



## **OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

### **XX. Jelzáloglevél és kötvény 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 XX. Jelzáloglevél és kötvény program keretében a Kibocsátó az Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetett, és oda be nem vezetett jelzálogleveleket, illetve kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni. Az Alaptájékoztató egyetlen 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 2024. május 21-én kelt H-KE-III-227/2024. számú határozatával hagyta jóvá.*

**Forgalmazó, Fizető bank**



Az OTP Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Váci út 135-139. D épület, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-10-044659), mint kibocsátó (a továbbiakban: Kibocsátó) az 1.000.000.000.000 forint keretösszegű XX. Jelzáloglevél és kötvény program Alaptájékoztatóját, melyet a Magyar Nemzeti Bank a 2023. szeptember 28-án kelt H-KE-III-584/2023. számú határozatával hagyott jóvá, 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 az alábbiak voltak.

A Kibocsátó könyvvizsgálója a 2022. 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 Kibocsátó könyvvizsgálója a 2023. 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 Kónya Zsolt, bejegyzett könyvvizsgáló, könyvvizsgálói jegyzékszám: 007383.

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. korlátozás nélküli véleménnyel látta el a Kibocsátó 2022. pénzügyi évre vonatkozó beszámolóit és 2023. pénzügyi évre vonatkozó beszámolóit. A könyvvizsgálónak a Kibocsátóban semmilyen lényeges érdekeltsége nincsen.”

## **2. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány III.11.1. pontja az alábbira változik:**

### *„III.11.1. Eszközök és Források alakulása*

IFRS szerint elkészített, konszolidált adatokon alapuló információk.

#### **Eszközök**

A Kibocsátó mérlegfőösszege 2022. december 31-én 2.181 milliárd forint, 2023. december 31-én 2.396 milliárd forint volt, ebből az ügyfelekkel szembeni követelések állománya 1.619 milliárd forint, illetve 1.664 milliárd forintos szinten alakult. A hitelintézetekkel szembeni követelés 2022. december 31-én 218 milliárd forint és 2023. december 31-én 372 milliárd forint volt, mely utóbbi 165 milliárd forint összegben refinanszírozási hiteleket (értékvesztéssel csökkentett nettó értéken) is tartalmaz. A hitelállományon 2022. évben elszámolt értékvesztés összege 16,6 milliárd forint, míg 2023. évben 12,1 milliárd forint volt.

#### **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, illetve bankközi forrásokon keresztül finanszírozta. A jelzáloglevelek mérleg szerinti értéke 2022. év végén 971 milliárd forint volt, míg 2023. december 31-én ez az érték 1.123 milliárd forintot ért el. A Kibocsátó 2022. december 31-én 1.060 milliárd forint, 2023. év végén pedig 1.117 milliárd forint hitelintézetekkel szembeni kötelezettséggel rendelkezett, ebből 2022-ben 876 milliárd forint, 2023-ban 930 milliárd forint az OTP Bankkal szemben.

A saját tőke 6%-kal növekedett az előző évi értékhez képest.”

## **3. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány III.11.2. pontja az alábbira változik:**

### *„III.11.2. Eredményalakulás*

IFRS szerint elkészített, konszolidált adatokon alapuló információk.

A Kibocsátó 2023. évi adózás utáni konszolidált nettó eredménye 10,9 milliárd forint nyereség volt.

A hitelintézet jövedelmi szerkezetét elsősorban a kamatkülönbözet határozza meg, amely 190 milliárd forint kamatbevétel és 155 milliárd forint kamatráfordítás eredményeként 35 milliárd forint volt.

A társaság által kapott kamatbevételek legjelentősebb tételei a hitelek kamatbevételei és az állam által fizetett eszköz- és forrásoldali kamattámogatások (136,2 milliárd forint), illetve a bankközi kihelyezések kamata (36,2 milliárd forint). A kamatráfordítások fő tételei a kibocsátott jelzáloglevelek után fizetett kamatkiadás (86,8 milliárd forint), illetve a felvett hitelek kamatkiadásai (64,0 milliárd forint).

A kockázati eredmény nyereség jellegű volt, értéke 7,3 milliárd forintot ért el.

A módosítás miatti nettó veszteség soron a 2023 második félévére, illetve 2024 első félévére meghosszabbított kamatstop amortizált bekerülési értéken értékelt hitelekhez kapcsolódó 17,5 milliárd forintos vesztesége jelenik meg.

A díjak és jutalékok nettó eredménye -3,5 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 -1,9 milliárd forint volt, valamint az egyéb adminisztratív ráfordítások értéke 7 milliárd forintot tett ki 2023. évben.

Az átfogó eredmény tételek - 3,2 milliárd forintot tettek ki, ezzel a teljes átfogó eredmény 7,7 milliárd forintot ért el.”

#### **4. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány az alábbi III.11.4. pontja az alábbira változik:**

*„III.11.4. Cash-flow*

IFRS szerint elkészített, konszolidált adatokon alapuló információk.

A Kibocsátó pénzeszközei a 2023. év során összességében 13,6 milliárd forinttal növekedtek. Az üzleti tevékenység összesen 126,5 milliárd forint nettó pénzeszköz csökkenést eredményezett. A kihelyezési tevékenység 10,4 milliárd forinttal csökkentette, míg a finanszírozási tevékenység 150,5 milliárd forinttal növelte a pénzeszközöket.”

#### **5. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány az alábbi III.11.5. pontja az alábbira változik:**

*„III.11.5. Tőkehelyzet*

IFRS szerint elkészített, konszolidált adatokon alapuló információk.

A Kibocsátó jegyzett tőkéje 2022. december 31-én 82 milliárd forint, 2023. december 31-én 82 milliárd forint, a saját tőke 2022. december 31-én 125 milliárd forint, 2023. december 31-én 132 milliárd forint volt.

A Kibocsátó egyedi tőkemegfelelési mutatójának 2023. év végi záró értéke 17,8%, 2022. év végi záró értéke pedig 16,0%.”

#### **6. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány az alábbi III.11.6. pontja az alábbira változik:**

*„III.11.6. IFRS szerint elkészített, konszolidált, auditált 2023. évi pénzügyi kimutatások és alternatív teljesítménymérőszámok*

A Kibocsátó 2017. január 1-től pénzügyi kimutatásait kizárólag a Nemzetközi Számviteli Standard Testület által kibocsátott, az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készíti.

Pénzügyi helyzet kimutatás (millió forint)	2022.12.31.	2023.12.31.	változás
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal	16.778	30.366	+13.588

Bankközi kihelyezések, követelések	217.553	371.556	+154.003
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok	13.544	15.257	+1.713
Amortizált bekerülési értéken és eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek	1.618.959	1.664.166	+45.207
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok	296.619	301.776	+5.157
Immateriális javak	228	302	+74
Tárgyi eszközök	54	55	+1
Használati jog eszköz	281	243	-38
Fedezeti célú derivatív eszközök	11.786	7.822	-3.964
Halasztott adókövetelések, tényleges nyereség adó követelések és egyéb eszközök	5.626	4.423	-1.203
Eszközök összesen	2.181.428	2.395.966	+214.538
Magyar Nemzeti Bankkal, más bankokkal és a Magyar Állammal szembeni kötelezettségek	1.059.717	1.117.388	+57.671
Repó kötelezettségek	13.947	13.211	-736
Kibocsátott értékpapírok	971.466	1.122.699	+151.233
Fedezeti célú derivatív pénzügyi kötelezettségek	3.889	3.728	-161
Lízingkötelezettségek	296	240	-56
Halasztott adókötelezettségek, tényleges nyereség adó kötelezettségek, céltartalékok és egyéb kötelezettségek	7.440	6.305	-1.135
Jegyzett tőke	82.000	82.000	0
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	42.673	50.395	+7.722
Saját tőke	124.673	132.395	+7.722
Források összesen	2.181.428	2.395.966	+214.538
<b>Eredménykimutatás (millió forint)</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>változás</b>
Kamatbevételek	121.196	189.713	+68.517
Kamatráfordítások	-108.417	-154.852	-46.435
Kockázati költségek	-36	7.305	+7.341
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök kivezetésének eredménye	-61	-61	0
Módosítás miatti nettó veszteség	-22.278	-17.518	+4.760
Díjak, jutalékok nettó eredménye	-2.523	-3.459	-936
Nettó működési eredmény	13.963	-1.850	-15.813
Egyéb adminisztratív ráfordítások	-11.562	-7.013	+4.549
Adózás előtti eredmény	-9.718	12.265	+21.983
Adófizetési kötelezettség	-622	-1.356	-734
Adózott eredmény	-10.340	10.909	+21.249
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök valós érték különbözete	-1.998	2.134	+4.132
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök halasztott adó hatása (9%)	187	-193	-380
Fedezeti instrumentumként megjelölt pénzügyi instrumentumok elkülönített devizafelárán elért eredmény	-	1.219	+1.219
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték korrekciója	6.052	-6.383	-12.435
Átfogó eredmény tételek	4.241	-3.223	-7.464
Teljes átfogó eredmény	-6.099	7.686	+13.785
<b>Alternatív teljesítmény-mérőszámok (számítás: millió forint)</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>változás</b>
Tőkeáttételi mutató*: eladósodást mérő mutató, az alapvető tőke és a teljes kitettség hányadosa. 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.	5,5% (= 118.814 / 2.166.255)	5,6% (= 124.926 / 2.222.142)	+0,1%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. A CRR 412. cikkének megfelelően kerül kiszámításra.	675% (= 31.453 / 4.660)	1.187% (= 52.668 / 4.436)	+512%p
Sajáttőke-arányos megtérülés: a saját tőke felhasználásának hatékonyságát mérő mutató, az adott időszakban elért konszolidált nettó eredmény és az átlagos saját tőke hányadosa.	-9,1% (= -10.340 / 114.207)	8,5% (= 10.909 / 128.534)	+17,5%p

*Forrás: OTP Jelzálogbank IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált 2023. évi beszámolója*

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

## **7. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány az alábbi III.11.9. pontja az alábbira változik:**

*„III.11.9. A korábbi éves pénzügyi információk ellenőrzése*

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. korlátozás nélküli záradékkal látta el a Kibocsátó 2022. pénzügyi évre vonatkozó beszámolóit és a 2023. pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi beszámolóit.”

## **8. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány az alábbi III.11.10. pontja az alábbira változik:**

*„III.11.10. A legutóbbi pénzügyi információk dátuma*

A Kibocsátó utolsó auditált pénzügyi információinak dátuma 2023. december 31.”

## **9. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány III.14. pontja az alábbira változik:**

*„III.14. Rendelkezésre álló dokumentumok*

Az alábbiakban felsorolt dokumentumok az Alaptájékoztató érvényessége alatt hozzáférhetőek a Kibocsátó honlapján ([www.otpjb.hu](http://www.otpjb.hu)).

1. A Kibocsátó alapszabálya.

([https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/JZB\\_Alapszabaly\\_20231005.pdf](https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/JZB_Alapszabaly_20231005.pdf))

Az alábbiakban felsorolt dokumentumok a jelen Alaptájékoztató részét képező dokumentumoknak tekintendők, az Alaptájékoztató érvényessége alatt hozzáférhetőek munkaidőben a Kibocsátó székhelyén (1138 Budapest, Váci út 135-139. D épület), illetve elektronikus formában elérhetőek a Kibocsátó honlapján (<http://www.otpjb.hu/>), illetve a Forgalmazó honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)).

1. A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, auditált 2022. évi beszámolója

([https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/OJB\\_EvesJelentes\\_2022.zip](https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/OJB_EvesJelentes_2022.zip))

2. A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, auditált 2023. évi beszámolója

(<https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/529900925TK5QIGTBH86-2023-12-31-hu.zip>)

3. A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, nem auditált 2023. félévi beszámolója.

([https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/OJB\\_2023\\_feleves\\_konszolidalt\\_szukitett\\_beszamolo\\_20230810.pdf](https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/OJB_2023_feleves_konszolidalt_szukitett_beszamolo_20230810.pdf))

4. A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, nem auditált 2023. harmadik negyedévi beszámolója.

([https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/OJB\\_2023\\_3Q\\_jelentes\\_20231110.pdf](https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/OJB_2023_3Q_jelentes_20231110.pdf))

5. A Kezes Alaptájékoztatója.

([https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/230808\\_OTP\\_Alaptajekoztato\\_2023-2024.pdf](https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/230808_OTP_Alaptajekoztato_2023-2024.pdf))

(<https://www.otpbank.hu/portal/hu/Megtakaritas/Ertekpapir/Kotveny>)

6. OTP Bank készfizető kezességvállalási nyilatkozata, valamint a kezességvállaláshoz kapcsolódó igény bejelentésére szolgáló minta.

([https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/Irrevocable\\_Payment\\_Undertaking\\_Keszfizeto\\_Kezessegvallalas.pdf](https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/Irrevocable_Payment_Undertaking_Keszfizeto_Kezessegvallalas.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) részére eljuttatott nyilatkozat útján.

## **FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT**

Az Alaptájékoztató 3. számú kiegészítésében szereplő információkért, illetve az információk hiányáért a Kibocsátó, azaz az OTP Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Váci út 135-139. D épület, 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 Alaptájékoztató 3. számú kiegészítésében szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztató 3. számú kiegészítése 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, 2024. május 13.

A Kibocsátó:

OTP Jelzálogbank Zrt.

A Forgalmazó:

OTP Bank Nyrt.