

# **OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

## **XVIII. Jelzáloglevél Program**

### **Alaptájékoztatójának**

### **3. 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 3. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank a 2021. szeptember 28-án kelt H-KE-III-568/2021. számú határozatával hagyta jóvá.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 21., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszáma: 01-10-044659), mint kibocsátó (a továbbiakban: Kibocsátó) az 1.000.000.000.000 forint keretösszegű XVIII. Jelzáloglevél Program Alaptájékoztatóját, melynek közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a 2021. július 26-án kelt H-KE-III-425/2021. számú határozatával engedélyezte, a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki.

### **1. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány III.4.4. pontja az alábbira változik:**

*„III.4.4. A Kibocsátó működését érintő kormányzati intézkedések a koronavírus világjárvánnyal kapcsolatban*

Magyarország kormánya a COVID-19 járványhelyzet miatt legutóbb 2020. november 4-én hirdetett ki veszélyhelyzetet, amely a jelen Alaptájékoztató elkészítésének időpontjában is hatályban van. Az Alaptörvény alapján a Kormány az általa a veszélyhelyzet ideje alatt alkotott rendeletekben „(...) egyes törvények alkalmazását felfüggesztheti, törvényi rendelkezésektől eltérhet, valamint egyéb rendkívüli intézkedéseket hozhat”.

A 2020. március 19-én hatályba lépett és 2020. június 18-tól hatálytalan, a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló 47/2020. (III.18.) Korm. rendelet a lakossági és vállalati fizetési moratóriumról rendelkezett, amelynek szabályait 2020. június 18-tól a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény tartalmazza. A törvény szerinti fizetési moratórium 2020. december 31-ig tartott. A fizetési moratórium értelmében, ha a felek eltérően nem rendelkeztek, az adósnak a hitelező által üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége akként módosult, hogy az adós a szerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége teljesítésére fizetési haladékot kapott. A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a fizetési moratórium idejével meghosszabbodott. A fizetési moratórium fennállása alatt lejáró szerződések 2020. december 31-ig meghosszabbodtak. A fizetési moratórium nem érintette az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen.

A 2021. január 1-jén hatályba lépett, az egyes kiemelt társadalmi csoportok, valamint pénzügyi nehézséggel küzdő vállalkozások helyzetének stabilizálását szolgáló átmeneti intézkedésekről szóló 2020. évi CVII. törvény hiteltörlesztési moratóriumot biztosít 2021. január 1-től 2021. június 30-ig, emellett hitelfelmondási tilalomról is rendelkezik. Kiemelendő, hogy az új hiteltörlesztési moratórium veszélyhelyzettel kapcsolatos különös szabályainak bevezetéséről szóló 637/2020. (XII. 22.) Korm. rendelet értelmében adósnak minősül az a személy, akinek a hitelező által üzletszerűen nyújtott szerződésből tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége áll fenn. A 2021. január 1-től hatályos hiteltörlesztési moratórium fizetési haladéokra vonatkozó fő részletszabályai megfelelnek a 2020 végéig fennállt hiteltörlesztési moratórium fő részletszabályainak, ugyanakkor az igénybevételi szándék jelzése változott.

A 2021. június 28-án hatályba lépett, a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény alapján a 2020. évi CVII. törvény szerinti fizetési moratórium 2021. szeptember 30. napjáig tart, a fizetési moratórium fennállása alatt lejáró szerződés 2021. szeptember 30. napjáig meghosszabbodik.

2021. szeptember 15. napján kihirdetésre került és 2021. szeptember 16. napján hatályba lépett az 536/2021 (IX.15.) Korm. rendelet a hiteltörlesztési moratórium veszélyhelyzettel kapcsolatos különös szabályainak bevezetéséről szóló 637/2020. (XII. 22.) Korm. rendelet módosításáról. Ennek rendelkezései szerint a hiteltörlesztési moratórium 2021. október 31. napjáig meghosszabbodik az eddigi feltételekkel. 2021. november 1. napjától 2022. június 30. napjáig egy specifikált jogosult körnek (lásd alább) továbbra is igénybe vehető a fizetési haladék, ezt azonban az adósnak kérelmezni kell a hitelezőnél 2021. október 1. és 2021. október 31. napja között, amely határidő jogvesztő.

Jogosult a kérelem benyújtására:

- az a magánszemély, akinek 2020. március 18. napját követően: a háztartásában rendelkezésre álló jövedelem tartósan csökkent; vagy legalább 30 napig álláskeresőnek minősült vagy a kérelem benyújtásakor az, vagy ilyen, Ptk. szerinti hozzátartozójával él közös háztartásban; vagy közfoglalkoztatási jogviszonyban állt vagy a benyújtáskor abban áll, vagy ilyen, Ptk. szerinti hozzátartozójával él közös háztartásban;
- az a magánszemély, aki a kérelem benyújtásakor: 25 éven aluli gyermeket tart el, vagy ilyen, Ptk. szerinti hozzátartozójával él egy háztartásban; vagy 25 éven felüli megváltozott munkaképességű gyermeket tart el, vagy ilyen, Ptk. szerinti hozzátartozójával él közös háztartásban; vagy gyermeket vár (várandósság betöltött 12. hete), vagy ilyen, Ptk. szerinti hozzátartozójával él közös háztartásban; vagy nyugdíjas, vagy ilyen, Ptk. szerinti hozzátartozójával él közös háztartásban;
- az a vállalkozás, amelynek tevékenységéből származó nettó árbevétele a kérelem benyújtását megelőző 18 hónapban legalább 25%-kal csökkent, valamint a vállalkozás 2020. március 18. és a kérelem benyújtásának napja közötti időszakban nem kötött kedvezményes gazdaságélénkítő hitel, illetve kölcsön felvételére vonatkozó új szerződést.

A 2020. május 1-től 2020. június 9-ig hatályos a Gazdaságvédelmi Akcióterv végrehajtása érdekében a Járványügyi Alap feltöltését szolgáló, hitelintézetek járványügyi helyzettel összefüggő különadójáról szóló 108/2020. (IV. 14.) Korm. rendelet hatálytalanná válását követően az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény 2020. június 10-től 2021. január 1-ig tartó hatállyal kiegészült a 4/E. §-sal, amely a hitelintézetek 2020. adóévre vonatkozó egyszeri különadójáról rendelkezett. A különadó alapja a törvény 4/A. § (4) bekezdés 1. pontja szerint megállapított 2020. adóévi adóalap 50 milliárd forintot meghaladó része volt, mértéke 0,19 százalék volt. A különadó a következő öt adóévben fizetendő pénzügyi szervezetek különadójából (bankadó) öt egyenlő részletben visszaigényelhető.

A világjárvány miatt folyamatosan változó jogszabályi és gazdasági környezetre tekintettel javasolt a járvánnyal kapcsolatban alkotott jogszabályok, pénzügyi, monetáris és gazdaságvédelmi intézkedések folyamatos nyomon követése.”

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

### **„III.7. Trendek**

A Kibocsátó legutóbbi ellenőrzött pénzügyi beszámolójának közzététele óta a COVID-19 járványhelyzet a Kibocsátó kilátásai szempontjából jelentős változásokat hozott és hozhat.

A Kibocsátót és a tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló legfontosabb makrogazdasági trendek bemutatásához felhasznált anyagok: MNB Lakáspiaci jelentés 2020. november.

A COVID-19 járványhelyzet 2019. év végén történő megjelenése turbulenciát okozott a világgazdaságban, a pénzpiacokon, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetben is. A kormányok, továbbá a nemzetközi szervezetek a járványhelyzet kezelése céljából számos intézkedést hoznak, a Kibocsátó a jelen Alaptájékoztató keltének napján továbbra is nyomon követi a COVID-19 járványnak a Kibocsátó és az OTP Csoport működésére, a Kibocsátó és az OTP Csoport tevékenységeivel érintett piacokra és tágabban véve a makrogazdasági kilátásokra gyakorolt esetleges hatásait.

Bár a jelen Alaptájékoztató keltének napján közegészségi szempontból nehezen jósolható meg teljes mértékben a COVID-19 járványhelyzet összes hatása, és a COVID-19 fertőzés terjedésének a megakadályozása céljából megelőző jellegű intézkedések (ideértve különösen az utazási korlátozásokat, a karantént, az önkéntes karantént és a gazdasági tevékenységek átmeneti leállítását) kerültek elfogadásra, mindezek ellenére a COVID-19 járványhelyzet jelentősen hátrányos hatással lehet a Kibocsátó és az OTP Csoport működésére és a gazdasági környezetre, továbbá világszerte a pénzpiacokra. A Kibocsátó megítélése szerint a COVID-19 járványhelyzet és az arra válaszként adott veszélyhelyzeti intézkedések a Kibocsátó és az OTP Csoport üzleti tevékenységét, pénzügyi helyzetét és tevékenységeinek az eredményeit különösen az alábbiak szerint befolyásolhatják.

– A Kibocsátó és az OTP Csoport kölcsönportfóliójának növekvő mértékű restrukturálására és a kölcsönportfólióval kapcsolatos megnövekedett mértékű értékvesztés alkalmazására kerülhet sor, tekintettel arra, hogy a járványhelyzet, egy esetleges gazdasági visszaesés és a járványhelyzetre (illetve az azzal együtt járó esetleges gazdasági visszaesésre) adott esetleges (kormányzati vagy egyéb) válaszüntézkedések – ideértve a jelzáloghitelek törlesztésének esetleges felfüggesztését, a késedelmi kamatok megfizetésével kapcsolatos új szabályozás elfogadását, a szerződések felmondásával kapcsolatos korlátozások alkalmazását és/vagy végrehajtási intézkedéseknek vagy fizetési moratóriumoknak a fizetéseképtelenségi és/vagy végrehajtási eljárások során történő alkalmazását – negatív hatással lehetnek a Kibocsátó és az OTP Csoport azon képességére, hogy a hitelfelvevőktől törlesztésben részesüljön vagy törlesztést igényeljen.

– A Kibocsátó és az OTP Csoport kölcsöneinek fent említett bármely restrukturálása eredményeképpen a kamatbevételek mértéke csökkenhet.

– Az ügyfelek a likviditásuk megnövelése céljából pénzt vesznek fel a számláikról és ezzel csökkennek a betéteik.

– A jelzáloghitelek és egyéb kölcsönök törlesztésével kapcsolatos kötelezően alkalmazandó fizetési haladék (moratórium) elrendelése csökkenti a bevételeket.

– A végrehajtási eljárások tekintetében alkalmazandó fizetési haladék (moratórium) következtében lecsökkennek a kölcsönök behajtása vagy a jelzálogjogok érvényesítése útján elérhető bevételek.

– A COVID-19 járványhelyzet által előidézett esetleges gazdasági visszaesés következtében lecsökken a Kibocsátó és az OTP Csoport szolgáltatásai iránti kereslet.

– A karanténnak, az önkéntes karanténnak, a közösségi távolságtartásnak vagy a Kibocsátó és az OTP Csoport munkavállalóit érintő egyéb hasonló intézkedéseknek a kiterjesztése vagy a COVID-19 fertőzésnek a Kibocsátó és az OTP Csoport munkavállalói között történő elterjedése kihathat a Kibocsátó és az OTP Csoport tevékenységének a folyamatosságára.

A fentiekben felsorolt hatások bármelyike, továbbá a jelen Alaptájékoztató keltének napján még nem azonosítható hatások befolyásolhatják a Kibocsátó és az OTP Csoport pénzügyi teljesítményét, tőkehelyzetét, likviditását és nyereségességét, a Kibocsátónak a jelzáloglevelekkel kapcsolatos kötelezettségei teljesítésével kapcsolatos képességét, valamint a jelzáloglevelek értékét. A fentiek mellett előfordulhat, hogy a jövőben hasonló jellegű járványhelyzetek következnek be és nem zárható ki, hogy a jelenlegi világjárvánnyal kapcsolatos helyzet tovább fog romlani. Hasonló jellegű járványhelyzetek jövőben történő bekövetkezése esetén e járványhelyzetek a COVID-19-es járványhelyzethez képest hasonló vagy súlyosabb következményeket okozhatnak, és a Kibocsátó és az OTP Csoport, a jelzáloglevelek valamint a jelzáloglevél-tulajdonosok vonatkozásában hasonló vagy további hátrányos hatásokat eredményezhetnek.

A koronavírus-járvány hatása a lakáspiacra is rányomta bélyegét, a keresletet meghatározó fundamentumok romlottak 2020 első félévében. A foglalkoztatási ráta csökkenése miatt a lakosság reáljövedelme is csökkenésnek indult, a bizonytalan kilátások pedig megtakarításra ösztönözték a háztartásokat: a lakástranzakciók száma 2020 második negyedévében 34 százalékkal esett vissza országosan az előző negyedév adataihoz képest. A kereslet csökkenése miatt korrigáltak a lakásárak: hét év után 2020 júniusában először fordult elő, hogy a fővárosi lakásárak alakulása éves összevetésben csökkenést mutatott. Habár országos átlagban a hazai lakásárak éves alapon még emelkedtek, azonban a növekedés dinamikája jelentősen lelassult. A kiadott lakásépítési engedélyek száma kétharmadára esett vissza éves alapon. A lakásépítési aktivitás mérséklődését mutatja, hogy a fejlesztés alatt álló új lakások értékesítése a tizedére esett az előző évekhez képest Budapesten. A lakásfejlesztési aktivitás csökkenése mögött a koronavírus-járvány kedvezőtlen hatásain túl a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs, a rozsdaövezeti program szabályozása miatti bizonytalanság, valamint a kivárás áll.

A COVID-19 járványhelyzet hatásai a jelzáloghitel-piacon is jelentős visszaesést okozhatnak, részben az ingatlanok iránti kereslet visszaesése, részben a kijárási korlátozások miatt. A jelzáloghitel-piac változásai hatással lehetnek a jelzáloglevél-piacra is, hiszen a tervezettől eltérő módon alakíthatják a finanszírozandó hitelállományt. A fizetési moratóriumok lassítják lassítja a meglévő hitelállomány csökkenését, ugyanakkor a hitelezési aktivitás visszaesése értelemszerűen az állomány növekedése ellen hat. 2019. október és 2020. június között hitelintézetek által nyújtott lakáshitelek volumene 18 százalékkal alacsonyabb volt, mint az azt megelőző 12 hónap kibocsátása. A visszaeső szerződésszám mellett tovább emelkedett a lakáscélra felvett átlagos hitelösszeg és futamidő, illetve a lakástranzakciókon belül emelkedett a hitelből vásárlók aránya. A meglévő támogatási konstrukciók, a CSOK és babaváró kedvezményes hitelek, valamint a 2021-ben indult lakásfelújítási kedvezmény támaszt jelenthet a lakáspiaci keresletnek 2021-ben.

A járvány gazdasági hatásainak mérséklésére a kormány és az MNB is számos intézkedést hozott, melyek érintik, érinthetik a Kibocsátó működését, piacait. A kormány határozott a 2020. március 18-a előtt felvett lakossági hitelek – ideértve többek között a lakáscélú és szabad felhasználású jelzáloghiteleket is – törlesztésének felfüggesztéséről 2020. december 31-ig, a 2020. évi CVII. törvény pedig fizetési moratóriumot hirdetett ki 2021. január 1-től 2021. június 30-ig, változatlan fő részletszabályok mellett, ugyanakkor az igénybevételi szándék jelzése változott. A 2021. évi XCIX. törvény alapján a fizetési moratórium 2021. szeptember 30. napjáig tart, a fizetési moratórium fennállása alatt lejáró szerződés 2021. szeptember 30. napjáig meghosszabbodik. 2021. szeptember 16. napján hatályba lépett 536/2021 (IX.15.) Korm. rendelet rendelkezései alapján a hiteltörlesztési moratórium 2021. október 31. napjáig meghosszabbodik az eddigi feltételekkel. 2021. november 1. napjától 2022. június 30. napjáig

egy specifikált jogosulti körnek továbbra is igénybe vehető a fizetési haladék, ezt azonban az adósnak kérelmezni kell a hitelezőnél 2021. október 1. és 2021. október 31. napja között, amely határidő jogvesztő.”

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 három munkanapon belül élhetnek elállási jogukkal, az OTP Bank Nyrt. Tőkepiaci Kibocsátási és Letétkezelési Főosztály (capital.markets@otpbank.hu) részére eljuttatott nyilatkozat útján.

## **FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT**

Az Alaptájékoztató 3. 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. szeptember 22.

A Kibocsátó:

OTP Jelzálogbank Zrt.

A Forgalmazó:

OTP Bank Nyrt.