

Féléves jelentés

2026. június 30.

**OTP JELZÁLOGBANK
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

TARTALOM

- A Vezetőség jelentése a 2026. első félévi egyedi üzleti tevékenységről
- Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített egyedi szűkített pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával zárult félévről

A Vezetőség jelentése a 2026. első félévi 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 2026. június 30-ra vonatkozó nem auditált, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (továbbiakban: IFRS) szerinti egyedi féléves beszámolója alapján készült.

II. AZ OTP JELZÁLOGBANK ÜZLETI KÖRNYEZETE

2026 első félévére a Közel-Keleten kirobbant konfliktus nyomta rá a bélyegét: február 28-án Izrael és az Egyesült Államok megtámadta Iránt, majd a konfliktus tova terjedt a régióban; Izrael Libanont vette tűz alá, míg Irán az Egyesült Államok öböl menti szövetségeseire mért csapásokat. A Hormuzi-szorost, melyen a világ globális LNG és nyersolaj kereskedelmének több mint 20%-a halad át Irán lezárta, illetve aláaknáztta, így jelentősen megugrott a Brent és a WTI típusú olaj határidős jegyzése, ami a csúcson több mint 60%-kal haladta meg a konfliktus kirobbanása előtti szinteket és a globális ellátási láncokban rég nem látott zavarok tapasztalhatóak. Mindezek erősítették az inflációs, valamint kamatemelési aggodalmakat és felfelé tolták a fejlett piaci hosszú hozamokat. Az eleinte heves konfliktust egy mindkét fél által többször is megsértett, Irán és Egyesült Államok közötti tűzszüneti megállapodás követte, majd egy június 17-én aláírt egyetértési megállapodás, ami azonban a későbbiekben megghiúsult. Nem

látszik a konfliktus vége, és újra lezárták a Hormuzi-szorost. A szoros rövid ideig tartó megnyitása alatt szinte a konfliktus megelőző szintig korrigált a nyersolaj jegyzése, de az újabb lezárás újabb emelkedést hozott. A jelentés készítésekor a Hormuzi-szoros nincs hivatalosan teljesen lezárva, de a hajóforgalom erősen korlátozott és akadózik.

Az Egyesült Államok gazdasága a konfliktus ellenére jól teljesített az év első felében, amikor a háztartások fogyasztásának mérséklődését ellensúlyozta a főként az AI által hajtott beruházások növekedése. Utóbbi nem csak a növekedést, hanem a részvénytőke optimizmust is fűtötte. A növekedés a 2025-ös 2,1% után idén is hasonlóan alakulhat. A tavaly, elsősorban az év második felében romló munkaerő-piaci helyzet 2026 első felében stabilizálódott, a lefelé mutató kockázatok enyhültek. Az inflációs aggodalmak ugyanakkor erősödtek, hiszen még nem futott ki a Trump-adminisztráció 2025-ben bevezetett vámjainak hatása, újabb nagy inflációs sokk érte a gazdaságot a közel-keleti konfliktus miatt, mivel bár az Egyesült Államok relatív energiafüggetlensége segít mérsékelni az áremelkedés ütemét, de az ellátási láncok összeomlását ők is megsínylik. A Fed új elnököt kapott a lazább monetáris kondíciókat támogató Fed veterán, Kevin Warsh személyében, aki azonban elismerte, hogy az Egyesült Államoknak inflációs problémája van és idén egyelőre nem változott a 3,5-3,75%-os alapkamat szint. A korábbi vágás helyett már legalább 25 bázispontnyi emelést áraz idénre a piac. Az Egyesült Államok Legfelsőbb Bírósága, hatályon kívül helyezte a Trump-adminisztráció tavaly bevezetett vámjainak nagy részét, lyukat ütve ezzel az egyébként is magas hiánnyal futó költségvetésen (2025-ben a GDP 5,8%-a) és elvéve a novemberi félidős választások előttre ígért vámosztalék forrását.

Az eurózónában továbbra is törekény a kilábalás, amivel kapcsolatban a közel-keleti konfliktus ismételten a negatív kockázatokat erősíti. Az első féléves gazdasági adatok szerint azonban az eurózona gazdasága eddig viszonylag ellenállóan bizonyult az újabb energiaár emelkedésnek, sőt úgy tűnik, hogy Németország is végre a kilábalás útjára lépett. Az energiaárak megugrása miatt az első negyedévben még gyakorlatilag a 2%-os célon lévő infláció a második negyedévben már 3% volt, azonban az alapfolyamatok szintjén a kép továbbra sem mutat inflációs problémát, mivel a maginfláció júniusban is a 2025 végén látott szinten alakult. Az EKB az inflációs kockázatok kezelésére 2023 óta először, 2026 júniusában kamatot emelt, így az irányadó betét kamata 2,25%-ra emelkedett és a piaci árazás a jelenleginél legalább 25 bázisponttal magasabb kamatot mutat az év végére.

Magyarországon az áprilisi Országgyűlési választások mozgatták leginkább a piacokat. Az új kormány legfontosabb piacbarát gazdaságpolitikai intézkedéseit, az EU-s pénzek kiszabadítását és az euró bevezetését pozitívan értékelték a piacok, így a forint a tavaly év végi szinthez képest közel 7%-kal erősödött az euró ellenében a 360-as szint alá, amire 2022 eleje óta nem volt példa. A hazai hosszú hozamok pedig több mint 100 bázisponttal estek idén, a 10 éves június végéig 180 bázisponttal, 5%-ig mérséklődött.

A hazai gazdaság lényegében 2023 óta stagnál az energiakrízis, az exportpiacok beszűkülése, az erős autóipari és akkumulátor-kitettség, az EU-s források befagyása, a korábbi beruházás-boom kipukkanása és a kényszerű gazdaságpolitikai szigor miatt. A 2023-as recessziót követően 2024-ben csak 0,6%-os, 2025-ben pedig még alacsonyabb 0,5% volt a gazdasági növekedés. 2026 kedvezően indult, amikor a 2025 negyedik negyedévi 0,8%-ról 1,7%-ra gyorsult a növekedés üteme. A javulás részben a jelentős fiskális költségekkel fakadó egyszeri hatásokhoz köthető, azonban a második negyedéves konjunktúra adatok egyre jobban megerősítik egy fokozatos kilábalás képét. A növekedés motorja idén is a lakossági fogyasztás lehet, mivel az új kormány által hazahozott uniós források beruházás élénkítő hatása már inkább a jövő évi növekedést fűtheti.

2025-ben éves átlagban 4,4% volt az infláció, míg 2026 első felében 1,8%, az idei mélypontot februárban érte el 1,4%-on a „headline” index, amit követően a várakozásokkal összhangban gyorsult. Jelentős javulást nemcsak a „headline” mutató esetében, hanem az alapfolyamatokat jobban megragadó ún. „szupertrend” indikátor esetében is látunk, így az idei inflációs

várákozások is érdemben lefelé tolódtak, 2% környékére. Az MNB júniusban a kedvező inflációs folyamatok és az erős forint nyomán kamatcsökkentési ciklusba kezdett, így az alapkamat június végére 6,0%-ra mérséklődött, és az MNB az idei nyáron további két 25 bázispontnyi kamatvágást helyezett kilátásba. A piaci árazások alapján az év végére 5%-ra csökkenhet az alapkamat.

A költségvetés nettó finanszírozási képessége 2025-ben a GDP -4,7%-a volt. Az államadósság a második egymást követő évben emelkedett, 2025 végén a GDP 74,6%-ra a 2024-es 73,5%-ról. 2026 a költségvetési hiány megugrásával indult: a deficit emelkedését a választási költségek, az uniós bírósági döntések, a vártnál gyengébb gazdasági növekedés és további, összesen közel 400 milliárd forintnyi korábban nem szerepeltetett kötelezettség okozta. Az új kormány augusztus végére újra tervezi az idei költségvetést, ősszel pedig a hiány fokozatos csökkentését és a túlzottdeficit-eljárásból való kilépést célzó középtávú pályát mutat be. A Pénzügyminisztérium „no-policy change” pályában idénre 7,5%-os GDP arányos hiánnyal számol.

A folyó fizetési mérleg 1,6%-os GDP-arányos többlettel zárta a 2025-ös évet, ami majdnem megegyezik a 2024-es 1,7%-os értékkel. 2026 elején a többlet a GDP 1,2%-ra csökkent a romló nettó export egyenlegnek köszönhetően. 2026 egészében a többlet tovább csökkenhet, az iráni háború miatti energiaár-emelkedés és az élénkülő belső kereslet növekvő importigénye miatt. A külső adósságmutatók fokozatosan tovább csökkenhetnek, a bruttó külső adósság 2026-ban a GDP 60%-a körüli értékre mérséklődhet.

A háztartások hitelállományának bővülése 2026 első negyedében 17%-ra gyorsult a 2025-ös 14,3 és a 2024-es 9,4%-ról, amiben jelentős szerepet játszott az Otthon Start hitelkonstrukció bevezetése, melynek köszönhetően a lakáshitelek növekedése a 2024-es 13%-ról 2025-ben 19,9%-ra, majd 2026Q1-ben 25%-ra gyorsult. A teljes lakossági hitelpiac növekedése 2026-ban a 2025-ös 14%-ról majdnem 20%-ra gyorsulhat. A vállalati hitelfelvétel is élénkült, 6,6%-kal 2026 első negyedében és a beruházási dinamika erősödésével ugyan a lakosságinál visszafogottabb, de további élénkülés következhet.

III. AZ OTP JELZÁLOGBANK 2026. 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 jelzáloghitelzés területén a piacvezető pozíció megőrzése.

	Új szerződéses összeg (Mrd Ft)						Piaci részesedés		
	Piac			OTP Csoport			OTP Csoport		
	2025. I-VI.	2025.	2026. I-VI.	2025. I-VI.	2025.	2026. I-VI.	2025. I-VI.	2025.	2026. I-VI.
Lakáshitel	809,4	1 970,0	1 576,8	236,1	654,0	604,2	29,2%	33,2%	38,3%
Szabadfelhasználású jelzáloghitel	53,5	103,1	46,9	21,3	40,3	18,9	39,8%	39,1%	40,3%
Összesen	863,0	2 073,1	1 623,7	257,4	694,2	623,1	29,8%	33,5%	38,4%

A jelzáloghitel piac a tárgyév első hat hónapjában is igen élénk volt. A hazai új jelzáloghitel szerződések összege az előző év azonos időszakának volumenét 88,2%-kal haladta meg. Ugyanezen időszak alatt az OTP Csoportnál az új jelzáloghitel szerződések összegének növekedési üteme 142,1%-os volt.

A folyósítások is emelkedtek. Az OTP Jelzálogbanknál az első félévben az újonnan folyósított lakossági ingatlanhitelek összege 557,5 milliárd forint volt, mely az előző év azonos időszaki volumenét 129%-kal haladja meg. A folyósított lakossági jelzáloghitelek 96,8%-a lakáshitel, 3,2%-a szabad-felhasználású jelzáloghitel volt.

OTP Jelzálogbank Zrt.	Folyósított hitel (Mrd Ft)		
	2025. I-VI.	2025.	2026. I-VI.
Lakáshitel	223,4	611,5	539,5
Szabadfelhasználású jelzáloghitel	20,0	40,4	18,0
Összesen	243,4	651,9	557,5

Az OTP Jelzálogbanknál a hitelek törlesztése az első félévben összesen 132 milliárd forint volt, ebből a lejárat előtti visszafizetés és előtörlesztés 51,4 milliárd forint. A jelentős folyósítás hatására az OTP Jelzálogbank IFRS nettó jelzáloghitel állománya a félév során 406,2 milliárd forinttal nőtt (2.314,1 milliárd forintról 2.720,2 milliárd forintra).

Az OTP Csoport lakossági jelzáloghitel állományban betöltött piaci részesedése kis mértékben nőtt 2026 első hat hónapjában.

	Záróállomány (Mrd Ft)				Piaci részesedés	
	Országos		OTP Csoport		OTP Csoport	
	2025.12.31	2026.06.30	2025.12.31	2026.06.30	2025.12.31	2026.06.30
Lakáshitel	6 779,8	7 806,5	2 177,0	2 595,2	32,1%	33,2%
Szabadfelhasználású jelzáloghitel	654,2	642,1	205,1	205,1	31,4%	31,9%
Összesen	7 434,1	8 448,7	2 382,1	2 800,2	32,0%	33,1%

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. 2026. június 30-án két kereskedelmi bankkal állt refinanszírozási kapcsolatban, a refinanszírozási hitelek fennálló tőkéje összesen 228,1 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 33 ezer darab érték-megállapítási vizsgálattal szemben 2026 első félévében közel 42 ezer darab értékmegállapítás történt.

A tárgyidőszakban a Jelzálogbank két alkalommal is kibocsátott a nemzetközi piacon 500,0-500,0 millió EUR névértékű jelzáloglevelet. Így a nominális jelzáloglevél állomány - az árfolyamhatást is figyelembe véve - a tárgyidőszak végén 1.522,7 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 52,1 %-ra változott az OTP Jelzálogbank piaci részesedése.

A jelzáloglevél piac megoszlása 2026. első negyedév végén (névérték):

	2025.12.31		2026.03.31	
	Mrd Ft	részesedés	Mrd Ft	részesedés
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 213,22	49,76%	1 406,82	52,13%
MBH Jelzálogbank Nyrt.	430,18	17,65%	438,51	16,25%
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	304,85	12,50%	322,86	11,96%
Erste Jelzálogbank Zrt.	224,75	9,22%	265,58	9,84%
K&H Jelzálogbank Zrt.	265,00	10,87%	265,00	9,82%
Összesen	2 438,00	100,00%	2 698,77	100,00%

Összességében megállapítható, hogy az előző év ingatlanpiaci fellendülése tovább folytatódott 2026-ban, melyből az OTP Csoport a kitűzött célját jelentősen túlszárnyalva tovább növelte hitelállományát és erősítette 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 kockázatsemleges 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 mindenkor 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, értékpapírijogi, 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 2026. ELSŐ FÉLÉVES GAZDÁLKODÁSÁNAK ÉRTÉKELESE

Az OTP Jelzálogbank 2026. június 30-ra vonatkozó nem auditált, IFRS szabályok szerinti egyedi adatainak bemutatása

Az OTP Jelzálogbank Zrt. 2025. május 13-án értékesítette az OTP Pénzügyi Pont Zrt.-ben és az OTP Ingatlanpont Kft.-ben fennálló, 100%-os tulajdoni részesedését az OTP Bank Nyrt. részére. Ennek megfelelően a 2026-os beszámolás során az OTP Jelzálogbank Zrt. egyedi IFRS számokat prezentál. A 2024-es és 2025-ös időszakokban az egyedi és a konszolidált IFRS számok között nem mutatkozott jelentős eltérés, tekintettel arra, hogy az értékesített leányvállalatok jellemzően ügynöki jellegű tevékenységet végeztek, így hozzájárulásuk a konszolidált mérlegfőösszeghez, az eredményhez és a bevételekhez nem volt jelentős.

Az eszközök és források változása

A mérlegfőösszeg 2026. június 30-án 3.292,4 milliárd forintot tett ki, amely 14,8%-kal nőtt az előző év végi értékhez képest. A Jelzálogbank a tárgyidőszakot -33,6 milliárd forint adózás utáni veszteséggel zárta.

Néhány, a gazdálkodást jellemző adat:

adatok millió forintban					
Egyedi mutatószámok megnevezése	2025.06.30	2025.12.31	2026.06.30	2026.06.30- 2025.12.31	2026.06.30- 2025.06.30
Mérlegfőösszeg	2 705 857	2 869 147	3 292 380	423 233	586 523
Hitelállomány	2 014 422	2 314 059	2 719 666	405 607	705 244
Bankközi kötelezettségek	1 264 447	1 435 102	1 490 605	55 503	226 158
Jelzáloglevél-állomány	1 269 153	1 222 730	1 530 281	307 551	261 128
Saját tőke	151 017	153 279	119 209	-34 070	-31 808
Tárgyévi eredmény	6 072	12 722	-33 614	-46 336	-39 686

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

Alternatív teljesítmény-mérőszámok	2025.06.30	2025.12.31	2026.06.30	2026.06.30 - 2025.12.31	2026.06.30 - 2025.06.30
Tőkeáttételi mutató (Leverage)	5,84%	5,76%	4,32%	-1,44%	-1,52%
Likviditásfedezeti mutató (LCR)	824,20%	365,00%	135,61%	-229,39%	-688,59%
Egyedi Saját-tőke-arányos megtérülés (ROE)	8,07%	8,37%	-49,48%	-57,85%	-57,55%

Az ügyfélhitelek nettó állománya az előző teljes évi 22%-os állománynövekedéshez képest 17,5%-kal növekedett az első félévben. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott ügyfélhitel-állományon 2026 első félévében elszámolt értékvesztés összege 6,8 milliárd forint, mely 0,4 milliárd forinttal alacsonyabb az előző évi értéknél.

A bankközi kihelyezések együttes állománya összesen 303,7 milliárd forint, ebből a refinanszírozási hitelek összege (értékvesztéssel csökkentett nettó értéken) 228,3 milliárd forint.

Forrásoldalon a kötelezettségek meghatározó elemei a kibocsátott értékpapírok, illetve a bankközi kötelezettségek.

Tárgyidőszak végén a 1.522,7 milliárd forint névértékben kibocsátott jelzáloglevelek IFRS értéke (amortizációs különbözettel, időbeli elhatárolással és piaci érték különbözettel együtt) 1.530,3 milliárd forintot ért el. 2026 első félévében a jelzáloglevelek IFRS állománya 307,6 milliárd forinttal növekedett.

A bankközi kötelezettségek két főbb összetevője az OTP Bank Nyrt. által finanszírozási célból nyújtott hitelek, illetve az MNB-től kapott fedezett hitelek. Ez utóbbi hitelek közül kiemelendő az MNB „Zöld Otthonteremtési Programjának” keretében folyósított (MNB ZOP) hitelek forrását biztosító, az MNB által nyújtott refinanszírozási hitelek 139,7 milliárd forintos állománya, amely a mérlegben a kamatmentes finanszírozásból eredően jóval alacsonyabb (72,8 milliárd forint) értéken jelenik meg a kezdeti korrekció miatt.

A Jelzálogbank Saját tőkéje 2025. év végéhez képest csökkent, melyben elsősorban a cash-flow hedge reserve és a bázis spread hatások saját tőkében történő számviteli elszámolása játszik szerepet. Tekintettel arra, hogy ezek a tételek közvetlenül a saját tőkét módosítják, és nem a tárgyidőszaki nettó eredmény részeként kerülnek elszámolásra, valamint arra, hogy a cash-flow hedge reserve a prudenciális szabályok szerint nem képezi a szavatoló tőke részét, e tételek elsősorban számviteli és értékelési hatásként jelennek meg a saját tőkében. A fogyasztóknak nyújtott hitellel kapcsolatos átmeneti szabályokat tartalmazó 2026. évi XIV. törvény 1. §-ban meghatározott, úgynevezett kamatstop szabályokkal összefüggésben elszámolt veszteséget a Társaság anyavállalatával között kompenzációs megállapodás részben ellentételezte.

A Társaság a törvényben meghatározott tőkemegfelelési mutató előírásainak folyamatosan megfelelt. 2026. június végén a Jelzálogbank szavatoló tőkéjének értéke 140,2 milliárd forint, a tőkemegfelelési mutató záró értéke pedig 12.96 % volt.

Eredményalakulás

Az OTP Jelzálogbank 2026 első félévét veszteséggel zárta: adózás utáni nettó eredménye -33,6 milliárd forint volt.

adatok millió forintban

Egyedi eredménysorok megnevezése	2025.06.30	2025.12.31	2026.06.30	2026.06.30- 2025.12.31	2026.06.30- 2025.06.30
Kamatbevételek	94 458	198 304	129 692	-68 612	35 234
ebből: Bankközi követelésekből	11 209	21 949	10 199	-11 750	-1 010
ebből: Kamatbevétel értékpapirokból	8 867	16 072	6 840	-9 232	-2 027
ebből: Hitelek kamatbevétele	69 203	145 148	93 650	-51 498	24 447
Kamatráfordítások	-77 941	-169 324	-106 966	62 358	-29 025
ebből: Bankközi kötelezettségekre	-50 265	-115 455	-80 618	34 837	-30 353
ebből: Jelzáloglevelek után fizetett kamat	-27 673	-53 863	-26 346	27 517	1 327
Adózás előtti eredmény	7 316	15 117	-33 149	-48 266	-40 465
Adózott eredmény	6 072	12 722	-33 614	-46 336	-39 686

A hitelintézet jövedelmi szerkezetét elsősorban a kamatkülönbözet határozza meg, amely 129,7 milliárd forint kamatbevétel és 107,0 milliárd forint kamatráfordítás eredményeként 22,7 milliárd forint volt.

A társaság által kapott kamatbevételek legjelentősebb tétele az ügyfélhitelek 93,7 milliárd forintos kamatbevétele, amely tartalmazza az állam által fizetett eszköz- és forrásoldali kamattámogatás 26,8 milliárd forintos összegét is.

A bankközi követelések között szereplő refinanszírozási hitelekből 7,2 milliárd forint, az állampapírokból 6,8 milliárd forint kamatbevétel származott.

A kamatráfordítások fő tételei a kibocsátott jelzáloglevelek és fedezeti ügyletek után elszámolt kamatkiadás (26,3 milliárd forint), valamint a bankközi kötelezettségek után fizetett kamatok (80,6 milliárd forint).

A díjak és jutalékok nettó eredménye 8,7 milliárd forint veszteség. A díj- és jutalékbevételek legjelentősebb tételei a hitelbiztosítéki érték-megállapítási ügylet díjbevétele és egyéb hitelezéssel kapcsolatos díjbevételek. A bevételeket nagyságrenddel meghaladó díj és jutalék-ráfordítások döntő hányada a hitelezési tevékenységhez kapcsolódóan az OTP Bank Nyrt-nek fizetett díjak és jutalékok.

A módosítás miatti nettó nyereség/veszteség soron a kamatstop amortizált bekerülési értéken értékelt hitelekhez kapcsolódó 19,5 milliárd forintos vesztesége jelenik meg.

A működési eredmény a tárgyidőszak végén 18,5 milliárd forint veszteség, amely elsősorban a 14,3 milliárd forint veszteséget eredményező derivatív ügyleteknek (ebből a gazdasági fedezeti ügyletek eredménye -12,6 milliárd forint) és a valós értéken értékelt hitelek 4,8 milliárd forint veszteségének köszönhető.

Az egyéb adminisztratív ráfordítások 7,8 milliárd forintot értek el. Ebből a tényleges működési költségek mindössze 1,4 milliárd forintot képviseltek, a fennmaradó 6,4 milliárd forintos ráfordítás a tárgyidőszaki eredménytől nem függő adó- és adó jellegű ráfordítások: a banki különadó 4,4 milliárd forint az extraprofit adó 1,8 milliárd forint, az MNB-nek fizetett hozzájárulások (felügyeleti díj, szanálási alap) 0,3 milliárd forintot tettek ki.

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 2026-ban 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.

2026 első féléve folyamán az OTP Jelzálogbank a luxemburgi kibocsátási programja keretében 1.000 millió euró névértékben hozott forgalomba jelzálogleveleket. Félév végén az OTP Jelzálogbank forgalomban lévő jelzálogleveleinek állománya 1.522,7 milliárd forint volt névértéken (az euróban denominált értékpapírok forintban kimutatott értéke az MNB félév 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 2026 első félévének végén 203,4 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		
futamidő	2025.12.31	2026.06.30
0 - 5 év	3,55%	3,41%
5 - 10 év	11,65%	10,78%
10 - 15 év	16,48%	16,95%
15 - 20 év	32,61%	31,23%
20 év felett	35,71%	37,63%
Összesen:	100,00%	100,00%

A hitelállomány területi megoszlása		
régió	2025.12.31	2026.06.30
Budapesti Régió	48,09%	46,81%
Dunántúli Régió	27,02%	27,90%
Kelet Magyarországi Régió	24,88%	25,29%
Összesen:	100,00%	100,00%

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 2026 első félév végén 228,3 milliárd forint volt.

VII.2. A portfólió minősége

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

Bruttó IFRS állomány (Mrd Ft)	2025.12.31	2026.06.30	Féléves változás
A (0-30 nap)	2 303,75	2 711,29	407,54
B (31-60 nap)	6,28	6,00	-0,28
C (61-90 nap)	2,82	3,40	0,58
D (91-180 nap)	5,26	4,69	-0,58
E (180+ nap)	6,13	5,31	-0,82
Összesen	2 324,24	2 730,69	406,45
A (0-30 nap)	99,12%	99,30%	0,18%
B (31-60 nap)	0,27%	0,22%	-0,05%
C (61-90 nap)	0,12%	0,12%	0,00%
D (91-180 nap)	0,23%	0,17%	-0,06%
E (180+ nap)	0,26%	0,19%	-0,07%
Összesen	100,00%	100,00%	0,00%

Tárgyidőszak végén a 30 napon túli fizetési hátralékkal rendelkező követelések aránya a teljes hitelállomány 0,71%-a, ami 17 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 ügyletkez tartozó egyedi fedezetek várható megtérülése határozza meg. 2026. június 30-án az ügyfél hitel portfólióra elszámolt értékvesztés állománya 10,5 milliárd forint volt.

A refinanszírozási hitelek nem késedelmesek, azonban az IFRS9 módszertannak megfelelően így is kapcsolódik hozzájuk értékvesztés, melynek időszak végi összege mindössze 93,3 millió forint volt.

Azokat a hiteleket, melyeknél a kiterjedt adósvédelmi és behajtási intézkedések sem vezettek eredményre, a Bank értékesítette. Ez 2026 első félévében összesen 2,0 milliárd forint értékű tőkekövetelés eladását jelentette.

VII.3. Végrehajtások

Amint azt az előző pontban is jeleztük, a Jelzálogbank döntően eladja azon követeléseit, amelyeknél a szerződésszerű teljesítés visszaállítása sikertelennek bizonyult. Az eladás általában a követelés felmondása után történik, de bizonyos termékkörben azt megelőzően kerül erre sor. Sem 2025-ben, sem 2026-ban 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 2027. évben induló üzleti évre kell majd a Társaságnak alkalmaznia. A 2025. évre vonatkozóan az OTP Jelzálogbank a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti fenntarthatósági jelentését az OTP Bank Nyrt. 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. 2026-ban 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 Bank Global Markets Igazgatóságával működik együtt;
- az OTP Bank pénzforgalmi számlát, munkáltatói lakáslap számlát, valamint deviza nostro számlákat vezet az OTP Jelzálogbank Zrt. részére;
- az OTP Jelzálogbank az OTP Ingatlanbefektetési Alaptól bérli irodahelyiségeit. 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 foglalkoztatáspolitikai 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 foglalkoztatáspolitikai eredményeinek összefoglalását a IX. fejezet tartalmazza.

VIII.3. Környezetvédelem

A Bankcsoport, és azon belül az OTP Jelzálogbank tevékenységének jellegéből adódóan közvetlenül nem veszélyezteteti 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 fentiekén 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 2026-ban a Zöld stratégiájának és Zöld jelzáloglevél keretrendszerének frissítése mellett döntött, hogy az aktuális nemzetközi sztenderdek, felügyeleti iránymutatások és jó gyakorlatok mentén eredményesen és proaktívan járjon el az ökológiai értékek megóvása céljából. 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 Társaság első, 2021-ben megalkotott keretrendszere alatt kibocsátott értékpapírokra az abban foglalt feltételek érvényesek, a Társaság azok szerint alakította ki a zöld hitelek kiválasztására, a források kezelésére és a jelentési kötelezettségeire vonatkozó eljárásait. A 2026-ban publikált

Keretrendszerben megfogalmazott frissített Zöld jelzáloglevél keretrendszer kritériumai kizárólag az új Keretrendszer közzétételét követően (2026 április 1.) kibocsátásra kerülő értékpapírokra vonatkoznak. A forgalomba hozott zöld jelzáloglevelek és a nyújtott zöld hitelek állományát, illetve az ezen tevékenységekből eredő környezeti hatásokat bemutató éves Zöld jelzáloglevél jelentését évente közzéteszi 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 és vezetősége a zéró 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 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 a bejelentések kapcsán vagy a más módon tudomására jutott visszaélések feltárása, megelőzése céljából vizsgálatokat folytat.

Az OTP Bank 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 honlapján nyilvánosan közzétett Etikai Kódexen és Korrupcióellenes Politikán keresztül, továbbá az OTP Bank 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 a szerződéses partnerekkel való együttműködése során – így különösen az ajánlatkérési és előkészítési folyamatban – körültekintően, a korrupció kockázatának minimalizálásával jár el. Az OTP Bank 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 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 létrejötte alkalmával rögzítésre kerül, hogy a szerződő partner elfogadja az OTP Bank 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 számszerűsítható 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.

Foglalkoztatáspolitikai

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 2026. június 30-án 46 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 Bankcsoportot 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 Bankcsoporti 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 Bankcsoporti 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. 2026. június 30-án az Igazgatóság teljes létszáma 7 fő, melynek a jogszabályban előírt legalább 2 főt meghaladóan, 3 fő belső – a Társasággal munkaviszonyban álló – tagja van. Kovács Antal György 2026.04.17. napjával lemondott a Társaság Igazgatóságának elnöki tisztségéről. Az MNB 2026. június 11. napján engedélyezte Becsei András Igazgatóság elnökévé történő kinevezését.

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 2026. június 30-án:

Becsei András – az Igazgatóság elnöke, 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, megbízásuk 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 2026. 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.

2026. első félévben az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság 2 alkalommal ülésezett, amely során az Igazgatóság 21 határozatot, a Felügyelőbizottság pedig 15 határozatot hozott. Az üléseken túl írásos szavazások formájában az Igazgatóság 45, a Felügyelőbizottság 8 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 beszámolóképzési 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 témaköreit illetően a végső döntési kompetencia a Bankcsoporttagok kockázati bizottságait, illetve a Jelzálogbank esetében a Vezetői Értekezletet illeti meg.

A beszámolóképzési 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-ket és kritikus üzleti folyamatok kezelésére BCP-ket 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 két évente, 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 kitétséget 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 kitétsége. A piaci kockázati kitétséget 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 limitrendszere 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 kitettségnek 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 felvigyázási 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 2026 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 egyedi pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak az OTP Jelzálogbank Zrt., mint a jelzáloglevelet kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről.

A Bank féléves egyedi beszámolóját független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

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

Budapest, 2026. augusztus 5.

.....

Becsei András
Vezérigazgató

.....

Radics Péter
Pénzügyi vezető

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.

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

A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL
ZÁRULT FÉLÉVRŐL

TARTALOMJEGYZÉK

A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban).....	3
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI SZŰKÍTETT EREDMÉNYKIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban).....	4
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban).....	5
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban).....	6
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI SZŰKÍTETT CASH FLOW KIMUTATÁSA, NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban).....	7
1. SZ. JEGYZET: ÁLTALÁNOS RÉSZ ÉS A BESZÁMOLÓ ALAPJA	8
2.SZ. JEGYZET: A 2026. 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).....	9
5. SZ. JEGYZET: HITELEK (millió Ft-ban).....	10
6. SZ. JEGYZET: AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN ÉRTÉKELT ÉRTÉKPAPÍROK (millió Ft-ban)	11
7. SZ. JEGYZET: MAGYAR ÁLLAMMAL, A MAGYAR NEMZETI BANKKAL ÉS MÁS BANKOKKAL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (millió Ft-ban).....	12
8. SZ. JEGYZET: KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK (millió Ft-ban)	12
9. SZ. JEGYZET: MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK (millió Ft-ban).....	13
10. SZ. JEGYZET: DERIVATÍV PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK (millió Ft-ban)	13
11. SZ. JEGYZET: NETTÓ KAMATBEVÉTEL (millió Ft-ban)	14
12. SZ. JEGYZET: TRANZAKCIÓK KAPCSOLT VÁLLALATOKKAL (millió Ft-ban)	14

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA, NEM
AUDITÁLT (millió Ft-ban)

	Jegyzet száma	2026. június 30.	2025. december 31.	2025. június 30.
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal		26.245	166	25.620
Bankközi kihelyezések, követelések	4.	303.738	366.863	440.138
Repó követelések		25.278	-	-
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	10.	78	-	-
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok	6.	183.006	178.199	215.803
Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelek	5.	1.439.396	1.457.199	1.414.893
Kötelezően eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek	5.	1.280.270	856.860	599.529
Tárgyi eszközök		33	39	35
Immateriális javak		240	258	235
Használati jog eszközök		75	97	121
Halasztott adókövetelések		544	-	-
Tényleges nyereség adó követelések		894	-	-
Fedezeti célú derivatív eszközök	10.	3.317	2.869	3.478
Egyéb eszközök		<u>29.266</u>	<u>6.597</u>	<u>6.005</u>
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		<u>3.292.380</u>	<u>2.869.147</u>	<u>2.705.857</u>
Magyar Nemzeti Bankkal, más bankokkal és a Magyar Állammal szembeni kötelezettségek	7.	1.490.605	1.435.102	1.264.447
Lízingkötelezettségek		74	100	125
Kibocsátott értékpapírok	8.	1.530.281	1.222.730	1.269.153
Kereskedési célú derivatív pénzügyi kötelezettségek	10.	16.207	-	-
Fedezeti célú derivatív pénzügyi kötelezettségek	10.	122.539	43.550	11.571
Tényleges nyereség adó kötelezettség		18	423	217
Halasztott adókötelezettségek		-	123	63
Céltartalékok		706	428	360
Egyéb kötelezettségek		<u>12.741</u>	<u>13.412</u>	<u>8.904</u>
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		<u>3.173.171</u>	<u>2.715.868</u>	<u>2.554.840</u>
Jegyzett tőke		82.000	82.000	82.000
Eredménytartalék és egyéb tartalékok		<u>37.209</u>	<u>71.279</u>	<u>69.017</u>
SAJÁT TŐKE		<u>119.209</u>	<u>153.279</u>	<u>151.017</u>
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		<u>3.292.380</u>	<u>2.869.147</u>	<u>2.705.857</u>

Budapest, 2026. augusztus 5.

.....
Becsei András
vezérigazgató

.....
Radics Péter
pénzügyi vezető

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI SZŰKÍTETT EREDMÉNYKIMUTATÁSA,
NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban)

	Jegyzet száma	2026. június 30- ával zárult I. félév	2025. június 30- ával zárult I. félév	2025. december 31- ével zárult év
Összes kamatbevétel és kamathoz hasonló kamatbevételek	11.	129.692	94.458	198.304
Összes kamatráfordítás	11.	<u>-106.966</u>	<u>-77.941</u>	<u>-169.324</u>
NETTÓ KAMATBEVÉTEL		<u>22.726</u>	<u>16.517</u>	<u>28.980</u>
Kockázati költség összesen		-1.077	44	-250
NETTÓ KAMATBEVÉTEL A KOCKÁZATI KÖLTSÉGEK ELSZÁMOLÁSA UTÁN		<u>21.649</u>	<u>16.561</u>	<u>28.730</u>
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök kivezetésének eredménye		-311	-61	-254
Módosítás miatt eredmény		-19.530	-3.650	-7.040
Díjak, jutalékok nettó eredménye		-8.651	-2.261	-6.567
Nettó működési eredmény		-18.520	3.100	8.019
Egyéb adminisztratív ráfordítások		<u>-7.785</u>	<u>-6.373</u>	<u>-7.771</u>
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		-33.148	7.316	15.117
Nyereségadó		<u>-466</u>	<u>-1.244</u>	<u>-2.395</u>
ADÓZÁS UTÁNI EREDMÉNY		<u>-33.614</u>	<u>6.072</u>	<u>12.722</u>
Egy törzsrészesvényre jutó nyereség (Ft-ban)				
Alap és hígított		-40.993	14.128	15.515

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS, NEM
AUDITÁLT (millió Ft-ban)

	Jegyzet száma	2026. június 30-ával zárult I. félév	2025. június 30-ával zárult I. félév	2025. december 31-ével zárult év
ADÓZÁS UTÁNI EREDMÉNY		<u>-33.614</u>	<u>6.072</u>	<u>12.722</u>
A jövőben az egyéb átfogó eredménykimutatásból realizálódó tételek:				
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök valós érték különbözete		-	151	151
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök halasztott adó hatása (9%)		-	-14	-14
Fedezeti instrumentumként megjelölt pénzügyi instrumentumok elkülönített devizafelárán elért eredmény		-7.407	-1.962	-1.112
Fedezeti instrumentumként megjelölt pénzügyi instrumentumok elkülönített devizafelárán elért eredmény halasztott adó hatása (9%)		667	176	100
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték korrekciója		<u>-16.526</u>	<u>-4.246</u>	<u>-9.431</u>
Átfogó eredmény tételek		<u>-23.266</u>	<u>-5.895</u>	<u>-10.306</u>
TELJES ÁTFOGÓ EREDMÉNY		<u>-56.880</u>	<u>177</u>	<u>2.416</u>

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA,
NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban)

	Jegyzett tőke	Eredménytartalék és egyéb tartalékok	Összesen
2025. január 1-i egyenleg	82.000	68.824	150.824
Adózás utáni eredmény	-	6.072	6.072
Egyéb átfogó eredmény	=	<u>-5.895</u>	<u>-5.895</u>
Átfogó eredménytételek	<u>82.000</u>	<u>69.001</u>	<u>151.001</u>
Részvény alapú kifizetés	=	<u>16</u>	<u>16</u>
2025. június 30-i egyenleg	<u>82.000</u>	<u>69.017</u>	<u>151.017</u>
 2026. január 1-i egyenleg	 <u>82.000</u>	 <u>71.279</u>	 <u>153.279</u>
Adózás utáni eredmény	-	-33.614	-33.614
Egyéb átfogó eredmény	=	<u>-23.266</u>	<u>-23.266</u>
Átfogó eredménytételek	<u>82.000</u>	<u>14.399</u>	<u>96.399</u>
Részvény alapú kifizetés	-	16	16
Megtérülési eszköz ¹	=	<u>22.794</u>	<u>22.794</u>
2026. június 30-i egyenleg	<u>82.000</u>	<u>37.209</u>	<u>119.209</u>

¹ lásd 2. számú jegyzet

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI SZŰKÍTETT CASH FLOW KIMUTATÁSA,
NEM AUDITÁLT (millió Ft-ban)

	2026. június 30- ával zárult I. félév	2025. június 30-ával zárult I. félév	2025. december 31-ével zárult év
Adózás előtti eredmény	-33.148	7.316	15.117
Nettó elhatárolt kamatok	-15.887	293	550
Fizetett társasági adó	1.765	1.685	1.701
Értécsökkenés és amortizáció	116	109	222
Értékvesztés elszámolása	19.768	3.344	6.396
Részvényalapú kifizetés	16	16	39
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós érték korrekciójának nem realizált eredménye	5.661	1.845	-2.509
Származékos pénzügyi instrumentumok valós érték korrekciójának nem realizált eredménye	97.637	7.857	-12.284
Lízing kötelezettség kamatráfordítása	-2	-4	-7
Nem realizált devizaárfolyam eredmény	-481	-139	-666
Tárgyi eszközök és Immateriális javak értékesítésének az eredménye	-	-1	-1
Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása	<u>-325.409</u>	<u>-318.778</u>	<u>-370.819</u>
Üzleti tevékenységre felhasznált nettó pénzforgalom	<u>-249.964</u>	<u>-296.457</u>	<u>-362.261</u>
Kihelyezési tevékenységre felhasznált (-) / származó (+) nettó pénzforgalom	<u>-89.374</u>	<u>89.361</u>	<u>159.878</u>
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzforgalom	<u>365.426</u>	<u>211.641</u>	<u>181.558</u>
Pénzeszközök nettó növekedése (+) / csökkenése (-)	<u>26.088</u>	<u>4.545</u>	<u>-20.825</u>
Pénzeszközök nyitó egyenlege	45	20.870	20.870
Pénzeszközök záró egyenlege	26.133	25.415	45

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT

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 2026. 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 Jelzálogbank eladta az OTP Ingatlanpont Kft-ben, valamint az OTP Pénzügyi Pont Zrt.-ben lévő részesedéseit az OTP Bank Nyrt.-nek a 2025. év során. Ennek következtében a 2026-os üzleti évtől kezdődően a Jelzálogbank nem készít konszolidált pénzügyi kimutatásokat. A konszolidációból kikerült leányvállalatok összesített mérlegfőösszege nem volt jelentős a Jelzálogbank egyedi mérlegfőösszegéhez viszonyítva. Jelen, 2026.06.30-i időpontra vonatkozó pénzügyi kimutatások a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásai.

A kamatstop a 782/2021. (XII. 24.) Kormány rendelet alapján 2022. január 1-jétől lépett hatályba fél éves időtartamra, majd ezután fél évente újabb kormányrendeletekkel több alkalommal meghosszabbításra került. 2026. áprilisában a 84/2026 (IV.17.) számú kormányrendelet eltörölte a kamatstop végdátumát.

A kormányváltás után az országgyűlés elfogadta az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra tekintettel kihirdetett veszélyhelyzeti rendeletek törvényi szintre emeléséről szóló 2026. évi XIV. törvényt, amely a kamatstop végdátumát eltörölve 84/2026 (IV.17.) számú kormányrendelet rendelkezéseit törvényerőre emelte. Ezt követően az új kormány 2026. június 13-án társadalmi egyeztetésre bocsátott egy törvénytervezetet, mely a jelenlegi feltételek mellett fennálló kamatstopot 2026. szeptember 30-ával megszüntetné, figyelemmel arra is, hogy a megszűnés időpontjáig lehetőség legyen a ténylegesen rászoruló adósok hiteleinek újratárgyalására.

A Jelzálogbank a jelenleg hatályos jogi szabályozásnak megfelelően a második negyedévben a kamatstop alatt álló hitelek teljes, még fennálló futamidejére vonatkozóan módosítás miatti veszteséget számolt el 19.530 millió forint összegben. További 5 milliárd forint veszteséget számolt el a Bank a valós értéken értékelt hitelek negatív valós érték korrekciójaként a kamatstoppal összefüggésben. Amennyiben az egyeztetésre bocsátott jogszabály elfogadásra kerül, az elszámolt összeg jelentős része visszafizetésre kerülhet, a megszüntetés módjának és időpontjának figyelembevételével.

Az OTP Jelzálogbank és anyavállalata az OTP Bank Nyrt, a kamatstop elszámolásból adódó 3 hónapon túli veszteség szavatoló tőke csökkenés ellentételezése és ezáltal a folyamatos tőkemegfelelés biztosítása céljából kompenzációs megállapodást kötött. A megállapodás keretében 22.794 millió forint összegben megtérülési eszköz kerül elszámolásra az Egyéb nem pénzügyi eszközökön belül és ugyanekkora összegű tőketartalék növekmény lett elszámolva az eredménytartalék és egyéb tartalékok között a 2026.06.30-i pénzügyi kimutatásokban.

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

A Magyar Nemzeti Bank a jegybanki alapkamatot 2026. július 22-i hatállyal 25 bázisponttal 5,75%-ra csökkentette.

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Éven belüli		
Forint	73.351	171.478
Deviza	<u>2.422</u>	<u>3.892</u>
Éven belüli összesen	<u>75.773</u>	<u>175.370</u>
Éven túli		
Forint	<u>228.096</u>	<u>191.662</u>
Kihelyezések összesen	<u>303.869</u>	<u>367.032</u>
Értékvesztés	-131	-169
Összesen	<u>303.738</u>	<u>366.863</u>
Ebből: OTP Bankkal szembeni követelés	75.426	175.075

A bankközi kihelyezések, követelések kamatozása (%):	2026. június 30.	2025. december 31.
Éven belüli		
Forint	6%-6,09%	6,5%
Deviza	2,23%	2,01% - 2,40%
Éven túli		
Forint	7,09%-7,2%	7,3%-7,6%
Bankközi kihelyezések átlagos kamata		
Forint	6,15%	6,10%

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT

5. SZ. JEGYZET: **HITELEK (millió Ft-ban)**

	2026. június 30.	2025. december 31.
Rövid lejáratú hitelek (éven belüli)	56.285	43.626
Hosszú lejáratú hitelek (éven túli)	<u>1.223.985</u>	<u>813.234</u>
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek összesen	<u>1.280.270</u>	<u>856.860</u>

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Rövid lejáratú hitelek (éven belüli)	70.306	89.045
Hosszú lejáratú hitelek (éven túli)	<u>1.375.910</u>	<u>1.375.317</u>
Bruttó hitelek összesen	<u>1.446.216</u>	<u>1.464.362</u>
Értékvesztés	-6.820	-7.163
Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelek összesen	<u>1.439.396</u>	<u>1.457.199</u>

A hitelállomány megbontása devizánként (%):

	2026. június 30.	2025. 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 (%):

	2026. június 30.	2025. december 31.
Forinthitelek	1,134% - 30,66%	2,26%-30,66%
Forinthitelek átlagkamata	8,03%	7,49%

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Éven belüli forinthitelek	0,6% - 22,75%	1,55% - 22,61%
Éven túli forinthitelek	0,62% - 18,00%	0,62% - 18,00%
Devizahitelek	2,54% - 9,72%	2,19% - 9,72%
Forinthitelek átlagos kamata	7,19%	7,09%
Devizahitelek átlagos kamata	5,49%	4,81%

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Január 1-i egyenleg	7.163	7.403
Értékvesztés képzés	4.951	10.566
Értékvesztés visszairás	-4.792	-10.413
Értékvesztés felhasználás	<u>-502</u>	<u>-393</u>
Záróegyenleg	<u>6.820</u>	<u>7.163</u>

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT

5. 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. Az állam – közvetlenül a kölcsönt felvevőknek – kamattámogatást ad, amennyiben azok az előírt feltételeknek megfelelnek. A jelzáloghiteleken kívül a Bank termőföld vásárlási célú jelzáloghiteleket is nyújtott.

Az OTP Jelzálogbank kizárólag éven túli lejáratú hiteleket nyújt.

A hitelezési és kihelyezési veszteségekre képzett értékvesztés az alábbiakban összegezhető:

	2026. június 30.	2025. december 31.
Értékvesztés képzés kihelyezési veszteségekre	-25	-301
Hitelezési veszteségekre képzett értékvesztés	-84	153
Összesen	<u>-109</u>	<u>-148</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.

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Államkötvények	183.547	178.698
Értékvesztés	<u>-541</u>	<u>-499</u>
Összesen:	<u>183.006</u>	<u>178.199</u>

Az értékvesztés állomány alakulása az alábbi volt:

	2026. június 30.	2025. december 31.
Január 1-i egyenleg	499	1.083
Értékvesztés elszámolás	47	50
Értékvesztés visszaírás	<u>-5</u>	<u>-634</u>
Záróegyenleg	<u>541</u>	<u>499</u>

Az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok kamatozására vonatkozó információk:

	2026. június 30.	2025. december 31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok kamatozása	2% - 6,75%	1,5% - 6,75%
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok átlagkamata	7,6%	6,53%

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
éven belül:		
fix kamatozású	42.288	41.733
éven túl:		
fix kamatozású	<u>141.259</u>	<u>136.965</u>
Összesen	<u>183.547</u>	<u>178.698</u>

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Éven belüli		
forint	246.284	209.553
deviza	<u>86</u>	<u>96</u>
Összesen:	<u>246.370</u>	<u>209.649</u>
Éven túli		
forint	<u>1.244.235</u>	<u>1.225.453</u>
Összesen:	<u>1.244.235</u>	<u>1.225.453</u>
Mindösszesen	<u>1.490.605</u>	<u>1.435.102</u>
Ebből: OTP Bankkal szembeni kötelezettségek	1.414.197	1.344.750

OTP Bankkal és más bankokkal szembeni kötelezettségek kamatozása:

	2026. június 30.	2025. december 31.
Éven belüli		
forint	0,9% - 7,42%	0,75% - 5,88%
deviza	0,38% - 2,83%	-0,06% - 2,12%
Éven túli		
forint	0%-10,49%	0%-10,49%

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Éven belüli		
HUF	8.139	2.744
Deviza	<u>4.622</u>	<u>10.527</u>
Összesen	<u>12.761</u>	<u>13.271</u>
Éven túli		
HUF	630.938	630.596
Deviza	<u>886.582</u>	<u>578.863</u>
Összesen	<u>1.517.520</u>	<u>1.209.459</u>
Mindösszesen	<u>1.530.281</u>	<u>1.222.730</u>
Tárgyévben kibocsátott jelzáloglevelek állománya (névértéken)	355.050	415.400
Tárgyévben lejárt vagy visszavásárolt jelzáloglevelek állománya (névértéken)	-	240.000
A kibocsátott jelzáloglevelek kamatozására vonatkozó információk:		
HUF	1,25%-6,35%	1,25%-6,75%
Deviza	3%-3,60%	3%-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 2026. első félévében nem rendelkezett lejárt vagy visszavásárolt jelzáloglevél állománnyal; az időszak során 1.000 millió Euró névértékben került sor jelzáloglevél kibocsátásra.

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Le nem zárt peres ügyek	473	799
Hitelkeretek igénybe nem vett része	<u>161.616</u>	<u>101.611</u>
Függő és jövőbeni kötelezettségek	<u>162.089</u>	<u>102.410</u>

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

Származékos pénzügyi instrumentumok valós értéke

	2026. június 30.		2025. december 31.
	Eszközök	Források	
Fedezeti célú származékos pénzügyi instrumentumok			
Valós érték fedezeti ügyletek			
Kamatswap ügyletek	1.330		3.556
Tőkecserés kamatswap ügyletek	-		39.177
Cash flow fedezeti ügyletek			
Kamatswap ügyletek	1.987		-
Tőkecserés kamatswap ügyletek	=		<u>79.806</u>
Fedezeti ügyletek összesen	<u>3.317</u>		<u>122.539</u>
Kereskedési célú származékos pénzügyi instrumentumok²			
Kamatswap ügyletek	<u>78</u>		<u>16.207</u>
Kereskedési célú ügyletek összesen	<u>78</u>		<u>16.207</u>

	2025. december 31.		2025. december 31.
	Eszközök	Források	
Fedezeti célú származékos pénzügyi instrumentumok			
Valós érték fedezeti ügyletek			
Kamatswap ügyletek	-		1.402
Tőkecserés kamatswap ügyletek	-		4.031
Cash flow fedezeti ügyletek			
Kamatswap ügyletek	2.869		-
Tőkecserés kamatswap ügyletek	=		<u>38.117</u>
Fedezeti ügyletek összesen	<u>2.869</u>		<u>43 550</u>

² Ezen ügyletek gazdasági fedezeti célú derivatív ügyletek, amelyek a kereskedési célú derivatív ügyletekre vonatkozó számviteli szabályok szerint kerültek elszámolásra

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT

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

	2026. június 30-ával zárult I. félév	2025. június 30-ával zárult I. félév	2025. december 31- ével zárult év
Effektív kamatmódszerrel kalkulált kamatbevétel			
Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelek	50.749	47.428	97.793
Egyéb átfogó Eredményben értékelt értékpapírokból	-	179	179
Bankközi kihelyezésekből	10.199	11.209	21.949
Magyar Nemzeti Banknál és más bankoknál vezetett számlákból	1.446	904	2.120
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírokból	6.840	8.688	15.893
Repó követelésekből	360	-	681
Állami támogatás a kibocsátott jelzáloglevelekkel fedezett hitelek kamata után	<u>75</u>	<u>161</u>	<u>211</u>
Összesen	<u>69.669</u>	<u>68.569</u>	<u>138.826</u>
Kamatbevételhez hasonló bevételek			
Kötelezően eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek	42.826	21.614	47.144
Swap és határidős ügyletek eredménye kamatbevétele	<u>17.197</u>	<u>4.275</u>	<u>12.334</u>
Összesen	<u>60.023</u>	<u>25.889</u>	<u>59.478</u>
Kamatbevételek összesen	<u>129.692</u>	<u>94.458</u>	<u>198.304</u>
Kamatráfordítások			
Magyar Nemzeti Bankkal és más bankokkal szembeni kötelezettségekre	80.617	50.265	115.455
Lízingkötelezettség	2	4	7
Kibocsátott értékpapírokra	<u>26.347</u>	<u>27.672</u>	<u>53.862</u>
Összesen	<u>106.966</u>	<u>77.941</u>	<u>169.324</u>

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

A kapcsolt vállalatokkal folytatott tranzakciók az alábbiak szerint összegezhetők

Pénzügyi helyzet kimutatás

	2026. június 30.		2025. december 31.	
	Anyavállalat	Egyéb kapcsolt felek	Anyavállalat	Egyéb kapcsolt felek
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal	26.140	-	22	-
Bankközi kihelyezések, követelések	75.463	-	175.075	-
Egyéb eszközök	<u>22.987</u>	<u>295</u>	<u>145</u>	<u>354</u>
Eszközök összesen	<u>124.590</u>	<u>295</u>	<u>175.242</u>	<u>354</u>
Magyar Nemzeti Bankkal és más bankokkal szembeni kötelezettségek	-1.380.113	-	-1.344.750	-
Egyéb kötelezettségek	<u>-4.250</u>	<u>=</u>	<u>-9.146</u>	<u>-255</u>
Kötelezettségek összesen	<u>-1.384.363</u>	<u>=</u>	<u>-1.353.896</u>	<u>-255</u>
Kibocsátott értékpapírok (névérték)	-199.023	-202.379	-235.457	-268.828

OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL ZÁRULT FÉLÉV EGYEDI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE, NEM
AUDITÁLT

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

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

Eredménykimutatás

	2026. június 30-ával zárult I. félév		2025. június 30-ával zárult I. félév		2025. december 31-ével zárult év	
	Anyavállalat	Egyéb kapcsolt felek	Anyavállalat	Egyéb kapcsolt felek	Anyavállalat	Egyéb kapcsolt felek
Kamatbevételek	27.558	-	16.196	-	32.099	-
Kamatráfordítások	-81.459	-	-52.410	-	-110.098	-
Díj és jutalék bevételek	393	51	449	54	858	98
Díj és jutalék ráfordítások	-5.237	-1.116	-2.333	-218	-5.546	-701
Leányvállalati befektetések értékesítésének nyeresége	-	-	-	-	551	-
Egyéb működési bevétel / ráfordítás	-214	-13	-	-9	-	-32
Összesen	-58.959	-1.078	-38.098	-173	-82.136	-635

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 2026. június 30-án 5.936 millió forintértékben rendelkeztek 15.858 millió forint értékű jelzálog fedezet mellett nyújtott hitellel, illetve hitelkerettel, amelyek piaci alapon finanszírozott hitelek.