

# **OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

## **XVII. 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 2020. november 18-án kelt H-KE-III-589/2020. 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.4.3. pontja az alábbira változik:**

#### *„III.4.3. A Kibocsátó működésére hatással lévő közelmúltbeli jogalkotói intézkedések*

A pénzügyi válság hatásainak minimalizálása érdekében hozott intézkedések jelentősen érintették a Kibocsátó működését, pénzügyi helyzetét. Az elmúlt években a gazdasági konjunktúra hatására a szabályozói beavatkozások fókuszpontja változott, és immár a hosszútávon fenntartható, bővülő hitelezési környezet kialakításának célja határozta meg a jogalkotás irányát. Az alábbiakban csak a legfontosabb jogszabályi változások kerülnek bemutatásra.

2019. január 1-től a pénzügyi szervezetek különadójának adókulcsa kis mértékben mérséklődött, azonban a különadó – kiegészülve a Kezes működését érintő pénzügyi tranzakciós illetékkel – továbbra is jelentős terhet jelent mind a Kibocsátó, mind a Kezes számára.

A kormányzat otthonteremtési programjának részeként életre hívott családi otthonteremtési kedvezmény hozzájárult a lakossági hitelezési aktivitás növeléséhez és az újlakásépítések volumenének növeléséhez. A támogatást házasársak, fiatal házaspárok és élettársak igényelhetik. A támogatás mellett kedvezményes kamatozású állami támogatású hitel is elérhető. A hitel 2018. decembertől már két gyermek esetén is igénybe vehető, maximális mértéke pedig növekedett.

Az ún. családvédelmi akcióterv részeként 2019-ben bevezetésre került a preferált kistérségeken lévő lakásokra vonatkozó családi otthonteremtési kedvezmény, továbbá hatályba lépett a babaváró támogatásról szóló kormányrendelet, amely alapján a gyermekvállalás és a gyermeknevelés támogatása érdekében a rendelet alapján nyújtott kölcsönhöz kapcsolódóan állami támogatásként kamattámogatás és gyermekvállalási támogatás vehető igénybe.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 2019. januártól hatályos módosítása alapján az újlakásépítések esetén alkalmazható kedvezményes 5%-os általános forgalmi adó mérték meghatározott feltételek mentén 2023. december 31. napjáig alkalmazható.

2020 utolsó negyedében a kormányzat további intézkedéseket jelentett be, amelyek hatással lehetnek a magyarországi ingatlan- és jelzáloghitel-piac jövőbeni alakulására. 2021. január 1-től újra bevezetésre kerül az 5%-os újlakás-építési általános forgalmi adó a 2022 végéig elkezdett projektekre, továbbá, akik a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételével vásárolnak új építésű ingatlant, azok 2021 januárjától a csökkentett adót is visszaigényelhetik. A kormány a 2015-ben indított otthonteremtési program új elemeként 2021. január 1-től otthonfelújítási programot tervez indítani, amely keretén belül a legalább egy gyermeket nevelő családok otthonuk felújítási költségeinek a felét átvállalja az állam, legfeljebb három millió

forintig; teljes illetékmentességet biztosít a kormány azoknak, akik családi otthonteremtési kedvezményrel vásárolnak új vagy használt ingatlant; továbbá az új többgenerációs otthonok létrehozása érdekében 2021. január 1-től a családi házak tetőtér-beépítéséhez is igénybe vehető a családi otthonteremtési kedvezmény akár maximális összege, bizonyos feltételek mellett.

A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet értelmében a fogyasztóknak minősülő ügyfelek esetén az ügyfél csak abban az esetben finanszírozható, ha megfelel a rendeletben támasztott jövedelemarányos törlesztési mutató (a továbbiakban: JTM) kritériumoknak, illetve a kitettségre (finanszírozott összegre) vonatkozó előírásoknak. A rendelet 2018. október 1-el hatályos módosítása óta a JTM számításakor különbséget kell tenni változó és fix kamatozású ügyletek között, a JTM hitelkérelem elbíráláskori értéke nem haladhatja meg a kamatperiódus hossza alapján meghatározott mértéket. A rendeletben a JTM értékének számításakor figyelembe vett havi nettó jövedelem mértékére vonatkozó kritérium 2019-ben változott: az addigi négyszázezer forintról ötszázezer forintra emelkedett.

A hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet a lejáratú eltérés csökkentése érdekében bevezette a JMM-et. A rendelet 2017. április 1-jén lépett hatályba. A mutató a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek, jelzálogbanki refinanszírozási hitelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki, konszolidált szinten. A mutatóra vonatkozó minimális elvárt szint alapján a jelzáloghiteleket 2018. október 1-től 20 százalékban hosszú forrásoknak kell finanszírozniuk. 2019. október 1-i hatállyal a mutató minimum értéke 25 százalékra emelkedett.

A Kibocsátó megítélése szerint a közelmúltban született jogszabályok nem befolyásolják jelentős mértékben a Kibocsátó jövőbeni fizetőképességét.”

## **2. 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 2020. március 11-én kihirdetett és 2020. június 18-án megszüntetett veszélyhelyzetet követően 2020. november 3-án a 478/2020 (XI.3.) Korm.rendelet útján ismét veszélyhelyzetet hirdetett ki. Az Alaptörvény alapján a Kormány az általa meghozott 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 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 szövege szerint a fizetési moratórium 2020. december 31-ig tart. A fizetési moratórium értelmében, ha a felek eltérően nem rendelkeznek, az adósnak a hitelező által üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége akként módosul, hogy az adós a szerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége teljesítésére fizetési

haladékat kap. A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a fizetési moratórium idejével meghosszabbodik. A fizetési moratórium fennállása alatt lejáró szerződés 2020. december 31-ig meghosszabbodik. A fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen.

A 2021. január 1-én hatályba lépő, az egyes kiemelt társadalmi csoportok, valamint pénzügyi nehézséggel küzdő vállalkozások helyzetének stabilizálását szolgáló átmeneti intézkedésekről szóló 2020. évi CVII. törvény egyes adósok számára hiteltörlesztési moratóriumot hirdet 2021. január 1-től 2021. június 30-ig, emellett hitelfelmondási tilalomról is rendelkezik. Az új hiteltörlesztési moratórium fő részletszabályai megfelelnek a 2020 végéig fennálló hiteltörlesztési moratórium fő részletszabályainak, ugyanakkor a pénzügyi kötelezettségük teljesítésére csak a kiemelt társadalmi csoportokhoz tartozó adósok kapnak fizetési haladékat. Ilyen adósnak minősülnek a munkanélküliek, a gyermeket váró vagy gyermeket nevelő szülők, a nyugdíjasok és a természetes személy közfoglalkoztatott adósok. Hitelfelmondási tilalom azon adósokra vonatkozik, akik a 2020. március 19-től hatályba lépett hiteltörlesztési moratórium alá tartoznak, de nem tartoznak a 2021. január 1-től hatályba lépő új hiteltörlesztési moratórium kiemelt társadalmi csoportokhoz tartozó adósai körébe: hitelező az adóssal kötött szerződést az adós nemteljesítése miatt 2021. június 30-ig felmondással nem szüntetheti meg.

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-i hatállyal kiegészült a 4/E. §-al, amely a hitelintézetek 2020. adóévre vonatkozó egyszeri különadójáról rendelkezik. A különadó alapja a törvény 4/A. § (4) bekezdés 1. pontja szerint megállapított 2020. adóévi adóalap 50 milliárd forintot meghaladó része, mértéke 0,19 százalék. A különadó a következő öt adóévben fizetendő pénzügyi szervezetek különadójából (bankadó) öt egyenlő részletben visszaigényelhető.

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

### **3. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.5.6. pontja az alábbira változik:**

*„III.5.6. A Kibocsátó legfontosabb piacaíra vonatkozó információk*

A 2000-es évek második felében kezdődött pénzügyi válságot követően a lakáspiac élénkülésével együtt a lakossági jelzáloghitel piacon 2017 végén trendfordulóhoz érkeztünk, melynek köszönhetően a lakossági jelzáloghitelek állománya dinamikus növekedésnek indult. 2019 első félévében folytatódott a hazai lakásárak emelkedése, ugyanakkor Budapesten lassult a növekedés, illetve a 2019 harmadik negyedéves előzetes adatok Budapesten és országos átlagban is mérséklődést mutatnak. A tranzakciók számában jelentős csökkenés volt tapasztalható a fővárosban 2019 első félévében, ami főként a második negyedéves nagyobb visszaesésnek köszönhető. Emellett Budapesten a medián alku és a lakások értékesítéséhez szükséges idő kismértékű emelkedése is a kereslet mérséklődésére utal. A kereslet visszaesését indokolhatja a Magyar Állampapír Plusz (MÁP+) bevezetése is. Ugyanakkor a vidéki

városokban stagnált, a községekben pedig 6 százalékkal emelkedett a tranzakciószám éves összevetésben, ami a vidéki kereslet fennmaradását jelezte.

2019 első félévében tovább bővült az újonnan kihelyezett lakáshitelek volumene, a megkötött szerződések darabszáma azonban kissé csökkent. Ennek egyik oka a júliusban induló babaváró támogatás kizorító hatása. A továbbra is kedvező finanszírozási költségek, illetve az állami támogatási programok kiterjesztése (CSOK, falusi CSOK, babaváró támogatás) is támogatták a háztartások hitelfelvételi keresletét.

Bár 2019 első negyedében érdemben nőtt az átadott új lakások száma, a második negyedévben átmeneti csökkenés volt megfigyelhető. A lakáskínálat 2019 során nem tudott lépést tartani a kereslettel. Csökkent az aktuálisan fejlesztés alatt álló lakások, illetve az újonnan bejelentett projektek lakásszáma is. A szűkülő kínálat legfőbb okai a kedvezményes áfakulcs megszűnése mellett a költségoldali nyomás és a szakképzett munkaerő hiánya voltak 2019-ben.

A COVID-19 járványhelyzet 2019. év végén történő megjelenése turbulenciát okozott a világgazdaságban, a pénzpiacokon, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetben is. Miközben a járványügyi esetek száma gyarapszik, és 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 járvány kitörésének 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 vészhelyzeti intézkedések a Kibocsátó és az OTP Csoport üzleti tevékenységét, pénzügyi helyzetét és tevékenységeinek az eredményeit 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) válaszingtézkedések – 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 COVID-19 járványhelyzet jelentősen átírhatja az ingatlanpiacot. A gazdaság ideiglenes leállítása a munkanélküliségi ráta emelkedéséhez vezethet, az így megjelenő extra munkaerő kínálat pedig egyrészt az építőiparban a korábbi években tapasztalt munkaerőhiányt enyhítheti, ezen keresztül az áremelkedés megállíthatásához, sőt akár árcsökkenéshez is vezethet, másrészt a kereslet csökkenését is okozhatja, ami szintén lefele ható nyomást helyez az ingatlanárakra.

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 (a továbbiakban: Moratórium) 2020. december 31-ig. A 2020. évi CVII. törvény egyes adósok számára fizetési moratóriumot hirdet 2021. január 1-től 2021. június 30-ig, változatlan fő részletszabályok mellett. A törvény azon adósokra vonatkozóan, akik a 2020. március 19-től hatályba lépett hiteltörlesztési moratórium alá tartoznak, de nem tartoznak a 2021. január 1-től hatályba lépő új hiteltörlesztési moratórium kiemelt társadalmi csoportokhoz tartozó adósai körébe, 2021. június 30-ig hitelfelmondási tilalmat rendel el. A bankok likviditási helyzetének javítására az MNB több intézkedést hozott, többek közt hosszú lejáratú fedezett hitel tendereket indított el. Emellett a jegybank enyhített a bankok tőkekötelezettségein is.

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 Moratórium lassítja a meglévő hitelállomány csökkenését, ugyanakkor a hitelezési aktivitás visszaesése értelemszerűen az állomány növekedése ellen hat. A finanszírozási igény potenciális növekedésére tekintettel az

MNB újraindította jelzáloglevél-vásárlási programját. 2020. november 3-i bejelentése alapján 2020. november 16-tól a zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő program kidolgozásáig az MNB a jelzáloglevél-vásárlási program elsődleges piaci vásárlásait és a jelzáloglevél-megújítási lehetőséget szünetelteti.”

#### **4. 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 Lakáspiacei jelentés 2019. november.

2019 első félévében folytatódott a hazai lakásárak emelkedése, ugyanakkor Budapesten lassult a növekedés, illetve a 2019 harmadik negyedéves előzetes adatok Budapesten és országos átlagban is mérséklődést mutatnak. A tranzakciók számában jelentős csökkenés volt tapasztalható a fővárosban 2019 első félévében, ami főként a második negyedéves nagyobb visszaesésnek köszönhető. Emellett Budapesten a medián alku és a lakások értékesítéséhez szükséges idő kismértékű emelkedése is a kereslet mérséklődésére utal. A kereslet visszaesését indokolhatja a Magyar Állampapír Plusz (MÁP+) bevezetése is. Ugyanakkor a vidéki városokban stagnált, a községekben pedig 6 százalékkal emelkedett a tranzakciószám éves összevetésben, ami a vidéki kereslet fennmaradását jelezte.

2019 első félévében tovább bővült az újonnan kihelyezett lakáshitelek volumene, a megkötött szerződések darabszáma azonban kissé csökkent. Ennek egyik oka a júliusban induló babaváró támogatás kizorító hatása. A továbbra is kedvező finanszírozási költségek, illetve az állami támogatási programok kiterjesztése (CSOK, falusi CSOK, babaváró támogatás) is támogatták a háztartások hitelfelvételi keresletét.

Bár 2019 első negyedévében érdemben nőtt az átadott új lakások száma, a második negyedévben átmeneti csökkenés volt megfigyelhető. A lakáskínálat 2019 során nem tudott lépést tartani a kereslettel. Csökkent az aktuálisan fejlesztés alatt álló lakások, illetve az újonnan bejelentett projektek lakásszáma is. A szűkülő kínálat legfőbb okai a kedvezményes áfakulcs megszűnése mellett a költségoldali nyomás és a szakképzett munkaerő hiánya voltak 2019-ben.

A COVID-19 járványhelyzet 2019. év végén történő megjelenése turbulenciát okozott a világgazdaságban, a pénzpiacokon, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetben is. Miközben a járványügyi esetek száma gyarapszik, és 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 járvány kitörésének 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 vészhelyzeti intézkedések a Kibocsátó és az OTP Csoport üzleti tevékenységét, pénzügyi helyzetét és tevékenységeinek az eredményeit 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) válaszingyintézkedések – 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 vilá járvánnyal 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 COVID-19 járványhelyzet jelentősen átírhatja az ingatlanpiacot. A gazdaság ideiglenes leállítása a munkanélküliségi ráta emelkedéséhez vezethet, az így megjelenő extra munkaerő kínálat pedig egyrészt az építőiparban a korábbi években tapasztalt munkaerőhiányt



enyhítheti, ezen keresztül az áremelkedés megállításhoz, sőt akár árcsökkenéshez is vezethet, másrészt a kereslet csökkenését is okozhatja, ami szintén lefele ható nyomást helyez az ingatlanárakra.

A COVID-19 járványhelyzet gazdasági hatásainak mérséklésére a kormány és az MNB is számos intézkedést hozott, melyek érintik, érinthetik a Kibocsátó működését, piacait. A kormány 2020. március 19-én 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 egyes adósok számára fizetési moratóriumot hirdet 2021. január 1-től 2021. június 30-ig, változatlan fő részletszabályok mellett. A törvény azon adósokra vonatkozóan, akik a 2020. március 19-től hatályba lépett hiteltörlesztési moratórium alá tartoznak, de nem tartoznak a 2021. január 1-től hatályba lépő új hiteltörlesztési moratórium kiemelt társadalmi csoportokhoz tartozó adósai körébe, 2021. június 30-ig hitelfelmondási tilalmat rendel el. A bankok likviditási helyzetének javítására az MNB több intézkedést hozott, többek közt hosszú lejáratú fedezett hitel tendereket indított el. Emellett a jegybank enyhített a bankok tőkekötelezettségein is.

A járvány hatásai a jelzáloghitel-piacon is jelentős visszaesést okozhatnak, részben az ingatlanok iránti kereslet visszaesése, részben a kijárási korlátozások miatt.”

### **5. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány III.13.3. pontja az alábbira változik:**

*„III.13.3. A Kibocsátó és az OTP Csoport kilátásai szempontjából a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta bekövetkezett jelentős változások*

A COVID-19 járványhelyzet 2019. év végén történő megjelenése turbulenciát okozott a világgazdaságban, a pénzpiacokon, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetben is. Miközben a járványügyi esetek száma gyarapszik, és 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 járvány kitörésének 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 vészhelyzeti intézkedések a Kibocsátó és az OTP Csoport üzleti tevékenységét, pénzügyi helyzetét és tevékenységeinek az eredményeit 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) válaszingtézkedések – 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 Kibocsátó és az OTP Bank 2020. március 26-án közzétették a lakossági hitelek törlesztése felfüggesztésének várható eredményhatásait. A Kibocsátó és az OTP Bank a negatív eredményhatás elszámolására 2020 első negyedévében céltartalékot képeztek. A 2021 első félévében fennálló moratórium várható egyszeri negatív eredményhatása a Kibocsátó és az OTP Bank 2020 4Q eredménykimutatásában kerül bemutatásra.”

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) 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, 2020. november 12.

A Kibocsátó:

OTP Jelzálogbank Zrt.

A Forgalmazó:

OTP Bank Nyrt.