

# **OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

## **XVIII. Jelzáloglevél Program**

### **Alaptájékoztatójának**

#### **8. 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 8. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank a 2022. június 10-én kelt H-KE-III-332/2022. 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 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.4.3. pontja az alábbira változik:**

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

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 jövedeleमारányos 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 jövedeleमारányos törlesztési mutató (a továbbiakban: JTM) kritériumoknak, illetve a kitétségre (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 számítható ki, konszolidált szinten. A mutató számításának részletszabályai és minimális elvárt szintje több alkalommal módosításra kerültek.

A kormányzat 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 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 kisteleplésen 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.

2021. január 1-től újra bevezetésre került az 5%-os újlakás-építési általános forgalmi adó, 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 kezdődő hatállyal otthonfelújítási programot indított, amely keretén belül otthonfelújítási támogatásként a legalább egy – 25 év alatti – gyermeket nevelő családok otthonuk felújítási költségeinek a felét átvállalja az állam, legfeljebb három millió forintig, továbbá a támogatáshoz támogatott otthonfelújítási hitel is igényelhető. Teljes illetékmentességet biztosított a kormány azoknak, akik családi otthonteremtési kedvezménnyel 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 termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2021. február 5. napjától hatályos módosítása 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 PM rendelet módosításával összhangban módosításra került a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendeletben (JTM rendelet) az ingatlan forgalmi értékének meghatározása is.

A magyar Kormány a 2022. június 4-én kihirdetett 197/2022. (VI. 4.) Kormányrendelettel átmeneti jelleggel, a 2022-es és 2023-as adóévek vonatkozásában a hitelintézeteket és pénzügyi vállalkozásokat sújtó extraprofit adó kivetéséről döntött. Az extraprofit adó alapja a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény szerinti, az adóévet megelőző adóévi éves beszámoló alapján meghatározott nettó árbevétel, mértéke 2022-ben 10%, 2023-ban pedig 8%.

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

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 8. 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, 2022. június 8.

A Kibocsátó:

OTP Jelzálogbank Zrt.

A Forgalmazó:

OTP Bank Nyrt.