

Féléves jelentés

2025. június 30.

**OTP JELZÁLOGBANK
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

TARTALOM

- A Vezetőség jelentése a 2025. első félévi konszolidált üzleti tevékenységről
- Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált szűkített pénzügyi kimutatások a 2025. június 30-ával zárult félévről

A Vezetőség jelentése a 2025. első félévi konszolidált üzleti tevékenységről

A nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008 PM rendeletének alkalmazásáról kiadott mindenkor aktuális körlevélben megfogalmazott MNB ajánlással összhangban az OTP Jelzálogbank Zrt. mint kibocsátó a féléves jelentését egyetlen dokumentumként készíti el és teszi közzé, külön fejezetekben megjelölve a PM rendeletben meghatározott témaköröket.

I. BEVEZETÉS

Az OTP Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „OTP Jelzálogbank”, „Jelzálogbank”, „Bank”, vagy „Társaság”) szakosított hitelintézetként, részvénytársasági formában, 3 milliárd forint alaptőkével, az OTP Bank Nyrt. (továbbiakban: OTP Bank) 100%-os tulajdonaként került megalapításra. A Társaság az alapítási engedélyét 2001. szeptember 21-én kapta meg, míg a működési engedély 2002. január 10-én került kiadásra a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által. Az OTP Jelzálogbank szakosított hitelintézetként 2002. február 1-jén kezdte meg a tevékenységét. A Társaság székhelye: 1138 Budapest, Váci út 135-139. D épület, további telephelyekkel vagy fiókteleppel nem rendelkezik.

Az OTP Jelzálogbank üzleti tevékenysége a jelzáloghitelek nyújtására és a hitelekhez kapcsolódó ingatlanfedezetek hitelbiztosítéki-értékének megállapítására, a hitelezés finanszírozásához szükséges jelzáloglevelek forgalomba hozatalára, továbbá a fedezetül kikötött önálló jelzálogjogok adásvétele útján a kereskedelmi banki jelzáloghitelek refinanszírozására korlátozódik. A hiteltermékeket piaci kamatozású és államilag támogatott lakáshitelek, szabad-felhasználású jelzáloghitelek képezik.

Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank 2002. április 11-től 2014. augusztus 4-ig konzorciális formában hitelezett, de az OTP Jelzálogbank 2007-től már saját forrásból is folyósít hiteleket. 2014 óta az OTP Bank kiemelt közvetítőként jár el az OTP Jelzálogbank megbízásából.

Jelen vezetőségi jelentés az OTP Jelzálogbank 2025. június 30-ra vonatkozó nem auditált, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (továbbiakban: IFRS) szerinti konszolidált féléves beszámolója alapján készült.

II. AZ OTP JELZÁLOGBANK ÜZLETI KÖRNYEZETE

2025 első félévét érdemben meghatározták Donald Trump második elnökségének intézkedései – elsősorban a vámháborúval kapcsolatos bejelentések –, miközben a világ különböző pontjain folytatódtak vagy épp lángra kaptak a geopolitikai konfliktusok. 2022 februárja óta tart az orosz-ukrán háború, 2023 októbere óta az Izrael és Gáza közötti konfliktus, az Aszad-rezsim 2024 decemberi összeomlása után kérdés maradt, hogy hogyan alakul Szíria jövője a térségben, 2025 májusában India és Pakisztán feszült egymásnak, Kína továbbra is saját területének tekinti az önálló államként működő Tajvant, miközben Irán és Izrael is összecsapott, ahol az Egyesült Államok beavatkozása hozta el végül a tűzszünetet. 2024-ben a mérséklődő inflációs nyomásnak

köszönhetően az EKB és a Fed is kamatcsökkentési ciklusba kezdtek, de 2025-ben elváltak útjaik, amikor az EKB az európai konjunktúra élénkítése érdekében folytatta a kamatcsökkentési ciklusát, miközben a Fed az infláció miatti aggodalom nyomán megakasztotta azt. A globális növekedési kilátásokat a Donald Trump által indított vámháború és a geopolitikai konfliktusok miatti bizonytalanság árnyékolja be. Ráadásul a hosszú ideig rohamléptékben bővülő kínai gazdaság lendülete is jócskán alábbhagyott, és minden fiskális és monetáris lazítás ellenére 2025 első felében nem kapott új lendületet.

Donald Trump januári beiktatását követően azonnal elkezdte beváltani kampányígéreteit, köztük az erősen inflatorikus vámintézkedéseket is. A 2024-es 2,8%-os növekedés után 2025 első negyedévében részben a vámok miatt előrehozott import, részben, a korábbi fő motor, a fogyasztás lassulása miatt a GDP 0,5%-kal esett (évesített né/né). A nettó export visszaesése a második-harmadik negyedévben korrigálódhat, de az idei növekedési kilátások ezzel együtt is érdemben romlottak. A munkaerőpiac stabil, de egyértelműen lazul, ám a foglalkoztatás bővülésének lassulása mellett a munkanélküliségi ráta alacsony maradhat, hiszen Donald Trump az illegális bevándorlók kitoloncolási programját is meghirdette, így kevesebben vannak a munkaerőpiacon. Az infláció júniusra 2% közelébe csökkent ugyan, de az inflációs várakozások a vámháború miatt erősödnek.

2024-ben az eurózónában a fogyasztás vezérelte a kilábalást, de a fellendülés üteme messze elmaradt a tengerentúlitól és nem volt övezet-szerte egyenletes. 2025-ben az euróövezet kilábalása törekény maradt, az élénkülő gazdaságot lassítják az amerikai vámok, az első negyedévben 1,5%-kal bővült az eurózona gazdasága év/év. 2025-ben az infláció fenntartható módon visszatért a célra, az EKB kamatcsökkentési ciklusa folytatódott, az effektív betéti kamat 2,0%-ig csökkent.

A magyar gazdaságban 2024-ben elindult ugyan a kilábalás a régió többi országáénál hosszabb és mélyebb 2023-as recesszió után, de ez az európaihoz hasonlóan féloldalasnak és törekénynek bizonyult. 2024 egészében alig 0,5%-os volt a növekedés és 2025 is egy kijózanítóan gyenge első negyedéves teljesítménnyel indult, amikor éves összevetésben stagnált a GDP. A növekedést eddig húzó, 5%-kal bővülő fogyasztással kapcsolatban erősödnek a kockázatok, a foglalkoztatottság romlik, a reálbérdinamika 10-ről 5%-ra esett. A beruházások zuhannak, kétévnyi esés után sem látható egyelőre fordulat, az export stagnál, a vámháború negatív hatásai pedig még előttünk vannak.

2024-ben az infláció Magyarországon is mérséklődött és szeptemberben elérte a 3%-os jegybanki célt, ami teret adott a jegybanknak a kamatcsökkentésre, a 2023 végi 10,75%-ról egészen 6,5%-ig. A dezinfláció azonban az alapfolyamatok szintjén megakadt, az inflációt 5,5-6% közeléből adminisztratív lépések húzzák le átmenetileg, így az infláció a cél felett ragadhat. Az inflációs kockázatok miatt és az árfolyam stabilitása érdekében a jegybankelnök személyének változása sem hozott fordulatot a monetáris politikában és továbbra is szünetel a kamatcsökkentési ciklus.

A hosszú évek 7-8%-os deficitje után 2024-ben a kedvezőtlen makrogazdasági környezet ellenére is kiigazításra került sor, az elsődleges egyenleg nulla közelébe javult, a teljes hiány pedig a GDP 4,9%-ára csökkent, de további kiigazítás hiányában nem tud érdemben mérséklődni a GDP-arányos deficit.

A hazai gazdaság fenntartható külső egyensúlyi pályán maradt, a külső pozíció enyhe többletet mutat, az adósságráta normális szinten van és lassan csökkenő pályát követ. A devizatartalék szintje megfelelő, mivel 5-10 milliárd euróval (a GDP 2,5-5%-ával) meghaladja a szokásos devizamegfelelési szabályok által javasolt szintet.

A nem-pénzügyi vállalatoknak nyújtott hitelek állománya 4,7%-kal, árfolyamhatástól szűrve pedig csupán 1,6%-kal nőtt 2024-ben. Utóbbi jelentős lassulást jelent a 2023-as 5,9%-os növekedéshez képest, ami mögött a gyenge beruházási aktivitás állt, mivel a vállalati szektor beruházásai 8,5%-kal csökkentek a tavalyi évben. A vállalati hitelpiac gyengélkedése 2025 első felében is folytatódott;

májusig bezárólag YTD 2,2%-kal csökkent a vállalati hitelállomány. Ebben a forint erősödése is közrejátszott, mivel az árfolyamhatást kiszűrve mérsékeltebb, 0,7% volt a visszaesés mértéke.

A háztartások hitelállománya 9,4%-kal bővült 2024-ben, ami jelentős gyorsulást jelent a 2023-as 2,3%-hoz képest. 2025 eddigi részében a növekedés tovább gyorsult, mivel a májusig látott YTD 4,4%-os növekedés felévesítve 11%-os bővülésnek felel meg. A háztartási hitelállományon belül a lakáshitelek a 2023-as 1,3%-ot követően 2024-ben 13%-kal nőttek, és 2025-ben a YTD évesített növekedés tovább, 14,4%-ra gyorsult, köszönhetően az ingatlanpiaci fellendülésnek, ahol mind az árak, mind a tranzakciószám dinamikus bővülést mutatott. Szintén gyorsult 2024-ben – a 2023-as 6,9%-ról 14,1%-ra – a személyi hitelek állománynövekedése, köszönhetően a dinamikus, 5%-os lakossági fogyasztásbővülésnek. Ezzel szemben a babaváró hitelek állománynövekedése a 2023-as 8,1%-ról 2024-ben 4,2%-ra lassult, amely lassulás 2025 eddigi részében is fennmaradt, mivel a YTD 0,7%-os állománybővülés évesítve is csupán 1,8%-os növekedésnek felel meg. A szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya pedig a 2023-as évet követően 2024-ben is csökkent, méghozzá 4,5%-kal és a negatív tendencia 2025-ben tovább erősödött, mivel az állománycsökkenés mértéke már májusra elérte az 5%-ot, ami több, mint a 2024-es egészében tapasztalt 4,5%-os állománycsökkenés.

III. AZ OTP JELZÁLOGBANK 2025. ÉVI CÉLKITŰZÉSEI, STRATÉGIÁJA, ÜZLETI TELJESÍTMÉNYE

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

	Új szerződéses összeg (Mrd Ft)						Piaci részesedés		
	Piac			OTP Csoport			OTP Csoport		
	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30
Lakáshitel	643,1	1 351,4	809,5	214,9	417,3	236,1	33,42%	30,88%	29,17%
Szabadfelhasználású jelzáloghitel	41,4	91,5	53,5	14,8	31,0	21,3	35,87%	33,86%	39,83%
Összesen	684,5	1 442,9	863,1	229,7	448,3	257,4	33,56%	31,07%	29,83%

A jelzáloghitel piac a tárgyév első félévében is igen élénk volt. A hazai új jelzáloghitel szerződések összege az előző év azonos időszakának volumenét 26,1%-kal haladta meg. Ugyanezen időszak alatt az OTP Csoportnál az új jelzáloghitel szerződések összegének növekedési üteme 12,1%-os volt.

A folyósítások is emelkedtek. Az OTP Jelzálogbanknál az első félévben az újonnan folyósított lakossági ingatlanhitelek összege 243,4 milliárd forint volt, mely az előző év azonos időszaki volumenét 12,7%-kal haladja meg. A folyósított lakossági jelzáloghitelek 91,8%-a lakáshitel, 8,2%-a szabad-felhasználású jelzáloghitel volt.

OTP Jelzálogbank Zrt.	Folyósított hitel (Mrd Ft)		
	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30
Lakáshitel	203,0	409,3	223,4
Szabadfelhasználású jelzáloghitel	14,3	30,3	20,0
Összesen	217,3	439,6	243,4

Az OTP Jelzálogbanknál a hitelek törlesztése az első félévben összesen 124,3 milliárd forint volt, ebből a lejárat előtti visszafizetés és előtörlesztés 55,8 milliárd forint.

A jelentős folyósítás hatására az OTP Jelzálogbank IFRS nettó jelzáloghitel állománya 120,7 milliárd forinttal nőtt (1.893,7 milliárd forintról 2.014,4 milliárd forintra).

Az OTP Csoport lakossági jelzáloghitel állományban betöltött piaci részesedése gyakorlatilag nem változott 2025 első félévében.

	Záróállomány (Mrd Ft)				Piaci részesedés	
	Országos		OTP Csoport		OTP Csoport	
	2024.12.31	2025.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2024.12.31	2025.06.30
Lakáshitel	5 655,1	6 059,1	1 782,2	1 895,8	31,52%	31,29%
Szabadfelhasználású jelzáloghitel	700,5	664,5	205,4	202,3	29,32%	30,45%
Összesen	6 355,6	6 723,6	1 987,6	2 098,1	31,27%	31,20%

Az OTP Jelzálogbank a fő tevékenységét jelentő lakossági jelzáloghitelezés mellett kereskedelmi bankok számára is nyújt jelzálogbanki refinanszírozási hitelt. A jelzálogbanki refinanszírozás önálló zálogjogok adás-vételén keresztül valósul meg: a kereskedelmi bank értékesíti az általa nyújtott jelzáloghitelhez kapcsolódó, attól külön is forgalomképes zálogjogokat a Jelzálogbank részére, egyidejűleg kötelezettséget vállal a zálogjogok visszavásárlására. A jelzáloghitelek a kereskedelmi bank mérlegében maradnak, annak hitelkockázatát a kereskedelmi bank viseli, az ügyféllel kapcsolatos feladatokat a kereskedelmi bank látja el. A kereskedelmi bank nemteljesítése esetén a Jelzálogbank válik az önálló zálogjog, valamint a zálogjoggal biztosított követelés jogosultjává. Az OTP Jelzálogbank 2017-ben kezdte meg a refinanszírozási tevékenységét. 2025. június 30-án két kereskedelmi bankkal állt refinanszírozási kapcsolatban, a refinanszírozási hitelek fennálló tőkéje összesen 165,3 milliárd forint.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. másik nagy üzletága az ingatlan érték-megállapítási üzletág, mely szorosan kapcsolódik a hitelezési tevékenységhez, annak aktivitása jelentősen befolyásolja az értékelések volumenét. Az üzletágban az előző év hasonló időszakában megtett 36 ezer db érték-megállapítási vizsgálattal szemben 2025 első félévében 33 ezer db értékmegállapítás történt.

A tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által 500,0 millió EUR névértékű jelzáloglevél került kibocsátásra a nemzetközi piacon. A nominális állomány így - az árfolyamhatást is figyelembe véve - a tárgyidőszak végén 1.244,4 milliárd forintra változott. Ezt a forrást bankközi hitelek és a saját tőke egészítik ki.

Félév végi jelzáloglevél állomány a beszámoló készítés időpontjában még nem áll teljeskörűen rendelkezésre, de a negyedéves adatok alapján a hazai jelzáloglevél piacon 49,5 %-ra változott az OTP Jelzálogbank piaci részesedése.

A jelzáloglevél piac megoszlása 2025. első negyedév végén (névérték):

	2024.12.31		2025.03.31	
	Mrd Ft	részesedés	Mrd Ft	részesedés
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 050,2	49,84%	1 046,1	49,50%
Takarék Jelzálogbank Nyrt./MBH Jelzálogbank Zrt.	364,9	17,32%	365,5	17,29%
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	281,1	13,34%	281,1	13,30%
Erste Jelzálogbank Zrt.	185,7	8,82%	195,8	9,26%
K&H Jelzálogbank Zrt.	225,0	10,68%	225,0	10,65%
Összesen	2 106,9	100,00%	2 113,5	100,00%

Összességében megállapítható, hogy az előző év ingatlanpiaci fellendülése tovább folytatódott 2025-ben, melyből az OTP Csoport a kitűzött céljához közelítően profitált, tovább növelte hitelállományát és megtartotta piacvezető szerepét.

IV. A TÁRSASÁG FŐBB ERŐFORRÁSAI ÉS KOCKÁZATAI, AZ EZEKKEL KAPCSOLATOS VÁLTOZÁSOK ÉS BIZONYTALANSÁGOK

IV.1. Piaci kockázatok

Az OTP Jelzálogbank fő tevékenysége jelzáloghitelek folyósítása, ehhez forrásait elsősorban nyilvános kibocsátású jelzáloglevelek értékesítésével, illetve egyéb pénz- és tőkepiaci források segítségével biztosítja. Az OTP Jelzálogbank tevékenysége jellegéből adódóan piaci kockázatoknak van kitéve.

A hitelkockázat a hitelfelvevők és bankközi piaci partnerek OTP Jelzálogbankkal szemben fennálló szerződéses kötelezettségeinek nem teljesítése miatt felmerülő pénzügyi veszteség kockázata. Az OTP Jelzálogbank célja az állományában lévő jelzáloghitel-portfólió megfelelő hitelminőségének fenntartása, erről bővebben a "VII. A jelzáloghitel portfólió bemutatása" című fejezetben, illetve az Éves Beszámoló jegyzeteiben találhatók információk.

Az OTP Jelzálogbank eszközeinek és forrásainak eltérő szerkezetéből adódóan – eltérő futamidő, kamatozás módja, devizanemek – kamat- és árfolyamkockázatnak van kitéve. Ezeket a piaci kockázatokat a forgalomba kerülő jelzáloglevelek feltételeivel, illetve derivatív ügyletek kötésével kezeli. Az OTP Jelzálogbank az eszköz-forrás szerkezet kialakításakor kockázat-semleges pozícióra törekszik. Célja az eszközök és források felsorolt mutatóinak összesített módon, dinamikus közelítésével fedezett pozíció kialakítása, illetve fenntartása.

Kockázatot jelent az OTP Jelzálogbank számára a jelzáloghitelek előtörlesztése, ami az eszközoldal futamidejére és az eredményességre ható kockázati elemként jelentkezik. Kiemelt hangsúlyt kap az OTP Jelzálogbank kockázatai között a lejáró forrásainak megújításából eredő kockázat.

IV.2. Működési kockázat

Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, ember által okozott károkból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezetből eredő veszteségek bekövetkezésének valószínűségét értjük. Az OTP Jelzálogbank 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 az OTP Jelzálogbankot is érintik a kezelésükkel kapcsolatos feladatok. Az OTP Jelzálogbank szigorú belső ellenőrzési mechanizmusokkal, valamint az OTP Bankkal közösen, csoportszinten egységes módszertan alapján igyekszik megvalósítani a működési kockázatkezelést.

IV.3. Külső kockázati tényezők

A banki, illetve pénzügyi szolgáltatások jelentősen befolyásoltak a gazdaság különböző tényezőinek alakulásától. A gazdasági környezet kedvezőtlen változásai negatívan érinthetik az OTP Jelzálogbank gazdálkodását, több tényezőn keresztül is: a korábban folyósított hitelek állományát az adósok fizetőképességén keresztül, az új jelzáloghitelek volumenét a keresleti piacon keresztül, illetve az OTP Jelzálogbank forrásköltségét a pénz- és tőkepiacokon keresztül.

IV.4. Jogi és szabályozói kockázatok

Nem lehet kizárni a mindenkorai kormány vagy az MNB részéről, hogy olyan gazdaságpolitikai,

költségvetési, vagy monetáris intézkedést hozzon, amely közvetve, vagy közvetlenül befolyásolhatja a hazai pénzügyi piacot, az ingatlanpiacot, az ingatlanfinanszírozást, és ezáltal közvetlenül vagy közvetetten az OTP Jelzálogbank jövedelmezőségét.

A bankjogi, társasági jogi, kötelmi jogi, tulajdonjogi, csődjogi, versenyjogi, értékpapírjogi, jelzálogjogi és egyéb szabályozások megváltozása kockázatot rejt magában, a hazai és az egységes Európai Unióbeli szabályok nehezen kiszámítható változása közvetett és közvetlen hatással lehet az OTP Jelzálogbank üzleti tevékenységére, illetve elért eredményére.

Kockázati tényezőként jelentkezhet az adórendszer változása.

IV.5. Összetett kockázatok

Az ebben a fejezetben felsorolt kockázatok egyszerre jelentkezhetnek és hatásuk egymást erősítheti, amelyre példa volt a COVID-19 világjárvány, vagy a rendkívüli kormányzati intézkedések és az azok alapjául szolgáló kockázatok. Az ilyen jellegű kockázatok felmerülése esetén ezekkel kapcsolatosan “A jelzáloghitel portfólió bemutatása” és “Az OTP Jelzálogbank gazdálkodásának értékelése” című fejezetekben találhatóak részletes információk, amennyiben azok lényegesek.

V. AZ OTP JELZÁLOGBANK 2025. ELSŐ FÉLÉVES GAZDÁLKODÁSÁNAK ÉRTÉKELÉSE

A Csoport gazdálkodásának makrogazdasági háttérét 2025-ben a fennmaradó inflációs környezet és a gazdaság stagnálása határozta meg. A kormányzati intézkedések közül a változó kamatozású jelzáloghitelekkel kapcsolatos „kamatstop” ismételt meghosszabbításának volt a legjelentősebb hatása. A kormányzat élénkítő intézkedései miatt a lakáspiac a lakossági hitelkereslettel együtt élénkült.

Az OTP Jelzálogbank 2025. június 30-ra vonatkozó nem auditált, IFRS szabályok szerinti konszolidált adatainak bemutatása

A konszolidált pénzügyi adatokra meghatározó hatást gyakorolt az Bank részesedéseinek eladása. Az átláthatóbb irányítás és a transzparensabb leányvállalati értékteremtés, valamint az elérhető csoportszintű költségcsökkentés érdekében az OTP Jelzálogbank Zrt. értékesítette az OTP Pénzügyi Pont Zrt-ben és az OTP Ingatlanpont Kft-ben fennálló 100%-os tulajdoni részesedését az OTP Bank Nyrt. részére. 2025.05.13-án került aláírásra az eladásról szóló szerződés és ugyanazon a napon a vételár teljes összegben kifizetésre került. Az eladási ár a társaságok piaci értékelésének megfelelően magasabb volt a könyv szerinti értéknél, így az OTP Jelzálogbank az eladáson nyereséget realizált.

A mérlegfőösszeg 2025. június 30-án 2.705,9 milliárd forintot tett ki, amely 3,3%-kal nőtt az előző év végi értékhez képest. A Jelzálogbank a tárgydőszakot 12,4 milliárd forint adózás utáni nyereséggel zárta, melyből 5,5 milliárd forint a folytatódó tevékenységből származó bevétel és 6,8 milliárd forint nyereség a leányvállalatok értékesítése során realizált eredmény hatás.

Ez a jelentés a gazdálkodás eredményének üzleti szempontú megbontását tartalmazza, ezért bizonyos esetekben a kerekítések miatt az adatok eltérhetnek a pénzügyi kimutatások adataitól.

Néhány, a gazdálkodást jellemző adat:

adatok millió forintban

Konszolidált mutatószámok megnevezése	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2025.06.30- 2024.12.31	2025.06.30- 2024.06.30
Mérlegfőösszeg	2 510 109	2 619 265	2 705 857	86 592	195 748
Hitelállomány	1 768 077	1 893 697	2 014 422	120 725	246 345
Bankközi kötelezettségek	1 228 543	1 397 626	1 264 447	-133 179	35 904
Jelzáloglevél-állomány	1 138 993	1 064 010	1 269 153	205 143	130 160
Saját tőke	129 817	144 531	151 017	6 486	21 200
Tárgyévi eredmény	-3 918	10 683	12 376	1 693	16 294

Alternatív teljesítmény-mérőszámok	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2025.06.30 - 2024.12.31	2025.06.30 - 2024.06.30
Tőkeáttételi mutató (Leverage)	5,83%	6,15%	* 5,87%	* -0,28%	* 0,04%
Likviditásfedezeti mutató (LCR)	786,74%	672,15%	824,20%	152,05%	37,46%
Saját tőke-arányos megtérülés (ROE)	-2,99%	7,72%	8,37%	0,66%	11,36%

* előzetes adat

A saját tőke a tárgyévi eredmény, az IFRS valós értékelésből eredő korrekciók és a leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény együttes hatására 4,4%-kal növekedett.

Az OTP Jelzálogbank egyedi beszámolójában a részesedések összértéke a 2024. év végi 4.113 millió forintról nullára csökkent leányvállalatai értékesítése következtében.

V.1.1. OTP Ingatlanpont Kft.

Az OTP Jelzálogbank 2016 decemberében 100%-os tulajdoni részt szerzett az OTP Ingatlanpont Kft.-ben.

Az OTP Ingatlanpont Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanügynöki tevékenység, árbevétele az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó megbízási díjból származik.

Az OTP Ingatlanpont Kft. 2024-re jóváhagyott üzleti terve az ingatlanforgalmazás és ingatlanközvetítési tevékenység bővítését irányozta elő. Az OTP Ingatlanpont Kft. 2024-ben 101 millió forint veszteséget ért el (IFRS adózás utáni eredmény). A Társaság saját tőkéje megfelel a törvényi előírásoknak, 2024-ben tőkeemelés nem történt, a mérlegfőösszeg tárgyév végén 688 millió forint volt.

Az értékesítési hálózat 2024. december 31-én 25 saját irodában és 43 stratégiai partneri irodában működött.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2025.05.13-án értékesítette az OTP Ingatlanpont Kft.-ben fennálló 100%-os tulajdoni részesedését az OTP Bank Nyrt. részére.

V.1.2. OTP Pénzügyi Pont Zrt.

2019 júniusában az OTP Jelzálogbank megvásárolta az OTP Pénzügyi Pont Zrt. 100%-os tulajdonjogát, mert az a lakástakarékpénztári szerződések iránti kereslet visszaesésével jelenleg már elsősorban jelzálogbanki hiteltermékeket közvetít.

Az OTP Pénzügyi Pont Zrt. tevékenységének célja elsősorban egy olyan országos értékesítési hálózat létrehozása volt, amely az OTP Bankon kívül eső lakossági ügyfélkört is eléri és részükre az OTP Bankcsoport teljes termékkínálatát biztosítja.

Az értékesítési hálózat fókuszterméke 2018 októberéig a lakástakarék termék értékesítése volt. Ezen termékkörhöz kapcsolódó állami támogatás megszűnésével az értékesítési hálózatot is át

kellett alakítani. Az átalakítást követően a hitelközvetítésre helyeződött a hangsúly. Az OTP Pénzügyi Pont Zrt. teljes bevétele gyakorlatilag jutalékokból származik.

Az OTP Pénzügyi Pont Zrt-nek 2024-ben 452 millió forintos vesztesége volt (IFRS adózás utáni eredmény). A veszteség miatti tőkecsökkenés mérséklése céljából 2024. május 29-én 350 millió forintos tőkeemelés történt, mérlegfőösszege tárgyidőszak végén 389 millió forint volt.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2025.05.13-án értékesítette az OTP Pénzügyi Pont Zrt-ben fennálló 100%-os tulajdoni részesedését az OTP Bank Nyrt. részére. Az értékesítést megelőzően – a jogszabályokban meghatározott tőkeszint folyamatos fenntartása érdekében – az OTP Jelzálogbank Zrt. 190 millió forint tőkeemelést hajtott végre az OTP Pénzügyi Pont Zrt-ben.

V.1.3. I-gen.hu Kft.

Az I-gen.hu Pénzügyi Szolgáltató Kft-t 2023. január 20-án vásárolta meg az OTP Ingatlanpont Kft. A megvásárlás elsődleges célja az OTP Pénzügyi Pont Zrt. által a függő közvetítői piacon nyújtott értékajánlat javítása, az OTP Bankhoz képest további alternatívát kereső ügyfelek kiesésének kompenzálása más banki ajánlatadáson keresztül. Az I-gen.hu Kft. mérlegfőösszege a konszolidált mérlegfőösszeghez képest nem jelentős.

Az OTP Ingatlanpont Kft. eladásával az I-gen.hu Kft. is kikerült az OTP Jelzálogbank Zrt. kapcsolt vállalkozásainak köréből.

VI. AZ OTP JELZÁLOGBANK ÉRTÉKPAPÍR-KIBOCSÁTÁSI TEVÉKENYSÉGE

VI.1. Eszköz-forrás menedzsment

Az OTP Jelzálogbank 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, minimális kockázatú hitel- és jelzáloglevél-portfólió, a Jelzálogbank eszközeinek és forrásainak futamidő, devizanem, kamatozás szerinti lehető legjobb megfeleltetése.

A Jelzálogbank középtávú stratégiai terve alapján 2025-ben is kiemelt szerepet kap a jelzáloghitelezés lehető legolcsóbb forrásainak biztosítása, nemcsak a Jelzálogbank, hanem a bankcsoport szintjén is. További fontos cél az OTP Csoport csoportszintű termékfejlesztésben és eszköz-forrás gazdálkodásban való jelenlét, ezzel segítve a Jelzálogbank és az OTP Csoport piaci pozíciójának megtartását.

VI.2. Értékpapír-kibocsátás

A jelzáloglevél kibocsátások fontos szerepet töltenek be az OTP Jelzálogbank eszköz-forrás szerkezetének alakításában. A forgalomba kerülő jelzáloglevelek feltételeinek kialakításánál különös hangsúlyt kap a közép és hosszú távú lejáratú összhang megteremtése, a kamat- és devizakockázat kezelése, az OTP Csoport optimális csoportszintű eszköz-forrás szerkezetéhez történő hozzájárulás, valamint a hitelintézetek jelzálogalapú eszközei és forrásai közötti lejáratú összhang szabályozásáról szóló MNB rendeletben előírt jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató elvárt szintjének folyamatos biztosítása.

2025 első féléve folyamán az OTP Jelzálogbank a luxemburgi kibocsátási programja keretében 500 millió euró névértékben hozott forgalomba jelzálogleveleket. Félév végén az OTP Jelzálogbank forgalomban lévő jelzálogleveleinek állománya 1.244,4 milliárd forint volt névértéken (az euróban

denominált értékpapírok forintban kimutatott értéke az MNB év végi hivatalos devizaárfolyamának felhasználásával került kiszámításra).

VI.3. Pénz- és tőkepiaci ügyletek

A saját tőke és a kibocsátott jelzáloglevelek mellett bankközi hitelek képzik az OTP Jelzálogbank forrásait, melyek között az OTP Banktól és a Magyar Nemzeti Banktól felvett hitelek szerepelnek. Hasonlóan az értékpapírok kibocsátásához, a likviditás folyamatos biztosítása mellett a pénz-és tőkepiaci ügyletek során is elsődleges cél a pénzügyi kockázatok fedezése, illetve a likviditáshoz kapcsolódó jogszabályi kötelezettségeknek való megfelelés. A szabad pénzeszközök kizárólag állampapírokba kerülnek befektetésre, illetve a bankközi piacon keresztül az OTP Bankhoz kerülnek elhelyezésre. Az OTP Jelzálogbank állampapír-állományának névértéke 2025 első félévének végén 242,7 milliárd forint volt.

VII.A JELZÁLOGHITEL PORTFOLIÓ BEMUTATÁSA

VII.1. A portfólió szerkezete

A következő két táblázat az ügyfélhitel portfólió hátralévő futamidő és a terület szerinti megoszlását mutatja be.

A hitelállomány hátralévő futamidő szerinti megoszlása			A hitelállomány területi megoszlása		
futamidő	2024.12.31	2025.06.30	régió*	2024.12.31	2025.06.30
0 - 5 év	3,28%	3,57%	Budapesti Régió	43,28%	44,80%
5 - 10 év	10,63%	11,84%	Dél-alföldi Régió	10,93%	10,64%
10 - 15 év	14,15%	15,62%	Dél-dunántúli Régió	8,49%	8,10%
15 - 20 év	33,25%	33,07%	Észak-dunántúli Régió	19,06%	18,85%
20 év felett	38,69%	35,90%	Északkelet-magyarországi Régió	18,24%	17,61%
Összesen:	100,00 %	100,00 %	Összesen:	100,00 %	100,00 %

*Az OTP Bankban bekövetkezett szervezeti változás miatt a csoport regionális szervezete a táblázatban bemutatottaktól eltérő, azonban kockázatkezelési szempontból továbbra is öt régióra vannak bontva az adatok

A portfólióban hátralévő futamidő szerinti megoszlásában megfigyelhető a 15, illetve 20 év feletti hátralévő futamidejű hitelek magas aránya. Tárgyidőszak végén is a 20 évnél hosszabb hátralévő futamidőnek megfelelő sávban van a legtöbb hitel.

A területi megoszlás szerkezete lényeges módon nem változott, továbbra is a budapesti (központi) régióknak van a legnagyobb súlya.

Az ügyfeleknek nyújtott hitelek mellett jelentős az önálló zálogjog visszavásárlási ügyletek révén megvalósuló refinanszírozási hitelezés (a továbbiakban: refinanszírozási hitelek), melynek keretében a hitelintézeti partnereknek nyújtott hitelállomány könyv szerinti értéke 2025 első félév végén 165,4 milliárd forint volt.

VII.2. A portfólió minősége

Az OTP Jelzálogbank kintlévőségeinek fizetési késedelem szerinti megoszlása (nap):

Bruttó IFRS állomány (Mrd Ft)	2024.12.31	2025.06.30	Éves változás
A (0-30 nap)	1 885,7	2 003,7	118,0
B (31-60 nap)	5,5	6,5	1,0
C (61-90 nap)	2,8	3,0	0,2
D (91-180 nap)	5,5	5,5	- 0,0
E (180+ nap)	6,0	5,5	- 0,5
Összesen	1 905,5	2 024,2	118,7
A (0-30 nap)	98,96%	98,99%	0,03%
B (31-60 nap)	0,29%	0,32%	0,03%
C (61-90 nap)	0,14%	0,15%	0,01%
D (91-180 nap)	0,29%	0,27%	-0,02%
E (180+ nap)	0,32%	0,27%	-0,05%
Összesen	100,00%	100,00%	0,00%

Tárgyidőszak végén a 30 napon túli fizetési hátralékkal rendelkező követelések aránya a teljes hitelállomány 1,01%-a, ami 3 bázispont csökkenést jelent az előző év végéhez képest. A 90 napot meghaladó fizetési hátralékkal rendelkezők aránya kis mértékben csökkent.

A követelésminősítésben/értékvesztés számításban bankcsoporti szinten összehangolt szabályozás van érvényben. Az értékvesztés számítási modellben a várható veszteség és az értékvesztés összegét a késedelmi kategóriák, a termék/termékcsoport, a biztosíték, a hitelkockázati fázisok (ún. stage-ek: teljesítő, jelentős hitelkockázat növekedést mutató, nem teljesítő fázis) szerinti besorolása, valamint az átstrukturáltság mellett az adott ügylethez tartozó egyedi fedezetek várható megtérülése határozza meg. 2025. június 30-án az ügyfél hitel portfólióra elszámolt értékvesztés állománya 10,0 milliárd forint volt.

A refinanszírozási hitelek nem késedelmesek, azonban az IFRS9 módszertannak megfelelően így is kapcsolódik hozzájuk értékvesztés, melynek időszak végi összege mindössze 89,0 millió forint volt.

Azokat a hiteleket, melyeknél a kiterjedt adósvédelmi és behajtási intézkedések sem vezettek eredményre, a Bank értékesítette. Ez 2025 első félévben összesen 1,6 milliárd forint értékű tőkekövetelés eladását jelentette.

VII.3. Végrehajtások

Amint azt az előző pontban is jeleztük, a Jelzálogbank döntően eladja azon követeléseit, amelyeknél a szerződés szerinti teljesítés visszaállítása sikertelennek bizonyult. Az eladás általában a követelés felmondása után történik, de bizonyos termékkörben azt megelőzően kerül erre sor. Sem 2024-ben, sem 2025-ben nem indult új végrehajtási eljárás. Tárgyidőszak végén a jelzálogbanki portfólióban nem volt olyan hitel, amellyel kapcsolatban a Jelzálogbank végrehajtási eljárást indított.

A Jelzálogbank eddig nem élt azzal a törvény adta jogával, hogy a végrehajtás során át- illetve megvett volna jelzálogjogával terhelt ingatlant.

VIII. FENNTARTHATÓSÁGI JELENTÉSRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

A Jelzálogbank fenntarthatósági jelentéstételi kötelezettsége a Számv. tv. 95/E.§ (1) a) pontja és a 95/F.§ (10) bekezdése alapján áll fenn, azonban a 177. § (98) arról rendelkezik, hogy a fenntarthatósági jelentésre vonatkozó előírásokat először a 2025. évben induló üzleti évre kell majd a Társaságnak alkalmaznia. Azonban a 2025. április 14-én az Európa Tanács által elfogadott EU Omnibus jogalkotási csomag és annak részét képező fenntarthatósági jelentéstételi kötelezettségek, valamint a küszöbértékeket érintő módosítása révén ez változni fog. A jogalkotási csomag elemeit a tagállamoknak legkésőbb 2025. december 31-ig nemzeti jogrendjükbe kötelesek átültetni. Ennek értelmében a Jelzálogbank önálló fenntarthatósági jelentéstételi kötelezettsége a 2025-ös évről – a fenti jogszabályok elfogadását követően - várhatóan megszűnik. A 2024. évre vonatkozóan az OTP Jelzálogbank a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti fenntarthatósági jelentését az OTP Bank összevont (konszolidált) fenntarthatósági jelentése tartalmazza, amelyből az alábbiakban röviden bemutatásra kerülnek az e tárgyban releváns információk.

VIII.1. A vállalkozás üzleti modelljének rövid leírása

Az OTP Jelzálogbank Zrt. fő tevékenysége

- lakossági ingatlanok építésének, vásárlásának, korszerűsítésének és felújításának finanszírozása,
- ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározása, továbbá
- jelzáloglevél kibocsátás és
- refinanszírozási hitel nyújtása kereskedelmi bankok részére.

A portfólió elsősorban saját forrásból folyósított piaci forint lakás és szabad-felhasználású hitelek állományából áll, mely kiegészül a vásárolt portfólióval, melyben elsősorban államilag támogatott lakáshitelek, illetve lakás és szabad-felhasználású jelzáloghitelek szerepelnek. 2024-ben forint alapú támogatott és nem támogatott lakás és szabad-felhasználású jelzáloghiteleket nyújtott a Jelzálogbank, valamint kereskedelmi banki partnereinek önálló zálogjog visszavásárlási ügyletek révén nyújtott refinanszírozási hiteleket. A hitelek értékesítését ügynöki megbízás útján az OTP Csoport, illetve külső pénzügyi közvetítők végzik. Az üzleti modell másik fő pillére a jelzáloglevél kibocsátás, amellyel egyrészt forrást biztosít a Bank a hitelezési tevékenységéhez, másrészt egyes állami támogatású lakossági jelzáloghitel termékek jogszabályi megfeleléséhez szükségesek.

Az OTP Jelzálogbank és az OTP csoport működése szorosan összekapcsolódik:

- a hitelek értékesítésében közvetítőként az OTP Csoport szerepe jelentős;
- a jelzálog típusú lakossági termékek kialakítását, szabályozását az OTP Jelzálogbank az OTP Bank Retail Hitelezési Tribe-jával szorosan együttműködve készíti el. Az engedélyezési folyamat teljesen automatizált, az OTP Bank fiókhálózata és az OTP Jelzálogbank elektronikus rendszereken keresztül engedélyezi a hiteleket;
- a Jelzálogbank a portfóliójában lévő lakossági hiteleket jelentős részben jelzáloglevél kibocsátás útján finanszírozza. A forgalomba hozatal során a Jelzálogbank az OTP BankGlobal Markets Igazgatóságával működik együtt;
- az OTP Bank pénzforgalmi számlát, munkáltatói lakásalap számlát, valamint deviza nostro számlákat vezet az OTP Jelzálogbank Zrt. részére;
- az OTP Jelzálogbank az OTP Ingatlanbefektetési Alaptól bérli irodahelységeit. A közös technikai háttér kialakításában rejlő hatékonysági tartalékok kihasználása érdekében egyes pénzügyi, számviteli, jelentésszolgálati, kockázatkezelési és informatikai tevékenységeket

az OTP Bank megfelelő szervezeti egységeiből virtuálisan kialakított Közös Szolgáltató Központ végzi a Jelzálogbank számára.

A Jelzálogbank nem végez kutatás-fejlesztési tevékenységet.

VIII.2. Környezetvédelemmel, a szociális és foglalkoztatási kérdésekkel, az emberi jogok tiszteletben tartásával, a korrupció elleni küzdelemmel és a megvesztegetéssel kapcsolatban követett politikáinak leírása

A foglalkoztatáspolitikát kivételével az OTP Jelzálogbank – tekintettel működésének sajátosságaira, azon belül elsősorban azoknak a feladatoknak az erőforrás-felhasználására és működési körülményeire, amelyeket megbízásából nem az OTP Csoport más társaságai látnak el – nem alakított ki saját politikákat. Ezek indokolása, illetve eredményeinek leírása a következő pontokban található. A foglalkoztatáspolitikát eredményeinek összefoglalását a IX. fejezet tartalmazza.

VIII.3. Környezetvédelem

A Bankcsoport, és azon belül az OTP Jelzálogbank tevékenységének jellegéből adódóan közvetlenül nem veszélyezteti természeti környezetünket, így ezzel kapcsolatosan nem merülnek fel lényeges kockázatok. Működése és szolgáltatásai során azonban nagy figyelmet fordít az energiafelhasználás és a papírfelhasználás csökkentésére az elektronikus információáramlás növelése, valamint a működés környezetvédelmi szempontokat is figyelembe vevő megszervezése révén.

A fentieken túl az OTP Jelzálogbank elkötelezett amellett, hogy hozzájáruljon a környezetvédelmi és klímacélok eléréséhez. Ennek elősegítésére a Társaság 2021-ben megalkotta Zöld stratégiáját és Zöld jelzáloglevél keretrendszerét, amelyek tartalmazzák mindazokat az elveket és célokat, melyek segítségével a Jelzálogbank hatékonyan és tevékenyen tud tenni a környezet védelme érdekében. A Társaság Magyarországon elsőként csatlakozott az Energy efficient Mortgages Action Plan (EeMAP) elnevezésű, energiahatékony jelzáloghitelezést támogató kezdeményezéshez, ezzel elkötelezte magát a zöld hitelezés és zöld jelzáloglevél-kibocsátás keretrendszerének kialakítása mellett. Az OTP Jelzálogbank 2021-ben a hazai piacon elsőként bocsátott ki zöld jelzálogleveleket, amelyekből származó forrásokat zöld jelzáloghitelek finanszírozására fordítja. A forgalomba hozott zöld jelzáloglevelek és a nyújtott zöld hitelek állományát, illetve az ezen tevékenységekből eredő környezeti hatásokat bemutató éves Zöld jelzáloglevél jelentését elsőként 2022-ben tette közzé a Társaság. A Társaság termékpalettája 2023-ban egészült ki az OTP Zöld Lakáshitellel.

A Magyar Nemzeti Bank 10/2022. számú (VIII. 2.) ajánlásának 35. pontjával összhangban, külön szervezeti egység, dedikált funkció, vagy vezető kijelölése ajánlott a hitelintézet éghajlatváltozással kapcsolatos és környezeti kockázatai kezelése és kontrollja érdekében. Az OTP Jelzálogbank működése és tevékenysége során folyamatosan növekszik a fenntarthatósági szempontok szerepe, így a Társaság eziránti elkötelezettsége érdekében önálló szervezeti egységet hozott létre 2024 első félévében. Az ESG Szakterület felváltotta a Társaságnál működő Fenntarthatósági Felelőst, illetve kibővítette annak funkcióit.

VIII.4. Szociális kérdések, társadalmi szerepvállalás, emberi jogok tiszteletben tartása

Az OTP Jelzálogbank önállóan és az OTP Csoport szintjén közvetett módon is támogatja a közösségek fejlődését, a sportot, a pénzügyi kultúra terjedését, valamint az esélyteremtést.

Az emberi jogok tiszteletben tartása fontos szempont az ügyfelek, az üzleti partnerek, illetve az alkalmazottak viszonylatában egyaránt. Erre az OTP Csoport szabályzataiban, működésének megszervezésében, kommunikációjában, panaszkezelési folyamataiban nagy hangsúlyt fordít,

illetve közvetett módon az OTP Jelzálogbank is, ezen a téren lényeges kockázatok nem azonosíthatók. Az OTP Jelzálogbank alkalmazottai emberi jogainak tiszteletben tartásából származó kockázatok nem jelentősek. Az ehhez kapcsolódó eredmények az alacsony fluktuációban és a munkaügyi panaszok, perek hiányában nyilvánulnak meg.

VIII.5. A korrupció elleni küzdelemmel és a megvesztegetéssel kapcsolatos lényeges kockázatoknak az ismertetése

Az OTP Csoporton belüli munkamegosztásból eredően a korrupciós/megvesztegetési kockázatot hordozó döntések száma korlátozott.

Korrupció elleni küzdelem, diszkrimináció elutasítása

Az OTP Bank Nyrt. Etikai Kódexe

(https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/OTP_EtikaiKodex_HU.pdf)

és a 2023 folyamán megjelent OTP Bank Partneri Etikai Kódexe

(https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/OTP_Partneri_EtikaiKodex_HU.pdf) külön

fejezetben, míg a 2019 folyamán elfogadott, a vonatkozó nemzetközi sztenderdnek megfelelő, önálló, OTP Csoportszintű Korrupcióellenes Politikája

(https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Korrupcioellenes_Politika.pdf) egyaránt foglalkozik a korrupció elleni küzdelemmel. A Kódex és a Partneri Etikai Kódex emellett kitér a megvesztegetéssel szembeni gyakorlatra, illetve az egyéni különbségek elfogadása mellett a diszkrimináció elutasítására is (<https://www.otpbank.hu/portal/hu/JogiEtikaiNyilatkozat>).

Ahogy az a Kódex előszavában és a Korrupcióellenes Politika bevezetésében is olvasható, az OTP Bank Nyrt. és vezetősége a zero tolerancia elvét vallja a korrupcióval és a megvesztegetéssel szemben: határozottan ellenzi a korrupció minden formáját, és támogatja a korrupcióellenességet. A Kódex továbbá kimondja: „Etikus és jogkövető intézményként a Bank, valamint a Bank teljes vezetése elkötelezett valamennyi releváns jogszabály betartása mellett.” Az OTP Bank Nyrt. az Etikai Kódexében meghatározott értékek vélt vagy valós megsértésének bejelentésére, a bejelentések kezelésére alkalmas rendszert, ún. etikai bejelentési rendszert hozott létre, ahol az etikai problémák anonim bejelentése is lehetséges. Az OTP Bank Nyrt. a bejelentések kapcsán vagy a más módon tudomására jutott visszasságok feltárása, megelőzése céljából vizsgálatokat folytat. Az OTP Bank Nyrt. a korrupció, a megvesztegetés és a diszkrimináció esetén megjelenő reputációs kockázatok és pénzügyi veszteségek minimális szinten tartása érdekében is alkotta meg és tartja hatályban az Etikai Kódexét, amelyről mind a meglévő, mind az újonnan belépő munkatársak oktatásban részesülnek és a foglalkoztatásuk egyik alapvető feltétele az Etikai Kódex magukra nézve történő kötelező elfogadása.

Ezen felül valamennyi üzleti partner, illetve ügyfél felé történik kommunikáció a Korrupcióellenes Politikáról és eljárásokról az OTP Bank Nyrt. honlapján nyilvánosan közzétett Etikai Kódexen és Korrupcióellenes Politikán keresztül, továbbá az OTP Bank Nyrt. Partneri Etikai Kódexe is elérhető a Bank honlapján. A Korrupcióellenes Politika rögzíti, hogy tekintettel arra, hogy a szerződéses partnerekkel létrejövő, valamint fennálló kapcsolat is magában hordozza a korrupció lehetőségét, az OTP Bank Nyrt. a szerződéses partnerekkel való együttműködése során – így különösen az ajánlatkérési és előkészítési folyamatban – körültekintően, a korrupció kockázatának minimalizálásával jár el. Az OTP Bank Nyrt. szerződéses partnereivel a szakmaiság, a hozzáértés és a versenyképesség értékelése alapján létesít kapcsolatokat, egyéb nem szakmai, a korrupció lehetőségét magában rejtő kiválasztási szempontokat nem alkalmaz.

A Compliance javaslata alapján az OTP Bank Nyrt. által használt szerződéses és szabályozó dokumentumokban világosabban és jól körül határolt módon kerül megjelenítésre a korrupció tilalma, mely korrupcióellenes klauzula üzletszabályzatokba, valamint szerződésmintákba történő

beépítésével valósul meg. A klauzulával már az üzleti kapcsolat létrejötté alkalmával rögzítésre kerül, hogy a szerződő partner elfogadja az OTP Bank Nyrt. korrupcióellenes alapelveit, köztük a korrupció tilalmát és ezen tilalom megszegésének következményeit, mely akár a szerződés felmondása is lehet.

Ha az emberi jogok megsértésével kapcsolatban érkezik megkeresés, azt a Bank kiemelten kezeli. A korrupció elleni küzdelemmel és megvesztegetéssel összefüggő kockázatokat a compliance kockázatkezelés keretében kezeljük. A negyedévente elkészülő compliance jelentések tartalmazzák a kockázati változásokat és a kezelésükhöz szükséges lépéseket. A jelentések az Executive Steering Committee és az Igazgatóság részére, az éves jelentés a Felügyelő Bizottság részére is előterjesztésre kerülnek.

VIII.6. Azon kulcsfontosságú, nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatók, amelyek lényegesek az adott üzleti tevékenység szempontjából

A nem számszerűsíthető általános ügyfélelégedettségen, illetve jogszabályi megfelelésen kívül a legfontosabb teljesítménymutatók pénzügyi adatok.

IX. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS, FOGLALKOZTATÁSPOLITIKA

Az OTP Jelzálogbank az OTP Bankkal szorosan együttműködve, az OTP Csoporton belüli szinergiákat kihasználva, valamint az ellátandó feladatok jellegét és mennyiségét figyelembe véve alakítja ki szervezeti felépítését és határozza meg az optimális foglalkoztatotti létszámot. A hitelek értékesítése az ezen a területen több évtizedes tapasztalattal rendelkező OTP Bank fiókhálózatán, illetőleg az egyre nagyobb jelentőséggel bíró értékesítési partnereken keresztül történik, az ügyfelek minél szélesebb körű kiszolgálását országos illetékességű központosított szervezeti egység szolgálja. A Jelzálogbank pénzügyi, számviteli, jelentésszolgálati, kockázatkezelési és informatikai tevékenységét külön szerződés alapján az OTP Bank végzi.

Szervezeti felépítés

A szervezeti felépítés alapvetően a Társaság által végzett tevékenységtípusokhoz igazodik. A Társaság napi munkáját a vezérigazgató irányítja és ellenőrzi. A Társaság vezérigazgatója és az általános-, valamint az ingatlanértékelési tevékenységért felelős vezérigazgató-helyettesei a kezdeményezések kockázatát felmérve biztosítják az erőforrások gazdaságos felhasználását és a tulajdonos érdekeinek megfelelő működést. A tevékenység egy főosztály (az ingatlanértékelésért felelős vezérigazgató-helyettes közvetlen irányítása alatt), valamint négy szakterület (az általános vezérigazgató-helyettes irányítása alatt) keretében folyik, amely szervezeti egységek irányítása és felügyelete, a nagyobb hatékonyság elérése érdekében a fentiekben megjelöltek szerint megoszlik a vezérigazgató-helyettesek között. A szakterületek beosztása esetén szintén érvényesülnek a munkamegosztásból fakadó magasabb szintű irányítási és felügyeleti elvek.

A Társaság célja középtávon a szervezet fejlesztése, az alábbi szempontok figyelembevételével:

- költséghatékony és a működés biztosítására alkalmas szervezeti felépítés kialakítása,
- a létszámmodell igazítása a jogszabályi megfelelés biztosításához, illetőleg a piaci igényekhez,
- a munkaerő szakképzettségének folyamatos fejlesztése, a szakképzés támogatása,
- magasan képzett munkaerő alkalmazása.

Foglalkoztatáspolitiká

A Társaság foglalkoztatáspolitikájában a szervezeti felépítés pontban leírtakon felül nagy hangsúlyt fektet:

- a munkavállalók reálbérének szinten tartására, a versenyképes bérezési rendszer működtetésére,
- a béren kívüli juttatások széles körének kidolgozására,
- a munkavállalók többszintű, a feladatok ellátását maximálisan biztosító motivációs rendszer kialakítására,
- a munkavállalók szakmai és érdekképviselési rendszerének kialakítására és működtetésére az OTP Bankkal együttműködésben.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája kiterjed a hatályos jogszabályok alapján figyelembe vehető megváltozott munkaképességű dolgozók alkalmazására, illetőleg támogatására is.

A Társaság aktív munkavállalóinak létszáma 2025. június 30-án 42 fő volt. A Társaság kiemelt figyelmet fordít a munkavállalók szakmai képzésére, biztosítva ezzel a magasan képzett munkaerő folyamatos meglétét.

X. A TELJESÍTMÉNY MÉRÉSÉNEK MENNYISÉGI ÉS MINŐSÉGI MUTATÓI, ILLETVE JELZŐI

Az OTP Bank Nyrt.-vel – a magyar nemzeti hatóság (korábban: PSZÁF) határozata alapján összevont alapú felügyelet alá tartozó OTP Jelzálogbank Zrt, az OTP Bank Nyrt. – mint a Banksoportot irányító hitelintézet által – az Európai Unió által elfogadott Tőkekövetelmény irányelvének harmadik módosítása (2010/76/EU-CRD III.), illetőleg azt a magyar jogba átültető, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény alapján – kialakított Banksoport Javadalmazási Politika intézményi hatálya alá tartozik.

A Javadalmazási Politikában szereplő előírásokat az OTP Jelzálogbank Zrt. 2011. január 1-től érvényesíti, a Javadalmazási Politika hatálya alá tartozó személyek vonatkozásában. A Javadalmazási Politika hatálya alá 2017. évtől a Társaság vezérigazgatója, valamint a vezérigazgató-helyettesei mellett, a Treasury, a Pénzügyi, a Jogi és az ESG szakterületek vezetői, valamint az aktív státuszú belső ellenőr és compliance officer tartoznak.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. az alábbi típusú mennyiségi és minőségi mutatókat alkalmazza a Banksoport Javadalmazási Politika Szabályzatában megfogalmazott teljesítmény mérésére:

- társasági szintű mutatók,
- egyedileg meghatározott feladatok, egyéni célkitűzések.

A Javadalmazási Politika főszabályként az érintettek vonatkozásában a mutatókhoz meghatározott értékek teljesítése alapján megszerezhető juttatásokat rövidtávú és 4 éves halasztással, a halasztott részt évenként egyenlő arányban biztosítja, részvény és készpénz kombinációja szerint, elősegítve ezzel az érintett személyek hosszú távú érdekeltiségét a Társaság eredményes működésének folyamatos fenntartásában. A Javadalmazási Politika hatálya alatt azonosított vezetők közül azok, akik a meghatározott felső korlátot nem érik el, választhatták a halasztás nélküli teljesítmény javadalmazás elszámolását, melynek során a juttatás kizárólag készpénzben történik.

XI. NYILATKOZAT A FELELŐS TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁSI GYAKORLATRÓL

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

Az OTP Jelzálogbank, mint magyarországi székhellyel rendelkező vállalkozás a gazdasági társaságokról is rendelkező törvény – Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) – előírásainak megfelelő társaságirányítási rendszerrel rendelkezik. Az OTP Jelzálogbank, mint szakosított hitelintézet, banki tevékenységéből fakadóan a hitelintézetekre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek – ideértve különösen a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.), és a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban: Jht.) – is eleget tesz.

A fentieknek megfelelően a Társaság a jogszabály által kötelezően előírt vállalatirányítási szabályokat alkalmazza, a Jelzálogbank Alapszabálya és a vezető testületek összetétele a nyilvánosság számára az OTP Jelzálogbank honlapján hozzáférhető. Az OTP Jelzálogbank működése keretében a jogszabály által kötelezően előírt vállalatirányítási szabályoktól nem tér el és annak valamennyi rendelkezését alkalmazza.

A Jelzálogbank ügyviteli, ügyvezető és felügyelő testületei esetében sokszínűséggel kapcsolatos politikát nem alkalmaz, ugyanis a mérlegfőösszege tekintetében fennálló piaci részesedése alapján az irányadó jogszabályi rendelkezések szerint ez nem kötelező számára.

XI.1. Vezető testületek

XI.1.1. Igazgatóság

A Társaság ügyvezető szerve az Igazgatóság. Az Igazgatóság hatáskörét a hatályos jogszabályok, a Társaság Alapszabálya, az alapítói határozatok, valamint az Igazgatóság ügyrendje határozza meg. Az ügyrend tartalmazza az Igazgatóság felépítését, működését, az ülések előkészítésével, lebonyolításával és a határozatok megfogalmazásával kapcsolatos teendőket és egyéb, az Igazgatóság működését érintő kérdéseket. Az Igazgatóság felügyeli a menedzsment munkáját, évente egyszer jelentést készít az alapító részvényes részére az ügyvezetésről, valamint a hitelintézet vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról. A vezérigazgató és a vezérigazgató-helyettesek vonatkozásában a munkáltatói jogokat az Igazgatóság gyakorolja.

Az Igazgatóság tagjait az alapító részvényes választja. 2025. június 30-án az Igazgatóság teljes létszáma 8 fő, melynek a jogszabályban előírt legalább 2 főt meghaladóan, 3 fő belső – a Társasággal munkaviszonyban álló – tagja van.

Az Igazgatóság tagjaira vonatkoznak mindazok a kötelezettségek, illetve tiltó szabályok, amelyeket a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) a vezető állású személyekre megállapít.

Az Igazgatóság üléseiről jegyzőkönyv készül, és határozataik dokumentálásra kerülnek.

Az OTP Jelzálogbank Igazgatósága 2025. június 30-án:

Kovács Antal – az Igazgatóság elnöke

Becsei András – vezérigazgató, belső igazgatósági tag

Fischl Ákos – vezérigazgató-helyettes, belső igazgatósági tag

Nagy Csaba – vezérigazgató-helyettes, belső igazgatósági tag

Florova Anna Mitkova – külső igazgatósági tag

Roskó Zoltán – külső igazgatósági tag

Kovács Attila – külső igazgatósági tag

Együd Balázs – külső igazgatósági tag

XI.1.2. Felügyelőbizottság

A Társaság ügyvezetésének és üzletvitelének ellenőrzését a Társaság legfőbb ellenőrző szerve, a Felügyelőbizottság végzi.

A Felügyelőbizottság maga határozza meg ügyrendjét, amelyet az alapító részvényes hagy jóvá. A Felügyelőbizottság tagjait az alapító részvényes választja meg, megbízatásuk öt évre szól. A Felügyelőbizottság ellenőrző tevékenysége keretében az Igazgatóság tagjaitól és a Társaság vezető állású dolgozóitól, valamint más munkavállalóktól információkat vagy felvilágosítást kérhet. Ezen kívül a Felügyelőbizottság a Társaság könyveit és iratait megvizsgálhatja, ill. szakértővel megvizsgáltathatja.

A Felügyelőbizottság jogosult megvizsgálni a Társaság alapító részvényese elé kerülő valamennyi lényeges üzletpolitikai jelentést, valamint minden olyan előterjesztést, amely a Társaság az alapító részvényes kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyre vonatkozik.

A belső ellenőrzés szakmai irányítása szintén a Felügyelőbizottság hatáskörébe tartozik. A Társaság belső ellenőrzési szervezetének irányítását a Felügyelőbizottság a Hpt. előírásainak betartásával és annak keretei között látja el. A Felügyelőbizottság előzetes egyetértési jogát gyakorolja a belső ellenőrzési szervezet vezetői és alkalmazottai munkaviszonyának létesítésével, megszüntetésével kapcsolatos döntések meghozatalakor, díjazásuk megállapításakor, valamint a belső ellenőrzés által végzett vizsgálatok megállapításai alapján ajánlásokat és javaslatokat dolgoz ki.

A Felügyelőbizottság jogait testületileg vagy tagjai útján gyakorolja, de feladatát állandó jelleggel meg is oszthatja tagjai között.

A Felügyelőbizottság negyedévente testületi ülést tart. Össze kell hívni az ülést akkor is, ha azt a Felügyelőbizottság vagy az Igazgatóság egy tagja, vagy a könyvvizsgáló az ok és a cél megjelölésével írásban kéri.

Az OTP Jelzálogbank Felügyelőbizottsága 2025. június 30-án:

Németh József – a Felügyelőbizottság elnöke

Selymes Ágota – Felügyelőbizottsági tag

Pókos Gergely – Felügyelőbizottsági tag

dr. Csató Róbert – Felügyelőbizottsági tag

XI.1.3. Egyéb bizottságok

Vezetői értekezlet

A Vezetői Értekezlet a Társaság döntéshozó, döntést előkészítő, illetve tanácskozó állandó bizottsága, működésének szabályait az ügyrendje tartalmazza. A bizottság a hatáskörébe utalt ügyekben, valamint a hitelintézet működésével kapcsolatos, egyedileg nem szabályozott ügyekben hoz döntést.

2021-től a Társaság Zöld jelzáloglevél keretrendszerében meghatározott Zöld Jelzáloglevél Bizottságként a Vezetői értekezlet jár el.

A Társaság önálló Audit Bizottságot nem hozott létre, a Társaságnál az Audit Bizottság feladatait a Hpt. 157. § (5) bekezdése alapján az Alapító Részvényes Audit Bizottsága látja el.

2025. első félévben az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság 2 alkalommal ülésezett, amely során az Igazgatóság 26 határozatot, a Felügyelőbizottság pedig 20 határozatot hozott. Az üléseken túl írásos szavazások formájában az Igazgatóság 50, a Felügyelőbizottság 3 határozatot hozott.

XI.2. Belső és külső kontrollok rendszere

A belső ellenőrzési rendszer legfőbb funkciója az ügyfelek-, illetve a Társaság eszközeinek és a tulajdonosok érdekeinek védelme, valamint a Társaság jogszabályoknak megfelelő működésének elősegítése és ellenőrzése. A belső ellenőrzési rendszer kiterjed a Társaság valamennyi szervezeti egységére, és tevékenységére.

A hatékony auditálás és a beszámolókészítési folyamatok támogatása érdekében a belső ellenőrzési rendszer több, egymásra épülő kontroll szintjén valósul meg. A folyamatba épített és a vezetői ellenőrzés, valamint a független belső ellenőr és a vezetői információs rendszer alkotják a belső ellenőrzési rendszer elemeit.

A Kockázatvállalási Stratégia az OTP Csoport egészére kiterjedően határozza meg a kockázatkezelés keretrendszerét, a kockázatvállalási alapelveket és irányelveket.

A kockázatkezelési módszertanok sarokpontjait, illetve a csoporttagok fő kockázati témaköréit illetően a végső döntési kompetencia a Bankcsoporttagok kockázati bizottságait, illetve a Jelzálogbank esetében a Vezetői Értekezletet illeti meg.

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

XI.2.1. IT kontrollok

Az alkalmazások fejlesztése bankcsoporton belül, illetve külső partner által történik. Az OTP Bank az adatokat tároló és kezelő informatikai rendszerek védelme érdekében kockázatarányos adminisztratív-, logikai- és fizikai kontroll-intézkedéseket alkalmaz az alábbiak szerint:

- az adatokhoz/rendszerekhez való hozzáférés csak előre meghatározott jogosultságkezelési folyamat alapján lehetséges, amely a legkisebb jogosultság elvét alkalmazza, gondoskodik a felelőségek szétválasztásáról és rendszeresen ellenőrzi a hozzáférésre jogosultak körét, valamint gondoskodik a távozott kollégák hozzáféréseinek időben történő megszüntetéséről;
- a felhasználó hitelesítése, jogosultság hozzárendelése, jelszómenedzsmentje szabályozott és ellenőrzött;

- a rendszerek rendelkeznek az éles környezettől megfelelően elkülönített teszt és fejlesztői környezettel, és biztonságos változáskezelési folyamattal, ami biztosítja, hogy a programfejlesztések, illetve módosítások csak megfelelő, szabályozott tesztelés és engedélyezés után kerüljenek élesítésre az üzemi környezetben;
- a rendszerek megfelelő hálózati határvédelemmel és biztonsági eszközökkel, valamint szegmentációval védettek, valamint a hálózati kommunikáció titkosítással történő védelme is biztosított;
- az adatokat tároló és kezelő informatikai rendszer rendszeres mentése és tárolása szabályozott, a mentési médiumok hosszú távú megőrzése megfelelő védelemmel ellátott helyiségekben történik, és rendszeres visszatöltési teszteket végeznek;
- az adatokat tároló és kezelő informatikai rendszerek üzemmenetfolytonosságának és katasztrófatűrésének biztosítása érdekében a rendszerek redundáns működéséről gondoskodik;
- a kritikus rendszerek helyreállítására DRP-eket és kritikus üzleti folyamatok kezelésére BCP-eket dolgozott ki, amelyeket rendszeresen tesztel és felülvizsgál;
- gondoskodik a naplók bizalmasságáról, rendelkezésre állásáról, sértetlenségéről, hitelességéről és letagadhatatlanságáról;
- a kártékony kódok elleni védelem folyamatos, naprakész;
- gondoskodik az alkalmazott környezeteihez kiadott gyártói javítóprogramok és frissítések rendszeres telepítéséről;
- adatszivárgás elleni védelmi megoldást alkalmaz az adatszivárgási kockázatok csökkentése érdekében;
- gondoskodik a fizikai és a virtuális környezeti rendszerelemek működésének folyamatos monitorozásáról, illetve az események automatikus észleléséről és kezeléséről;
- a fenti intézkedések megfelelő szinten dokumentáltak, amely átlátható módon biztosítja az adatbiztonsági követelmények megvalósulásának nyomon követhetőségét;
- gondoskodik az adathordozók üzemből kivonása esetén az adatok adathordozókon biztonságos módon való törléséről, az adathordozó megsemmisítéséről, és annak dokumentálásáról;
- az adatvédelmi követelményeket már a személyes adatokat tároló és kezelő informatikai rendszer bevezetésének, a rendszer üzemeltetéséhez kapcsolódó folyamatok tervezési szakaszában is érvényesíti;
- az adatokat tároló és kezelő informatikai rendszer tekintetében a biztonsági események (például, de nem kizárólagosan a kiberfenyegetések) megfelelő kezelésére alkalmas képességet alakított ki amely magában foglalja a megelőzést, észlelést, azonosítást, behatárolást, elemzést, helyreállítást, továbbá a tájékoztatást;
- rendelkezik a távmunkát szabályozó dokumentummal, távoli munkavégzés esetén a távoli felhasználó és eszköze hitelesítéséhez többfaktoros autentikációt használ;
- szabályozási rendszerében gondoskodik az IT biztonsági megfelelőség biztosításáról;
- az IT biztonsági szabályzatokat rendszeresen felülvizsgálja és aktualizálja kétévente, illetve a jogszabályokban elvárt időközönként vagy nagyobb változások esetén;
- az informatikai biztonság rendszeres ellenőrzése során gondoskodik sérülékenységvizsgálatok, illetve penetrációs tesztek elvégzéséről;
- meghatározza az egyes eszközökre telepíthető, tűrt, illetve tiltott szoftverek körét, és biztosítja a szabályoknak való megfelelést;
- biztosítja, hogy munkatársai az adatok védelmével kapcsolatos követelményekről megfelelő ismeretekkel rendelkezzenek, a munkavállalóknak rendszeres adatvédelmi és információbiztonság tudatossági oktatást tart.

XI.2.2. Belső ellenőrzés

A Társaságnál független belső ellenőr működik, akinek a Hpt. által meghatározott keretek közötti irányítása a Felügyelőbizottság feladata. A független belső ellenőr középtávú ellenőrzési stratégiai tervvel és éves ellenőrzési tervvel rendelkezik, melyet a Felügyelőbizottság hagy jóvá. A függetlenített belső ellenőr a Felügyelőbizottság által jóváhagyott éves munkaterv alapján végzi tevékenységét, melyről rendszeresen beszámolót készít az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság részére.

A független belső ellenőr segíti az eszközökkel és forrásokkal való törvényes és eredményes gazdálkodást, a tulajdon védelmét, támogatja a biztonságos üzletmenetet, a belső kontrollrendszerek működésének hatékonyságát, gazdaságosságát és eredményességét, a kockázatok minimalizálását, továbbá – a compliance terület mellett – feltárja és jelenti a törvényi előírásoktól, illetve belső szabályzatokban foglaltaktól való eltéréseket, javaslatot tesz a hiányosságok megszüntetésére és nyomon követi az intézkedések végrehajtását. Tevékenységét objektíven, kizárólag szakmai szempontok alapján végzi. Függetlenségét biztosítja, hogy a Hpt. által meghatározott keretek közötti szakmai irányítását a Felügyelőbizottság látja el.

XI.2.3. Kockázatkezelés

A Társaság részletes, a kockázatok minden típusára kiterjedő kockázatkezelési szabályokkal rendelkezik, melyek összhangban állnak a prudens banki működést szabályozó jogszabályokkal.

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

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

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázatnak való kitettséget a Bank oly módon kezeli, hogy rendszeres elemzést készít az adósok és potenciális adósok kamat- és tőke-visszafizetési képességét illetően, és szükség szerint változtatja a hitelfelvételi limiteket. A hitelkockázat kezelésének másik módja biztosítékok, illetve vállalati és személyi garanciák beszerzése.

Piaci kockázat

Piaci kockázatok értékpapírok, illetve más instrumentumok nyitott pozíciójából adódnak. A Banknak nincs jelentős piaci kockázati kitettség. A piaci kockázati kitettséget alapvetően az OTP Bank Eszköz- Forrás Management Igazgatósága figyeli és kontrollálja.

Nettó devizapozíció és devizakockázat

A Bank a Magyar Nemzeti Bank által felállított nyitott pozícióra vonatkozó limiteken túlmenően saját limitrendszer alapján is ellenőrzi a deviza pozícióit. A Bank nyitott deviza pozíciójának mérésére a VaR modellt is használja.

Kamatlábkockázat

A Bank kamatozó eszközeinek és forrásainak többsége oly módon van kialakítva, hogy a rövid lejáratú eszközök összhangban legyenek a rövid lejáratú kötelezettségekkel, vagy a hosszú lejáratú eszközök és a hosszú lejáratú kötelezettségek éven belüli kamatváltoztatása biztosítva legyen, vagy a hosszú lejáratú eszközök és a kapcsolódó hosszú lejáratú kötelezettségek kamatváltozása párhuzamosan történjen.

A fentiekén túl, a különféle kamatozó eszközök és kamatozó források közötti széles kamatsáv nagyfokú rugalmasságot biztosít a Banknak a kamatlábkülönbségek és a kamatlábkockázat kezelésére.

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak a kitettségnak a mértéke, hogy a Banknak mennyiben kell a likvid eszközeit esetlegesen növelni, hogy a Bank időben eleget tudjon tenni a pénzügyi instrumentumokból származó kötelezettségeinek. A Bank a likviditási pozícióját az MNB által lefektetett irányelvek szerint kezeli.

Fedezeti ügylet politika

A fedezeti elszámolás feltételeit a következőképpen alkalmazza a Bank: fedezeti ügyletek meghatározása, megfelelő fedezeti dokumentáció elkészítése, hatékonyságvizsgálat elvégzése, és ennek alapján a hatékonyság alátámasztása.

XI.2.4. Compliance

Az Európai Unió és a magyar jogszabályi előírásoknak megfelelően a Társaság a compliance kockázatok feltárására és kezelésére, valamint a jogszabályoknak történő megfelelés és prudens biztosítására önálló funkciót biztosít (Compliance Officer). Megfelelve a Magyar Nemzeti Bank 12/2022. (VIII.11.) számú ajánlásának, – miszerint a belső védelmi vonalak csoport szinten is kialakításra és működtetésre kerüljenek, valamint az irányító pénzügyi szervezet a csoport tagjai tekintetében irányítási és felügyelési funkciót alakítson ki és működtessen – a Compliance Officer az OTP Bank, mint anyabank Compliance Politikájával azonos alapelveken nyugvó compliance tevékenységet lát el. A Compliance Officer feladatait a Társaság Igazgatósága által jóváhagyott Compliance Munkaterv alapján végzi. A Compliance Officer a Hpt. értelmében és a törvényben előírt tartalommal évente legalább egyszer átfogó jelentést készít az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság számára.

XI.2.5. Adatvédelmi tisztviselő

A Társaság az uniós és tagállami adatvédelmi rendelkezéseknek való megfelelés biztosítása érdekében Adatvédelmi Tisztviselőt alkalmaz. Az Adatvédelmi Tisztviselő jogállását és feladatait a Társaság mindenkor hatályos Szervezeti és Működési Szabályzata és az Adatvédelmi és Adatbiztonsági Szabályzata tartalmazza. Legfontosabb feladata, hogy a jogszabályok által előírt módon elősegítse a Társaság adatvédelmi megfelelőségének biztosítását a személyes adatok kezelésével kapcsolatban. Ennek keretében – többek között – tájékoztatást és szakmai tanácsot ad a Társaság és a Társaság adatkezelést végző alkalmazottai részére az uniós vagy tagállami adatvédelmi rendelkezések szerinti kötelezettségeikkel kapcsolatban, valamint ellenőrzi az uniós és tagállami adatvédelmi rendelkezéseknek, továbbá a Társaság személyes adatok védelmével kapcsolatos belső szabályainak való megfelelést. Az Adatvédelmi Tisztviselő az Igazgatóság részére – legalább éves rendszerességgel – a Vezetői Értekezlet által jóváhagyott előterjesztést és/vagy tájékoztató anyagot készít az általa e körben ellátott tevékenységéről.

XI.2.6. Könyvvizsgáló

Az OTP Jelzálogbank könyvvizsgálatát az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. (Cg. 01-09-267553) végzi.

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

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. az alábbi nem audit jellegű szolgáltatást nyújtotta a Jelzálogbanknak 2025 folyamán:

- Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás

XI.2.7. Vagyonellenőr

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

Az OTP Jelzálogbank Vagyonellenőre a KPMG Hungária Kft. (Cg.01-09-063183).

XI.2.8. Tájékoztatás

A Társaság a tevékenységével kapcsolatos nyilvánosságra hozatalt a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.), a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.), valamint a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendelete (CRR), rendelkezéseit betartva teljesíti. Az OTP Jelzálogbank éves közzétételi kötelezettségét a saját (www.otpjzb.hu), a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett oldalon (www.kozzetetelek.hu) teljesíti.

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

XII. AZ OTP JELZÁLOGBANK ZRT. NYILATKOZATA

A féléves jelentés az alkalmazandó számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített – mellékletként csatolt – az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (továbbiakban: IFRS) szerint készült szűkített konszolidált pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak az OTP Jelzálogbank Zrt., mint a jelzáloglevelet kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről.

A Bank féléves összevont (konszolidált) beszámolóját független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

A vezetőségi jelentés megbízható képet ad az OTP Jelzálogbank Zrt., mint a jelzáloglevelet kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

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

Budapest, 2025. augusztus 5.

.....

Becsei András
Vezérigazgató

.....

Radics Péter
Pénzügyi vezető

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.

AZ EURÓPAI UNIÓ ÁLTAL BEFOGADOTT
NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI
STANDARDOK SZERINT KÉSZÍTETT KONSZOLIDÁLT
SZŰKÍTETT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL
ZÁRULT FÉLÉVRŐL

TARTALOMJEGYZÉK

A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban).....	3
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT SZŰKÍTETT EREDMÉNYKIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban).....	4
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban).....	5
A 2024. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban)	6
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT SZŰKÍTETT CASH FLOW KIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban)	7
1. SZ. JEGYZET: ÁLTALÁNOS RÉSZ ÉS A BESZÁMOLÓ ALAPJA	8
2.SZ. JEGYZET: A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV FOLYAMÁN TÖRTÉNT JELENTŐS ÉS NEM SZOKÁSOS ESEMÉNYEK.....	8
3.SZ. JEGYZET: A MÉRLEG FORDULÓNAPJÁT KÖVETŐ JELENTŐS ESEMÉNYEK	8
4. SZ. JEGYZET: BANKKÖZI KIHELYEZÉSEK, KÖVETELÉSEK (millió Ft-ban)	8
5. SZ. JEGYZET: EGYÉB ÁTFOGÓ EREDMÉNNYEL SZEMBEN VALÓS ÉRTÉKEN ÉRTÉKELT ÉRTÉKPAPÍROK (millió Ft-ban).....	9
6. SZ. JEGYZET: HITELEK (millió Ft-ban).....	10
7. SZ. JEGYZET: AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN ÉRTÉKELT ÉRTÉKPAPÍROK (millió Ft- ban)	11
8. SZ. JEGYZET: MAGYAR ÁLLAMMAL, A MAGYAR NEMZETI BANKKAL ÉS MÁS BANKOKKAL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (millió Ft-ban).....	12
9. SZ. JEGYZET: KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK (millió Ft-ban)	12
10. SZ. JEGYZET: MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK (millió Ft-ban).....	13
11. SZ. JEGYZET: DERIVATÍV PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK (millió Ft-ban)	13
12. SZ. JEGYZET: NETTÓ KAMATBEVÉTEL (millió Ft-ban)	14
13. SZ. JEGYZET: TRANZAKCIÓK KAPCSOLT VÁLLALATOKKAL (millió Ft-ban)	14

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET
KIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban)

	Jegyzet száma	2025. június 30.	2024. december 31.	2024. június 30.
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal		25.620	21.389	24.804
Bankközi kihelyezések, követelések	4.	440.138	380.764	407.580
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	5.	-	15.435	14.872
Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelek	6.	1.414.893	1.334.894	1.270.955
Kötelezően eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek	6.	599.529	558.803	497.122
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok	7.	215.803	275.991	274.511
Tárgyi eszközök		35	73	52
Immateriális javak		235	400	300
Használati jog eszközök		121	164	208
Fedezeti célú derivatív eszközök	11.	3.478	25.893	14.948
Tényleges nyereségadó követelések		-	66	317
Halasztott adókövetelések		-	20	44
Egyéb eszközök		<u>6.005</u>	<u>5.373</u>	<u>4.396</u>
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		<u>2.705.857</u>	<u>2.619.265</u>	<u>2.510.109</u>
Magyar Nemzeti Bankkal, más bankokkal és a Magyar Állammal szembeni kötelezettségek	8.	1.264.447	1.397.626	1.228.543
Kibocsátott értékpapírok	9.	1.269.153	1.064.010	1.138.993
Fedezeti célú derivatív pénzügyi kötelezettségek	11.	11.571	2.881	3.871
Halasztott adókötelezettségek		63	-	-
Tényleges adókötelezettség		217	753	234
Lízingkötelezettségek		125	176	213
Céltartalékok		360	303	541
Egyéb kötelezettségek		<u>8.904</u>	<u>8.985</u>	<u>7.897</u>
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		<u>2.554.840</u>	<u>2.474.734</u>	<u>2.380.292</u>
Jegyzett tőke		82.000	82.000	82.000
Eredménytartalék és egyéb tartalékok		<u>69.017</u>	<u>62.531</u>	<u>47.817</u>
SAJÁT TŐKE		<u>151.017</u>	<u>144.531</u>	<u>129.817</u>
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		<u>2.705.857</u>	<u>2.619.265</u>	<u>2.510.109</u>

Budapest, 2025. augusztus 5.

.....
Becsei András
vezérigazgató

.....
Radics Péter
pénzügyi vezető

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT SZŰKÍTETT
EREDMÉNYKIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban)

	Jegyzet száma	2025. június 30-ával zárult I. félév	2024. június 30-ával zárult I. félév	2024. december 31- ével zárult év
Összes kamatbevétel és kamathoz hasonló kamatbevételek		94.458	91.730	192.969
Összes kamatráfordítás	12.	<u>-77.941</u>	<u>-75.163</u>	<u>-163.071</u>
NETTÓ KAMATBEVÉTEL		<u>16.517</u>	<u>16.567</u>	<u>29.898</u>
Kockázati költség összesen		44	1.679	6.300
NETTÓ KAMATBEVÉTEL A KOCKÁZATI KÖLTSÉGEK ELSZÁMOLÁSA UTÁN		<u>16.561</u>	<u>18.246</u>	<u>36.198</u>
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök kivezetésének eredménye		-61	-589	-603
Módosítás miatt eredmény		-3.650	-4.458	-8.368
Díjak, jutalékok nettó eredménye		-2.261	-2.186	-4.573
Nettó működési eredmény		2.549	-8.597	-1.897
Egyéb adminisztratív ráfordítások		<u>-6.358</u>	<u>-5.801</u>	<u>-7.924</u>
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		<u>6.780</u>	<u>-3.385</u>	<u>12.833</u>
Nyereségadó		-1.244	-533	2.150
ADÓZÁS UTÁNI EREDMÉNY FOLYTATÓDÓ TEVÉKENYSÉGBŐL		<u>5.536</u>	<u>-3.918</u>	<u>10.683</u>
MEGSZŰNT TEVÉKENYSÉG				
Adózás utáni eredmény megszűnt tevékenységből		6.840	=	=
ADÓZÁS UTÁNI EREDMÉNY FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNT TEVÉKENYSÉGBŐL		<u>12.376</u>	<u>-3.918</u>	<u>10.683</u>
Egy törzsrészesvényre jutó nyereség (Ft-ban)				
Folytatódó tevékenységből				
Alap és hígított		6.751	-4.778	13.028
Folytaódó és megszűnt tevékenységből				
Alap és hígított		15.093	-4.778	13.028

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS,
NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban)

	Jegyzet száma	2025. június 30-ával zárult I. félév	2024. június 30-ával zárult I. félév	2024. december 31- ével zárult év
ADÓZÁS UTÁNI EREDMÉNY		12.376	(3.918)	10.683
A jövőben az egyéb átfogó eredménykimutatásból realizálódó tételek:				
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök valós érték különbözete		151	204	581
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök halasztott adó hatása (9%)		-14	-22	-62
Fedezeti instrumentumként megjelölt pénzügyi instrumentumok elkülönített devizafelárán elért eredmény		-1.962	1.242	1.212
Fedezeti instrumentumként megjelölt pénzügyi instrumentumok elkülönített devizafelárán elért eredmény halasztott adó hatása (9%)		176	-221	-218
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték korrekciója		<u>-4.246</u>	<u>118</u>	<u>-97</u>
Átfogó eredmény tételek		<u>-5.895</u>	<u>1.321</u>	<u>1.416</u>
TELJES ÁTFOGÓ EREDMÉNY		<u>6.481</u>	<u>-2.597</u>	<u>12.099</u>

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2024. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS
KIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban)

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék és egyéb tartalékok	Összesen
2024. január 1-i egyenleg	82.000	476	49.919	132.395
Adózás utáni eredmény	-	-	-3.918	-3.918
Egyéb átfogó eredmény	-	-	1.321	1.321
Átfogó eredménytétel	82.000	476	47.322	129.798
Részvény alapú kifizetés	=	=	<u>19</u>	<u>19</u>
2024. június 30-i egyenleg	<u>82.000</u>	<u>476</u>	<u>47.341</u>	<u>129.817</u>
 2025. január 1-i egyenleg	 82.000	 -	 62.531	 144.531
Adózás utáni eredmény	-	-	12.376	12.223
Egyéb átfogó eredmény	-	-	-5.895	-5.895
Átfogó eredménytétel	82.000	-	69.012	151.012
Részvény alapú kifizetés	=	=	<u>5</u>	<u>5</u>
2025. június 30-i egyenleg	<u>82.000</u>	<u>=</u>	<u>69.017</u>	<u>151.017</u>

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT SZŰKÍTETT CASH FLOW
KIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban)

	2025. június 30- ával zárult I. félév	2024. június 30-ával zárult I. félév	2024. december 31-ével zárult év
Adózás előtti eredmény folytatódó és megszűnt tevékenységből	13.620	-3.385	12.833
Nettó elhatárolt kamatok	293	8.087	2.633
Fizetett társasági adó	1.685	-	533
Értékcsökkenés és amortizáció	109	125	261
Értékvesztés elszámolása (+) / visszairása (-)	3.344	-1.610	3.353
Részvényalapú kifizetés	5	19	37
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós érték korrekciójának nem realizált eredménye	1.845	8.863	1.164
Származékos pénzügyi instrumentumok valós érték korrekciójának nem realizált eredménye	7.857	-8.648	-16.883
Lízing kötelezettség kamatráfordítása	4	-6	-11
Nem realizált devizaárfolyam eredmény	-141	-306	-281
Tárgyi eszközök és Immateriális javak értékesítésének az eredménye	-1	7	-4
Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása	-321.137	-56.733	20.197
Üzleti tevékenységre felhasznált (-) / származó (+) nettó pénzforgalom	-292.517	-53.587	23.832
Kihelyezési tevékenységből származó nettó pénzforgalom	85.118	38.019	39.897
Finanszírozási tevékenységből származó (+) / felhasznált (-) nettó pénzforgalom	211.630	10.088	-72.647
Pénzeszközök nettó csökkenése	4.231	-5.481	-8.918
Pénzeszközök nyitó egyenlege	21.253	30.171	30.171
Pénzeszközök záró egyenlege	25.484	24.690	21.253

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2024. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT (millió Ft-ban)

1. SZ. JEGYZET: ÁLTALÁNOS RÉSZ ÉS A BESZÁMOLÓ ALAPJA

1.1. Beszámoló alapja

Ezen szűkített pénzügyi kimutatások a 34. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardban foglalt előírások szerint készültek.

1.2. Számvitel

A Bank számviteli kimutatásait a Magyarországon érvényben lévő társasági, banki és pénzügyi jogszabályoknak megfelelően vezeti, és hivatalos kimutatásait is ezen az alapon készíti.

A Bank prezentációs és funkcionális pénzneme a magyar forint ("HUF").

A Bank ugyanazokat a számviteli politikákat és számítási módszereket alkalmazza az évközi pénzügyi kimutatásokban, mint amelyek a legutóbbi éves pénzügyi kimutatásokban közzétételre kerültek.

2.SZ. JEGYZET: A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV FOLYAMÁN TÖRTÉNT JELENTŐS
ÉS NEM SZOKÁSOS ESEMÉNYEK

Az átláthatóbb irányítás és a leányvállalati értékteremtés, valamint a csoportszintű költségcsökkentési politika miatt a Bank eladta az OTP Ingatlanpont Kft-ben, valamint az OTP Pénzügyi Pont Zrt.-ben lévő részesedéseit az OTP Bank Nyrt.-nek. Ezen leányvállalatok szakmai irányítása eddig is az OTP Bank Nyrt. felelősségi körébe tartozott.

3.SZ. JEGYZET: A MÉRLEG FORDULÓNAPJÁT KÖVETŐ JELENTŐS ESEMÉNYEK

2025. július 14-én a Kúria nyilvánosságra hozta jogegyetességi határozatát, ami meghatározza, hogyan kell a magyar jogrendben alkalmazni az Európai Unió április végi, devizahiteles ügyben meghozott döntését. A Bank véleménye szerint a jogegyetességi határozat nem érinti a Bank korábbi devizahitel-szerződéseit, mert a Bank a devizahitel-szerződéseiben az árfolyamkockázat bemutatásának módja és az ügyfelek által aláírt, az árfolyamkockázat megértéséről szóló nyilatkozat tartalma megfelelő volt.

4. SZ. JEGYZET: BANKKÖZI KIHELYEZÉSEK, KÖVETELÉSEK (millió Ft-ban)

	2025. június 30.	2024. december 31.
Éven belüli		
Forint	285.528	36.794
Éven túli		
Forint	<u>154.915</u>	<u>344.408</u>
Kihelyezések összesen	<u>440.443</u>	<u>381.202</u>
Értékvesztés	-305	-438
Összesen	<u>440.138</u>	<u>380.764</u>
Ebből: OTP Bankkal szembeni követelés	274.720	211.949

A bankközi kihelyezések, követelések kamatozása (%):	2025. június 30.	2024. december 31.
Éven belüli		
Forint	6,5%-7,41%	6,5%-7,41%
Deviza	2%-2,4%	-
Éven túli		
Forint	7,11%-7,14%	6,49%-7,14%
Bankközi kihelyezések átlagos kamata		
Forint	6,07%	6,83%

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT (millió Ft-ban)

5. SZ. JEGYZET: EGYÉB ÁTFOGÓ EREDMÉNNYEL SZEMBEN VALÓS ÉRTÉKEN ÉRTÉKELT ÉRTÉKPAPÍROK (millió Ft-ban)

	2025. június 30.	2024. december 31.
Magyar államkötvények	-	15.435
Összesen	≡	<u>15.435</u>
Kamatozás:	-	5,50%

A teljes értékpapír portfólió forintban volt denominálva 2024. december 31-én.

Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok kamatkondíciói és lejárata az alábbiak szerint összegezhető:

	2025. június 30.	2024. december 31.
Éven belüli		
fix kamatozású	-	15.435
Összesen	≡	<u>15.435</u>

Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok értékelésével összefüggő adatok 2025. június 30-án:

	2025. június 30.	
	Amortizált bekerülési érték	Valós érték
Államkötvények	-	-
Összesen	≡	≡

Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok értékelésével összefüggő adatok 2024. december 31-én:

	2024. december 31.	
	Amortizált bekerülési érték	Valós érték
Államkötvények	15.645	15.435
Összesen	<u>15.645</u>	<u>15.435</u>

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT (millió Ft-ban)

6. SZ. JEGYZET: HITELEK (millió Ft-ban)

	2025. június 30.	2024. december 31.
Rövid lejáratú hitelek (éven belüli)	35.655	34.298
Hosszú lejáratú hitelek (éven túli)	<u>563.874</u>	<u>524.505</u>
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek összesen	<u>599.529</u>	<u>558.803</u>

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek kötelezően valós értéken értékelt hitelek.

	2025. június 30.	2024. december 31.
Rövid lejáratú hitelek (éven belüli)	88.503	88.032
Hosszú lejáratú hitelek (éven túli)	<u>1.333.810</u>	<u>1.254.265</u>
Bruttó hitelek összesen	<u>1.422.313</u>	<u>1.342.297</u>
Értékvesztés	-7.420	-7.403
Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelek összesen	<u>1.414.893</u>	<u>1.334.894</u>

A hitelállomány megbontása devizánként (%):

	2025. június 30.	2024. december 31.
Forint	99,99%	99,99%
Deviza	<u>0,01%</u>	<u>0,01%</u>
Összesen:	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Kötelezően eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek kamatozására vonatkozó információk (%):

	2025. június 30.	2024. december 31.
Forinthitelek	0,9% - 25,36%	1,31% - 28,32%
Forinthitelek átlagkamata	7,49%	7,56%

Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelek kamatozására vonatkozó információk (%):

	2025. június 30.	2024. december 31.
Éven belüli forinthitelek	1,02% - 22,19%	1,02% - 20,17%
Éven túli forinthitelek	0,62% - 18,00%	0,01% - 19,05%
Devizahitelek	0,66% - 9,72%	1,90% - 9,72%
Forinthitelek átlagos kamata	7,14%	7,31%
Devizahitelek átlagos kamata	4,79%	4,77%

Az amortizált bekerülési értéken értékelt hitelek értékvesztésének állományváltozása az alábbi volt:

	2025. június 30.	2024. december 31.
Január 1-i egyenleg	7.403	12.051
Értékvesztés képzés	5.218	14.643
Értékvesztés visszairás	-4.802	-18.616
Értékvesztés felhasználás	<u>-399</u>	<u>-675</u>
Záróegyenleg	<u>7.420</u>	<u>7.403</u>

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT (millió Ft-ban)

6. SZ. JEGYZET: HITELEK (millió Ft-ban) [folytatás]

A hitelek ingatlanfedezet mellett nyújtott lakáscélú, vagy szabadfelhasználású jelzáloghitelek. A hitelek biztosítékként leköötött ingatlanokra vonatkozóan az ingatlan nyilvántartásban az OTP Jelzálogbank javára kerül bejegyzésre a jelzálogjog. Ezek a hitelek és hitelbiztosítékok szerepelnek a Bank fedezet-nyilvántartásában. 2006. elejétől 2018. végéig a Bank termőföld vásárlási célú jelzáloghiteleket is nyújtott. Az állam – közvetlenül a kölcsönt felvevőknek – kamattámogatást ad, amennyiben azok az előírt feltételeknek megfelelnek.

Az OTP Jelzálogbank kizárólag éven túli lejáratú hiteleket nyújt.

A hitelezési és kihelyezési veszteségekre képzett értékvesztés az alábbiakban összegezhető:

	2025. június 30.	2024. december 31.
Értékvesztés képzés kihelyezési veszteségekre	-145	-46
Hitelezési veszteségekre képzett értékvesztés	148	-3.973
Összesen	<u>3</u>	<u>-4.019</u>

A Bank a minősített nem állami támogatott és nem állami garanciás hiteleket valós értéken értékesíti visszkereset nélkül az OTP Faktoring Zrt-nek, az állami támogatott és állami garanciás hiteleket szintén valós értéken értékesíti visszkereset nélkül az OTP Bank Nyrt-nek.

7. SZ. JEGYZET: AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN ÉRTÉKELT ÉRTÉKPAPÍROK
(millió Ft-ban)

	2025. június 30.	2024. december 31.
Államkötvények	216.567	277.074
Értékvesztés	-764	-1.083
Összesen:	<u>215.803</u>	<u>275.991</u>

Az értékvesztés állomány alakulása az alábbi volt:

	2025. június 30.	2024. december 31.
Január 1-i egyenleg	1.083	1.895
Értékvesztés elszámolás	29	302
Értékvesztés visszaírás	-348	-1.114
Záróegyenleg	<u>764</u>	<u>1.083</u>

Az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok kamatozására vonatkozó információk:

	2025. június 30.	2024. december 31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok kamatozása	1% - 6,75%	1% - 6,75%
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok átlagkamata	6,29%	6,28%

Az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok kamatkondíciói és hátralévő lejáratát az alábbiak szerint összegezhetők:

	2025. június 30.	2024. december 31.
éven belül:		
fix kamatozású	39.420	104.556
éven túl:		
fix kamatozású	177.147	172.518
Összesen	<u>216.567</u>	<u>277.074</u>

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT (millió Ft-ban)

8. SZ. JEGYZET: MAGYAR ÁLLAMMAL, A MAGYAR NEMZETI BANKKAL ÉS MÁS
BANKOKKAL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (millió Ft-ban)

	2025. június 30.	2024. december 31.
Éven belüli		
forint	200.363	175.847
deviza	<u>133</u>	<u>153</u>
Összesen:	<u>200.496</u>	<u>176.000</u>
Éven túli		
forint	<u>1.063.951</u>	<u>1.221.626</u>
Összesen:	<u>1.063.951</u>	<u>1.221.626</u>
Mindösszesen	<u>1.264.447</u>	<u>1.397.626</u>
Ebből: OTP Bankkal szembeni kötelezettségek	1.141.310	1.205.635

OTP Bankkal és más bankokkal szembeni kötelezettségek kamatozása:

	2025. június 30.	2024. december 31.
Éven belüli		
forint	0,6% - 3,67%	0,6% - 0,9%
deviza	0,66% - 2,72%	0,45% - 3,48%
Éven túli		
forint	0% - 10,49%	0%-10,49%

9. SZ. JEGYZET: KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK (millió Ft-ban)

	2025. június 30.	2024. december 31.
Éven belüli		
HUF	264.438	249.415
Deviza	<u>2.503</u>	<u>6.113</u>
Összesen	<u>266.941</u>	<u>255.528</u>
Éven túli		
HUF	599.565	599.731
Deviza	<u>402.647</u>	<u>208.751</u>
Összesen	<u>1.002.212</u>	<u>808.482</u>
Mindösszesen	<u>1.269.153</u>	<u>1.064.010</u>
Tárgyévben kibocsátott jelzáloglevelek állománya (névértéken)	199.650	190.000
Tárgyévben lejárt vagy visszavásárolt jelzáloglevelek állománya (névértéken)	-	271.000
A kibocsátott jelzáloglevelek kamatozására vonatkozó információk:		
HUF	1,25% - 11,00%	1,25%-11,00%
Deviza	3% - 3,60%	3,60%

Az OTP Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevelek névértéke és kamata nem haladhatja meg a fedezeti nyilvántartásban nyilvántartott rendes és pótfedezetek értékét (névértékét és kamatát). A jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító hitelkövetelésekről, a rendes és a pótfedezeti értékekről a jelzálog-hitelintézet fedezet-nyilvántartást vezet, amelyben a fedezeteket egyedileg mutatja ki. Független vagyonellenőr ellenőrzi a jelzáloglevelek előírás szerinti fedezete mindenkor rendelkezésre állását, a jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító hitelkövetelések, az azok fedezetét biztosító zálogtárgyak ingatlan-nyilvántartási adatai és hitelbiztosítéki értéke, továbbá a rendes és a pótfedezet fedezet-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Az OTP Jelzálogbank 2025. első félévében nem rendelkezett lejárt vagy visszavásárolt jelzáloglevél állománnyal; az időszak során 500 millió Euró (199.650 millió forint) névértékben került sor jelzáloglevél kibocsátásra.

10. SZ. JEGYZET: MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK (millió Ft-ban)

11. SZ. JEGYZET: DERIVATÍV PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK (millió Ft-ban)

2025. június 30.

2024. december 31.

Eszközök	Források
-----------------	-----------------

13

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT (millió Ft-ban)

12. SZ. JEGYZET: NETTÓ KAMATBEVÉTEL (millió Ft-ban)

	2025. június 30-ával zárult I. félév	2024. június 30-ával zárult I. félév	2024. december 31- ével zárult év
Effektív kamatmódszerrel kalkulált kamatbevétel			
Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelek	47.589	45.502	91.690
Egyéb átfogó Eredményben értékelt értékpapírokból	179	193	386
Bankközi kihelyezésekből	11.209	15.253	30.101
Magyar Nemzeti Banknál és más bankoknál vezetett számlákból	904	1.009	1.797
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírokból	<u>8.688</u>	<u>8.532</u>	<u>17.296</u>
Összesen	<u>68.569</u>	<u>70.489</u>	<u>141.747</u>
Kamatbevételhez hasonló bevételek			
Kötelezően eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek	21.614	18.556	38.164
Swap és határidős ügyletek eredménye kamatbevétele	<u>4.275</u>	<u>2.685</u>	<u>13.058</u>
Összesen	<u>25.889</u>	<u>21.241</u>	<u>51.222</u>
Kamatbevételek összesen	<u>94.458</u>	<u>91.730</u>	<u>192.969</u>
Kamatráfordítások			
Magyar Nemzeti Bankkal és más bankokkal szembeni kötelezettségekre	43.274	35.815	82.849
Lízingkötelezettség	4	6	11
Kibocsátott értékpapírokra	27.085	39.019	62.343
Swap és határidős ügyletek kamatráfordítása	7.578	196	17.741
Kamatráfordítás repó ügyletekre	=	<u>127</u>	<u>127</u>
Összesen	<u>77.941</u>	<u>75.163</u>	<u>163.071</u>

13. SZ. JEGYZET: TRANZAKCIÓK KAPCSOLT VÁLLALATOKKAL (millió Ft-ban)

A kapcsolt vállalatokkal folytatott tranzakciók az alábbiak szerint összegezhettek

Pénzügyi helyzet kimutatás

	2025. június 30.		2024. december 31.	
	Anyavállalat	Egyéb kapcsolt felek	Anyavállalat	Egyéb kapcsolt felek
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal	25.406	-	21.182	-
Bankközi kihelyezések, követelések	274.720	-	211.949	-
Egyéb eszközök	<u>211</u>	=	<u>51</u>	=
Eszközök összesen	<u>300.337</u>	=	<u>233.182</u>	=
Magyar Nemzeti Bankkal és más bankokkal szembeni kötelezettségek	(1.141.310)	-	(1.205.635)	-
Repó kötelezettség	-	-	-	-
Egyéb kötelezettségek	<u>(2.416)</u>	=	<u>(4.946)</u>	<u>(158)</u>
Kötelezettségek összesen	<u>(1.143.726)</u>	=	<u>(1.210.581)</u>	<u>(158)</u>
Kibocsátott értékpapírok (névérték)	(311.383)	(351.931)	(309.098)	(402.327)

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2025. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT (millió Ft-ban)

13. SZ. JEGYZET: TRANZAKCIÓK KAPCSOLT VÁLLALATOKKAL (millió Ft-ban) [folytatás]

A kapcsolt vállalatokkal folytatott tranzakciók az alábbiak szerint összegezhetők [folytatás]

Eredménykimutatás

	2025. június 30-ával zárult I. félév		2024. június 30-ával zárult I. félév		2024. december 31-ével zárult év	
	Anyavállalat	Egyéb kapcsolt felek	Anyavállalat	Egyéb kapcsolt felek	Anyavállalat	Egyéb kapcsolt felek
Kamatbevételek	6.098	-	10.330	6.098	51.532	-
Kamatráfordítások	(39.747)	-	(41.246)	(39.747)	(115.502)	-
Díj és jutalék bevételek	449	-	837	449	1.639	111
Díj és jutalék ráfordítások	(2.225)	-	(1.147)	(2.225)	(4.657)	-
Egyéb működési bevétel / ráfordítás	(268)	=	=	(268)	=	(109)
Összesen	<u>(35.693)</u>	=	<u>(31.226)</u>	<u>(35.693)</u>	<u>(66.988)</u>	<u>220</u>

Kulcspozícióban lévő vezetőkkal kapcsolatos tranzakciók

Az OTP Jelzálogbank vezető tisztségviselői, az Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tagjai és közeli hozzátartozói, valamint az OTP Csoportnál vezető tisztséget betöltők 2025. június 30-án 5.664 millió forintértékben rendelkeztek 12.919 millió forint értékű jelzálog fedezet mellett nyújtott hitellel, illetve hitelkerettel, amelyek piaci alapon finanszírozott hitelek.