

# **OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

## **XVII. Jelzáloglevél Program**

### **Alaptájékoztatójának**

#### **5. számú kiegészítése**

Jelen dokumentum alapjául szolgáló összevont alaptájékoztató két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában az alaptájékoztatók együttesen: Alaptájékoztató), amelyek alapján a Jelzáloglevél Program keretében a Kibocsátó az Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetett, és oda be nem vezetett jelzálogleveleket kíván nyilvánosan forgalomba hozni. Az Alaptájékoztató egy dokumentumban tartalmazza a tartalomjegyzéket, az ajánlattételi program általános leírását, a releváns kockázati tényezőket, a regisztrációs okmányt, az értékpapírjegyzéket és a végleges feltételek sablonját.

Az Alaptájékoztató 5. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank a 2021. április 27-én kelt H-KE-III-235/2021. számú határozatával hagyta jóvá.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 21., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-10-044659), mint kibocsátó (a továbbiakban: Kibocsátó) az 1.000.000.000.000 forint keretösszegű XVII. Jelzáloglevél Program Alaptájékoztatóját, melynek közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a 2020. június 11-én kelt H-KE-III-267/2020. számú határozatával engedélyezte, a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki.

## **1. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.2. pontja az alábbira változik:**

„III.2. Bejegyzett könyvvizsgálók

A Kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/c; cégjegyzékszám: 01-09-071057; nyilvántartásba vételi szám: 000083), a könyvvizsgálat elvégzésére kijelölt tényleges személy 2019-ben és 2020-ban Mádi-Szabó Zoltán, bejegyzett könyvvizsgáló, könyvvizsgálói jegyzékszám: 003247.

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. fenntartások nélkül, a magyar számviteli szabályokkal összhangban auditálta a Kibocsátó 2019. és 2020. pénzügyi évre vonatkozó beszámolóit. A könyvvizsgálónak a Kibocsátóban semmilyen lényeges érdekeltsége nincsen.

A Kibocsátó könyvvizsgálója a 2021. pénzügyi évben: Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20., cégjegyzékszám: 01-09-267553, nyilvántartásba vételi szám: 001165), a könyvvizsgálat elvégzésére kijelölt tényleges személy Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna, bejegyzett könyvvizsgáló, könyvvizsgálói jegyzékszám: 005313. A könyvvizsgálónak a Kibocsátóban semmilyen lényeges érdekeltsége nincsen.”

## **2. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.12.1. pontja az alábbira változik:**

„III.12.1. *Eszközök és Források alakulása*

Eszközök

A Kibocsátó mérlegfőösszege 2019. december 31-én 1.340 milliárd forint és 2020. december 31-én 1.585 milliárd forint volt, ebből az ügyfelekkel szembeni követelések állománya 1.179 milliárd forint, illetve 1.319 milliárd forintos szinten alakult. A hitelintézetekkel szembeni követelés 2019. december 31-én 136 milliárd forint és 2020. december 31-én 126 milliárd forint volt, mely utóbbi 124 milliárd forint összegben refinanszírozási hiteleket (értékvesztéssel csökkentett nettó értéken) is tartalmaz. A hitelállományon 2020. évben elszámolt értékvesztés összege 20,3 milliárd forint, mely 14,6 milliárd forinttal magasabb az előző évi értéknél.

Források

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

A Kibocsátó hitelköveteléseit jelzáloglevelek kibocsátásával és bankközi forrásokon keresztül finanszírozza. A jelzáloglevelek mérleg szerinti értéke 2019. év végén 569 milliárd forint volt, míg 2020. december 31-én ez az érték 808 milliárd forintot ért el. A Kibocsátó 2019. december 31-én 677 milliárd forint, 2020. év végén pedig 693 milliárd forint hitelintézetekkel szembeni kötelezettséggel rendelkezett, ebből 586 milliárd forint az OTP Bankkal szemben. A saját tőke 8%-kal csökkent az előző évi értékhez képest, mely az adózás utáni eredmény (veszteség) hatása.”

### **3. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.12.2. pontja az alábbira változik:**

#### *„III.12.2. Eredményalakulás*

A Kibocsátó 2020. évi adózás utáni nettó eredménye 6,6 milliárd forint veszteség volt, melynek legfőbb okai a magasabb kockázati költségek, valamint a fizetési moratórium miatti veszteség.

A hitelintézet jövedelmi szerkezetét elsősorban a kamatkülönbözet határozza meg, amely 70 milliárd forint kamatbevétel és 35 milliárd forint kamatráfordítás eredményeként 35 milliárd forint volt.

A társaság által kapott kamatbevételek legjelentősebb tételei hitelek kamatbevételei (59,9 milliárd forint); az állam által fizetett eszköz- és forrásoldali kamattámogatások (7,1 milliárd forint). A kamatráfordítások fő tételei a kibocsátott jelzáloglevelek után fizetett kamatkiadás (27,1 milliárd forint), illetve a felvett hitelek kamatkiadásai (7,7 milliárd forint).

A díjak és jutalékok nettó eredménye -4,5 milliárd forint volt. A díj- és jutalékbevételek legjelentősebb tételei a hitelezéssel kapcsolatos egyéb bevételek és a hitelbiztosítéki érték-megállapítási üzletág díjbevétele. A bevételeket meghaladó díj és jutalék-ráfordítások döntő hányada a hitelezési tevékenységhez kapcsolódóan fizetett díjak és jutalékok.

A nettó működési eredmény 1,4 milliárd forint volt, valamint az egyéb adminisztratív ráfordítások értéke 6,7 milliárd forintot tett ki 2020. évben.”

### **4. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.12.4. pontja az alábbira változik:**

#### *„III.12.4. Cash-flow*

A Kibocsátó pénzeszközei a 2020. év során összességében 3,7 milliárd forinttal növekedtek. A működési pénzáramlás összesen 148 milliárd forint nettó pénzeszköz csökkenést eredményezett. A kihelyezési tevékenység 102 milliárd forinttal csökkentette, míg a finanszírozási tevékenység 253 milliárd forinttal növelte a pénzeszközöket.”

### **5. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.12.5. pontja az alábbira változik:**

#### *„III.12.5. Tőkehelyzet*

A Kibocsátó jegyzett tőkéje 2020. december 31-én 37 milliárd forint, a saját tőke 75,9 milliárd forint volt.

A Kibocsátó egyedi tőke megfelelési mutatójának 2020. év végi záró értéke 15,8%, 2019. év végi záró értéke pedig 16,6%.”

**6. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.12.7. pontja az alábbira változik:**

„III.12.7. A korábbi éves pénzügyi információk ellenőrzése

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. korlátozás nélküli záradékkal látta el a Kibocsátó 2019. és 2020. évre vonatkozó pénzügyi beszámolóit.”

**7. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.12.8. pontja az alábbira változik:**

„III.12.8. A legutóbbi pénzügyi információk dátuma

A Kibocsátó utolsó auditált pénzügyi információinak dátuma 2020. december 31.”

**8. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.12.9. pontja az alábbira változik:**

„III.12.9. Közbenső és egyéb pénzügyi információk

A Kibocsátó a jogszabályban rögzített rendszeres tájékoztatási kötelezettségének eleget téve féléves nem auditált pénzügyi jelentést hoz nyilvánosságra. A közbenső és egyéb pénzügyi információk bemutatása a 2020. június 30-ra vonatkozó nem auditált, IFRS szabályok szerint összeállított egyedi féléves pénzügyi kimutatásai alapján történt.”

**9. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.13.1. pontja az alábbira változik:**

„III.13.1. IFRS szerint elkészített, konszolidált, auditált 2020. évi pénzügyi kimutatások és alternatív teljesítmény-mérőszámok

| Pénzügyi helyzet kimutatás (millió forint)   | 2019.12.31. | 2020.12.31. | változás |
|--|-------------|-------------|----------|
| Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal                                       | 2.584       | 6.313       | +3.729   |
| Bankközi kihelyezések, követelések, a kihelyezési veszteségekre elszámolt értékvesztés levonása után | 135.963     | 125.781     | -10.182  |
| Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok                                 | 18.922      | 18.273      | -649     |
| Amortizált bekerülési értéken és kötelezően eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek       | 1.179.175   | 1.318.867   | +139.692 |
| Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok  | –           | 108.455     | +108.455 |
| Immateriális javak   | 184         | 192         | +8       |
| Tárgyi eszközök  | 90          | 66          | -24      |
| Használati jog eszköz  | 405         | 462         | +57      |
| Fedezeti célú derivatív eszközök   | 229         | 442         | +213     |
| Egyéb eszközök   | 2.670       | 6.068       | +3.398   |
| Eszközök összesen  | 1.340.222   | 1.584.919   | +244.697 |
| Magyar Állammal, a Magyar Nemzeti Bankkal és más bankokkal szembeni kötelezettségek                  | 676.962     | 692.906     | +15.944  |

|  |                                   |                                   |                 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Kibocsátott értékpapírok   | 569.344                           | 807.513                           | +238.169        |
| Fedezeti célú derivatív pénzügyi kötelezettségek   | 822                               | 780                               | -42             |
| Halasztott adó kötelezettségek   | 77                                | 4                                 | -73             |
| Lízingkötelezettségek  | 414                               | 492                               | +78             |
| Egyéb kötelezettségek  | 10.249                            | 7.346                             | -2.903          |
| Jegyzett tőke  | 37.000                            | 37.000                            | 0               |
| Eredménytartalék és egyéb tartalékok   | 45.354                            | 38.878                            | -6.476          |
| Saját tőke   | 82.354                            | 75.878                            | -6.476          |
| Források összesen  | 1.340.222                         | 1.584.919                         | +244.697        |
| <b>Eredménykimutatás (millió forint)</b>   | <b>2019</b>                       | <b>2020</b>                       | <b>változás</b> |
| Kamatbevételek   | 61.801                            | 69.778                            | +7.977          |
| Kamatráfordítások  | -33.625                           | -34.740                           | -1.115          |
| Kockázati költségek  | 3.513                             | -19.499                           | -23.012         |
| Módosítás miatti nettó veszteség   | -                                 | -9.584                            | -9.584          |
| Díjak, jutalékok nettó eredménye   | -1.850                            | -4.457                            | -2.607          |
| Nettó működési eredmény  | 2.287                             | -1.405                            | -3.692          |
| Egyéb adminisztratív ráfordítások  | -5.373                            | -6.729                            | -1.356          |
| Adózás előtti eredmény   | 26.753                            | -6.636                            | -33.389         |
| Adófizetési kötelezettség  | -393                              | 51                                | +444            |
| Adózott eredmény   | 26.360                            | -6.585                            | -32.945         |
| <b>Alternatív teljesítmény-mérőszámok (számítás: millió forint)</b>  | <b>2019</b>                       | <b>2020</b>                       | <b>változás</b> |
| Tőkeáttételi mutató*: eladósodást mérő mutató, az alapvető tőke és a teljes kitettség hányadosa.<br>Az Európai Parlament és Tanács hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről szóló 575/2013/EU rendelete (a továbbiakban: <b>CRR</b> ) 429. cikkének megfelelően kerül kiszámításra. | 6,7%<br>(= 90.897 /<br>1.364.490) | 6,0%<br>(= 97.904 /<br>1.631.728) | +0,7%p          |
| Likviditásfedezeti mutató*: a likviditási kockázatokkal szembeni rövid távú ellenállási képességet mérő mutató, magas minőségű likvid eszközök és előre meghatározott 30 naptári napos stressz szcenárióban várható összes nettó likviditás kiáramlás hányadosa.<br>A CRR 412. cikkének megfelelően kerül kiszámításra.            | 1.673%<br>(= 18.956 /<br>1.133)   | 1.944%<br>(= 17.017 /<br>875)     | +271%p          |
| Saját tőke-arányos megtérülés: a saját tőke felhasználásának hatékonyságát mérő mutató, az adott időszakban elért konszolidált nettó eredmény és az átlagos saját tőke hányadosa.  | 34%<br>(= 26.360 /<br>78.502)     | -8%<br>(= -6.585 /<br>79.116)     | -42%p           |

*Forrás: OTP Jelzálogbank IFRS szerint elkészített, auditált 2020. évi beszámolója*

\*Jogszabályi kötelezettség alapján, egyedi adatokból számított mutató.”

## 10. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.16. pontja az alábbira változik:

„III.16. Rendelkezésre álló dokumentumok

Az alábbiakban felsorolt dokumentumok az Alaptájékoztató érvényessége alatt hozzáférhetőek a Kibocsátó honlapján (www.otpjz.hu).

1. A Kibocsátó alapszabálya.

([https://www.otpbank.hu/OTP\\_JZB/file/JZB\\_Alapszabaly\\_20190923.pdf](https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/JZB_Alapszabaly_20190923.pdf))

Az alábbiakban felsorolt dokumentumok a jelen Alaptájékoztató részét képező dokumentumoknak tekintendők, az Alaptájékoztató érvényessége alatt hozzáférhetőek munkaidőben a Kibocsátó székhelyén (1051 Budapest, Nádor u. 21.), illetve elektronikus formában elérhetőek a Kibocsátó honlapján (www.otpjz.hu), illetve a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu).

1. A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, auditált 2019. évi beszámolója.  
([https://www.otpbank.hu/OTP\\_JZB/file/OJB\\_EvesJelentes\\_2019.pdf](https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OJB_EvesJelentes_2019.pdf))
2. A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, auditált 2020. évi beszámolója.  
([https://www.otpbank.hu/OTP\\_JZB/file/OJB\\_EvesJelentes\\_2020.pdf](https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OJB_EvesJelentes_2020.pdf))
3. A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, nem auditált 2020. félévi beszámolója.  
([https://www.otpbank.hu/OTP\\_JZB/file/OJB\\_2020\\_feleves\\_jelentes\\_20200807.pdf](https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OJB_2020_feleves_jelentes_20200807.pdf))
4. A Kezes Alaptájékoztatója.  
([https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Kotvenyprogram\\_2020\\_2021\\_evi\\_Alaptajekoztato\\_20200709.pdf](https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Kotvenyprogram_2020_2021_evi_Alaptajekoztato_20200709.pdf))
5. OTP Bank készfizető kezességvállalási nyilatkozata, valamint a kezességvállaláshoz kapcsolódó igény bejelentésére szolgáló minta.  
([https://www.otpbank.hu/OTP\\_JZB/file/IrrevocablePaymentUndertaking\\_KeszfizetoKezessegvallalas.pdf](https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/IrrevocablePaymentUndertaking_KeszfizetoKezessegvallalas.pdf))”

Az Alaptájékoztató egyéb fejezeteiben nem változik.

## **A BEFEKTETŐK ELÁLLÁSI JOGA**

Azok a befektetők, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, elállhatnak az elfogadó nyilatkozatuktól. Az elállási jog kizárólag azokat a befektetőket illeti meg, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, és csak akkor, ha az értékpapírok még nem kerültek átadásra, amikor az Alaptájékoztató kiegészítését szükségessé tevő jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság felmerült vagy azt észlelték. A befektetők a kiegészítés közzététele után két munkanapon belül élhetnek elállási jogukkal, az OTP Bank Nyrt. Tőkepiaci Kibocsátási és Letétkezelési Főosztály ([capital.markets@otpbank.hu](mailto:capital.markets@otpbank.hu)) részére eljuttatott nyilatkozat útján.

## **FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT**

Az Alaptájékoztató 5. számú kiegészítésében szereplő információkért a Kibocsátó, azaz az OTP Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 21., cégjegyzékszám: 01-10-044659) és a Forgalmazó, azaz az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585) tartozik felelősséggel; az elvárható gondosság mellett, legjobb tudomásuk szerint készített jelen Alaptájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a jelzáloglevelek, illetve a Kibocsátó és a Kezes megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

Budapest, 2021. április 20.

A Kibocsátó:

OTP Jelzálogbank Zrt.

A Forgalmazó:

OTP Bank Nyrt.