeg(ek)ben a vonatkozó választott visszaváltási napig (de azt nem beleértve) felhalmozott kamatokkal együtt (ha van ilyen). Az ilyen visszaváltáskor fizetett összeg nem lehet alacsonyabb, mint a minimális visszaváltási összeg, és nem lehet magasabb, mint a maximális visszaváltási összeg, minden esetben a vonatkozó végleges feltételekben meghatározottak szerint. Amennyiben a Kibocsátó nem minden jelzáloglevelet vált vissza, a visszaváltandó jelzáloglevelek a Központi Számlavezető szabályaival és a vonatkozó végleges feltételekkel összhangban, legfeljebb 30 nappal a visszaváltásra kijelölt napot megelőzően kerülnek kiválasztásra.

(c) Visszaváltás a jelzáloglevél-tulajdonosok választása alapján

Amennyiben a jelzáloglevél-tulajdonosok a vonatkozó végleges feltételek szerint visszaváltási lehetőséggel rendelkeznek és a jelzáloglevél tulajdonosa a 10. jelzáloglevél feltétel rendelkezésével összhangban a választott visszaváltási napot a végleges feltételekben meghatározott időszakkal ("értesítési időszak") megelőzően ilyen tárgyú értesítést küld a Kibocsátónak, a Kibocsátó az értesítésben meghatározott lejárat napon visszaváltja az adott jelzáloglevelet a vonatkozó végleges feltételekben meghatározott feltételek szerint a választott visszaváltási napon, a választott visszaváltási összegben, a választott visszaváltási napig (de azt nem beleértve) felhalmozott kamatokkal együtt.

A jelzáloglevél visszaváltására vonatkozó jog gyakorlásához a jelzáloglevél-tulajdonosnak az értesítés időtartama alatt a rendes munkaidőn belül el kell juttatnia a Kibocsátó vonatkozó végleges feltételekben kijelölt címére ("kijelölt iroda") egy, a Központi Számlavezető vagy a jelzáloglevél-tulajdonos értékpapír-számlavezetője által azon a napon kiállított tulajdonosi igazolást (amely a tulajdonjog mellett igazolja, hogy a visszaváltani kívánt jelzáloglevelek a Kibocsátó javára zárolás alá kerültek) és egy megfelelő módon kitöltött és aláírt visszavásárlási értesítést (az akkor megkövetelt formában), amely értesítés a Kibocsátó kijelölt irodájában szerezhető be. Ebben a visszaváltási értesítésben a tulajdonosnak meg kell jelölnie egy bankszámlaszámot, ahová a jelen jelzáloglevél feltételek szerint a kifizetést teljesíteni kell. A jelen pont szerint a jelzáloglevél tulajdonosok által adott visszaváltási értesítés visszavonhatatlan.

(d) Részletfizetések

A részletekben törlesztendő jelzáloglevelek a törlesztő részletekben és a törlesztési napokon kerülnek visszaváltásra.

(e) Részben fizetett jelzáloglevelek

A részben fizetett jelzáloglevelek visszaváltására a jelen jelzáloglevelek feltételek és a vonatkozó végleges feltételek előírásai szerint kerül sor.

(f) Érvénytelenítés

Valamennyi visszaváltott jelzáloglevél érvénytelenítésre kerül. Az ily módon érvénytelenített jelzáloglevelek nem bocsáthatók ki, illetve nem adhatók el újra.

(g) Késedelmes fizetés diszkont jelzáloglevelekre

Ha valamely diszkont jelzáloglevélre a fenti (a), (b) vagy (c) pontok szerinti visszaváltásakor a fizetendő összegek jogtalan visszatartására vagy kifizetésének megtagadására kerül sor, az ilyen diszkont jelzáloglevelek tekintetében esedékes és visszafizetendő összeg a fenti 5 (c) pont előírásai szerint kiszámított összeg lesz oly módon, mintha az abban hivatkozott visszaváltásra megállapított nap, illetve a diszkont jelzáloglevél esedékességi és fizetési napja az a nap lenne, amelyen az ilyen diszkont jelzáloglevéllel összefüggésben járó összegek kifizetésre kerültek és a hozam

(i) amennyiben a jelzáloglevél-tulajdonos nem a Ptk. szerinti gazdálkodó szervezet, akkor a Ptk. 301.§ (1) bekezdésében meghatározott késedelmi kamattal,

(ii) amennyiben a jelzáloglevél-tulajdonos Ptk. szerinti gazdálkodó szervezet, akkor a Ptk. 301/A.§ (2) bekezdésében meghatározott késedelmi kamattal növelt összeg lenne.

7. Adózás

A jelzáloglevelek tekintetében a Kibocsátó által teljesítendő valamennyi tőke- és kamatfizetés anélkül történik, hogy bármely jelen vagy jövőbeni, bármilyen természetű, magyar jog szerinti közteher, állami (az állami költségvetés részére fizetendő) vagy helyi (nem az állami költségvetés részére fizetendő) adó vagy illeték levonásra vagy visszatartásra kerülne, kivéve, ha az ilyen levonást vagy visszatartást jogszabály írja elő. A Kibocsátó nem fog pótlólagos kifizetést teljesíteni abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek alapján teljesítendő kifizetésekből adót vagy más összeget kell levonnia.

A Kibocsátó, mint kifizető a hatályos jogszabályokkal összhangban nem felelős a jelzáloglevél-tulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben semmilyen díjért, költségért, veszteségért vagy kiadásért, amely az ilyen kifizetésekkel kapcsolatban keletkezik vagy a kifizetésekből ered, illetve a Kibocsátó nem érvényesíthet a jelzáloglevél-tulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben ilyen díjat, költséget, veszteséget vagy kiadást.

8. Elévülés

A jelenlegi magyar jogszabályok értelmében a jelzáloglevelek alapján történő fizetésekre vonatkozó, a Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el.

9. Tőzsdei bevezetésre és kereskedésre vonatkozó információk

Jelen Alaptájékoztatók két alaptájékoztató, amelyek alapján a VIII. Jelzáloglevél Program keretében az OTP Jelzálogbank Zrt. a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett, és tőzsdére be nem vezetett jelzálogleveleket kíván nyilvánosan forgalomba hozni. A kibocsátásra kerülő egyes sorozatok tőzsdei bevezetését és annak feltételeit a vonatkozó végleges feltételek határozza meg.

10. Értesítések

A jelzáloglevelekkel kapcsolatos valamennyi értesítés akkor tekinthető érvényesen közöltnek, ha az a Kibocsátó honlapján (www.otpjzb.hu) és a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) közzétételre kerültek. A Kibocsátónak biztosítania kell, hogy az értesítések közzététele a vonatkozó jogszabályok, az adott értéktőzsde vagy érintett felügyeleti hatóság előírásainak megfelelő módon történjen. Az ilyen értesítések azok első közzététele napján tekintendők közöltnek, ha pedig egynél több újságban történő közzététel szükséges, akkor abban az időpontban, amikor valamennyi újságban először közzétételre került. A jelzáloglevél-tulajdonosok részéről történő értesítések írásbeliek és a Kibocsátó kijelölt irodájába küldendők.

11. További forgalomba hozatalok

A Kibocsátó jogosult a jelzáloglevél-tulajdonosok hozzájárulása nélkül mind a korábban kibocsátott jelzáloglevelekkel azonos sorozatba tartozó, mind új sorozatba tartozó jelzáloglevelek forgalomba hozatalára.

12. Irányadó jog és illetékesség

(a) Irányadó jog

A jelzáloglevelek megszerzésével a befektető elfogadja, hogy a jelzáloglevelek, azok érvényessége, hatályossága valamint azok feltételeinek értelmezése tekintetében a magyar jog rendelkezései az irányadóak.

(b) Illetékesség

A jelzáloglevelekkel, azok forgalomba hozatalával, a forgalomba hozatal során keletkezett bármely dokumentummal vagy az azokból fakadóan felmerülő bármely vita, jogvita, értelmezési kérdés esetére a Kibocsátó és a jelzáloglevél-tulajdonosok alávetik magukat a magyar jog mindenkor hatásköri és illetékességi szabályainak megfelelő magyarországi székhelyű rendes bíróság illetékességének.

IV.3. Az ajánlattétel feltételei – a végleges feltételek formája

VÉGLEGES FELTÉTELEK

[dátum]

OTP JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNTÁRSASÁG

[•] össznévértékű, névre szóló jelzáloglevelek forgalomba hozatala
az 1.000.000.000.000 Ft keretösszegű VIII. Jelzáloglevél Program keretében

A jelen dokumentum a benne leírt jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó végleges feltételek, amely a Tpt. 27.§ (4) szerinti Alaptájékoztatókkal együtt olvasandó. Az itt alkalmazott kifejezések a 2009. szeptember 24-én kelt Alaptájékoztatókban kerültek meghatározásra. A Kibocsátóra és a jelzáloglevelek kibocsátására vonatkozó teljes információt csak a jelen végleges feltételek és az Alaptájékoztatók együttes olvasásával kap a befektető. Az Alaptájékoztatók a Kibocsátó honlapján (www.otpjzb.hu) és a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) megtekinthető, az Alaptájékoztatók példányai ingyenesen beszerezhetők a Kibocsátó székhelyén (1051 Budapest, Nádor u. 21.).

[Az alábbi rendelkezések az adott forgalomba hozatalra vonatkozóan kitöltendők. Az adott Forgalomba Hozatalra nem alkalmazandó rendelkezéshez a "Nem alkalmazandó" megjelölést kell írni és az adott alpont rendelkezéseit törölni kell. A pontok számozása nem változhat abban az esetben sem, ha teljes pontokat vagy alpontokat jelölnek meg "Nem alkalmazandó"-ként. Amennyiben jelen végleges feltételek bármely további feltétellel vagy egyéb információval egészül ki, mérlegelés tárgyát kell, hogy képezze, hogy ezek nem minősülnek-e a 2003/71/EC irányelv szerinti jelentős új tényezőnek, mely alapján az Alaptájékoztatókat ki kell egészíteni.]

1	Kibocsátó:	OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1051 Budapest, Nádor u. 21.)
2	(i) A sorozat megjelölése:	[•]
	(ii) A részlet száma:	[•]
3	Jelzáloglevelek száma / névértéke:	[•] db / [•] [Ft / EUR / CHF / JPY]
4	Össznévérték:	
	(i) Sorozat:	[•]
	(ii) Részlet:	[•]
5	Jelzáloglevelek kibocsátási bruttó ára:	[•]

	[Maximális forgalomba hozatali ár]:	[•] / [Nem alkalmazandó]
	[Minimális forgalomba hozatali ár]:	[•] / [Nem alkalmazandó]
6	(i) Forgalomba hozatal napja:	[•]
	(ii) Kamatszámítási kezdőnap:	[•]
	(iii) Pénzügyi elszámolási nap:	[•]
	(iv) Dematerializált értékpapírról szóló okirat értéknapja:	[•]
	(v) Lejárati nap:	[•]
7	Kamatozás:	[diszkont jelzáloglevél] / [•]% fix kamatozás] / [referencia kamatláb] +/- [•]% változó kamatozás] / [indexált kamatozás] / [kettős pénznemű kamatozás] (további részletek alább meghatározottak)
8	A jelzáloglevelek visszaváltásának alapja:	[névérték] / [indexált visszaváltási összegű jelzáloglevél] / [kettős pénznemű visszaváltási összegű jelzáloglevél] (további részletek alább meghatározottak)
9	A forgalomba hozatal jellege:	Nyilvános
10	A forgalomba hozatal módja:	[jegyzési eljárás / aukciós eljárás / folyamatos forgalomba hozatal / adagolt kibocsátás]
11	Szervező:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
12	Forgalmazó, Fizető Bank:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)

FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

13	Fix kamatozású jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezők	[Alkalmazandó / nem alkalmazandó]
	(i) Kamatláb(ak):	Évi [•]%, [évente / félévente / negyedévente / havonta] [utólag fizetendő]
	(ii) Kamatbázis:	[•]
	(iii) Kamatfizetési nap(ok):	[•]
	(iv) Munkanap szabály:	[következő munkanap szabály / módosított következő munkanap szabály / megelőző munkanap szabály / egyéb]
	(v) Fix kamatrész összeg(ek):	[•] / [Nem alkalmazandó]
	(vi) Töredékösszeg(ek):	[•] / [Nem alkalmazandó]
	(vii) Fix kamatozású jelzáloglevelek kamatozására vonatkozó egyéb feltételek:	[•] / [Nem alkalmazandó]
14	Változó kamatozású jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó / nem alkalmazandó]
	(i) Kamatfizetési időszak(ok) / kamatfizetési nap(ok):	[•]
	(ii) Munkanap szabály:	[változó kamatláb munkanap szabály / következő munkanap szabály / módosított következő munkanap szabály / megelőző munkanap szabály / egyéb]

	(iii) A kamatláb(ak) és a kamatösszeg(ek) meghatározásának módja és napja:	[•]
	(iv) A kamatláb(ak) és a kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős fél:	Fizető Bank
	(v) Képernyőoldal szerinti meghatározás:	[•] / [Nem alkalmazandó]
	(vi) ISDA meghatározás:	[•] / [Nem alkalmazandó]
	(vii) További kereskedelmi központ(ok):	[•] / [Nem alkalmazandó]
	(viii) Kamatfelár(ak):	évi [+/-] [•]%
	(ix) Minimális kamatláb:	évi [•]% / [Nem alkalmazandó]
	(x) Maximális kamatláb:	évi [•]% / [Nem alkalmazandó]
	(xi) Kamatbázis:	[•]
	(xii) Változó kamatozású jelzáloglevelek kamatozására vonatkozó egyéb feltételek:	[•] / [Nem alkalmazandó]
15	Indexált kamatozású jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó / nem alkalmazandó]
	(i) Kamatfizetési időszak(ok) / kamatfizetési nap(ok):	[•]
	(ii) Munkanap szabály:	[változó kamatláb munkanap szabály / következő munkanap szabály / módosított következő munkanap szabály / megelőző munkanap szabály / egyéb]
	(iii) A kamatláb(ak) és a kamatösszeg(ek) meghatározásának módja és napja, index:	[•]
	(iv) A kamatláb(ak) és a kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős fél:	Fizető Bank.
	(v) További kereskedelmi központ(ok):	[•] / [Nem alkalmazandó]
	(vi) Minimális kamatláb:	évi [•]% / [Nem alkalmazandó]
	(vii) Maximális kamatláb:	évi [•]% / [Nem alkalmazandó]
	(viii) Kamatbázis:	[•]
	(ix) A mögöttes eszköz leírása:	[•]
	(x) Indexált kamatozású jelzáloglevelek kamatozására vonatkozó egyéb feltételek:	[•] / [Nem alkalmazandó]
16	Kettős pénznemű kamatozó jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó / nem alkalmazandó]
	(i) Átváltási árfolyam / az átváltási árfolyam meghatározásának módja:	[•]
	(ii) A kifizetések pénzneméről döntő személy	[•]
	(iii) A kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős fél:	Fizető Bank
	(iv) Kettős pénznemű kamatozó jelzáloglevelek kamatozására vonatkozó egyéb feltételek:	[•] / [Nem alkalmazandó]

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

- 17 Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján: [Megengedett / nem megengedett]
- (i) Választott visszaváltási nap(ok): [•]
- (ii) Visszaváltási összeg: [•]
- [Maximális visszaváltási összeg]: [•] / [Nem alkalmazandó]
- [Minimális visszaváltási összeg]: [•] / [Nem alkalmazandó]
- (iii) Értesítési időszak: [•]
- 18 Lejárat előtti visszaváltás a jelzáloglevél-tulajdonos döntése alapján: [Megengedett / nem megengedett]
- (i) Választott visszaváltási nap(ok): [•]
- (ii) Visszaváltási összeg: [•]
- [Maximális visszaváltási összeg]: [•] / [Nem alkalmazandó]
- [Minimális visszaváltási összeg]: [•] / [Nem alkalmazandó]
- (iii) Értesítési időszak: [•]
- 19 A jelzáloglevelek lejáratkori visszaváltási értéke: [Névérték / egyéb]
- 20 Lejárat előtti visszaváltási összeg és dátum: [•] / [Nem alkalmazandó]
- 21 Részben fizetett jelzáloglevelekre vonatkozó rendelkezések: [•] / [Nem alkalmazandó]

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

- 22 A jelzáloglevelek típusa: névre szóló jelzáloglevelek
- 23 A jelzáloglevelek formája: dematerializált, névre szóló jelzáloglevelek, illetve az ezek feltételeit összefoglaló okirat
- 24 Kijelölt iroda: 1051 Budapest, Nádor u. 21.
- 25 Egyéb rendelkezések vagy speciális feltételek: [•] / [Nem alkalmazandó]

ÉRTÉKESÍTÉS

- 26 Jegyzési garanciavállaló: [•] / [Nem alkalmazandó]
- 27 Az [aukció / jegyzés] helye és módja: [•]
- 28 Az [aukció / jegyzés] ideje: [•]
- 29 Túljegyzés: [•]
- 30 Allokáció: [•]
- 31 Kihirdetés helye, módja: [•]
- 32 Forgalomba hozatali korlátozások: [•]

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- 33 A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: 11782007-55551551
- 34 Kifizetési helyek: [•]
- 35 A Felügyeleti engedély dátuma és száma: [•]
- 36 A Kibocsátó határozata a forgalomba hozatalról: 15/2009. számú Igazgatósági Határozat (2009.08.19.)

- 37 ISIN kód: [•]
 38 A jelzáloglevelek jóváírása: [•]
 39 Központi értékpapírszámla vezetője: [•]

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- 40 A forgalomba hozatalból származó bevétel felhasználása / a forgalomba hozatal célja: A forgalomba hozatalból származó tőkét a Kibocsátó jelzáloghitelezés forrásaként használja.
- 41 Kétoldalú árjegyzés: [•]
- 42 Nyilvánosság felé történő tájékoztatás: Az Alaptájékoztatók, a végleges feltételek, valamint a Kibocsátó nyilvánosság részére történő rendszeres és rendkívüli tájékoztatásai a Kibocsátó honlapján (www.otpjzb.hu) és a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) kerülnek közzétételre.
- 43 Irányadó jog és illetékesség: A jelzáloglevelekre a magyar jog irányadó.
- 44 A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei: A Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül, a Kibocsátó legjobb tudomása szerint, semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatosan.

TŐZSDEI BEVEZETÉSEL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

- 45 Tőzsdei bevezetés: [A Kibocsátó kérelmezi a jelzáloglevelek bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére. / A Kibocsátó nem kérelmezi a jelzáloglevelek tőzsdei bevezetését.]
- 46 Bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató neve, székhelye: [•] / [Nem alkalmazandó]
- 47 A Kibocsátó tőzsdei bevezetést kezdeményező döntésről szóló határozata: [•] / [Nem alkalmazandó]

HITEMINŐSÍTÉS

- 48 Minősítés: [•]

A KIBOCSÁTÁS, BECSÜLT NETTÓ BEVÉTELE ÉS ÖSSZKÖLTSÉGE

- 49 Becsült nettó bevétel: [•]
 50 Becsült összköltség: [•]

HOZAM

- 51 Hozam értéke (EHM) (fix kamatozású jelzáloglevelekre, ill. változó kamatozású jelzáloglevelek esetén minimális vagy maximális kamatláb melletti minimum / maximum): [•] A hozam a Kibocsátási napon a Kibocsátási Ár alapján számítandó, nem jelenti a jövőben realizálható hozam feltüntetését.

A KIBOCSÁTÓ TELJESSÉGI NYILATKOZATA

Semmilyen jelentős változás nem következett be a Kibocsátó pénzügyi és üzleti helyzetében és kilátásaiban a 2009.04.27-i dátumú 2008.12.31-i fordulónappal készített auditált mérleg óta, a Kibocsátó határidőben teljesítette fizetési kötelezettségeit. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy bár a jelenlegi tőkehelyzete stabil, a nemzetközi és a hazai pénzügyi piacokon tapasztalható válság jelentős hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi és üzleti helyzetére a tevékenységének finanszírozási lehetőségei feltételeinek kedvezőtlenebbé válása miatt.

A KIBOCSÁTÓ ÉS A FORGALMAZÓ FELELŐSSÉGVÁLLALÁSA

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

Kibocsátó:

OTP JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Forgalmazó:

OTP BANK NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG.

Melléklet – A vagyonellenőr nyilatkozata

IV.4. Tőzsdei bevezetésre és kereskedésre vonatkozó információk

Jelen Alaptájékoztatók két alaptájékoztató, amelyek alapján a Program keretében a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett, és tőzsdére be nem vezetett jelzálogleveleket kíván nyilvánosan forgalomba hozni. A kibocsátásra kerülő egyes sorozatok és részletek tőzsdei bevezetését a vonatkozó végleges feltételek Tőzsdei bevezetéssel kapcsolatos információk c. pontja határozza meg.

IV.5. Kiegészítő információk

Kapcsolattartó

Jelen Programmal kapcsolatosan a Kibocsátó részéről az alábbi személy minősül kapcsolattartónak:

Máriás György Antal – Treasury és Értékpapír-kibocsátási Főosztály, főosztályvezető
Üzleti elérhetőség: 1364 Bp. Pf. 280. Tel: (1) 354-7472 Fax: (1) 354-7449

V. TRENDEK

Az ingatlanpiacot érintő makrogazdasági folyamatok, illetve az ingatlanpiaci trendek bemutatása a GKI Gazdaságkutató Zrt. 2009 júliusában szervezett felmérésre alapozott tanulmányára épül.

V.1. Az ingatlanpiacot érintő makrogazdasági folyamatok

A világgazdaság, s ezzel Magyarország 2008 harmadik negyedévében komoly, spirálisan zuhanó pénzügyi, gazdasági és bizalmi válságba került. A 2009 első negyedévi adatok világszerte rosszabbak a korábbi legpesszimistább prognózisoknál is. Ugyanakkor a világot jellemző mély pesszimizmus és piaci pánik a második negyedévben egyértelműen enyhült. A bizalmi indexek az EU-ban és Magyarországon továbbra is nagyon kedvezőtlen kilátásokat tükröznek, de április óta kissé javulnak. A magyar gazdaság teljesítménye idén 6,5% körüli mértékben esik, a külső egyensúly látványosan javul, a belső pedig megfelel a nemzetközi követelményeknek. A recesszió mélypontja a harmadik negyedévben várható, gyors kilábalás azonban sehol sem valószínű.

A felelőtlen hitelezésből indult, az értékpapírosításon keresztül szinte az egész világot megfertőző hitelválság a pénzügyi rendszerrel szembeni bizalmi válsággá vált, majd általános finanszírozási és likviditási válságként óriási reálgazdasági visszaeséseket indított el. Valós veszéllyé vált a fejlett országok pénzügyi rendszerének összeomlása, s ennek nyomán elképesztő méretű gazdasági visszaesés és szociális katasztrófa kialakulása. Minden külföldi forrásokra szoruló ország, így Magyarország is rendkívül nehéz helyzetbe került. Magyarországon az első negyedévben a stagnáló közszolgáltatások kivételével a gazdaság minden ágazatának kibocsátása csökkent. Hazánk a kiszáradt külső finanszírozás és az erre válaszként felvett IMF-EU hitel nyomán nem reagálhatott a válságra erőteljes expanzív fiskális, monetáris és jövedelem-politikával, csak egyensúlyi helyzetének általános javításával, s azon belül kisebb élénkítő, átrendező lépésekkel, illetve a szerkezeti reformok felgyorsításával.

Az üzleti szféra az elmúlt 20 évben többször is küzdött kereslet visszaeséssel, likviditási nehézségekkel, szigorodó banki magatartással. A jelenlegi kihívások azonban a korábbiaktól némileg eltérőek. A cégek reagálásában egyelőre a defenzív elemek dominálnak: költségsökkentés, leépítés, fejlesztések leállítása, visszavonulás a kockázatos piacokról, stb. Sok vállalat néz szembe komoly finanszírozási nehézségekkel. Ennek elsődleges oka a kintlévőségek állományának gyors növekedése, a lánctartozások terjedése. A bankok magatartása is sokkal óvatosabbá vált a hitelezés során, a lejárt forgóeszközhitel megújítása gyakran nehézségekbe ütközik. A gazdaság nagy részére eddig is jellemző versenyt tovább élezi a szűkülő kereslet. Ez főleg a kisebb, tőkeszegény vállalkozások körében csődöket, a tőkeerős cégek egy részénél globális mértékben folyó felvásárlásokat valószínűsít. A bankok portfóliója – főként a kisvállalati szektorban – romlani kezdett. A problémás hitelek aránya a korábbi 4%-ról közel 6%-ra nőtt, bár ez részben annak következménye, hogy alig van új hitelnyújtás.

A foglalkoztatási és bérfolyamatok fokozatosan alkalmazkodnak a recesszióhoz. Az elbocsátásokról nincs statisztika, de azok vélhetően 100-130 ezer dolgozót érintettek, eleinte főleg a feldolgozóipari exportszektorokban, később a nagy és közepes szolgáltató cégeknél is. Egy részük külföldi volt (ők többségben hazamentek), további részük elhelyezkedett, illetve nyugdíjba ment. Végül is 2009. március-májusban a foglalkoztatottak száma csaknem 78

ezerrel volt kevesebb, mint egy éve. A munkanélküliségi ráta egyelőre 9,9%-on tetőzött, majd szezonális okokból 9,8%-ra csökkent (az egy évvel ezelőtti 7,7%-ról), de az év során még emelkedése várható. A mikro- és kisvállalkozásoknál szűkülés következett be, a foglalkoztatás és a jövedelem terén egyaránt. A bruttó átlagkeresetek az első negyedévben a versenyszektorban 4,8%-kal emelkedtek. A költségvetési szektor bérei januárban zuhantak (2008 januárjában ugyanis még a 13. havi fizetés felének a kifizetésére is sor került), de a februári-márciusi bérkiáramlás már stagnálást jelez. Végeredményben a reálkereset 2,2%-kal csökkent az első öt hónapban.

A lakosság mérsékli halasztható és/vagy hiteligenyes fogyasztását, így leginkább a tartós fogyasztási cikkek vásárlását. Ezért GDP-arányos nettó megtakarítási rátája emelkedik. 2009 első negyedévében a hiteltörlesztés már meghaladta az új hitelfelvételt. A fogyasztási hitelfelvétel 1/6-ára, a lakáscélú 1/3-ára esett vissza. A válság kitörésétől 2009. április végéig a lakosság kb. 600 milliárd forint vagyonszűkítést szenvedett el a tőzsdei részvényeken és a befektetési jegyeken. Ez éves jövedelmének 6-7%-a.

A fogyasztói kilátások április óta javulóak, ami természetesen nem jelent derűlátó jövőképet, hanem csak a korábbi pesszimista várakozások némi enyhülését. Mérséklődött a munkanélküliségtől való félelem, s valamivel kevésbé pesszimista lett a lakosság saját pénzügyi helyzetére és rövid távú megtakarítási képességére vonatkozó véleménye.

Az ipari visszaesés 2009 tavaszának végére lefékeződött. A korábbi óriási csökkenések után májusban ugyan csak szerény – az előző hónapoz képest 2,6%-os – termelésnövekedés következett be, a GKI ipari konjunktúratesztjének eredményeit összefoglaló mutató értéke azonban április óta emelkedik. Az Európai Unió egészét illetve a legfontosabb exportpiacunk, Németország kilátásait jellemző indexek is csökkenő borúlátást tükröznek. Az ipari növekedés beindulására utaló jelek azonban egyelőre nem láthatók s az sem világos, hogy mely iparágakban indulhat meg először a fellendülés.

Az építőiparban az év első öt hónapjában csaknem 7%-kal csökkent a termelés volumene s az ágazat látványosan kettészakadt: amíg a mélyépítésben az első öt hónapban 7,9%-kal nőtt a termelés, addig a magasépítési teljesítmény valósággal zuhant (24,1%-kal). A növekedés ebben az ágazatban csak 2010-től indulhat be, s ekkor is inkább csak a mélyépítésben.

A kiskereskedelmi forgalom csökkenése – az év eleji nagy csökkenés után – májusban már nem gyorsult tovább, de júliustól várhatóan ismét erősödik a visszaesés üteme. Az év egészében a legnagyobb szűkülés a bútorok, a műszaki cikkek, az építőanyagok és a gépkocsik eladásában várható. A reálkereset az első öt hónapban 2,2%-kal csökkent, az év egészében 2,5%-os szűkülés várható. A növekvő munkanélküliség és hiteltörlesztések, a csökkenő hitelfelvétel, valamint a megtakarítási hajlandóság (és kényszer) erősödése miatt a reálkereseteknél nagyobb mértékben zsugorodik a lakosság elkölthető jövedelme.

Az államháztartás egyensúlyi helyzete közel 350 milliárd forinttal lesz kedvezőtlenebb az eredetileg tervezettnél. Ez az európai módszertan szerint mintegy 3,8%-os hiányt jelent. A külső finanszírozási igény 2 milliárd euróra, a GDP 2,2%-ára csökken, amit az IMF-EU hitelkeret finanszíroz. (A külső finanszírozásban az első negyedévben – a rendszerváltás utáni magyar gazdaságtörténetben példátlan módon – aktívum alakult ki.)

Az év első hat hónapjában az infláció 3,3% volt. Áprilisban azonban megtört az a 2008 augusztusától érvényesülő tendencia, hogy a fogyasztói áremelkedés 12 hónapra visszatekintő

üteme hónapról hónapra csökken, sőt májusban – részben időjárási okokból, de részben a tartósan gyenge forint miatt – 3,8%-ra ugrott az infláció. 2009 második felében az áfa- és jövedéki adók emelésének hatására átmenetileg megugrik a fogyasztói árindex, az egy évre visszatekintő index értéke decemberre megközelíti a 7%-ot. Éves átlagban 5%-os drágulási ütem várható – e prognózis felülvizsgálata az adóemelések valódi hatásának megismerésének fényében lehet indokolt. Az átlagosnál gyorsabb lesz az áremelkedés a háztartási energia (az áthúzódó hatások következtében), az élelmiszerek és kissé a szolgáltatások körében. A számos országban bekövetkezett gazdaságélénkítő lépések miatt minden bizonnyal felgyorsuló nemzetközi infláció hazai „begyűrűzésére” csak 2010 közepétől lehet számítani.

A külső és belső egyensúly javulása Magyarország nemzetközi befektetői megítélését javította, ennek tudható be az eurókötvény-kibocsátás sikere. A Magyar Nemzeti Bank július végén 100 bázisponttal csökkentette a jegybanki alapkamatot. E lépés a külső pénzügyi környezetben jó fogadtatásra talált, a forint árfolyamára pedig alig gyakorolt hatást. 2009 végéig további kamatvágások valószínűek, december végén az alapkamat 7% közelébe érhet.

A forint euróhoz viszonyított árfolyama az első félévben igen szélsőséges, nagy volatilitású pályát írt le. Március folyamán volt már 317 is, július második felében a 265-270 forint közötti sávban mozgott. 2009 második felében az első félévinél kisebb ingadozású euró-árfolyam várható.

V.2. Az ingatlanpiac alakulásának trendjei

A lakáspiacot illető helyzetértékelések – Nyugat-Magyarország kivételével – romlottak. Budapesten minden társasházi lakástípus esetében nőtt a túlkínálat, a legfeltűnőbb mértékben a pesti belvárosban. A használt lakásokat tekintve az ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a következő 12 hónapban a vidéki térségekben alapvetően változatlan piaci helyzetre számítanak. A fővárosban a panellakások és családi házak esetében stagnálás, a társasházi lakások esetében némi javulás várható – a jelenlegi piaci helyzethez képest. A lakossági várakozások a vásárlás és építés tekintetében tovább romlottak. A kiadott építési engedélyek számának jelentős csökkenése előre vetíti a lakásépítés hosszabb távon várhatóan bekövetkező csökkenését.

Lakásépítés

2009 első felében Magyarországon összesen 13.080 lakás kapott használatba vételi engedélyt, ami 16%-os növekedést jelent 2008 azonos időszakához képest. Kiemelkedően nagy volt a bővülés Budapesten, ahol 35%-kal nőtt az átadott új otthonok száma, de minden más településtípus esetében növekedést hozott az idei első félév. Az alföldi régiók kivételével minden régióban nőtt a lakásépítés – igaz, ezekben elég markáns a visszaesés: délen 10,6%-os, északon 28,5%-os.

Az értékesítési céllal épített lakások száma 28%-kal, a saját használatra építetteké 5%-kal nőtt, azaz továbbra is a vállalkozói lakásépítés jelenti a növekedés motorját (ennek alakulásában mutatkozhatott meg az áfa emelés hatása.). A házilagos kivitelezés aránya majdnem egynegyedével mérséklődött. A családi házak építése csaknem 8, az új társasházi lakásoké 14, a lakóparki lakásoké 73%-kal (!) nőtt az első félévben az egy évvel korábbi azonos időszakhoz képest.

A kiadott lakásépítési engedély száma az első hat hónapban 17.003 volt, ami markáns, 19%-os csökkenést jelent. E téren valamivel átlag alatti a visszaesés Budapesten (-13%) és a megyei jogú városokban (-16%), illetve átlag feletti az egyéb városokban (-24%) és községekben (-20%). A régiók közül Észak-Magyarország (-30%) és Közép-Dunántúl (-28%) emelkedik ki negatív irányban, míg a Dél-Dunántúlon nőtt a kiadott engedélyek száma (+5%).

A lakásépítés, mint az építés általában időigényes beruházási tevékenység. A lakásépítési projektek átlagos átfutási ideje 2-3 év közöttire tehető. A piaci szabályszerűségek mellett e területen jelentős az állami szabályozás és a lakásfinanszírozás illetve ezek változásainak hatásai is. Emellett stabilizáló funkciója van a Magyarországon viszonylag kiegyensúlyozott lakhatási viszonyoknak – hazánkban nem tapasztalhatók égető hiányhelyzetek. Éppen ezért a lakásépítés nem reagál gyorsan a konjunktúra-ciklusra, de – az adatok alapján – még a kibontakozott gazdasági visszaesésre sem. A megváltozott jövedelmi viszonyok és finanszírozási lehetőségek – a nagyfokú tehetetlenség miatt – csak hosszabb távon hatnak a lakásépítő szektorra.

A jövőt illetően sok a bizonytalanság. A szociálpolitikai kedvezmény eltörlése egyértelműen erodálja a jövőbeni keresletet, a forint hitelek kamattámogatásának megszűnése a devizahitelek lehetősége miatt kevésbé jelent érdemi korlátozást. Ugyanakkor a devizahitelek kondíciói romlottak, a lakosság számára a hitelhez jutás nehezedett. Az állami lakáspolitikai jövőbeni eszköztára ma még körvonalakban sem látszik. A lakásépítést terhelő áfa emelése egyértelműen áremelő hatású. A lakásépítő cégek hiteleinek portfóliója elfogadható minőségű (ami a bekövetkezett romlás ellenére is alapvetően igaz maradt), a bankok hitelezési politikája azonban alapvetően megváltozott – a piacon korábban kedvező helyzetet, nagy részesedést kivívott lakásépítő cégek finanszírozása is bizonytalanra vált. A válság jövőbeni enyhülésével párhuzamosan valószínűleg a bankok is engedékenyebbek lesznek, de egyrészt ennek időpontja még ma is nehezen becsülhető, másrészt 2009 első félévében számottevően csökkent az induló projektek száma, ami a jövőbeni kínálat alakulását illetően mindenképpen kedvezőtlen jel.

Lakásfinanszírozás

A háztartások lakáshitel-állományának értékét a rendkívüli volatilitású forint-árfolyam alaposan "megrángatta". A teljes lakossági lakáshitel-állomány 2009 májusának végén 776 milliárd forinttal haladta meg az egy évvel ezelőtti értékét. Az árfolyamhatással korrigált állományok esetében az emelkedés csak a 359 milliárd forint. Ez utóbbi érték közel 119 milliárd forinttal kisebb az egy évvel korábbi hasonló adathoz, ami az egymás utáni két teljes (májustól májusig tartó) évet összehasonlítva csaknem 25%-os visszaesésre utal.

A lakáshitelezés egyfelől a bankok szigorodó magatartása, másfelől a lakosság hitelfelvételi hajlandóságának csökkenése (a halasztható beruházásokat az emberek nagy többsége későbbre halasztja) miatt folyamatosan zsugorodik. A mai magyar lakásfinanszírozási rendszer "ketyegő bombája" a fizetni nem tudó devizahitelekben rejlik. Az utóbbi időben több intézkedés is történt e csoport védelmére (államilag garantált áthidaló hitelgénylési lehetősége, az önkormányzatok saját erő nélkül, MFB-hitel segítségével vehetik meg a bajba jutottak lakását), de a közeljövő egyelőre bizonytalan. A forint végbement erősödése elvileg csökkenti a kockázatokat, azonban a kedvező hatást mérsékli az árfolyam mellett a törlesztő részletekre ugyancsak ható kamatfelárak bekövetkezett emelkedése.

Ingatlanfejlesztői és -forgalmazói helyzetértékelések és várakozások

A magyarországi lakáspiacra vonatkozó helyzetértékelések 2008. júliusa óta folyamatosan romlottak. Az ingatlanokkal foglalkozó cégek képviselőinek megítélése szerint a túlkínálat mértéke 2009 júliusában hasonló mértékű, mint volt például 2007. októberében.

Számottevően nőtt a túlkínálat a fővárosban és különösen Kelet-Magyarországon. Nyugat-Magyarországon némileg csökkent a túlkínálat mértéke áprilishoz képest, de azért ez ott is jelentős. Budapesten minden társasházi lakástípus esetében nőtt a túlkínálat, a legfeltűnőbb mértékben a pesti belvárosban. A családi házak és a panellakások piacának helyzetértékelése gyakorlatilag nem változott. A panelpiac már hosszabb ideje a legnagyobb túlkínálat terepe, valamelyest ehhez "zárkóztak" az egyéb társasházi lakások. Kelet-Magyarország a családi házak kivételével valósággal "zuhant". Nyugaton a panellakások kivételével javult az általános megítélés, de ezt a régiót a budapestinél még így is szignifikánsan nagyobb túlkínálat jellemzi.

Az ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a következő 12 hónapban a vidéki térségekben alapvetően változatlan piaci helyzetre számítanak. A fővárosban a panellakások és családi házak esetében stagnálás, a társasházi lakások esetében némi javulás várható – a jelenlegi piaci helyzethez képest. Ezek a kilátások összességében kedvezőtlenebbek, mint voltak három hónappal ezelőtt.

A fővárosi lakásárak már hosszabb ideje folyamatosan veszítenek értékükből – a bekövetkezett nominális áremelkedés 2004 után általában alatta maradt a fogyasztói árak növekedésének. Nem volt ez másként 2007-ben és 2008-ban sem: ezekben az években a KSH adatai szerint 5,9 és 6,2%-os áremelkedés következett be a budapesti piacon. A kínálati árak 2009 első félévében az Origo Ingatlan-adatbázisának adatai szerint nominálisan 0,1%-kal növekedtek 2008 negyedik negyedévéhez képest, a várt árcsökkenés tehát ekkor még nem következett be – legalábbis kínálati szinten.

A használt lakások árainak várható alakulására vonatkozó várakozások kicsit csitultak az egy negyedévvel ezelőtti felméréshez képest, de az összkép nem módosult jelentősen. A lakáspiac várható kilátásairól véleményt mondó cégek Budapest különböző területein általában némi (azaz 1-3%-os) árcsökkenésre számítanak a következő egy esztendőben. A vidéki területeken összességében valamivel nagyobb áresés valószínűsíthető (4-9%). Az új építésű lakások áraitra vonatkozó prognózisok sem módosultak jelentősen, de a különbség lényegében magmaradt a fővárosi és a vidéki területek között.

Lakossági várakozások

A lakásépítésre és -vásárlásra vonatkozó lakossági várakozások az előző negyedévhez képest tovább romlottak, s 2008 azonos időszakához viszonyítva is jelentős visszaesés tapasztalható. Júliusban ismét csökkent azon háztartások aránya, amelyek a következő egy évet tekintve biztosak abban, hogy lakást vásárolnak vagy építenek. Továbbá azok aránya is kisebb lett, akik nem ennyire biztosak elhatározásukban.

Az építési-vásárlási tervekhez hasonlóan a lakásfelújítást és -korszerűsítést tervezők aránya is enyhe csökkenést mutat az előző negyedévhez képest. Kivételt jelent ez alól azok köre, akik biztosak abban, hogy felújítják, vagy bővítik lakásukat, mert ezek aránya nőtt áprilishoz viszonyítva. Az egy évvel ezelőtti adatokhoz képest összességében a felújítási és korszerűsítési tervek terén is érdemi visszaesés tapasztalható.

V.3. Jelzáloghitelezés, piaci pozíció

A lakáscélú hitelekhez kapcsolódó állami támogatási rendszer kibővítésének, illetve a jelzálog-hitelintézetek és a jelzáloglevelek jogi szabályozásának köszönhetően a lakáshitelek iránti keresletben dinamikus fejlődés volt tapasztalható Magyarországon a 2000-es évek első felében. Tekintve, hogy a lakáscélú állami támogatások rendszere olyan helyzetet teremtett, amely alapján a lakáshitelezés területén csak jelzálog-hitelintézet, vagy ilyen kapcsolattal rendelkező hitelintézet lehetett versenyképes, valószínűvé vált, hogy a lakáshitelezéssel foglalkozó hitelintézetek a jelzálogbankokhoz fognak betagozódni. A jelzáloglevél támogatási rendszer kibővítésével arra is lehetőség nyílt, hogy új jelzálog-hitelintézetek lépjenek a piacra, és kedvező kamatozású, támogatott jelzáloglevél forrásból nyújtott lakáshiteleket kínáljanak, ezáltal versenyképes piaci helyzetet kialakítva.

A jelzáloghitelek piacán 2004-től – a támogatási rendszer feltételeinek több lépcsőben történő szigorítását követően – a deviza jelzáloghitelek kerültek előtérbe. Az elsősorban euróban és svájci frankban denominált deviza hitelekhez ugyan nem kapcsolódik állami támogatás, azonban a lakosság az alacsonyabb kamatozás és törlesztőrészek miatt a deviza alapú hitelekben rejlő árfolyamkockázat felvállalása mellett döntött. A deviza hitelek elterjedésében szerepe volt a kínálati oldal nyomásának is, a magyarországi hitelintézetek legtöbbje külföldi tulajdonosán, anyabankján keresztül olcsón jutott deviza forráshoz. A piaci részesedésért folytatott kockázat alapú versenyben a hitelintézetek csökkentették hitelezési standardjaikat.

A másodrendű jelzáloghitel-piaci válság jelentős hatással van a magyarországi jelzáloghitelezésre. A kockázati felárak növekedése, a forrásszerzési csatornák beszűkülése, illetve a válság reálgazdasági hatásai, a hitelfelvevők romló hitelképessége a hitelintézeteket a stratégiájuk változtatására, a portfóliójuk kockázatainak újraértékelésére kényszerítették.

Jelenleg a kínálati oldalról a hitelkínálat visszafogása, a hitelek devizanemének átrendeződése, a hitelezési standardok szigorítása figyelhető meg, a piaci részesedésért folyó erős verseny helyett a hitelportfólió minőségére helyeződött át a hangsúly. Az áthárított magasabb forrásköltség, illetve a forint árfolyamának ingadozásából, a devizahitelek árfolyamkockázatából adódó magasabb törlesztőrészek a nem törlesztő hitelek arányának növekedéséhez vezettek. Keresleti oldalról szintén megfigyelhető csökkenés.

A válság eredményeként 2009-ben az állami kamattámogatási rendszer megszüntetésére került sor. Bár az elmúlt években a szigorú támogatási feltételek, illetve a devizahitelek következtében a támogatási rendszer jelentősége az új folyósítások tekintetében csökkent, ennek ellenére a támogatás megszüntetése hatással lehet a jelzáloghitelezésre, különösen egy csökkenő volumenű piaci környezetben.

A jövőt illetően a magyarországi jelzáloghitelek piacán sok a bizonytalanság. Kérdéses, hogy a válság hatására megnövekedett kockázati felárak hogyan alakulnak, a hitelintézetek milyen forrásköltséggel tudják tevékenységüket finanszírozni. Fontos kérdés, hogyan alakul a reálgazdaság, ehhez kapcsolódóan a lakosság jövedelme, fizetőképessége. A forint árfolyamának alakulása szintén jelentős hatással lehet a nem teljesítő hitelek arányára, a hitelintézetek portfóliójára, veszteségeire. Állami oldalról egyfelől a támogatási rendszer jövője, esetleges újraindítása lehet hatással a jelzáloghitelezésre, másfelől a nehéz helyzetbe került hitelfelvevők átmeneti megsegítésére indított, illetve induló programok, végül pedig a

szabályozási környezet esetleges változása is olyan tényező, amely meghatározhatja a jelzáloghitelezés jövőbeni tendenciáit.

Az OTP bankcsoport az OTP Jelzálogbank Zrt. és a Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a lakáshitelezés, illetve a jelzáloghitelek területén hosszú ideje meghatározó piaci pozíciót tölt be. 2009. június 30-i adatok szerint az OTP Jelzálogbank Zrt. részesedése a magyarországi lakossági jelzáloghitelek piacán 24,1%, az OTP csoport teljes részesedése pedig 27,2%. Az OTP Jelzálogbank Zrt. részesedése a forgalomban lévő jelzáloglevelek piacán 2009. június 30-án 68,2% volt. A közeljövőben stratégiai célként a meglévő piaci részesedés fenntartása, illetve növelése fogalmazható meg, a portfólió minőségének magas szinten tartása mellett.

VI. ADÓZÁS

Az alábbi megjegyzések általános jellegűek és a jelen Alaptájékoztatók időpontjában hatályos magyar jogszabályokon és joggyakorlaton alapulnak. Az összefoglaló pusztán az alapvető magyar adójogi következmények tekintetében nyújt tájékoztatást.

Az alábbiakban foglaltak általános tájékoztatási célból készültek és nem tekinthetők sem jogi, sem adótanácsnak egyetlen belföldi illetőségű vagy külföldi illetőségű jelzáloglevél-tulajdonos vonatkozásában sem. Ennek megfelelően a lehetséges befektetők az egyedi körülmények alapján csak a saját adószakértőjükkel való konzultáció után nyerhetnek tényleges képet az általános adózási következményekről, ideértve különösen a jelzáloglevelek megszerzésének, tulajdonlásának és átruházásának a magyarországi jogszabályok és joggyakorlat szerinti következményeit. A jelzáloglevelek külföldi illetőségű jelzáloglevél-tulajdonosok által történő megszerzése, illetve a jelzáloglevelek utáni kamatfizetés a jelzáloglevél-tulajdonosok illetősége szerinti országban további adókötelezettséget válthat ki – amelynek során értelemszerűen figyelembe veendő az érvényben levő, kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények –, amellyel jelen összefoglaló nem foglalkozik.

Belföldi illetőségű jelzáloglevél-tulajdonosok adózása

Magánszemélyek

A magánszemélyek jelzáloglevelekből keletkező kamatjövedelmét 20% adó terheli. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 65.§ (1) bekezdése szerint kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír

- kamata és/vagy hozama csökkentve a vételárban felhalmozott kamattal a vételt követő első kamatfizetéskor, egyébként a jóváírt teljes kamata;
- beváltásakor, visszaváltásakor, átruházásakor elért árfolyameredmény növelve a vételárban megfizetett felhalmozott azon kamattal, amelyet az előző pont alapján az első kamatfizetéskor csökkentő tételként vettek figyelembe. Az árfolyamnyereség megállapításakor nem lehetséges a nyereséges ügyletekkel szemben az árfolyamveszteség elszámolása, de a járulékos költségek csökkentik az adóalapot.

Nem kell figyelembe venni jövedelemként azt a bevételt, amellyel összefüggésben az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 7. számú melléklete adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő.

Társaságok

A vonatkozó kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény, ennek hiányában a magyar adójogszabályok alapján magyar illetőségű azon társaságok, amelyek a társasági és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény hatálya alá tartoznak, kötelesek figyelembe venni a Kibocsátótól kapott kamatjövedelmet az adóalap megállapításakor, mivel a kamatbevétel növeli az adózás előtti eredményüket. Szintén az adóalap megállapításánál kell figyelembe venni a Kötvények értékesítése, vagy az értékesítéssel azonos elbírálás alá eső cselekmény következtében elért árfolyamnyereséget vagy veszteséget. A fenti kamatjövedelmet, illetve árfolyamnyereséget vagy veszteséget is magában foglaló társasági

adóalap után fizetendő társasági adó általános mértéke jelenleg 16%. A kamatjövedelem, illetve árfolyamnyereség vagy -veszteség után fizetendő társasági adó megállapítása és megfizetése a társasági adókötelezettség teljesítésének keretében történik, melyet a jelzálogtulajdonosnak kell elvégeznie, a Kibocsátó nem von le adóelőleget a kifizetett kamatból. A társasági adón kívül a társaságoknak adókötelezettsége keletkezik az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény alapján is, amelyek mértéke 4%.

Vagyonátruházási adó

Magyarországon a jelzáloglevelek bármely jogcímen történő átruházása nem esik vagyonátruházási adó- vagy illetékfizetési kötelezettség alá.

Külföldi illetőségű jelzáloglevél-tulajdonosok adózása

Magánszemélyek

A külföldi illetőségű magánszemélyek, amennyiben Magyarország és az adott állam között van kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény, vagy viszonyosság, akkor annak figyelembevételével adóznak. Amennyiben nincs egyezmény, illetve viszonyosság a két állam között, akkor a külföldi magánszemélyek a belföldi magánszemélyekre vonatkozó szabályok szerint adóznak. Amennyiben a külföldi magánszemély külföldi illetőségét a kifizetésig nem tudja illetőségigazolással igazolni, úgy a Kibocsátó az általános szabályoknak megfelelően köteles eljárni. A jelzáloglevél-tulajdonos utóbb az illetőségigazolás birtokában az illetékes adóhatósági szervnél a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint adóvisszatérítési igényt terjeszthet elő. A Kibocsátó a külföldi illetőségű magánszemély részére juttatott kamatjövedelem adókötelezettségével összefüggésben alkalmazza az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 7. számú mellékletének rendelkezéseit is. A Magyarország által a kettős adóztatás elkerüléséről kötött egyezmények általában úgy rendelkeznek, hogy a külföldi illetőségű magánszemély Magyarországról származó árfolyamnyeresége Magyarországon nem adóztatható. Nem kell az adót levonni, bevallani és megfizetni, ha nemzetközi egyezmény szerint a bevétel nem adóztatható belföldön, és a külföldi személy illetőségét igazolja.

Társaságok

A külföldi adóügyi illetőségűnek minősülő jelzáloglevél-tulajdonos társaságoknak a jelzáloglevelekhez kapcsolódóan megszerzett kamatjövedelemmel, árfolyamnyereséggel vagy veszteséggel kapcsolatosan Magyarországon adókötelezettségük nincs, kivéve, ha Magyarországon a vonatkozó kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény, annak hiányában a társasági és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény alapján telephellyel rendelkeznek és a kamatbevételből, az árfolyamnyereségből vagy -veszteségből származó jövedelem ennek a telephelynek tudható be.

VII. MELLÉKLETEK