

OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

XIX. Jelzáloglevél Program

Alaptájékoztatójának

6. számú kiegészítése

Jelen dokumentum alapjául szolgáló összevont alaptájékoztató két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában az alaptájékoztatók együttesen: Alaptájékoztató), amelyek alapján a XIX. Jelzáloglevél Program keretében a Kibocsátó az Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetett, és oda be nem vezetett jelzálogleveleket 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 6. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank a 2023. május 18-án kelt H-KE-III-226/2023. számú határozatával hagyta jóvá.

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 XIX. Jelzáloglevél Program Alaptájékoztatóját, melyet a Magyar Nemzeti Bank a 2022. október 28-án kelt H-KE-III-631/2022. 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 2021. és 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.

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. korlátozás nélküli véleménnyel látta el a Kibocsátó 2021. pénzügyi évre vonatkozó beszámolóit és 2022. pénzügyi évre vonatkozó beszámolóit. A könyvvizsgálónak a Kibocsátóban semmilyen lényeges érdekeltsége nincsen.”

2. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány III.4.3. pontja az alábbira változik:

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

Az elmúlt években a gazdasági folyamatok hatására a szabályozói beavatkozások fókuszpontja folyamatosan változott. Az alábbiakban csak a legfontosabb jogszabályi változások kerülnek bemutatásra.

A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló MNB rendelet értelmében a fogyasztónak minősülő ügyfél csak abban az esetben finanszírozható, ha megfelel a rendeletben támasztott jövedelemarányos törlesztési mutató kritériumoknak, illetve a kitétségre (finanszírozott összegre) vonatkozó előírásoknak.

A hitelintézetek forint lejáratí összhangjának szabályozásáról szóló MNB rendelet a lejáratí eltérés csökkentése érdekében bevezette a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatót, mely rendeletet az MNB folyamatosan felülvizsgál és módosít.

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 Kormány otthonteremtési programjának részeként életre hívott családi otthonteremtési kedvezmény hozzájárult a lakossági hitelezési aktivitás növeléséhez és az újlakásépítések volumenének növeléséhez. A támogatást házastársak, fiatal házaspárok és élettársak igényelhetik. A támogatás mellett kedvezményes kamatozású állami támogatású hitel is elérhető. A program keretében részt vevők az újra bevezetésre kerülő 5%-os újlakás-építési általános forgalmi adót visszaigényelhetik, továbbá teljes illetékmentességet biztosított azok számára, akik új vagy használt ingatlant vásárolnak.

Az ún. családvédelmi akcióterv részeként 2019-ben bevezetésre került a preferált kistelepülésen 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.

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló pénzügyminiszteri rendelet lehetővé teszi meghatározott típusú lakóingatlanok tekintetében és egyéb feltételek megléte esetén statisztikai alapú ingatlan-értékbecslés alkalmazását a hitelkihelyezéskor is, amely a lakáshitelek felvételének átfutási idejére és költségeire lehet kedvező hatással.

A COVID-19 járvány gazdasági hatásainak mérséklésére 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 fizetési moratórium több alkalommal meghosszabbításra került és az igénybevétel feltételei is változtak. A hiteltörlesztési moratórium 2022. december 31-ig tartott.

2022-ben a Kormány egyes fogyasztói jelzáloghiteleknél alkalmazandó ideiglenes kamatplafont vezetett be. A jelen Alaptájékoztató közzétételének időpontjában a kamatplafon alkalmazása fennáll.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki, először 2022. május 25-i hatállyal. A veszélyhelyzet a jelen Alaptájékoztató közzétételének időpontjában is fennáll.

A magyar Kormány kormányrendeletben átmeneti jelleggel, a 2022-es és 2023-as adóévek vonatkozásában a hitelintézeteket és pénzügyi vállalkozásokat sújtó extraprofit adó kivetéséről döntött. Az extraprofit adó alapja 2022-ben a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) szerinti, az adóévet megelőző adóévi éves beszámoló alapján meghatározott korrigált nettó árbevétel, a különadó mértéke 2022-ben 10%. Az extraprofit adó alapja a 2023. január 1-től 2023. június 30-ig számítandó adóalaprész tekintetében a Htv. szerinti, az adóévet megelőző adóévi éves beszámoló alapján meghatározott korrigált nettó árbevétel 50%-a, a különadó mértéke 8%. Az extraprofit adó alapja a 2023. július 1-től 2023. december 31-ig számítandó adóalaprész tekintetében az adóévet megelőző adóévi éves beszámoló alapján meghatározott adózás előtti korrigált eredmény 50 százaléka, a különadó mértéke az adóalaprész 10 milliárd forintot meg nem haladó része után 13%, az e feletti összegre 30%.

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

3. 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 2021. december 31-én 1.911 milliárd forint és 2022. december 31-én 2.181 milliárd forint volt, ebből az ügyfelekkel szembeni követelések állománya 1.541 milliárd forint, illetve 1.619 milliárd forintos szinten alakult. A hitelintézetekkel szembeni követelés 2021. december 31-én 152 milliárd forint és 2022. december 31-én 218 milliárd forint volt, mely utóbbi 159 milliárd forint összegben refinanszírozási hiteleket (értékvesztéssel csökkentett nettó értéken) is tartalmaz. A hitelállományon 2021. évben elszámolt értékvesztés összege 19,5 milliárd forint, míg 2022. évben 16,6 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 és bankközi forrásokon keresztül finanszírozza. A jelzáloglevelek mérleg szerinti értéke 2021. év végén 772 milliárd forint volt, míg 2022. december 31-én ez az érték 971 milliárd forintot ért el. A Kibocsátó 2021. december 31-én 1.023 milliárd forint, 2022. év végén pedig 1.060 milliárd forint hitelintézetekkel szembeni kötelezettséggel rendelkezett, ebből 876 milliárd forint az OTP Bankkal szemben.

A saját tőke 20%-kal növekedett az előző évi értékhez képest.”

4. 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 2022. évi adózás utáni konszolidált nettó eredménye 10,3 milliárd forint veszteség volt.

A hitelintézet jövedelmi szerkezetét elsősorban a kamatkülönbözet határozza meg, amely 121 milliárd forint kamatbevétel és 108 milliárd forint kamatráfordítás eredményeként 13 milliárd forint volt.

A társaság által kapott kamatbevételek legjelentősebb tételei hitelek kamatbevételei (90,6 milliárd forint); az állam által fizetett eszköz- és forrásoldali kamattámogatások (4,1 milliárd forint). A kamatráfordítások fő tételei a kibocsátott jelzáloglevelek után fizetett kamatkiadás (55,1 milliárd forint), illetve a felvett hitelek kamatkiadásai (52,6 milliárd forint).

A díjak és jutalékok nettó eredménye -2,5 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 14 milliárd forint volt, valamint az egyéb adminisztratív ráfordítások értéke 11,6 milliárd forintot tett ki 2022. évben.”

5. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány III.11.4. pontja az alábbira változik:

„III.11.4. Cash-flow

IFRS szerint elkészített, konszolidált adatokon alapuló információk.

A Kibocsátó pénzeszközei a 2022. év során összességében 1 milliárd forinttal növekedtek. Az üzleti tevékenység összesen 108,1 milliárd forint nettó pénzeszköz csökkenést eredményezett. A befektetési tevékenység 117,3 milliárd forinttal csökkentette, míg a finanszírozási tevékenység 226,3 milliárd forinttal növelte a pénzeszközöket.”

6. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány 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, a saját tőke 124,7 milliárd forint volt.

A Kibocsátó egyedi tőkemegfelelési mutatójának 2022. év végi záró értéke 16%, 2021. év végi záró értéke pedig 13%.”

7. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány III.11.6. pontja az alábbira változik:

„III.11.6. IFRS szerint elkészített, konszolidált, auditált 2022. 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)	2021.12.31	2022.12.31	változás
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal	15.647	16.778	+1.131
Bankközi kihelyezések, követelések	151.975	217.553	+65.578
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok	16.037	13.544	-2.493
Amortizált bekerülési értéken és eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelek	1.540.577	1.618.959	+78.382
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok	175.125	296.619	+121.494
Immateriális javak	191	228	+37
Tárgyi eszközök	52	54	+2
Használati jog eszköz	338	281	-57
Fedezeti célú derivatív eszközök	5.397	11.786	+6.389
Egyéb eszközök	5.243	5.626	383
Eszközök összesen	1.910.582	2.181.428	+270.846
Magyar Nemzeti Bankkal, más bankokkal és a Magyar Állammal szembeni kötelezettségek	1.022.772	1.059.717	+36.945
Repó kötelezettségek	0	13.947	+13.947
Kibocsátott értékpapírok	772.011	971.466	+199.455
Fedezeti célú derivatív pénzügyi kötelezettségek	1.804	3.889	+2.085
Lízingkötelezettségek	363	296	-67
Egyéb kötelezettségek	9.892	7.440	-2.452
Jegyzett tőke	37.000	82.000	+45.000
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	66.740	42.673	-24.067
Saját tőke	103.740	124.673	+20.933
Források összesen	1.910.582	2.181.428	+270.846
Eredménykimutatás (millió forint)	2021.12.31	2022.12.31	változás
Kamatbevételek	79.927	121.196	+41.269
Kamatráfordítások	-43.816	-108.417	-64.601
Kockázati költségek	-278	-36	+242
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök kivételének eredménye	-57	-61	-4
Módosítás miatti nettó veszteség	-6.034	-22.278	-16.244
Díjak, jutalékok nettó eredménye	-3.564	-2.523	+1.041
Nettó működési eredmény	4.819	13.963	+9.144
Egyéb adminisztratív ráfordítások	-5.984	-11.562	-5.578
Adózás előtti eredmény	25.013	-9.718	-34.731
Adófizetési kötelezettség	-2.175	-622	1.553
Adózott eredmény	22.838	-10.340	-33.178
Alternatív teljesítmény-mérőszámok (számítás: millió forint)	2021	2022	változás
Tőkeáttételi mutató*: eladósodást mérő mutató, az alapvető tőke és a teljes kitétség hányadosa. Az Európai Parlament és Tanács hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről szóló 575/2013/EU rendelete (a továbbiakban: CRR) 429. cikkének megfelelően kerül kiszámításra.	4,9% (=95.972 / 1.947.105)	5,5% (= 118.814/ 2.166.255)	+0,6%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.	2.599% (= 48.727 / 1.875)	675% (= 31.453 / 4.660)	-1.924%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.	25,4% (= 22.838 / 89.809)	-9,1% (= -10.340 / 114.207)	-34,48%p

Forrás: OTP Jelzálogbank IFRS szerint elkészített, auditált 2022. évi beszámolója

*Jogszabályi kötelezettség alapján, egyedi adatokból számított mutató.”

8. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány 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 2021. pénzügyi évre vonatkozó beszámolóit és a 2022. pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi beszámolóit.”

9. Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány III.11.10. pontja az alábbira változik:

„III.11.10. A legutóbbi pénzügyi információk dátuma

A Kibocsátó utolsó auditált pénzügyi információinak dátuma 2022. december 31.”

10. 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.otpjzb.hu).

1. A Kibocsátó alapszabálya.

(https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/JZB_Alapszabaly_20221216.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 (www.otpjzb.hu), illetve a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu).

1. A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, auditált 2021. évi beszámolója.

(https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OJB_EvesJelentes_2021.zip)

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

(https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/OJB_EvesJelentes_2022.zip)

3. A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, nem auditált 2022. félévi beszámolója.

(https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OJB_2022_feleves_jelentes_20220811.pdf)

4. A Kezes Alaptájékoztatója.

(https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/220811_OTP_Alaptajekoztato_2022-2023.pdf)

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

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

(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) részére eljuttatott nyilatkozat útján.

FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Az Alaptájékoztató 6. 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 6. számú kiegészítésében szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztató 6. 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, 2023. május 12.

A Kibocsátó:

OTP Jelzálogbank Zrt.

A Forgalmazó:

OTP Bank Nyrt.