



## ALAPTÁJÉKOZTATÓ

### UniCredit Jelzálogbank Zrt.

180.000.000.000 forint keretösszegű  
és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított  
2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program

Jelen dokumentum két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában együttesen: **Alaptájékoztató**), amelyek alapján az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a **Kibocsátó**) az általa és (az alább meghatározott) Vezető Forgalmazó által meghatározott pénznemben időről időre a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetendő jelzálogleveleket és kötvényeket (együtt **Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények**) és oda be nem vezetendő jelzálogleveleket és kötvényeket kíván nyilvánosan (együtt **Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények**) és zártkörűen (együtt **Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények**) forgalomba hozni a 180.000.000.000 forint keretösszegű 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programja keretében. A Program alapján forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 180.000.000.000 forintot. 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a **Kezes**) készfizető kezességvállalási nyilatkozatot (**Nyilatkozat**) tett közzé, amelyben készfizető kezességet (a **Készfizető Kezességvállalás**) vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a Nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.

A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése a jelen összevont alaptájékoztató (Alaptájékoztató) 21. oldalán kezdődő **Kockázati Tényezők** című fejezetben található. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkének felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének tízszeresét. A Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkének felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.701,97 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 88-94. oldalain található, a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó táblázatok további részleteket tartalmaznak. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények fokozottan kockázatosak.

Az Alaptájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank (az **MNB**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tpt.**) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság H-KE-III-387/2018. számú határozatával 2018. augusztus 21-én engedélyezte. A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére (**BÉT**) mint szabályozott piacra történő bevezetése, és ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra. A forgalomba hozandó egyes Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértékét, kibocsátási árait, az egyes Jelzáloglevelek és Kötvények alapján esetlegesen fizetendő kamatokat továbbá az egyes Jelzáloglevelekre és Kötvényekre alkalmazandó és az Alaptájékoztatóban nem részletezett egyéb feltételeket a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) végleges feltételek (a **Végleges Feltételek**) fogják tartalmazni. Az Alaptájékoztatóban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a szövegben vagy a **Definíciók és Meghatározások** című fejezetben található.

**Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott**  
**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

Jelen Alaptájékoztató dátuma: 2018. július 31.

Jelen Alaptájékoztató több, a Tpt. 27. § (5) bekezdése, az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének (Tájékoztató Irányelv) 5.4 cikke és az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének (Tájékoztató Rendelet) 22. cikke alapján elkészített alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Program keretében a Kibocsátó Tőzsdei Jelzálóleveleket és Kötvényeket, Nyilvános Jelzálóleveleket és Kötvényeket és Zártkörű Jelzálóleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan vagy zártkörűen forgalomba hozni.

Az Alaptájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával a Jelzálólevelek és Kötvények tulajdonosainak okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó a Hirdetmény közzétételétől számított öt évig egyetemlegesen felel a Tpt. 29. § (1) bekezdése alapján. A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felelősségvállaló nyilatkozatát az Alaptájékoztató harmadik fejezete tartalmazza. E felelősség kiterjed az Alaptájékoztatóban foglalt minden információra, illetve az információk hiányára.

A Kibocsátó minden jogot fenntart, hogy a jelen Alaptájékoztató szerinti forgalomba hozatal mellett, illetve akár azzal egy időben jelzálóleveleket, kötvényeket és egyéb értékpapírokat hozzon forgalomba akár nyilvánosan akár zártkörűen.

A Jelzálólevelekkel és a Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi szabályozott információ (ideértve az Alaptájékoztató, a Végleges Feltételek és a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) a Tpt. 56. §-ában foglaltak és a pénzügyminiszter 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelete szerint akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha azt a Kibocsátó megküldte legalább egy nyomtatott sajtó szerkesztőségének, amelynek sajtóterméke legalább huszonötezer példányszámban jelenik meg naponta vagy hetente, és amelyet Magyarországon terjesztenek vagy a befektető számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének, közzétette a honlapján (<http://www.jelzalogbank.hu>) és megküldte a hivatalosan kijelölt információátviteli rendszer számára, amely jelenleg az MNB által működtetett ún. tőkepiaci közzétételi rendszer (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>). Fentiekén kívül a Tpt. 56. § (4) bekezdése szerint a Kibocsátó a szabályozott információt egyidejűleg az MNB-nél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet az MNB közzétesz az általa üzemeltetett honlapon (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>).

A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VIII.3. (Jelzaloghitelezési piac alakulása) és VIII.4. (Versenyhelyzet) címei alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően az MNB által közzétett dokumentumokból, elemzésekből és statisztikai adatokból, a hazai jelzalog-hitelintézetek által közzétett jelentésekből (éves jelentések, éves beszámolók és fedezeti jelentések), valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből és saját adataiból kerültek beépítésre. A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VIII.5. (Makrogazdasági környezet alakulása) címeialatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az OECD, az IMF, az Eurostat és a Markit elemzéseiből, statisztikáiból, továbbá az UniCredit Research és az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből származnak. Az *Ingatlanpiac* című fejezet alatti egyes információk az ezen fejezet szövegében feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma, a Budapest Research Forum (BRF), az Eston International, a Robertson Hungary, a Cushman & Wakefield, a CB Richard Ellis, a Colliers International, a BNP Paribas Real Estate, a GfK Hungary, a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), az MNB, az Otthon Centrum, a GKI Gazdaságkutató Zrt., a portfolio.hu és a BankRáció.hu elemzéseiből, adataiból és statisztikáiból, illetve az általuk készített dokumentumokból kerültek beépítésre. A Kibocsátó megerősíti, hogy az ily módon beépített információk pontosan megfelelnek az eredeti információknak, továbbá, hogy tudomása szerint – oly mértékben amennyire az a fenti intézmények által közzétett eredeti információkból a Kibocsátó számára megállapítható – semmilyen olyan tény nem került kihagyásra, amely alapján a beépített információk pontatlanná vagy félrevezetővé válnának. Az Alaptájékoztató az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépítésre került dokumentumokkal (lásd a *Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok* című fejezetet) összhangban értelmezendő. Az Alaptájékoztató értelmezésekor az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumokat úgy kell tekinteni, hogy azok a dokumentumok az Alaptájékoztatóba beépítésre kerültek, és annak részét képezik.

A Jelzálólevelek és Kötvények forgalomba hozatalával, illetve értékesítésével kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az értékesítéssel kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag az Alaptájékoztatóban erre felhatalmazott személy

jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentéseknek.

Sem a jelen Alaptájékoztató, sem a Programmal vagy a Jelzáloglevelekkel vagy Kötvényekkel kapcsolatban közölt bármely egyéb információ (a) nem abból a célból kerül közzétételre, hogy bármely hitelképességi vizsgálat vagy egyéb értékelés alapját képezze, és (b) nem minősül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó arra vonatkozó ajánlásának, hogy a jelen Alaptájékoztató vagy a Programmal vagy a Jelzáloglevelekkel vagy Kötvényekkel kapcsolatban közölt bármely egyéb információ birtokosának Jelzáloglevelet vagy Kötvényt érdemes vásárolnia. Minden olyan befektetőnek, aki Jelzáloglevelet vagy Kötvényt kíván vásárolni, saját független vizsgálatot kell végeznie a Kibocsátó pénzügyi helyzetéről és pénzügyeiről, és magának kell értékelnie a Kibocsátó hitelképességét. Sem a jelen Alaptájékoztató, sem a Programmal vagy a Jelzáloglevelek vagy Kötvények kibocsátásával kapcsolatban közölt bármely egyéb információ nem minősül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó által vagy azok nevében tett felhívásnak arra vonatkozóan, hogy valamely személy Jelzáloglevelet vagy Kötvényt jegyezzen vagy vásároljon.

A jelen Alaptájékoztató közzététele, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények jelen Alaptájékoztatóon, illetve az adott Végleges Feltételeken alapuló értékesítése nem tekinthető a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Alaptájékoztató, illetve Végleges Feltételek keltét követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy a Programmal kapcsolatban közzétett bármely információ a közzététel időpontját vagy (amennyiben az ettől eltér) az információt tartalmazó dokumentumban megjelölt időpontot követően is pontos lesz.

A Jelzáloglevelek és Kötvények sem az eddigiekben nem kerültek, sem a jövőben nem kerülnek nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok többször módosított 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye (az Amerikai Értékpapírtörvény) alapján, és vonatkoznak rájuk az Amerikai Egyesült Államok adójogszabályai. Az Amerikai Értékpapírtörvény "S" Rendelkezésének megfelelően a Jelzálogleveleket és Kötvényeket nem lehet amerikai személyek részére vételre felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve nem lehet az USA területén a Jelzálogleveleket és Kötvényeket senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni.

Jelen Alaptájékoztató nem minősül azon országokban lévő személyek részére tett, a Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó eladási ajánlatnak vagy a Jelzáloglevelek és Kötvények vásárlására történő felhívásban való közreműködésnek, amely országokban ezen eladási ajánlat vagy közreműködés jogszabályellenes lenne. A jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó, illetve a Vezető Forgalmazó nem állítják, hogy a jelen Alaptájékoztató valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető vagy azt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények jogszerűen ezen országokban forgalmazhatók, illetve nem vállalnak felelősséget az ilyen terjesztésben vagy forgalomba hozatalban történő bármely közreműködés jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó nem tettek semmiféle olyan intézkedést, amely a Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Jelzáloglevelek és a Kötvények nem hozhatóak forgalomba, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül. Továbbá a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve akkor, ha arra olyan körülmények között kerül sor, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Vezető Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd). A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen az Amerikai Egyesült Államokban, az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (Magyarországot is ideértve)

és Japánban jogszabályok korlátozzák a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok terjesztését, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalát.

A Vezető Forgalmazó, illetve a Forgalmazók nem ígérik, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy tevékenységét a jelen Alaptájékoztató szerinti forgalomba hozatalokat követően a nyilvános értékpapírok futamideje alatt vizsgálják, illetve hogy az Alaptájékoztatóban és a vonatkozó Végleges Feltételekben közzétett információk tekintetében a Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői vagy lehetséges befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújtanak. Ez nem érinti a Tpt. 32. §-ában foglalt, a Kibocsátónak az Alaptájékoztató, illetve az adott Végleges Feltételek módosítására vonatkozó kötelezettségeit, valamint a Tpt. V. fejezetében előírt rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.

A jelen Alaptájékoztató, illetve az adott Végleges Feltételek nem minősülnek a Kibocsátó, valamint a Vezető Forgalmazó nyilatkozatának arról, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői a rájuk vonatkozó jogszabályok értelmében jogosultak Jelzálogleveleket vagy Kötvényeket vásárolni vagy a Jelzáloglevelekbe vagy Kötvényekbe érdemes befektetni. A Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői viselik Jelzáloglevél vagy Kötvény befektetésük kockázatait.

Az Alaptájékoztatóban szereplő előrejelzések a Kibocsátó Vezetőségének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen az előrejelzéseknek megfelelően alakulnak.

*A Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulással kapcsolatos tájékoztatás:*

A Tájékoztató Rendelet XXX. Mellékletének (1)(1) pontjával összhangban a Jelzáloglevelek és Kötvények nem zártkörű forgalomba hozatalának vonatkozásában a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó az Alaptájékoztató tartalmát illetően egyetemlegesen felelnek a Jelzáloglevelek és Kötvények azon tulajdonosainak okozott károk megtérítéséért, akik a Jelzálogleveleiket és Kötvényeiket:

- (i) a Vezető Forgalmazótól vagy más Forgalmazótól szerezték meg; vagy
- (ii) olyan pénzügyi közvetítő(k)től (Egyéb Forgalmazó) szerezték meg, amely Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében a Kibocsátó oly módon adta hozzájárulását az Alaptájékoztató ezen Egyéb Forgalmazó(k) által – a Jelzálogleveleknek illetve Kötvényeknek a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott forgalmazási időszaka alatt – történő felhasználásához hogy ezen Egyéb Forgalmazó(ka)t kizárólag az adott Jelzáloglevelek illetve Kötvények magyarországi nem zártkörű forgalomba hozatala tekintetében "Egyéb Felhatalmazott Forgalmazó(k)ént" jelöli meg
  - (A) a vonatkozó Végleges Feltételekben; vagy
  - (B) a vonatkozó Végleges Feltételek közzétételét követően a Kibocsátó honlapján (<http://www.jelzalogbank.hu>) történő közzététel útján.

AMENNYIBEN A JELZÁLOGLEVELEKBE VAGY KÖTVÉNYEKBE BEFEKTETŐ VAGY BEFEKTETNI KIVÁNO SZEMÉLY A JELZÁLOGLEVELEKET VAGY KÖTVÉNYEKET EGYÉB FORGALMAZÓTÓL SZERZI MEG VAGY KIVÁNJA MEGSZEREZNI, A JELZÁLOGLEVELEK VAGY KÖTVÉNYEK ILY MÓDON TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK FELTÉTELEIT AZ ADOTT EGYÉB FORGALMAZÓ ÉS A JELZÁLOGLEVELEKBE VAGY KÖTVÉNYEKBE BEFEKTETŐ VAGY BEFEKTETNI KIVÁNO SZEMÉLY KÖZÖTTI – EGYEBEK MELLETT A JELZÁLOGLEVELEK VAGY KÖTVÉNYEK ÉRTÉKESÍTÉSI ÁRÁRA, ALLOKÁCIÓJÁRA ILLETVE ELSZÁMOLÁSÁRA IS KITERJEDŐ – KÜLÖN MEGÁLLAPODÁS FOGJA TARTALMAZNI. A FENTIEKBEN EMLÍTETT, AZ EGYÉB FORGALMAZÓ ÉS A BEFEKTETŐ KÖZÖTTI MEGÁLLAPODÁSNAK A KIBOCSÁTÓ ÉS A VEZETŐ FORGALMAZÓ NEM RÉSZESEI, EZEN MEGÁLLAPODÁSOK TEKINTETÉBEN A JELEN ALAPTÁJÉKOZTATÓ, VALAMINT A VONATKOZÓ VÉGLEGES FELTÉTELEK NEM TARTALMAZNAK TÁJÉKOZTATÁST. A JELZÁLOGLEVELEK VAGY KÖTVÉNYEK ILY MÓDON TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSE SORÁN A KÖTVÉNYEKBE BEFEKTETŐ VAGY BEFEKTETNI KIVÁNO SZEMÉLY RÉSZÉRE AZ EGYÉB FORGALMAZÓ ÁLTAL ADOTT TÁJÉKOZTATÁS TEKINTETÉBEN AZ ADOTT EGYÉB FORGALMAZÓ – ÉS NEM A KIBOCSÁTÓ VAGY A VEZETŐ FORGALMAZÓ – TARTOZIK FELELŐSSÉGGEL.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>Összefoglaló</b>	<b>6</b>
<b>Kockázati Tényezők</b>	<b>20</b>
<b>Felelős Személyek</b>	<b>29</b>
<b>A Kibocsátó Tőzsdei Bevezetéshez Kapcsolódó Nyilatkozata</b>	<b>30</b>
<b>Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok</b>	<b>31</b>
<b>Jelzáloglevél Feltételek</b>	<b>32</b>
<b>Kötvény Feltételek</b>	<b>45</b>
<b>Aukciós Szabályok</b>	<b>58</b>
<b>A Jegyzési Eljárás Szabályai</b>	<b>61</b>
<b>Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok képviselete</b>	<b>63</b>
<b>A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelek esetén</b>	<b>64</b>
<b>A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvények esetén</b>	<b>75</b>
<b>Bevételek Felhasználása</b>	<b>85</b>
<b>A Kibocsátó Bemutatása</b>	<b>86</b>
<b>A Kezes Bemutatása</b>	<b>111</b>
<b>Ingtatlanpiac</b>	<b>122</b>
<b>Lényeges Szerződések</b>	<b>138</b>
<b>Harmadik Féltől Származó Információk</b>	<b>141</b>
<b>A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei</b>	<b>142</b>
<b>Adózás</b>	<b>143</b>
<b>Általános Információk</b>	<b>146</b>
<b>Definíciók és Meghatározások</b>	<b>148</b>

## ÖSSZEFOGLALÓ

*Jelen Összefoglaló "elemek"-nek nevezett tájékoztatási követelményekből épül fel. Az alábbi A – E részekben az elemek sorszámozottak (A.1 – E.7). Jelen Összefoglaló az Alaptájékoztató alapján kibocsátható fajtájú Jelzáloglevelekkel, Kötvényekkel, továbbá a Kibocsátóval kapcsolatosan a Tájékoztató Rendelet XXII. számú melléklete alapján beillesztendő elemeket tartalmazza. Tekintettel arra, hogy egyes elemek beillesztése nem kötelező, előfordulhat, hogy az elemek sorszámozása nem folyamatos. Előfordulhat, hogy egy adott elem tekintetében a vonatkozó információ akkor sem adható meg, ha az adott elem Összefoglalóba történő beillesztése az értékpapírok fajtájára vagy a Kibocsátóra tekintettel egyébként szükséges lenne. Ebben az esetben az Összefoglalóban az adott elem megnevezése mellett a „nem alkalmazandó” megjegyzés kerül feltüntetésre.*

### A. RÉSZ – BEVEZETÉS ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

#### A.1-es elem

##### Általános tájékoztatás:

Jelen Összefoglaló az Alaptájékoztató bevezető része. A Jelzáloglevelek és Kötvények tekintetében befektetői döntést csak az Alaptájékoztató egésze – ideértve az Alaptájékoztatóba hivatkozással beépített információt tartalmazó dokumentumokat is – ismeretében lehet meghozni. A Kibocsátót az Összefoglaló – és annak esetleges fordítása – vonatkozásában nem terheli kártérítési felelősség, kivéve, ha az Összefoglaló vagy a fordítás félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban az Alaptájékoztató egyéb részeivel vagy nem tartalmazza a Tpt. 27. § (1a) bekezdés szerinti kiemelt információt. Ha az Alaptájékoztatóban – az Alaptájékoztatóba hivatkozással beépített dokumentumokat is ideértve – vagy az Alaptájékoztató kiegészítésében foglalt információkkal kapcsolatosan az Európai Gazdasági Térség valamely tagállamában keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy az érintett tagállam nemzeti jogszabályai alapján a felperesnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően az Alaptájékoztató fordításának költségeit.

**Az Összefoglalóban használt és másként meg nem határozott kifejezések az Alaptájékoztatóban használt kifejezésekkel azonos jelentéssel bírnak.**

**Az Összefoglalónak nem célja a teljes körű tájékoztatás. Az abban leírtak az Alaptájékoztató egyéb részein alapulnak, és az Alaptájékoztató egyéb részeiben foglalt információkkal együtt értelmezendők.**

#### A.2-es elem

##### A Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulással kapcsolatos tájékoztatás:

(a) A Tájékoztató Rendelet XXX. Mellékletének (1)(1) pontjával összhangban a Kibocsátó az alábbiakban részletezett feltételeknek megfelelően hozzájárulását adja a jelen Alaptájékoztatónak a Jelzáloglevelek és Kötvények valamely nem zártkörű forgalomba hozatalával kapcsolatosan,

(i) a Vezető Forgalmazó vagy más Forgalmazók; vagy

(ii) (A) a vonatkozó Végleges Feltételekben; vagy

(B) a vonatkozó Végleges Feltételek közzétételét követően a Kibocsátó honlapján (<http://www.jelzalogbank.hu>) történő közzététel útján,

"Egyéb Felhatalmazott Forgalmazókként" megjelölt pénzügyi közvetítő(k)

által történő felhasználásához (a továbbiakban **Felhatalmazott Ajánlattevők**).

(b) A vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Kibocsátó a Jelzáloglevelek és Kötvények valamely nem zártkörű forgalomba hozatalával kapcsolatos fenti hozzájárulását az adott Végleges Feltételekben meghatározott forgalomba hozatali időszak tekintetében adja meg.

- (c) A Kibocsátó hozzájárulásának feltétele, hogy az adott hozzájárulás:
- (i) csak a fenti (b) pontban meghatározott forgalomba hozatali időszak alatt érvényes; és
  - (ii) a jelen Alaptájékoztató felhasználását csak az adott Jelzáloglevél vagy Kötvény Részletnek a nem zártkörű forgalomba hozatala tekintetében engedi meg.

**AMENNYIBEN A JELZÁLOGLEVELEKBE VAGY KÖTVÉNYEKBE BEFEKTETŐ VAGY BEFEKTETNI KÍVÁNÓ SZEMÉLY A JELZÁLOGLEVELEKET VAGY KÖTVÉNYEKET EGYÉB FORGALMAZÓTÓL SZERZI MEG VAGY KÍVÁNJA MEGSZEREZNI, A JELZÁLOGLEVELEK VAGY KÖTVÉNYEK ILY MÓDON TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK FELTÉTELEIT AZ ADOTT EGYÉB FORGALMAZÓ ÉS A JELZÁLOGLEVELEKBE VAGY KÖTVÉNYEKBE BEFEKTETŐ VAGY BEFEKTETNI KÍVÁNÓ SZEMÉLY KÖZÖTTI – EGYEBEK MELLETT A JELZÁLOGLEVELEK VAGY KÖTVÉNYEK ÉRTÉKESÍTÉSI ÁRÁRA, ALLOKÁCIÓJÁRA ILLETVE ELSZÁMOLÁSÁRA IS KITERJEDŐ – KÜLÖN MEGÁLLAPODÁS FOGJA TARTALMAZNI. A FENTIEKBEN EMLÍTETT, AZ EGYÉB FORGALMAZÓ ÉS A BEFEKTETŐ KÖZÖTTI MEGÁLLAPODÁSNAK A KIBOCSÁTÓ ÉS A VEZETŐ FORGALMAZÓ NEM RÉSZESEI, EZEN MEGÁLLAPODÁSOK TEKINTETÉBEN AZ ALAPTÁJÉKOZTATÓ, VALAMINT A VONATKOZÓ VÉGLEGES FELTÉTELEK NEM TARTALMAZNAK TÁJÉKOZTATÁST. A JELZÁLOGLEVELEK VAGY KÖTVÉNYEK ILY MÓDON TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSE SORÁN A KÖTVÉNYEKBE BEFEKTETŐ VAGY BEFEKTETNI KÍVÁNÓ SZEMÉLY RÉSZÉRE AZ EGYÉB FORGALMAZÓ ÁLTAL ADOTT TÁJÉKOZTATÁS TEKINTETÉBEN AZ ADOTT EGYÉB FORGALMAZÓ – ÉS NEM A KIBOCSÁTÓ VAGY A VEZETŐ FORGALMAZÓ – TARTOZIK FELELŐSSÉGGEL.**

## **B. RÉSZ – A KIBOCSÁTÓ**

**B.1-es elem**  
**A Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve:**

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

**B.2-es elem**  
**A Kibocsátó székhelye, jogi formája, a működésére irányadó jog és a bejegyzés országa:**

A Kibocsátó egy a jelzáloghitel-intézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.) szerint szakosított hitelintézetként működő jelzáloghitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapított, és amelynek székhelye a 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. alatt található. A Kibocsátót a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága (Magyarország) Cg 01-10-043900 cégjegyzékszámmon tartja nyilván.

**B.3-as és B.4a-  
elemek:**

Nem értelmezhető.

**B.4b elem**  
**A Kibocsátót és a tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló ismert trendek bemutatása:**

Nem alkalmazandó. – Nincsenek a jelen pénzügyi évben a Kibocsátó kilátásait az ésszerűen eljáró Kibocsátó által előre látható módon jelentősen befolyásoló trendek.

**B.5-ös elem**  
**Az UniCredit valamint a Kibocsátó csoporton belüli helyzetének a bemutatása:**

Az UniCredit az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Az UniCredit erős páneurópai vállalatcsoport, amely letisztult kereskedelmi banki modellel, tökéletesen integrált vállalati és befektetési banki szolgáltatásokkal szolgálja ki széles, 25 milliós ügyfélkörét egyedülálló nyugat-, közép- és kelet-európai hálózatán keresztül. Az UniCredit kínálatában a helyi szakértelem nemzetközi hozzáféréssel párosul, ügyfeleinek globális rendelkezésre állást és támogatást nyújt – páratlan, 14 országra kiterjedő fő piacainak és további 19

ország vezető bankjain keresztül. Az UniCredit európai bankhálózata Olaszország, Németország, Ausztria, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, a Cseh Köztársaság, Horvátország, Magyarország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia és Törökország piacaira terjed ki. Az UniCrediten belül 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

**B.6-os, B.7-es és B.8-as elemek:**  
**B.9-es elem**  
**Nyereség**  
**előrejelzés vagy –**  
**becslés:**

Nem értelmezhető.

Nem alkalmazandó. – A Kibocsátó az Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy becslést.

**B.10 elem**  
**Könyvvizsgálói**  
**jelentésben jelzett**  
**fenntartások:**

Nem alkalmazandó. – A Könyvvizsgáló a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (*International Financial Reporting Standards, IFRS*) szerinti 2016-os és 2017-es éves pénzügyi jelentéseit korlátozás nélküli záradékkal látta el.

**B.11-es elem:**

Nem értelmezhető.

**B.12 elem**  
**Kiemelt korábbi**  
**pénzügyi**  
**információk:**

**1 A Kibocsátó fontosabb mutatószámai (adatok %-ban megadva)**

	2017.12.31. IFRS auditált	2016.12.31. IFRS auditált
<b>Saját tőke – fedezettség</b> <u>saját tőke</u> összes forrás	10,1	9,1
<b>ROE</b> <u>adózott eredmény</u> saját tőke	13,9	10,9
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	102,4	70,7
<b>Tőkeáttételi mutató</b> <u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	987,5	1.094,8
<b>Értékvesztés fedezettség</b> <u>elszámolt értékvesztés</u> ügyfelekkel szembeni követelések	4,7	8,8

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. és 2017. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2016. és 2017. évi éves beszámoló.*

**2 A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2016. és 2017. december 31-én (adatok MFT-ban)**

	2017.12.31. IFRS auditált	2016.12.31. IFRS auditált
Adózás előtti eredmény	3.375	2.569
Adófizetési kötelezettség	-304	-447
Általános tartalékképzés/feloldás	0	0



Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0
Jóváhagyott osztalék	0	0
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b>3.071</b>	<b>2.122</b>
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	13.592	12.778
Értékelési tartalék	863	285
Jogi tartalékok	791	483
Tárgyévi nettó eredmény	3.071	2.122
<b>Saját tőke</b>	<b>22.100</b>	<b>19.451</b>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31.-ei fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója.

### 3.1 A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2017.12.31-én (adatok MFT-ban)

Lejárat	<1 hó	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Pénzeszközök	0	0	0	0	0	0
Hitelintézetekkel szembeni követelések	30.987	63.997	12.469	81.187	6	188.646
Ügyfelekkel szembeni követelések	-230	2.333	6.087	1.255	151	9.596
Befektetési célú értékpapírok	0	0	562	19.348	0	19.910
<b>Kamatozó követelések összesen</b>	<b>30.757</b>	<b>66.330</b>	<b>19.118</b>	<b>101.790</b>	<b>157</b>	<b>218.152</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	8.116	66.000	11.259	0	0	85.375
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	209	0	0	0	0	209
Kibocsátott értékpapírok miatti kötelezettség	2.610	17.095	0	89.890	510	110.105
Alárendelt kötelezettség	0	0	0	0	0	0

<b>Kamatozó kötelezettségek összesen</b>	<b>10.935</b>	<b>83.095</b>	<b>11.259</b>	<b>89.890</b>	<b>510</b>	<b>195.689</b>
--	---------------	---------------	---------------	---------------	------------	----------------

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója*

### **3.2 A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2016.12.31-én (adatok Mft-ban)**

<b>Lejárat</b>	<b>&lt;1 hó</b>	<b>1-3 hó</b>	<b>3-12 hó</b>	<b>1-5 év</b>	<b>&gt;5 év</b>	<b>Összesen</b>
Pénzeszközök	0	0	0	0	0	0
Hitelintézetekkel szembeni követelések	3.446	70.170	30.797	71.269	4.000	179.682
Ügyfelekkel szembeni követelések	-1.905	3.578	9.298	2.121	36	13.128
Befektetési célú értékpapírok	0	0	562	0	19.394	19.956
<b>Kamatozó követelések összesen</b>	<b>1.541</b>	<b>73.748</b>	<b>40.657</b>	<b>73.390</b>	<b>23.430</b>	<b>212.766</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	13.458	0	15.347	38.941	0	67.746
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	210	0	0	0	0	210
Kibocsátott értékpapírok miatti kötelezettség	1.101	37.789	5.700	74.329	6.540	125.459
Alárendelt kötelezettség	0	0	0	0	0	0
<b>Kamatozó kötelezettségek összesen</b>	<b>14.769</b>	<b>37.789</b>	<b>21.047</b>	<b>113.270</b>	<b>6.540</b>	<b>193.415</b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2016. évi éves beszámolója*

#### **4 Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás**

2017. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2017. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

**B.13-as elem**  
**A Kibocsátó**  
**fizetőképességé-**  
**nek értékelését**  
**lényegesen**  
**befolyásoló**  
**közelmúltbeli**  
**esemény:**

Nem alkalmazandó. – Kifejezetten a Kibocsátóval összefüggő, a Kibocsátó fizetőképességének értékelését lényegesen befolyásoló közelmúltbeli eseményre nem került sor.

**B.14-es elem**  
**Kapcsolat a többi**  
**csoporton belüli**  
**társasággal:**

2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt., amely társaságtól a Kibocsátó tulajdonosi-irányítási szempontból függ.

**B.15-ös elem**  
**A Kibocsátó fő**  
**tevékenységi körei:**

A Kibocsátó fő tevékenysége a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás, amely a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékául a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, önálló zálogjog illetve különvált zálogjog szolgál. A hatékonyság növelése érdekében a Kibocsátó egyes – a 2013. évi CCXXXVII. törvény (**Hpt.**) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes kiszolgáló tevékenységeit ellátó – területei, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., 2008 óta folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-hez. 2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok és a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, valamint a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Kibocsátó végzi.

**B.16-os elem**  
**Ellenőrző**  
**részvényes:**

Az UniCredit Group-on belül 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

**B.17-es elem**  
**Hitelminősítés:**

A Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. A fentiek alapján a Kibocsátó által kibocsátott Jelzáloglevelek a Moody's Investors Service értékelési skálája alapján a befektetési kategóriába tartoznak. A Jelzáloglevelekre kiadott hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

**B.18-B.50-es**  
**elemek:**

A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.  
Nem értelmezhető.

## **B. RÉSZ – KEZES**

**B.18-as elem**  
**A garancia jellege**  
**és hatálya:**

Készfizető kezesség bemutatása

### **A garancia jellege**

2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a **Kezes**) készfizető kezességvállalási nyilatkozatot (**Nyilatkozat**) tett közzé, amelyben készfizető kezességet (a **Készfizető Kezességvállalás**) vállalt a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hitel jogviszonyt megtestesítő értékpapír, illetőleg az ugyancsak ott hivatkozott hitel- és kölcsönügyletek valamint a bankközi betétek (együtt: **Hiteleszközök**) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.

A Kezest a Nyilatkozatban foglaltak alapján készfizető kezesség terheli a Kibocsátót terhelő valamennyi Hiteleszközből eredő fizetési kötelezettségre

vonatkozóan. A Kezes arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a Kibocsátó elmulasztja bármely Hiteleszköz alapján fennálló esedékes fizetési kötelezettségének teljesítését, úgy azért a Kezes fog a Kibocsátó helyett a Hiteleszköz jogosultjával szemben, annak írásbeli erre vonatkozó igénye alapján – a Nyilatkozatban foglaltaknak megfelelően – helyt állni. A Hiteleszköz alapján fennálló esedékessé vált követelés jogosultja – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – választása szerint akár a Kibocsátó, akár a Kezes, akár pedig egyszerre mindkettőjük ellen fordulhat. A Kezes kötelezettsége – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – igazodik a Hiteleszköz alapján fennálló kötelezettségekhez.

### **A garancia hatálya**

A Nyilatkozat értelmében a Kezes kötelezettséget vállal arra, hogy bármely Hiteleszköz bármely jogosultja részére – írásban benyújtott kérése esetén – fizetést teljesít a Hiteleszköz egésze, vagy egy része (legyen az tőke, kamat, vagy bármely más, a Hiteleszköz dokumentációján alapuló fizetési kötelezettség) erejéig, amennyiben azt a Hiteleszköz dokumentációjában rögzített napon, a dokumentációban rögzített feltételek szerint a Kibocsátó nem fizette meg a Jogosult számára.

A Kezes a Jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a Készfizető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A Jelzáloglevelek és a Kötvények tulajdonosai, mint Jogosultak vonatkozásában ez az értesítés a Kibocsátó honlapján ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) jelenik meg a „Befektetői információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint Jogosultak esetén a Kibocsátó honlapján megjelent értesítés mellett, a Kibocsátó közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek.

A megszüntetésre vonatkozó közzététel napját követő 30 (harminc) nap elteltét követően kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint a nyújtott hitelkeretek és folyósított kölcsönök és elhelyezett bankközi betétek tekintetében a Kezesnek semmilyen kötelezettsége nem áll fenn a Készfizető Kezességvállalás alapján. A Kezesség e bekezdés szerinti megszűnése nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készfizető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad, amíg az esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

A B. szakasz szerinti információk a Kezesről, mintha a garancia tárgyát képező értékpapírokkal azonos fajtájú értékpapírok kibocsátója lenne.

#### **B.19-es elem A B. szakasz szerinti információk a Kezesről:**

##### **B.19.1-es elem A Kezes jogi és kereskedelmi neve:**

UniCredit Bank Hungary Zrt.

##### **B.19.2-es elem A Kezes székhelye, jogi formája, a működésére irányuló jog és a bejegyzés országa:**

- A Kezes székhelye: H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-041348 cégjegyzékszámon.
- A Kezes jogi Formája: zártkörű részvénytársaság
- A Kezes működésére irányuló jog: magyar
- A Kezes bejegyzésének országa: Magyarország
- A Kezes alapításának időpontja: 1990. január 23.

##### **B.19.3-as és B.19.4a elemek:**

Nem értelmezhető.

**B.19.4b elem**  
**A Kezes és**  
**tevékenysége**  
**szerinti ágazatot**  
**befolyásoló**  
**legfontosabb,**  
**legújabb trendek**  
**bemutatása:**

Nem alkalmazandó. – Nincsenek a jelen pénzügyi évben a Kezes kilátásait az ésszerűen eljáró Kezes által előre látható módon jelentősen befolyásoló trendek.

**B.19.5-ös elem**  
**Az UniCredit mint**  
**Kezes csoporton**  
**belüli helyzetének**  
**a bemutatása:**

Az UniCredit az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Az UniCredit erős páneurópai vállalatcsoport, amely letisztult kereskedelmi banki modellel, tökéletesen integrált vállalati és befektetési banki szolgáltatásokkal szolgálja ki széles, 25 milliós ügyfélkörét egyedülálló nyugat-, közép- és kelet-európai hálózatán keresztül. Az UniCredit kínálatában a helyi szakértelem nemzetközi hozzáférrésszel párosul, ügyfeleinek globális rendelkezésre állást és támogatást nyújt – páratlan, 14 országra kiterjedő fő piacainak és további 19 ország vezető bankjain keresztül. Az UniCredit európai bankhálózata Olaszország, Németország, Ausztria, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, a Cseh Köztársaság, Horvátország, Magyarország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia és Törökország piacaira terjed ki. Az UniCrediten belül a Kezes egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit S.p.A..

**B.19.6-os, B.19.7-**  
**es és B.19.8-as**  
**elemek:**

Nem értelmezhető.

**B.19.9-es elem**  
**Nyereség**  
**előrejelzés vagy**  
**becslés:**

Nem alkalmazandó – A Kezes az Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy becslést.

**B.19.10-es elem**  
**Könyvvizsgálói**  
**jelentésben jelzett**  
**fenntartások:**

Nem alkalmazandó. – A Könyvvizsgáló a Kezes Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (*International Financial Reporting Standards, IFRS*) szerinti 2016-os és 2017-es éves pénzügyi jelentéseit korlátozás nélküli záradékkal látta el.

**B.19.11-es elem:**

Nem alkalmazandó.

**B.19.12-es elem**  
**Kiemelt korábbi**  
**pénzügyi**  
**információk:**

**1 A Kezes fontosabb mutatószámai (adatok %-ban megadva)**

	<b>2017.12.31.</b> <b>IFRS</b> <b>auditált</b>	<b>2016.12.31.</b> <b>IFRS</b> <b>auditált</b>
<b>Saját tőke – fedezettség</b>		
<u>saját tőke</u> összes forrás	12,3	10,9
<b>ROE</b>		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	15,1	17,9
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	211,8	222,6
<b>Tőkeáttételi mutató</b>		
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	810,2	914,4

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2016. december 31. és 2017. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2016. és 2017. évi éves beszámoló

**2 A Kezes adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2016. december 31-én és 2017. december 31-én (adatok MFT-ban)**

	<b>2017.12.31. IFRS auditált</b>	<b>2016.12.31. IFRS auditált</b>
Adózás előtti eredmény	56.532	66.483
Adófizetési kötelezettség	-5.433	-12.794
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b>51.099</b>	<b>53.689</b>
Ebből: a Kezes tulajdonosaira jutó rész	51.091	53.685
Jegyzett tőke	24.118	24.118
Tőketartalék	3.900	3.900
Eredménytartalék	181.629	154.880
Értékelési tartalék	39.399	28.799
Jogi tartalék	38.707	33.771
Tárgyévi nettó eredmény	51.091	53.685
<b>Saját tőke (a Kezes tulajdonosára jutó Saját tőke)</b>	<b>338.844</b>	<b>299.153</b>

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2016. december 31. és 2017. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2016. és 2017. évi éves beszámoló*

**3 Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás**

2017. december 31-e óta a Kezes pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kezes kilátásaiban 2017. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

**B.19.13-as elem**  
**A Kezes**  
**fizetőképességének**  
**értékelését**  
**lényegesen**  
**befolyásoló**  
**közelmúltbeli**  
**esemény:**

Nem alkalmazandó. – Kifejezetten a Kezessel összefüggő, a Kezes fizetőképességének értékelését lényegesen befolyásoló közelmúltbeli eseményre nem került sor.

**B.19.14-es elem**  
**Kapcsolat a többi**  
**csoporton belüli**  
**társasággal:**

A Kezes egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit S.p.A., amely társaságtól a Kibocsátó tulajdonosi-irányítási szempontból függ. A Kezes tulajdonosi, irányítási szempontból nem függ más csoporttagoktól.

**B.19.15-ös elem**  
**A Kezes fő**  
**tevékenységi körei:**

A Kezes főtevékenysége: 64.19.'08. Egyéb monetáris közvetítés  
A Kezes további tevékenységei: 64.91.'08. Pénzügyi lízing; 64.99.'08. Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés; 66.12.'08. Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység; 66.19.'08. Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység; 66.22.'08. Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység; 66.29.'08. Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége; 64.92.'08. Egyéb hitelnyújtás

**B.19.16-os elem  
Ellenőrző  
részvényes:**

Az UniCredit Group-on belül a Kezes egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit S.p.A.

**B.19.17-es elem  
Hitelminősítés:**

Nem alkalmazandó. - A Kezes nem rendelkezik független külső hitelminősítő által megállapított minősítéssel.

## **C. RÉSZ – ÉRTÉKPAPÍROK**

**C.1-es elem  
Jelzáloglevelek és  
Kötvények  
típusa:**

Mind a Jelzáloglevelek, mind pedig a Kötvények névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra. A Jelzáloglevelek és Kötvények ISIN kódja a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra.

**C.2-es elem  
A  
Jelzáloglevelek devizaneme,  
jellemzői:**

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Jelzáloglevelek névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diskont Jelzáloglevelek esetén névérték alatt magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra. A Jelzáloglevelek névértéke a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit. A Jelzáloglevelek futamideje az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott maximum 30 év.

**C.2-es elem  
A Kötvények devizaneme,  
jellemzői:**

A Kötvények forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Kötvények névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diskont Kötvények esetén névérték alatt magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra. A Kötvények névértéke a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit. A Kötvények futamideje az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott maximum 30 év.

**C.3-as és C.4-es elemek:**

Nem értelmezhető.

**C.5-ös elem  
A  
Jelzáloglevelek szabad  
átruházásának  
korlátai:**

A Jelzáloglevelek átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével és a Jelzálogleveleknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. A Jelzáloglevelek átruházása esetén a Számlavezetők összevont Értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor szabályzatai a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Jelzáloglevél-tulajdonosokra kötelezőek.

**C.5-ös elem  
A Kötvények szabad  
átruházásának  
korlátai:**

A Kötvények átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével, és a Kötvényeknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. A Kötvények átruházása esetén a Számlavezetők összevont Értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor szabályzatai a Kötvényekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Kötvénytulajdonosokra kötelezőek.

**C.6-os és C.7-es elemek:** Nem értelmezhető.

**C.8-as elem A Jelzáloglevelekhez fűződő jogok, ideértve a Jelzáloglevelek ranghelyét és ezen jogokkal kapcsolatos korlátozásokat :**

A Jelzáloglevelek a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, a Jht. 14. és 14/A §-ai szerinti fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20-21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek az alábbiak szerint:

Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a Jht. 20. § (5) bekezdése szerinti költségek kiegyenlítését követően a Fedezet nyilvántartásba bejegyzett Rendes és Pótfedezet, valamint a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosokkal – valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnereivel – szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel.

Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendes és Pótfedezetet képező vagyonára, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyonrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon részére, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, a követeléseik erejéig kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.

A Jelzáloglevelek, az azokból eredő szerződésen kívüli kötelmi viszonyok, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog alkalmazandó.

**C.8-as elem A Kötvényekhez fűződő jogok, ideértve a Kötvények ranghelyét és ezen jogokkal kapcsolatos korlátozásokat :**

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvények egymással és a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel egyenrangúak (*pari passu*) a felszámolás vagy végelszámolás, illetve a Kibocsátó vagyonára végzett végrehajtás során követendő kielégítési sorrendben, kivéve azokat a kötelezettségeket, amelyek elsőbbséget élveznek a vonatkozó jogszabályok alapján. Ilyenek különösen a Kibocsátó által forgalomba hozott Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek, amelyek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20-21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek. A Kötvények átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével és a Kötvényeknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg.

A Kötvények, az azokból eredő szerződésen kívüli kötelmi viszonyok, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog alkalmazandó.



**C.9-es elem  
A  
Jelzáloglevelek és  
Kötvények  
kamatozása és  
az azokkal  
kapcsolatos  
kifizetések,  
továbbá a  
Jelzáloglevél-  
és Kötvény-  
tulajdonosok  
képviselése:**

A Jelzáloglevelek és Kötvények lehetnek fix, indexált vagy változó kamatozásúak vagy diszkont Jelzáloglevelek vagy Kötvények. A Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó kamatperiódusok és az alkalmazandó kamatok, illetve kamatlábak Sorozatonként változhatnak, de adott Sorozatra vonatkozóan a kamat-megállapítás módja állandó.

A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos névleges kamatlábra, a kamatok esedékessé válásának időpontjaira, a kamatperiódusokra, a kamatfizetési időpontokra, a kamatszámítás alapjául szolgáló mögöttes index vagy képlet ismertetésére, a lejárat napokra, a kifizetésekre és a várható hozamra vonatkozó információkat a Jelzáloglevél és Kötvény Feltételek valamint az alkalmazandó Végleges Feltételek tartalmazzák.

A Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosoknak teljesítendő kifizetések a mindenkor alkalmazandó pénzügyi vagy más jogszabályokkal és egyéb rendelkezésekkel összhangban történnek. A Kibocsátó nem fog pótlólagos kifizetést teljesíteni abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kifizetésekből a mindenkor rá nézve alkalmazandó jogszabályok szerinti adót, díjat vagy más összeget kell levonnia (amelyet a fentiek figyelembevételével teljesít). A Jelzáloglevelekkel és a Kötvényekkel kapcsolatos kifizetések alapvető magyar adójogi következményei tekintetében az *Adózás* című fejezet nyújt további tájékoztatást.

Természetes személy befektetők által a Jelzáloglevelek és Kötvények jegyzésére, illetve az azokkal kapcsolatos aukciós ajánlattételekre, valamint (a Jelzáloglevelek és Kötvények megszerzését követően) a természetes személy Jelzáloglevél-, illetve Kötvénytulajdonosok eljárására személyesen vagy (eseti vagy állandó meghatalmazással) képviselő útján is sor kerülhet, feltéve hogy azt jogszabály nem zárja ki.

A nem természetes személy befektetőket vagy Jelzáloglevél- illetve Kötvénytulajdonosokat a jogszabályban és/vagy működési formájuk szerinti szerződésben vagy annak alapján meghatározott természetes személyek képviselik a jogszabályban illetve szerződésben meghatározott módon és terjedelemben.

**C.10-es elem  
A  
Jelzáloglevelek és  
Kötvények  
tekintetében  
alkalmazandó  
származtatott  
kamattfizetési  
összetevők:**

Az Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények kivételével a Program alapján forgalomba hozandó Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek nincsenek származtatott kamattfizetési összetevői.

Az Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek illetve Kötvények olyan értékpapírok, amelyek hozama valamely – az alkalmazandó Végleges Feltételekben meghatározott – index vagy képlet értékének változása alapján kerülnek meghatározásra. Tekintettel arra, hogy az ilyen index vagy képlet önmagában is számottevő hitel, piaci vagy egyéb kockázatot testesíthet meg, az Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények piaci ára ingadozhat. Mindezek alapján az egyes Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek illetve Kötvények lejárat előtti értékesítése során a befektetők számára realizálható hozam lényegesen eltérhet a lejáratig történő tartással realizálható hozamtól, sőt az akár veszteséggel is járhat.

**C.11-es elem  
Szabályozott  
piacon történő  
bevezetés  
kezdeményezése:**

A Kibocsátó Igazgatósága a 2018. április 25-én kelt 29/2018. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszközforrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Treasury együttes felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről – az UniCredit Group Hungary Zrt. Eszközforrás (ALCO) Bizottságának értesítése mellett – döntsenek.

A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a BÉT-re, mint szabályozott piacon történő bevezetése és az ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra.

**C.12-22-es  
elemek:**

Nem értelmezhető.

## D. RÉSZ – KOCKÁZATOK

- D.1-es elem:** Nem értelmezhető.
- D.2-es elem**  
**A Kibocsátóval és a Kezessel kapcsolatos Kockázati Tényezők:**  
*A Kibocsátó eszközei és forrásai:* A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének tízszeresét. A Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.701,97 százalékának felel meg. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények fokozottan kockázatosak.
- Egyes tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó és a Kezes azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők különösen az alábbi, a Kibocsátóval és a Kezessel kapcsolatos kockázati tényezőkre terjednek ki:
- a gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok;
  - hitelezési kockázat;
  - kamatkockázat;
  - árfolyamkockázat;
  - likviditási kockázat;
  - forrás megújításának kockázata;
  - hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok;
  - működési kockázat;
  - rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat;
  - piaci versenyből eredő kockázatok;
  - a makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok;
  - az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok;
  - a lakóingatlanok kényszerértékesítésekor alkalmazandó kvóták alkalmazásával kapcsolatos kockázati tényezők;
  - a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításával kapcsolatos kockázati tényezők; és
  - a szabályozási környezet megváltozásának kockázata.
- D.3-as elem**  
**A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos Kockázati Tényezők:**  
A Jelzáloglevelekbe és a Kötvényekbe való befektetésekre az Országos Betétbiztosítási Alap betétbiztosítása (vagy más hasonló jellegű garancia, így a Befektetővédelmi Alap által biztosított védelem) nem terjed ki.
- A fenti D.2-es elembe foglaltak mellett léteznek a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos piaci kockázatok felmérése szempontjából lényeges tényezők is. Ezen tényezők egyebek mellett magukban foglalják az egyes Jelzáloglevél- és Kötvény Sorozatok struktúrájához kapcsolódó egyes kockázatokat, egyes piaci kockázatokat, valamint az alábbi általános jellegű kockázati tényezőket:
- előfordulhat, hogy a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos aukciós vételi ajánlatok és jegyzési ajánlatok a Kibocsátó döntése alapján a Kibocsátó által nem vagy csak részben kerülnek elfogadásra;
  - a másodlagos piac hiányával kapcsolatos kockázatot;
  - az árfolyamkockázatot;
  - a piaci hozamok elmozdulásának kockázatát;
  - a hitelminősítés kockázatát; és
  - a befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatokat,
- továbbá azt a tényt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények nem minden befektető számára bizonyulhatnak megfelelő befektetésnek.
- Egyes kockázati tényezők hatással lehetnek a Kezest – a Készfizető Kezességvállalás alapján – terhelő kötelezettségek teljesítésére. Ilyen típusú

kockázati tényezők lehetnek a Kezes gazdálkodási környezetével, a magyar bankszektorral, az UniCredit Bankcsoport működésével kapcsolatos kockázatok, illetve a hitel-, kamat-, likviditási- és devizaárfolyam kockázatok.

- D.4-es elem:** Nem értelmezhető.  
**D.5-ös elem:** Nem értelmezhető.  
**D.6-os elem:** Nem értelmezhető.

## **E. RÉSZ – AJÁNLATTÉTEL**

- E.1 és E.2a elemek:** Nem értelmezhető.

**E.2b elem Bevételek felhasználása:** A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalával a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, versenyképes kamatozású hiteleket tudjon kínálni, és az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni. A Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló illetve különvált zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által folyósított hitelek állományából minél nagyobb teljesítő kitétségnek minősülő követelésállományt tudjon refinanszírozni.

**E.3-as elem A forgalomba hozatal feltételeinek ismertetése:** Jelen Program keretében a Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvánosan vagy zártkörűen hozhatók forgalomba. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás vagy aukciós eljárás, folyamatos kibocsátás vagy adagolt kibocsátás útján.

A Kibocsátó az egyes Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok megszervezésével és a forgalmazói, valamint a fizető megbízotti feladatokkal az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-041348; a **Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott**) bízta meg.

A Program Keretösszege a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke alapján számítva 180.000.000.000 (száznyolcvanmilliárd) forint. Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB forgalomba hozatal napján irányadó, a forgalomba hozatal devizanemének forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a forgalomba hozott Jelzáloglevelek, illetve Kötvények össznévértékét forintra annak megállapítása céljából, hogy a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Program keretében a teljes 180.000.000.000 forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket és Kötvényeket bocsásson ki.

Az Amerikai Egyesült Államokban, az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (Magyarországot is ideértve) és Japánban a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalmazását és átruházását jogszabályok korlátozzák.

**E.4-es elem Akibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei:** A Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel az egyes Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátásaival kapcsolatosan.

- E.5-ös és E.6-os elemek:** Nem értelmezhető.

**E.7-es elem Jelzáloglevelekkel / Kötvényekkel kapcsolatos díjak:** A Jelzáloglevelek / Kötvények forgalomba hozatala során a Kibocsátó, illetve a Vezető Forgalmazó / Forgalmazó által felszámított és a befektetőket terhelő díjak és költségek a vonatkozó Végleges Feltételekben kerülnek feltüntetésre.

## KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

*A Kibocsátó és a Kezes megítélése szerint az alábbi tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó és a Kezes azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők esetleges bekövetkezése vagy bekövetkezésének elmaradása előzetesen teljes bizonyossággal nem látható illetve becsülhető meg és sem a Kibocsátó sem a Kezes nincs abban a helyzetben, hogy állást foglaljon ezen tényezők bekövetkezésének valószínűségéről.*

*A fentiek mellett az alábbiakban a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó piaci kockázatok felmérése szempontjából lényeges tényezők is bemutatásra kerülnek.*

*A Kibocsátó és a Kezes megítélése szerint az alábbiakban bemutatásra kerülő tényezők alkotják a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetésben rejlő legfontosabb kockázatokat. Ugyanakkor előfordulhat, hogy a Kibocsátó és a Kezes a Jelzáloglevelekkel és a Kötvényekkel kapcsolatos kamat, tőke és egyéb összeget olyan egyéb okokból kifolyólag nem lesz képes megfizetni, amely okokat a Kibocsátó és a Kezes a jelenleg rendelkezésére álló információk alapján nem tartott jelentős kockázati tényezőnek, vagy amelyeknek bekövetkezését jelenleg nem képes előre látni. Kérjük a lehetséges befektetőket, hogy az Alaptájékoztató egyéb fejezeteiben foglalt tájékoztatást is olvassák el, és az ily módon saját maguk által kialakított álláspont alapján hozzák meg befektetési döntéseiket.*

**A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének tízszeresét. A Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.701,97 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 88-94. oldalain található, a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó táblázatok további részleteket tartalmaznak. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények fokozottan kockázatosak.**

### **A. A Kibocsátónak és a Kezesnek a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján a befektetőkkel szemben fennálló kötelezettségei teljesítésének befolyásolására alkalmas kockázati tényezők**

A Kibocsátó és a Kezes elsősorban hitel- és piaci kockázatoknak (ideértve a likviditási-, kamat- és deviza kockázatokat), operációs kockázatoknak, valamint a nemzetközi és lokális makrogazdasági és szabályozói környezet alakulásából, változásából adódó kockázatoknak van kitéve. A Kibocsátó és a Kezes üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét a fenti tényezők mellett jelentősen befolyásolják a tőkepiaci várakozások megváltozása, az MNB és az EKB monetáris politikája, a piaci versenyhelyzet alakulása, valamint a lakossági és vállalati szektorok fogyasztási, beruházási és megtakarítási hajlandósága.

A Kibocsátó és a Kezes kockázatkezelési rendszerei a fenti kockázati tényezőket figyelemmel kísérik, illetve folyamatosan mérik és felülvizsgálják a kitétségek nagyságát.

A Kibocsátó Jelzáloglevelek illetve Kötvények kibocsátása útján finanszírozza az általa nyújtott jelzálog és refinanszírozási hiteleket. A jelzáloghitelek jellemzően hosszú lejáratú eszközök, törlesztésükre többnyire annuitásos formában kerül sor. A Jelzáloglevelek és a Kötvények futamideje kamatozása, devizaneme eltérhet a jelzáloghitelek e paramétereitől, továbbá a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos törlesztésre többnyire a lejárat végén egy összegben kerül sor. Következésképpen a jelzáloghitelek Jelzáloglevelek és Kötvények útján történő finanszírozása növeli a Kibocsátó likviditási-, kamat és árfolyamkockázatát, amelyek semlegesítése érdekében a Kibocsátó aktív eszköz-forrás kezelési tevékenységet végez. A fentiekén túl a Kibocsátó eszköz-forrás szerkezetét és jövedelmezőségét jelentősen befolyásolja a hitelek előtörlesztési dinamikájának alakulása is.

## Kibocsátó és Kezes specifikus kockázati tényezők

- *A gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok:* A Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségét kedvezőtlenül befolyásolhatja a globális és/vagy régiós és/vagy hazai gazdasági környezet általános romlása. Az olyan tényezők, mint a gazdasági növekedés alakulása, a szabályozói környezet változása, az általános hitelkereslet, a kamatszint, az infláció, a befektetői hangulat, a likviditáshoz jutás és ennek költsége, a nemzetközi pénzügyi piacok likviditása vagy a pénz-és tőkepiacok volatilitása jelentősen befolyásolhatják a Kibocsátó és a Kezes üzleti kilátásait, jövedelmezőségét, valamint a hitelportfólió minőségének alakulását. A Kibocsátó és a Kezes üzleti eredményét kedvezőtlenül befolyásolhatja a rendszerszintű kockázatok emelkedése, amelyet a bankrendszer működésének, likviditási helyzetének átmeneti vagy tartós zavara idézhet elő.
- *Hitelezési kockázat:* A Kibocsátó és a Kezes tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Hitelezési kockázat alatt a Kibocsátó és a Kezes által hitelezett lakossági és vállalati ügyfelek, valamint a refinanszírozott partnerbankok nemfizetési kockázatát értjük.

A Kibocsátó és a Kezes belső szabályzatai az UniCredit Bank Hungary Zrt. összevont kockázatkezelési elveinek megfelelően tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, a kockázatvállalási szerződések megkötésére, az ügyfelek és adósok minősítésére, a kockázatvállalási döntési rendre, a fedezetek értékelésére, az ügyletek monitoringjára, valamint az értékvesztésre és céltartalékképzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A minősített hitelek kezelését, az átstrukturálási és a „soft” (a követelés behajtását a Kibocsátó és a Kezes az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérel meg), valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Kibocsátó részére az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

A hitelezési kockázat mértéke megítélésének fontos szempontja, hogy a nem teljesítő hiteleket a jelzáloglevél fedezetek közül a Kibocsátó kivonja.

- *A Kibocsátó eszközeinek és forrásainak különböző lejáratú szerkezete és eltérő kamatozása strukturális (i) kamat-, (ii) árfolyam- és (iii) likviditási pozíciókat eredményez:* A Kibocsátó kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. Mivel a Kibocsátó jelzálog-hitelintézetként végzi üzleti tevékenységét szigorú jogi feltételek mellett – így különös tekintettel arra, hogy a Kibocsátó betétgyűjtést nem folytat –, eszköz-forrás szerkezete a hazai piacon működő kereskedelmi bankokkal összehasonlítva speciálisnak tekinthető. A Kibocsátó által refinanszírozott hitelek tipikusan közép-, illetve hosszú lejáratú, 1-5 éves kamatperiódusú hitelek. Ezzel szemben a finanszírozás forrása jellemzően a Jelzáloglevél és a Kötvény, amelyekre általában közép- és hosszú lejárat, fix kamatozás jellemző.

A Kibocsátónak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket azok devizanemétől eltérő devizában finanszírozza.

A Kibocsátó az eszközeinek és forrásainak lejáratú összhangját a kibocsátott Jelzáloglevél- és Kötvényállomány lejáratú szerkezetének finomhangolásával, valamint származtatott (derivatív) ügyleteken keresztül biztosítja. Az állandó lejáratú összhang azonban nem garantálható, amely a Kibocsátó számára likviditási kockázatot eredményez. A likviditáskezelés alapvető célja a meglévő likviditási kockázatok csökkentése és semlegesítése. A Kibocsátó likviditáskezelési tevékenysége jellemzően a rövid távú (1-3 hónapos lejáratú szegmens) és a strukturális (1 évnél hosszabb futamidő) eszköz-forrás lejáratú összhang javítására, illetve a külső és belső likviditási követelmények teljesítésére fókuszál.

- *Forrás megújításának kockázata:* A Kibocsátónak Jelzáloglevél- és Kötvényállománya lejáratú strukturájának függvényében időközönként a szokásosnál nagyobb volumenű kibocsátásokat kell eszközölnie. A kibocsátott jelzáloglevél állomány bővülése aktív portfólió menedzselési tevékenységet követel meg, ezért a Kibocsátó által megvalósított jelzáloglevél tranzakciók száma is emelkedhet. A Kibocsátó az esedékes lejáratokat megelőző Jelzáloglevél és Kötvény visszavásárlásokkal képes a megújítási kockázat csökkentésére. A piaci hangulat és a hozamkörnyezet kedvezőtlen alakulása növeli a megújítási kockázatot.

- *Hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok:* A Kibocsátó és a Kezes számára kockázatot jelent a hitelek ügyfelek által történő előtörlesztése is, amely átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly romlását eredményezheti. Az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú külső és belső szabályok vonatkoznak, és a Kibocsátó részére e szabályoknak megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközök állnak rendelkezésre az eszköz-forrás egyensúly helyreállítására (ideértve a Kibocsátó által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek és kötvények részleges vagy teljes visszavásárlását, póffedezet bevonását vagy a rendes fedezetek állományának emelését is).
- *Működési kockázat:* Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, ember által okozott hibákból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezetből eredő veszteségek bekövetkezésének valószínűségét értjük. A működési kockázati eseményeket, veszteségeket a Kibocsátó és a Kezes külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket kiértékeli, scenárió-elemzéseket készít, adott esetben működési folyamatait a kiértékelés alapján módosítja. A Kibocsátó működési kockázatkezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.
- *Rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat:* A Kibocsátó és a Kezes üzleti tevékenységét, tőkemegfelelésre vonatkozó jogszabályi kötelezettségének teljesítését veszélyeztetheti a rendelkezésre álló tőke bármilyen okból kifolyólag bekövetkezett jelentős csökkenése, amely felügyeleti szankciókat vonhat maga után.
- *Piaci versenyből eredő kockázatok:* A lakossági lakáshitelezési, illetve jelzáloghitelezési piac sokszereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarék pénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók, pénzügyi vállalkozások), miközben a Jelzáloghitel-finanszírozási Megfelelési Mutató (JMM) bejelentése óta eltelt időszakban a jelzálogbankok piacát is egyre intenzívebb verseny jellemzi az új jelzálogbankok megjelenése miatt kibővült szektorban. A JMM 15 százalékos szintjének várhatóan 2018. októbertől 20 százalékra történő növekedése a piaci versenyt tovább erősítheti. Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása a külföldi bankok számára megkönnyítette a banki szolgáltatások magyarországi piacán való megjelenést, amely a lakáshitelezési piac szereplői számának lehetséges növekedését vonhatja maga után. A piaci versenyből eredő kockázatok emelkedését eredményezheti a hazai jogszabályi környezet olyan irányú megváltozása, amely közvetlen vagy közvetett módon ösztönzi a piaci versenyt a lakossági hitelek piacán, vagy ha bizonyos feltételek mellett a kereskedelmi bankok számára is lehetővé tenné a jelzáloglevél-kibocsátást.
- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok és piaci kockázat:* Nyitott gazdaság lévén Magyarország növekedési kilátásait a nemzetközi konjunkturális folyamatok jelentősen befolyásolják. A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok érdemben befolyásolják a hazai gazdaság teljesítményét, a hazai kamatlábak, állampapírpiaci hozamok, tőzsdei árfolyamok alakulását. A makrogazdasági környezet és a hazai gazdaság általános befektetői megítélése és az ezzel kapcsolatos piaci várakozások és kondíciók változása jelentősen befolyásolják a Kibocsátó és a Kezes piaci forrásszerzési képességét és a Kibocsátó valamint a Kezes forrásköltségeinek alakulásán keresztül a Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségét.

A makrogazdasági környezet a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének és kockázatviselő képességének alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az infláció mértéke, a referenciakamat szintje és a forintárfolyam volatilitása befolyásolják a Jelzáloglevelek és Kötvények iránti keresletet, amely meghatározza a forrásszerzés költségét, hatást gyakorolva a Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségére.

A befektetőknek figyelembe kell venniük a gazdasági ciklusváltásokból eredő kockázatokat, az ezzel járó esetleges kedvezőtlen nemzetközi tőke- és pénzpiaci folyamatokat, ezek negatív hatását a jelzáloghitelezés volumenére és jövedelmezőségére, továbbá a késedelmes hitelek arányának növekedésére.

Előfordulhat, hogy az Alaptájékoztató keretében kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények lejáratára az euró esetleges bevezetését követően válik esedékessé. Ebben az esetben a törlesztésre euróban kerül sor, egy jövőben megállapított euró/forint árfolyam alkalmazása mellett.

- *Az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok:* A Kibocsátó és a Kezes számára kockázatot jelent az ingatlanpiaci árak volatilitása, illetve tartós visszaesése. Kedvezőtlen ingatlanpiaci trend pótfedezet bevonását vagy jelzáloglevél visszavásárlását teheti szükségessé a fedezeti könyv eszköz-forrás szerkezeti egyensúlyának helyreállítása érdekében. Az ingatlanbiztosíték érvényesítésének lehetőségét szűkítő vagy korlátozó jogszabályváltozások rontják a Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségi kilátásait.
- *A szabályozási környezet megváltozásának kockázata:* A Kibocsátó és a Kezes üzletmenetét és a hitelportfólió nagyságát közvetlenül befolyásolják a számviteli szabályok, valamint a hitelezésre, a befektetési tevékenységre, a bankok adózására, a Jelzáloglevél-kibocsátók körére, és az előírt pénzügyi mutatókkal kapcsolatos követelményeket megfogalmazó jogszabályok változása.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (JMM) kapcsolatos szabályozás jövőbeli, előre nem látható változása (pl. az elvárt minimális szint emelése, vagy egyéb lényegi változások) a piaci verseny erősödésén keresztül fejthet ki esetlegesen negatív hatást a Kibocsátó és a Kezes tevékenységére.

A hazai szabályozási környezet változása mellett a Kibocsátó és a Kezes tevékenységét érdemben befolyásolhatja az európai uniós jogszabályok megváltozása is.

2013. júniusában az Európai Parlament és az Európai Tanács által jóváhagyásra került:

- a hitelintézetek tevékenységéhez való hozzáférésről és a hitelintézetek és befektetési vállalkozások prudenciális felügyeletéről, a 2002/87/EK irányelv módosításáról, valamint a 2006/48/EK és a 2006/49/EK irányelvek hatályon kívül helyezéséről szóló 2013/36/EU irányelv; és
- a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 575/2013/EU rendelet

(együtt a **CRD IV Csomag**). A 2013/36/EU irányelv tagállami jogrendszerekbe történő átültetésének határideje 2013. december 31., illetve az 575/2013/EU rendelet közvetlen alkalmazásának kezdő dátuma 2014. január 1. volt. A 2013/36/EU irányelv a magyar jogrendbe a 2013. évi CCXXXVII. törvény útján került átültetésre. A CRD IV. Csomag alapvetően szigorú tőke megfelelési, likviditási, partnerkockázati és tőkeáttételre vonatkozó követelményeket, valamint vállalatirányítási szabályokat ír elő a hitelintézetek számára. A CRD IV Csomagban foglalt előírások teljesítése fokozott erőfeszítéseket kíván a piaci szereplőktől (ideértve a Kibocsátót is), és pótlólagos tőkebevonási követelmények elé állíthatja ezen szereplőket, ennél fogva befolyásolhatja ezen szereplők jövedelmezőségét és pénzügyi helyzetét.

A fentiek mellett 2014. júliusában hatályba lépett a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről szóló 2014. évi XXXVII. törvény (a **Szanálási Törvény**), amely a hitelintézetek és befektetési vállalkozások helyreállítását és szanálását célzó keretrendszer létrehozásáról szóló 2014/59/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a magyar jogrendbe történő átültetését célozza, továbbá amely a fizetéképtelenné váló pénzügyi intézmények rendezett körülmények között megvalósuló, privát szektor által finanszírozott, hatósági kényszerrel megvalósuló szerkezetátalakításának (ún. szanálásának) jogi kereteit tartalmazza. A Szanálási Törvény részletesen meghatározza azokat a szanálási eszközöket is, melyekkel a szanálási feladatkörében eljáró MNB élhet. Ezek a vagyoneértékesítés, az áthidaló intézmény, az eszközelkülönítés és a hitelezői feltőkésítés. Különleges esetekben Magyarország Kormánya is élhet szanálási eszközzel, mégpedig egy kényszerített tőkeemeléssel vagy államosítással. A Szanálási Törvényben meghatározott szanálási eszközök befolyással lehetnek (i) a pénzügyi intézmények irányításának módjára; (ii) bizonyos esetekben a pénzügyi intézmények hitelezőinek (ideértve a Jelzáloglevelek és Kötvények tulajdonosait is) jogaira, különös tekintettel arra, hogy bizonyos esetekben a szanálási eszközök a Kibocsátó és a Kezes egyes tőkeelemeinek az átalakítását is lehetővé tehetik; valamint (iii) a Jelzáloglevelek és Kötvények iránti keresletre továbbá az azokkal kapcsolatos hozamelvárásokra. Mindezek alapján a Szanálási Törvény szerinti szanálási eszközök tényleges vagy esetlegesen javasolt alkalmazása lényegesen befolyásolhatja a Kibocsátónak és a Kezesnek a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján fennálló kötelezettségei teljesítésével kapcsolatos képességét valamint a Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetések értékét.

A Kibocsátó és a Kezes üzletmenetére és jövedelmezőségére az alábbiak szempontjából jelentős kockázatot jelentene a lakástámogatási rendeletek (ideértve a 12/2001. (I. 31.), a 134/2009. (VI. 23.) és a 341/2011. (XII. 29.) Kormányrendeleteket) módosítása. Az elmúlt években többször is módosult a lakástámogatási rendszer, amely érdemben befolyásolta a hitelek/refinanszírozási hitelek iránti keresletet és ennek megfelelően a Kibocsátó és a Kezes üzletmenetét és jövedelmezőségét.

A (banki különadó módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény útján bevezetett) bankadó, valamint (a pénzügyi tranzakciós illetékről szóló 2012. évi CXVI. törvény útján kivetett) pénzügyi tranzakciós illeték bevezetése rontja a hazai bankrendszer jövedelmezőségét, versenyképességét, tőkevonzó képességét, valamint az üzleti környezet általános megítélését. A bankrendszer szereplői számára, így a Kibocsátó és a Kezes számára is kockázatot jelent a pénzügyi tranzakciós illetéknek a Kibocsátó nyereségességét esetlegesen csökkentő hatása, valamint a bankadó potenciális (refinanszírozási) hitelkínálat szűkítő hatása, amely lassíthatja a gazdaság növekedési pályára történő visszatérését, a hitelportfólió minőségének javulását.

*(1) A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításával kapcsolatos kockázati tényezők*

A 2014. novemberében módosított, a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (**Fhtv.**) a fogyasztói hitelszerződések adósainak fokozottabb védelmét szolgáló szigorúbb kötelezettségeket állapított meg. Így különösen az Fhtv. módosítása az alábbi főbb kérdéseket érintette: (1) a szerződést megelőzően nyújtandó emeltszintű tájékoztatási kötelezettségek megállapítása; továbbá (2) a hitelszerződések egyoldalú módosítására vonatkozó új szigorúbb rendelkezések bevezetése. Az Fhtv. az egyoldalú szerződésmódosítással kapcsolatban deklarálja, hogy a fogyasztó számára hátrányosan kizárólag a szerződés alábbi tartalmi elemei módosíthatók egyoldalúan: (A) hitelkamat; (B) kamatfelár; (C) költség; és (D) díj. Egyéb feltétel egyoldalúan, a fogyasztó számára hátrányosan nem módosítható. Az Fhtv. által a jelzáloghitelszerződések tekintetében bevezetett korlátozások és szigorítások, továbbá bármely hasonló korlátozás bevezetését célzó jövőbeli kormányzati vagy szabályozói intézkedés hátrányosan befolyásolhatják a Kibocsátó és a Kezes pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét.

*(2) A szabályozói háttérrel kapcsolatos további kockázati tényezők:*

- (i) a jegybank és egyéb hatóságok monetáris-, kamat- és gazdaságpolitikai intézkedései;
- (ii) általános változások a kormány szabályozási politikájában, amelyek jelentősen befolyásolhatják a befektetői döntéseket azokon a piacokon, amelyeken a Kibocsátó és a Kezes tevékenységét végzi;
- (iii) általános változások a szabályozói követelményekben (tőke megfeleléssel kapcsolatos prudenciális szabályok, azon szabályok, amelyek a pénzügyi stabilitást növelik);
- (iv) a piaci versennyel és árázással kapcsolatos szabályok változása;
- (v) a pénzügyi beszámoló készítéssel kapcsolatos szabályok változása;
- (vi) eszközök államosításával és a külföldiek magyarországi tulajdonszerzésével kapcsolatos szabályok változása;
- (vii) jogszabályok megváltozása, ideértve különösen az adózást, a bankok szabályozását, az árfolyamrendszert és a fogyasztóvédelmet érintő jogszabályokat;
- (viii) jogrendszer diszfunkciója, amely a bírósági folyamatokat és/vagy a végrehajtást jelentősen késlelteti;
- (ix) minden egyéb olyan körülmény, amely során az ítéletek végrehajtása vagy a végrehajtási folyamat jelentős késedelmet szenved; és
- (x) bármilyen politikai esemény, amely jogi bizonytalanságot okoz, és amely befolyásolja a Kibocsátó szolgáltatásai és banki termékei iránti keresletet.



## B. A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos piaci kockázatok értékeléséhez szükséges kockázati tényezők

Az Alaptájékoztató keretében kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények nem minden befektető számára jelentenek megfelelő befektetési formát. A lehetséges Jelzáloglevél és/vagy Kötvény befektetőknek saját körülményeik figyelembevételével kell eldönteniük, hogy a Jelzáloglevelek és/vagy Kötvények megfelelő befektetési eszközt jelentenek-e számukra. Így a potenciális befektetőnek mérlegelnie kell a következőket:

- A befektetőnek megfelelő – a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos – tapasztalattal és tudással kell rendelkeznie az ezen értékpapírokba történő befektetés kockázatainak, valamint az Alaptájékoztatóban és a kiegészítő dokumentumokban szereplő információk teljes körű értékeléséhez.
- Ahhoz, hogy a befektető a Jelzáloglevelekbe illetve Kötvényekbe történő befektetését, illetve az ezen Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a befektetési portfóliójára gyakorolt hatásait a saját pénzügyi helyzetének fényében értékelhesse, megfelelő információval, elemző eszközökhöz való hozzáféréssel, továbbá az ezen eszközök használatához szükséges tudással kell rendelkeznie.
- A befektetőnek megfelelő pénzügyi forrásokkal kell rendelkeznie annak érdekében, hogy viselni tudja a Jelzáloglevél- és Kötvénybefektetéseihez kapcsolódó kockázatokat, ideértve annak a kockázatát is, hogy a lejáratkor fizetendő összeg és az esedékes kamat devizanemei eltérnek (i) egymástól, illetve (ii) a befektető által preferált devizától.
- A befektetőnek szükséges értenie a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos terminológiát, és tisztában kell lennie a releváns mutatók és piaci folyamatok alakulásával.
- A befektetőnek képesnek kell lennie értékelni (akár önmaga által vagy pénzügyi tanácsadója szolgáltatását igénybe véve) a különböző makrogazdasági, kamat, illetve egyéb más tényezőkön alapuló forgatókönyvek hatásait, amelyek befolyásolhatják a befektetését és ehhez kapcsolódóan a kockázatviselő képességét.

A Jelzáloglevelek és Kötvények bizonyos típusai komplex pénzügyi eszközöknek minősülhetnek. Intézményi befektetők önálló befektetésként általában nem vásárolnak komplex pénzügyi eszközöket. A komplex pénzügyi eszközök vásárlása a portfóliószintű kockázatok csökkentése, illetve a portfóliószintű hozam növelése céljából történik. Egy lehetséges befektetőnek abban az esetben javasolható egy komplex pénzügyi eszközökbe történő befektetés, ha a lehetséges befektető (akár önmaga vagy pénzügyi tanácsadója útján) megfelelő szakértelemmel bír annak megítéléséhez, hogy a változó környezetben hogyan változik az eszköz piaci értéke, hogyan teljesít az általa megvásárolt eszköz, valamint hogy ezen befektetésének alakulása milyen hatással lesz a teljes portfólió teljesítményének alakulására.

### Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok

- *Elsődleges piac:* Jelen Alaptájékoztató keretében Jelzáloglevelek és Kötvények aukció vagy jegyzési eljárás során kerülnek kibocsátásra. Az aukciós szabályoknak megfelelően – a Kibocsátó üzleti döntése, illetve hozamelvárása alapján – bizonyos esetekben csak a vételi ajánlatok egy része kerül elfogadásra. Jegyzési eljárás keretében történő forgalomba hozatal esetén ugyancsak a Kibocsátó üzleti döntésétől és hozamelvárásától függ az elfogadott ajánlatok köre. A Kibocsátó az aukciós és a jegyzési ajánlatok teljes körét elutasíthatja a Végleges Feltételek alapján.
- *Másodlagos piac hiánya:* A hazai másodlagos Jelzáloglevél- és Kötvénypiacokat az alacsony likviditás jellemzi. A Kibocsátó kezdeményezi a nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények tőzsdei bevezetését, azonban az alacsony másodlagos piaci likviditás miatt nem biztosított a Kibocsátó Jelzálogleveleinek és Kötvényeinek a befektető által elvárt árfolyamon történő értékesítése. Az alacsony másodlagos piaci likviditás kedvezőtlenül befolyásolhatja a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát.
- *Árfolyamkockázat:* A Kibocsátó a Jelzáloglevelek és a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet (kivéve diszkont Jelzáloglevél és diszkont Kötvény esetén) a Végleges Feltételekben meghatározott devizában. Az árfolyam konverzió kockázatot jelenthet a befektetők számára abban az esetben, ha a befektetésre a Végleges Feltételekben megjelölt devizától eltérő devizanemű eszközökben kerül sor. (Például egy befektetését forintban értékelő

magyarországi befektető számára a forinttól eltérő devizanemben denominált Jelzáloglevél vagy Kötvény vásárlása kockázatot jelent, mivel a forint árfolyamának erősödése a befektetés és a törlesztés időpontja között jelentős veszteséget okozhat.) Az árfolyamok jelentős elmozdulását eredményezheti a Véglleges Feltételekben megjelölt deviza leértékelése, a befektetők által vásárolt értékpapír devizanemének megfelelő deviza átértékelése, illetve az árfolyamrendszer megváltozása vagy a hatósági korlátozások bevezetése. A fenti tényezők azt eredményezhetik, hogy a befektetők az eredeti várakozásaikhoz képest eltérő összegű kamat- és tőketörlesztésben részesülnek.

- *Piaci hozamok elmozdulásának kockázata:* A Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamának alakulása több tényezőtől függ, mint például a makrogazdasági folyamatok, a piaci kamatok változása, a kereslet-kínálat alakulása. A Jelzáloglevelek és Kötvények tulajdonosainak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ebben az esetben a tényleges veszteség a Jelzáloglevelek és Kötvények lejárat előtti eladásakor realizálódik. A fix kamatozású értékpapírokba eszközölt befektetés magában hordozza annak kockázatát, hogy a piaci hozamok elmozdulása kedvezőtlen hatással lehet az értékpapír árfolyamára. A Kibocsátóval kapcsolatosan alkalmazandó kockázati felár növekedése a megvásárolt értékpapír árfolyamának csökkenését eredményezheti.
- *Hitelminősítés kockázata:* A Kibocsátó Jelzálogleveleit a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. Meglévő minősítés esetén a hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi teljeskörűen az értékpapír struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető az értékpapírok vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.

A Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézet hivatalos honlapján található, az intézet által alkalmazott osztályozati módszertan alapján a "Baa" besorolási sávba tartozó befektetéseket definíciószerűen közepes hitelkockázat jellemzi, az ilyen befektetések közepes besorolásúnak tekinthetők és spekulatív elemeket is tartalmazhatnak. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján valamennyi „Baa” hitelminősítéssel ellátott befektetés a befektetési kategóriába tartozik.

- *A befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatok:* Egyes befektetők befektetői tevékenysége bizonyos hatóságok szabályozása, illetve bizonyos jogszabályok hatálya alá tartozik. Minden lehetséges befektetőnek konzultálnia kell jogi tanácsadójával arról, hogy (i) a Kibocsátó Jelzálogleveleibe és Kötvényeibe történő befektetés a jogszabályoknak megfelel-e; (ii) a kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények fedezetként felhasználhatók-e a különböző típusú hitelügyletek esetén; és (iii) vannak-e érvényben további korlátozások a Jelzáloglevelek és Kötvények értékesítésére. Az intézményi befektetőknek azt is mérlegelni kell, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában alkalmazandó-e kockázatalapú tőkesúlyozásra vonatkozó vagy bármilyen egyéb szabály.

#### **A Jelzáloglevelek és a Kötvények egyes típusaihoz kapcsolódó kockázatok**

- *Jelzáloglevelek és Kötvények a Kibocsátó választása alapján gyakorolható visszaváltási opcióval:* Ez a fajta opció limitálhatja a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát. Az alatt az időszak alatt, amelyben a Kibocsátó élhet visszaváltási jogával, illetve az ezen visszaváltási időszakot megelőző időszakban az értékpapír piaci árfolyama általában nem haladja meg a meghatározott visszaváltási árfolyamot. A Kibocsátó általában akkor él visszaváltási jogával, amikor a finanszírozási költségei elmaradnak a már kibocsátott Jelzáloglevél és/vagy Kötvény hozamától. Az ilyen időszakban a befektető általában nem tudja a visszaváltásból eredő tőkét a visszaváltott értékpapír hozamánál magasabb hozamon újra befektetni. A fentiek miatt a befektetőnek a rendelkezésre álló értékpapírokat figyelembe véve szükséges mérlegelnie az újrabefektetési kockázatot.
- *Indexált kamatozású és kettős devizanemű Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó kibocsáthat olyan Jelzálogleveleket és Kötvényeket, amelyek kamatindex és /vagy képlet vagy valamely értékpapír, deviza vagy szabványosított tőzsdei termék árfolyamváltozása, illetve hozamváltozása vagy egyéb tényezők (együttesen: **Releváns Tényező**) alapján kerül meghatározásra. A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amely alapján a tőke törlesztésére és a kamatok megfizetésére egy vagy több olyan devizában kerül sor,

amelyek adott esetben az eredeti kibocsátási devizanemtől eltérhetnek. A lehetséges befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy:

- (i) az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet;
  - (ii) előfordulhat, hogy az adott Jelzáloglevél és Kötvény esetleg nem fizet kamatot;
  - (iii) a tőketörlesztésre vagy a kamatfizetésre különböző időben és a várthoz képest eltérő devizában kerül sor;
  - (iv) a befektetett tőkék jelentős részét elveszthetik;
  - (v) a Releváns Tényezőt erős volatilitás jellemezheti, amely nem feltétlenül mutat együttmozgást a kamatok, a devizaárfolyam, illetve egyéb tényezők változásával;
  - (vi) amennyiben a Releváns Tényező esetén egynél nagyobb szorzó vagy tőkeáttétel is alkalmazásra kerül, a Releváns Tényező tőke- és kamatfizetésre tett hatása felerősödhet;
  - (vii) a Releváns Tényező változásának időpontja hatással lehet a Jelzáloglevelek és Kötvények hozamára, akár abban az esetben is, ha a Releváns Tényező átlagos szintje egybeesik a befektető várakozásával. Általánosságban, minél korábban változik a Releváns Tényező, annál nagyobb a hozamra gyakorolt hatása; és
  - (viii) az indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt az index múltbeli alakulása nem jelent garanciát az index jövőbeli alakulására. Ennek megfelelően a befektetőknek ajánlott egyeztetniük a pénzügyi és jogi tanácsadójukkal az indexált kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázatokról, valamint arról, hogy az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények megfelelő befektetési formák-e számukra.
- *Részben megfizetett Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amelynek kibocsátási ára több részletben fizethető meg. A befektető elvesztheti teljes befektetését abban az esetben, ha a további részletek befizetése meghiúsul.
  - *Változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények kamatszorzó vagy egyéb tőkeáttétel alkalmazásával:* A változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet. Abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek és Kötvények kamatozásának meghatározásakor szorzó, tőkeáttétel, cap vagy floor vagy ezek bármely kombinációja kerül alkalmazásra, a Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyam volatilitása meghaladhatja az olyan értékpapírokét, amelyek kamatozását ilyen tényezők nem befolyásolják.
  - *Fixről Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények:* Az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények olyan szelvényvel rendelkezhetnek, amelyek a Kibocsátó választása alapján fixről változó kamatozásúra vagy változóról fix kamatozásúra változtathatóak át. A Kibocsátó azon képessége, hogy az érvényes kamatot átkonvertálja, befolyásolhatja a másodlagos piacot és a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát, tekintettel arra, hogy a konvertálásra feltételezhetően olyan időszakban kerül sor, amikor a Kibocsátó finanszírozási költségei a korábbiakhoz képest alacsonyabbak.
  - *Jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények:* A jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket a hagyományos kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest nagyobb árfolyamkilengések jellemzik. Általánosságban elmondható, hogy minél hosszabb az ilyen típusú Jelzáloglevél vagy Kötvény futamideje, annál nagyobb a Jelzáloglevél vagy Kötvény árfolyamának ingadozása a hasonló lejáratú, fix kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest.

#### **A Kezessel és a Készfizető Kezességvállalásának teljesítésével kapcsolatos kockázati tényezők**

- Egyes kockázati tényezők hatással lehetnek a Kezest – a készfizető kezesség alapján – terhelő kötelezettségek teljesítésére. Ilyen típusú kockázati tényezők lehetnek a Kezes gazdálkodási környezetével, a magyar bankszektorral, az UniCredit Bankcsoport működésével kapcsolatos kockázatok, illetve a hitel-, kamat-, likviditási- és devizaárfolyam kockázatok.

Az elmúlt évekre vonatkozó, a Kezes által közzétett Kockázatkezelési Jelentések az alábbi hivatkozáson érhetőek el:

[https://www.unicreditbank.hu/hu/rolunk/befektetok/kockazati\\_jelentes.html](https://www.unicreditbank.hu/hu/rolunk/befektetok/kockazati_jelentes.html)

A Kezes 2016. és 2017. évekre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentései teljes terjedelmükben elérhetőek az UniCredit Bank Hungary Zrt. honlapján. A jelentések az alábbi hivatkozásokon keresztül érhetőek el:

[https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3\\_jelentes\\_konsz\\_2016\\_FINAL.pdf](https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3_jelentes_konsz_2016_FINAL.pdf)

[https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3\\_jelentes\\_konsz\\_2017\\_HU.pdf](https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3_jelentes_konsz_2017_HU.pdf)

### **A Készfizető Kezességvállalás jellege**

- 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó értékpapír, illetőleg az ugyancsak ott hivatkozott hitel –és kölcsönügyletek valamint a bankközi betétek (együtt: **Hiteleszközök**) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.
- A Kezest a Nyilatkozatban foglaltak alapján készfizető kezesség terheli a Kibocsátót terhelő valamennyi Hiteleszközből eredő fizetési kötelezettségre vonatkozóan. A Kezes arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a Kibocsátó elmulasztja bármely Hiteleszköz alapján fennálló esedékes fizetési kötelezettségének teljesítését, úgy azért a Kezes fog a Kibocsátó helyett a Hiteleszköz tulajdonosával szemben, annak írásbeli erre vonatkozó igénye alapján – a Nyilatkozatban foglaltaknak megfelelően – helyt állni. A Hiteleszköz jogosultja - választása szerint - akár a Kibocsátó, akár a Kezes, vagy pedig egyszerre mindkettőjük ellen fordulhat. A Kezes kötelezettsége – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – igazodik a Hiteleszköz alapján fennálló kötelezettségekhez.
- A Jelzálogleveleket és a Kötvényeket a Kezes Készfizető Kezességvállalása biztosítja. A Készfizető Kezességvállalás érvényesítésére egyebek mellett a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a **Ptk.**) készfizető kezességvállalásra vonatkozó szabályainak – ideértve azon rendelkezéseket is, hogy a kezes a jogosult követelésébe beszámíthatja a saját és a kötelezett ellenköveteléseit, és érvényesítheti az őt saját személyében megillető kifogásokon túl azokat a kifogásokat is, amelyeket a kötelezett érvényesíthet a jogosulttal szemben – a figyelembe vétele mellett kerülhet sor.

### **A Készfizető Kezességvállalás hatálya**

- A Nyilatkozat értelmében a Kezes kötelezettséget vállal arra, hogy bármely Hiteleszköz bármely jogosultja részére – írásban benyújtott kérése esetén – fizetést teljesít a Hiteleszköz egésze, vagy egy része (legyen az tőke, kamat, vagy bármely más, a Hiteleszköz dokumentációján alapuló fizetési kötelezettség) erejéig, amennyiben azt a Hiteleszköz dokumentációjában rögzített napon, a dokumentációban rögzített feltételek szerint a Kibocsátó nem fizette meg a jogosult számára.
- A Kezes a jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a Készfizető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A Jelzáloglevelek és a Kötvények tulajdonosai, mint jogosultak vonatkozásában ez az értesítés a Kibocsátó honlapján ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) jelenik meg a „Befektetői információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint jogosultak esetén a Kibocsátó honlapján megjelent értesítés mellett, a Kibocsátó közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek.
- A megszüntetésre vonatkozó közzététel napját követő 30 (harminc) nap elteltét követően kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint nyújtott hitelkeretek és folyósított kölcsönök és elhelyezett bankközi betétek tekintetében a Kezesnek semmilyen kötelezettsége nem áll fenn a Készfizető Kezességvállalás alapján. A jelen pont szerinti megszűnés nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készfizető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad, amíg az esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

## FELELŐS SZEMÉLYEK

Az Alaptájékoztatóban foglalt információkért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felelnek.

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó ezúton nyilatkoznak arról, hogy:

- (i) az elvárható gondosság mellett a lehető legjobb tudásuk szerint készített jelen Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak; és
- (ii) a jelen Alaptájékoztató 2. oldal 5. bekezdésében felsorolt, harmadik személyektől átvett és a jelen Alaptájékoztatóba beépített információk pontosan megfelelnek az eredeti információknak, továbbá, hogy tudomásuk szerint – oly mértékben amennyire az a fentiekben említett harmadik személyek által közzétett eredeti információkból a Kibocsátó számára megállapítható – semmilyen olyan tény nem került kihagyásra, amely alapján a beépített információk pontatlanná vagy félrevezetővé válnának.

Budapest, 2018. július 31.

### Kibocsátó

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

3.



Farkas Bálint  
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor  
Igazgató

### Vezető Forgalmazó

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

922.



Tóth Balázs  
Igazgatósági tag



Scholtz Péter  
Igazgató

## A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

A Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetéséről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2018. április 25-én kelt 29/2018. számú határozata.

Budapest, 2018. július 31.

### Kibocsátó

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

3.



Farkas Bálint  
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor  
Igazgató

### Vezető Forgalmazó

UniCredit Bank Hungary Zrt.

922.



Tóth Balázs  
Igazgatósági tag



Scholtz Péter  
Igazgató

## HIVATKOZÁS ÚTJÁN BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

Az alábbiakban felsorolt, már korábban vagy a jelen Alaptájékoztató közzétételével egyidejűleg közzétett és a Felügyelet részére benyújtott dokumentumok a jelen Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumnak tekintendők, és a jelen Alaptájékoztató részét képezik.

- (i) A Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2016. évi éves jelentése.
- (ii) A Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2017. évi éves jelentése.
- (iii) A Kibocsátó 2018. június 21-i alapszabálya (az **Alapszabály**).
- (iv) A Kezes IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2016. évi éves jelentése.
- (v) A Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2017. évi éves jelentése.
- (vi) A Kezes 2018. június 1-i alapszabálya (az **Alapszabály**).
- (vii) A Kezes Készfizető Kezességvállalási Nyilatkozata.
- (viii) A Kezes 2016.-2017. évre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentései.

Az Alaptájékoztató, továbbá a Kibocsátó valamint a Kezes éves és féléves jelentései a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a BÉT (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint az MNB által üzemeltetett (<http://kozzetetelek.mnb.hu/>) honlapon elérhetőek vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetőek a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Kibocsátó és a Kezes Alapszabálya a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>) honlapján elérhető vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén.

Közzétételét követően az Alaptájékoztató a Tpt. 32. § (1) bekezdésével összhangban és az MNB engedélyével kiegészítésre kerülhet. Az ezen kiegészítésben (vagy a kiegészítésbe hivatkozás útján beépített dokumentumokban) foglalt információk megfelelően módosítják vagy helyettesítik a jelen Alaptájékoztatóban (vagy az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumokban) foglalt vonatkozó információkat.

## JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

A következő fejezet a Program keretében kibocsátandó Jelzáloglevelek feltételeiről ad tájékoztatást, és az egyes Sorozatok és Részletek tekintetében tartalmaz általános információkat a Tőzsdei Jelzáloglevelek, a Nyilvános Jelzáloglevelek és a Zártkörű Jelzáloglevelek tekintetében. Az alábbi összefoglalás a jelen Alaptájékoztató egyéb vonatkozó részeivel együtt értelmezendő, és a Nyilvános Jelzáloglevelekre, a Tőzsdei Jelzáloglevelekre valamint a Zártkörű Jelzáloglevelekre vonatkozó alaptájékoztatóra vonatkozik. Az egyes Sorozatok részletes feltételeit a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

### 1. Kibocsátó

UniCredit Jelzálogbank Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

### 2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2018. április 25-én kelt 29/2018. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára, Zártkörű Jelzáloglevelek zártkörű forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

### 3. Hirdetmények és értesítések

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos valamennyi szabályozott információ (ideértve a jelen Alaptájékoztató, a Végleges Feltételek és a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) a Tpt. 56. §-ában foglaltak és a pénzügyminiszter 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelete szerint akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha azt a Kibocsátó megküldte legalább egy nyomtatott sajtó szerkesztőségének amelynek sajtóterméke legalább huszonötezer példányszámban jelenik meg naponta vagy hetente, és amelyet Magyarországon terjesztenek, vagy a befektető számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének, közzétette a honlapján és megküldte a hivatalosan kijelölt információátviteli rendszer számára, amely jelenleg az MNB által működtetett ún. tőkepiaci közzétételi rendszer (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>). Fentiekén kívül a Tpt. 56. § (4) bekezdése szerint a Kibocsátó a szabályozott információt egyidejűleg az MNB-nél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet az MNB közzétesz az általa üzemeltetett honlapon (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>).

### 4. A Program

#### (a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

#### (b) Keretösszege

180.000.000.000 Ft (száznolcvanmilliárd forint) – a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott össznévértéke alapján. A nem forintban történő kibocsátások esetén a Keretösszege vonatkozó információt lásd az Árfolyam címszó alatt.

### 5. Vezető Forgalmazó

UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

### 6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.



## 7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Jelzáloglevél-tulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

## 8. Jelzáloglevelek

### (a) Típusa

A Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény, a Tpt. 12/B §-a, valamint a kötvénnyel szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet továbbá a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján kerülnek kibocsátásra és ezen jogszabályok értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

### (b) Megjelenési formája

Az azonos Sorozatba tartozó Jelzáloglevelekről a Kibocsátó egy példányban értékpapírnak nem minősülő okiratot állít ki (**Okirat**). A Jelzáloglevelek dematerializált formában állíthatók ki az Okiratban meghatározott egyedi névértékkel. A vonatkozó Végleges Feltételekben foglalt rendelkezésekkel összhangban a névre szóló dematerializált Jelzálogleveleket tartalmazó, a Tpt. 7. §-a szerint kiállított Okiratot a Tpt. 9. § (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban a Központi Értékpapírszámla Vezetőnél helyezik letétbe, és az mindaddig letétben marad, amíg az adott Részletben, illetve Sorozatban forgalomba hozott Jelzáloglevelek tulajdonosainak a Jelzálogleveleken alapuló fizetési igényei kielégítésre nem kerülnek. Azonos Sorozatba tartozó újabb Részlet forgalomba hozatala esetén a korábban kibocsátott Okirat érvénytelenítésre kerül, és az újabb Részletbe tartozó Jelzáloglevelek adatait is tartalmazó új Okirat kerül kiállításra.

### (c) A Jelzáloglevelek jellege

A Jelzáloglevelek a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, a Jht. 14. és 14/A §-ai szerint fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20-21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek az alábbiak szerint:

Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a felszámolási költségek kiegyenlítését követően a Fedezet nyilvántartásba bejegyzett Rendes és Pótfedezet, valamint a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosokkal – valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnereivel – szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel.

Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendes és Pótfedezetet képező vagyonára, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyonrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon részére, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, a követeléseik erejéig kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.

(d) Elévülés

A jelenleg hatályos magyar jogszabályok értelmében a Jelzáloglevelek alapján történő tőke- és kamatfizetésekre vonatkozó, a Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el.

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

A Jelzáloglevelekre, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései alkalmazandóak.

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX törvény XII. fejezete szerinti - a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő - Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége. A választott bírósági eljárásokban a Választott Bíróság dönt a saját, mindenkor hatályos szabályaival összhangban. Az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. Az eljáró választottbírók száma három, azzal, hogy kizárólag a választottbíró-ajánlási listában szereplő, pénz- és tőkepiaci szaktudással rendelkező választottbíró jelölhető. Mindkét vitában álló fél jogosult egy választott bíró kijelölésére. Az így kijelölt két választott bíró jelöli ki a harmadik választott bírót, aki a tanács elnökeként jár el.

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

A Jelzáloglevél-tulajdonosok vagy Tulajdonosok bármely Jelzáloglevél vonatkozásában a Jelzáloglevelek mindenkor tulajdonosait jelentik.

A Jelzáloglevelek átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével és a Jelzálogleveleknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg.

Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Jelzáloglevél-tulajdonos, aki tulajdonjogát a fentieknek megfelelően szerezte, a Jelzáloglevél jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő, és mint ilyen jogosult minden ilyen Jelzáloglevél kapcsán teljesített kifizetésre akkor is, ha a Jelzáloglevél lejárt.

A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak továbbá a Jelzáloglevelekből eredő tőke- és kamatkifizetésekre valamint az Alaptájékoztatóban meghatározott vagy jogszabály alapján Őket megillető egyéb jogaik gyakorlására.

(g) A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása

A Jelzáloglevelek átruházása esetén a Számlavezetők összevont Értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor szabályzatai a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Jelzáloglevél-tulajdonosokra kötelezőek.

(h) Futamidő

Az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott maximum 30 év. A Jelzáloglevelek minimum futamideje tekintetében jelen Alaptájékoztató nem tartalmaz korlátozást.

(i) A Jelzáloglevelek névértéke

A Jelzáloglevelek névértéke a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit.

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.)

- (k) 809/2004/EK bizottsági rendelet V. mellékletének 7.2 pontja alapján a könyvvizsgálók által ellenőrzött információk

A vagyonellenőr nyilatkozata a Jht. 11. § (3) bekezdésének (n) pontjában foglaltakkal összhangban az egyes Jelzáloglevél Sorozatokkal kapcsolatos Végleges Feltételekhez lesz csatolva. Az Alaptájékoztató egyéb, a 809/2004/EK bizottsági rendelet V. mellékletének 7.2 pontja szerinti ellenőrzött információt nem tartalmaz.

## **9. Jelzáloglevelek forgalomba hozatala**

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek feltételei szerint.

- (a) A forgalomba hozatal módja és a lehetséges befektetők köre

A jelen Program keretében a Jelzáloglevelek a vonatkozó Végleges Feltételekben foglaltak szerint nyilvánosan vagy zártkörűen hozhatók forgalomba. Ennek megfelelően az adott Jelzáloglevelek befektetői köre a Tpt. nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatalra vonatkozó szabályai által kerül meghatározásra. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás vagy aukciós eljárás, folyamatos kibocsátás vagy adagolt kibocsátás útján.

- (b) A forgalomba hozatalok pénzneme

A Jelzáloglevelek magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra.

- (c) Árfolyam

Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB forgalomba hozatal napján irányadó, az adott devizanem forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a forgalomba hozott Jelzáloglevelek össznévértékét forintra, abból a célból, hogy megállapítsa, a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből. A Program keretében devizában forgalomba hozott Jelzáloglevél- és Kötvényállomány minden negyedév végével ártértékelésre kerül az aktuális MNB árfolyamon, és ez alapján újra megállapításra kerül, hogy mekkora a részaránya a Program össznévértékéből.

- (d) Forgalomba hozatali ár

A Jelzáloglevelek névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diszkont Jelzáloglevelek esetén névérték alatt kerülhetnek forgalomba hozatalra.

- (e) Forgalomba hozatali dokumentumok

A Program feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közzétevése a forgalomba hozott értékpapír befektetői számára a magyar jogszabályok szerint kötelező, és amely a Felügyelet számára benyújtásra kerül, a jelen Alaptájékoztató tartalmazza. Az egyes Sorozatokban vagy Részletekben forgalomba hozott Jelzáloglevelek vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

- (f) További forgalomba hozatalok

A Kibocsátó jogosult a Jelzáloglevél-tulajdonosok hozzájárulása nélkül mind a korábban forgalomba hozott Jelzálogleveleivel azonos Sorozatba tartozó Jelzáloglevelek, mind új Sorozatba tartozó Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára. A Program hatálya alá tartozó bármely további forgalomba hozatalhoz a Program ideje alatt nem szükséges a Felügyelet engedélye. Ilyen további forgalomba hozatalok esetén a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel összhangban az adott forgalomba hozatal kezdő napját megelőzően a forgalomba hozatal egyedi adatait tartalmazó Végleges Feltételek benyújtásával a Felügyeletet tájékoztatja, és a Végleges Feltételeket közzéteszi.

(g) A befizetett összeg

Ha a befizetett összeg kevesebb, mint a jegyzési íven vagy aukciós formanyomtatványon, illetve a Vezető Forgalmazó szabályzatának megfelelő megbízás-adási módokon tett jegyzési igényben vagy aukciós vásárlási nyilatkozatban jelzett összeg, abban az esetben a befizetett összeg tekintendő mérvadónak, amennyiben a befizetett összeg több mint a jegyzési íven vagy aukciós formanyomtatványon, illetve a Vezető Forgalmazó szabályzatának megfelelő megbízás-adási módokon tett jegyzési igényben vagy aukciós vásárlási nyilatkozatban szereplő, akkor a különbség öt napon belül kamat és levonásmentesen visszatérítésre kerül.

(h) Visszatérítés

Amennyiben a forgalomba hozatal a Tpt. 33. § (2) bekezdés hatálya alá eső ok folytán hiúsul meg, a már befizetett összegeket a Kibocsátó hét napon belül – kamatfizetési kötelezettség és levonás nélkül – visszafizeti.

(i) Értékpapírszámla

A dematerializált értékpapírokról és a hozzá kapcsolódó jogokról az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.

(j) Elszámolási nap

A vonatkozó Végleges Feltételekben a Jelzáloglevél forgalomba hozatalból származó pénzmozgások elszámolására, valamint a forgalomba hozatalra kerülő Jelzáloglevelek központi értékpapírszámlán, továbbá Számlavezetők értékpapírszámláján történő jóváírására kijelölt nap.

(k) Értékesítési Korlátozások

A Jelzálogleveleket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően lehet értékesíteni belföldi magánszemélyek és intézményi befektetők, valamint külföldi magánszemélyek és intézményi befektetők részére akár külföldön, akár Magyarországon. Az Alaptájékoztató további értékesítési korlátozásokat is tartalmazhat.

(l) A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos befizetések valamint a Jelzáloglevelek jóváírásának módja és határideje

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos befizetések valamint a Jelzáloglevelek jóváírásának módja és határideje a jelen Alaptájékoztató „Aukciós szabályok” és „A Jegyzési eljárás szabályai” c. fejezeteiben valamint a vonatkozó Végleges Feltételek (30) (Az aukció / jegyzés helye és módja) pontjában kerülnek részletezésre.

(m) A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatalával kapcsolatos eredmény nyilvánosságra hozatalának módja a vonatkozó Végleges Feltételek (30) (vii) (Kihirdetés helye és módja) pontjában kerül részletezésre.

## 10. Kétoldalú árjegyzés

Amennyiben a Végleges Feltételek, valamint a Vezető Forgalmazói Megállapodás úgy rendelkezik, a Vezető Forgalmazó a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon, az ott megjelölt informatikai rendszer megfelelő oldalán eladási és vételi árat jegyez az egy Sorozatban forgalomba hozott Jelzáloglevelek tekintetében.

## 11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

A Jelzáloglevelek lehetnek fix, indexált vagy változó kamatozásúak vagy Diszkont Jelzáloglevelek. A Jelzáloglevelekre vonatkozó kamatperiódusok és az alkalmazandó kamatok, illetve kamatlábak Sorozatonként változhatnak, de adott Sorozatra vonatkozóan a kamattmegállapítás módja állandó. A kamatperiódusokra és a kamatokra vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A 82/2010. (III. 25.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése szerint: 'A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében, ha az értékpapír kamata a Kibocsátó által a még hátralévő teljes futamidőre megállapításra került, a befektetési vállalkozás, a hitelintézet, valamint az a szervezet, amely törvény alapján forgalmazó igénybevétele nélkül jogosult saját kibocsátású értékpapírt forgalomba hozni, köteles kiszámítani, és a 9. §-ban meghatározott módon közzétenni az egységesített értékpapír-hozam mutatót (EHM). Az EHM kiszámítására vonatkozó egyéb rendelkezéseket lásd a vonatkozó Kormányrendelet (82/2010. (III. 25.) Korm. rendelet) további §-aiban.

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

**Alkalmazandó Képernyőoldal** egy adott információ szolgáltatási rendszer (beleértve, de nem kizárólag a Reuters Monitor Money Rate Service-t (**Reuters**) és a Bloomberg News Service-t (**Bloomberg**) bármely oldala, szekciója, rovata, oszlopa vagy egyéb része, miként azt referencia kamatláb szolgáltatása céljából meghatározhatják, vagy azon egyéb oldal, szekció, rovat, oszlop vagy más rész, amely az illet felválthatja az adott vagy más információ szolgáltató rendszerben, minden esetben azzal a kikötéssel, hogy ezeket olyan személy vagy szervezet jelölheti meg, aki vagy amely támogatja ezeknek az információknak a feltüntetését abból a célból, hogy a referencia kamatlábhoz hasonló kamatláb vagy árfolyam jelenjen meg.

**Kamatfizetési Nap** bármely Jelzáloglevélre vonatkozóan az a nap, amelyen először válik esedékké bármely tőke- vagy kamatfizetés, vagy (ha a fizetendő összeget a vonatkozó rendelkezésekkel ellentétben tartják vissza vagy utasítják el) amelyen a kintlévő összeget teljes mértékben megfizetik, vagy (ha ez korábban van) amelyre vonatkozóan megfelelő értesítést küldenek a Jelzáloglevél-tulajdonosoknak a vonatkozó Jelzáloglevél Feltételekkel összhangban arról, hogy a Jelzáloglevélről kiállított értékpapírszámla igazolásnak a Jelzáloglevél Feltételeknek megfelelő további bemutatása esetén az adott fizetést teljesítik, azzal a kikötéssel, hogy az ilyen fizetést ténylegesen teljesítik az ilyen bemutatás alkalmával. A jelen Jelzáloglevél Feltételekben

- (i) a **tőkére** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglal a Jelzáloglevelekre vonatkozóan fizetendő minden Törlesztési Összeget, Visszaváltási Összeget és egyéb tőkejellegű összeget, amely a jelen Jelzáloglevél Feltételeknek, azok módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő;
- (ii) a **kamatra** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglal minden Kamatösszeget és minden egyéb összeget, amely a jelen Jelzáloglevél Feltételeknek, azok módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő; és
- (iii) a **tőke** és a **kamat** úgy tekintendők, hogy magukban foglalnak bármely egyéb összeget, amely a jelen Jelzáloglevél Feltételek alapján fizetendő.

**Fix Kamatrész Összeg** fix kamatozású Jelzáloglevelek esetében a vonatkozó Végleges Feltételekben ekként meghatározott kamatösszeg.

**Kamatbázis** a bármely Kamatfizetési Időszakra számított kamat vonatkozásában a következőképpen értelmezendő:

- (i) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/Tényleges (ÁKK)**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel vagy ha az adott Kamatfizetési Időszak valamely része szökőévre esik, úgy
  - (A) a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 366-tal kell elosztani; és
  - (B) a Kamatfizetési Időszak nem szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 365-tel kell elosztani;

- (ii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/365**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát 365-tel kell elosztani;
- (iii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani;
- (iv) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**30E/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol egy év 12 egyenként 30 napos hónaptól áll, tekintet nélkül a Kamatfizetési Időszak első vagy utolsó napjára, kivéve, ha valamely Kamatfizetési Időszak a Lejárat Napján ér véget, és a Lejárat Napja február hónap utolsó napjára esik, amely esetben ezt az utolsó napot tartalmazó februárt nem kell 30 napos hónappá meghosszabbítani); és
- (v) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**30/360**", "**360/360**" vagy "**Kötvény-alapú**" számítást írnak elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol egy év 12, egyenként 30 napos hónaptól áll (kivéve ha (a) a Kamatfizetési Időszak utolsó napja valamely hónap 31. napja, de a Kamatfizetési Időszak kezdete a hónapnak nem a 30. vagy 31. napjára esik, amely esetben az utolsó napot tartalmazó hónapot nem kell 30 naposra lerövidített hónapnak tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapnak tekinteni)).

**Kamatfizetési Időszak** a Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az Első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárat Nap.

**Kamatláb** a Jelzáloglevélre vonatkozóan mindenkor fizetendő kamat mértéke éves szinten, amely a jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései alapján kerül meghatározásra vagy azok szerint számítandó.

**Kamat-meghatározási Nap** a vonatkozó Végleges Feltételekben a Kamatlábra és a Kamatfizetési Időszakra vonatkozóan ekként meghatározott nap.

**Kamatszámítási Kezdőnap** a Jelzáloglevelek forgalomba hozatalának napja (**Kibocsátási Nap**) vagy bármely más nap, amelyet a vonatkozó Végleges Feltételek meghatároz.

**Lejárat Nap** az a nap, amelyen a Jelzáloglevelek lejárttá és visszafizetendővé válnak a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban.

**Meghatározott Névérték** a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Jelzáloglevél névérték.

**Munkanap Szabály** a Következő Munkanap Szabályt, a Módosított Következő Munkanap Szabályt vagy a Megelőző Munkanap Szabályt jelenti, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek szerint kamatfizetési napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni és

- (i) abban a naptári hónapban, amelyre egy Kamatfizetési Nap esne, nincsen olyan nap, amely szám szerint megfelelne az adott Kamatfizetési Napnak, vagy
- (ii) valamely Kamatfizetési Nap egyébként olyan napra esne, amely egyébként nem Munkanap,

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

- (1) a **Következő Munkanap Szabálya** alapján a Kamat fizetését az ilyen Kamatfizetési Napot követő első Munkanapon kell teljesíteni. A Jelzáloglevél-tulajdonost az ilyen elhalasztott fizetés miatt többlet kamat vagy egyéb kifizetés nem illeti meg; vagy
- (2) a **Módosított Következő Munkanap Szabálya** alapján a Kamat fizetését az ilyen Kamatfizetési Napot követő első Munkanapon kell teljesíteni kivéve, ha így az a következő naptári hónapra esne, amely esetben a Kamatfizetési Napot előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra; vagy
- (3) a **Megelőző Munkanap Szabálya** alapján az ilyen Kamatfizetési Napot előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra.

A jelen Jelzáloglevél feltétel alkalmazása és értelmezése során a **Munkanap** olyan napot jelöl, amelyen Budapesten és bármely, a vonatkozó Végleges Feltételekben említett további kereskedelmi központban a kereskedelmi bankok és a nemzetközi pénz- és tőkepiaci szereplők pénzügyi elszámolásokat végeznek, és az ilyen nap a Fizető Megbízottnál is Munkanapnak számít.

**Törédékösszeg** fix kamatozású Jelzáloglevelek esetében a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon megállapított kamatösszeg.

(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

(i) *A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek éves szinten értendő Kamatlába a vonatkozó Végleges Feltételekben előre meghatározott. Az éves szinten értendő Kamatláb alapján számított vagy az előre összegszerűen megadott Kamatösszeg utólag, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott időpontban vagy időpontokban fizetendő.

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

Annak a kamatnak az összegét (**Kamatösszeg**), amely az egyes Jelzáloglevelek után fizetendő, amennyiben ez szükséges a Fizető Megbízott számítja ki a vonatkozó Végleges Feltételek rendelkezései szerint. A Kamatösszeg kiszámítása során a **Kamatláb**at alkalmazzák az egyes **Meghatározott Névértékekre**, és a kapott értéket megszorozzák a **Kamatbázissal**, majd ennek eredményét egész forintra, míg az eurót és a svájci frankot két tizedes jegyre kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz a 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

Amennyiben a Végleges Feltételek **Fix Kamatrész Összeget** vagy **Törédékösszeget** határoz meg, akkor az egyes Kamatfizetési Napokon fizetendő Kamatösszeg egyenlő a Fix Kamatrész Összeggel vagy (ha alkalmazandó) a Törédékösszeggel.

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

- (A) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon (**Kamatfizetési Nap**); vagy
- (B) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítási Kezdőnap után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal, vagy más időszakkal megegyező időszak után következik be (**Meghatározott Időszak**).

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek szerint a Kamatfizetési Napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni, úgy a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott **Munkanap Szabályok** alkalmazandók.

(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

A Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamata a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó által valamely nyilvánosan elérhető és a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott referencia kamatláb vagy index alapul vételével kerül kiszámításra, az így kiszámított Kamatláb éves szinten értendő. A változó vagy indexált Kamatláb alapján számított Kamatösszeg utólag, a Végleges Feltételekben meghatározott időpontban vagy időpontokban fizetendő.

(ii) *Kamatláb meghatározása*

A Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek esetén a Fizető Megbízott a Kamatláb meghatározására megszabott időpontban vagy ha az nem Munkanapra esik, akkor az azt követő első munkanapon meghatározza a Kamatlábat a vonatkozó Kamatfizetési Időszakra.

(iii) *Képernyőoldalas Kamat-meghatározás a Változó Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozóan*

Ahol a vonatkozó Végleges Feltételek a Kamatláb meghatározásának módjaként egy képernyőoldal hivatkozást ír elő (**Képernyőoldalas Kamat-meghatározás**), ott az egyes Kamatfizetési Időszakokra számított Kamatláb, az alábbiakban előírtak megtartása mellett, az Alkalmazandó Képernyőoldalon a Kamat-meghatározási Napon megjelenő adat alapján, a releváns referencia kamatlábra adott ajánlat (amely egy %-ban kifejezett éves ráta) mértékének felel meg, növelve vagy csökkentve (a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint) a Kamatfelárral. Amennyiben az Alkalmazandó Képernyőoldal vagy a referencia kamatláb nem elérhető, úgy a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek ilyen esetekre vonatkozó előírásai az irányadóak.

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra minimum kamatlábat (**Minimum Kamatláb**) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb alacsonyabb, mint az adott Minimum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Minimum Kamatlábbal egyezik meg.

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra maximum kamatlábat (**Maximum Kamatláb**) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb magasabb, mint az adott Maximum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Maximum Kamatlábbal egyezik meg.

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

A Fizető Megbízott számítja ki annak a kamatnak az összegét (**Kamatösszeg**), amely az egyes Meghatározott Névértékű Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő. Minden Kamatösszeg kiszámítása esetén a Kamatlábat alkalmazzák az egyes Meghatározott Névértékre, és a kapott értéket megszorozzák a Kamatbázissal, majd ennek eredményét egész forintra, míg az eurót és a svájci frankot két tizedes jegyre kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz a 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:



- (A) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon (**Kamatfizetési Nap**); vagy
- (B) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítási Kezdőnap után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal vagy más időszakkal megegyező időszak után következik be (**Meghatározott Időszak**).

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek szerint a kamatfizetési napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni, úgy a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Munkanap Szabályok alkalmazandók.

## 12. **Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről**

A Fizető Megbízott haladéktalanul, de legkésőbb a Kamatfizetési Napot két banki munkanappal megelőzően a vonatkozó Végleges Feltételekben, valamint a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeiben meghatározottak szerint a Kibocsátó tudomására hozza a következő Kamatfizetési Időszakra vonatkozó Kamatlábat. A Kibocsátó gondoskodik arról, hogy az erre vonatkozó értesítés a meghatározás után a vonatkozó jogszabályok, valamint a Végleges Feltételekben és a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeiben meghatározott módon közzétételre kerüljön, továbbá értesíti a Központi Értékpapírszámla Vezetőjét az esedékes Kamatösszegekről.

## 13. **Felhalmozott Kamat**

Az egyes Jelzáloglevelek a visszaváltás dátumától kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Jelzáloglevelek tulajdonosa megfelelően igazolja, hogy a tőkekifizetést jogellenesen késleltetik vagy megtagadják. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész kamatai tovább halmozódnak az alábbi időpontok közül a korábban bekövetkezőig:

- (1) amikor az adott Jelzáloglevél után járó összeget kifizetik; és
- (2) öt nappal azt követően, hogy a Fizető Megbízott megkapta a teljes fizetendő összeget, és arról értesítést küldött jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései szerint.

## 14. **Diszkont Jelzáloglevelek**

A Diszkont Jelzáloglevelek a névértéküknél alacsonyabb áron kerülnek értékesítésre, és lejáratkor névértékükön kerülnek beváltásra.

## 15. **Késedelmi Kamat**

Amennyiben a Kibocsátó a Jelzáloglevelek alapján fizetendő bármely összeggel kapcsolatosan késedelembe esik, úgy a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni a lejárt, de még nem teljesített tartozása vonatkozásában.

## 16. **Kifizetések**

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos fizetéseket a Kibocsátó nevében a Fizető Megbízott banki átutalással teljesíti a Jelzáloglevél-tulajdonosok részére, a Fizető Megbízotti Szerződés rendelkezéseivel összhangban.

A kifizetésekre mindenkor vonatkoznak a kifizetés helyén érvényes pénzügyi, adó és egyéb jogszabályok, rendelkezések, így különösen a Központi Értékpapírszámla Vezetője, a BÉT vagy más értéktőzsde (ha alkalmazandó) szabályzatai és előírásai.

A Jelzáloglevelek kapcsán teljesítendő kifizetéseket a Központi Értékpapírszámla Vezetője nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó – a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – fordulónap (**Fordulónap**) végén az adott Jelzálogleveleket illetően állománnyal rendelkező Számlavezetők részére kell teljesíteni, a Központi Értékpapírszámla Vezetője vonatkozó mindenkor hatályos szabályzatával, valamint a Fizető Megbízotti Szerződés rendelkezéseivel összhangban, valamint az alkalmazandó adózási jogszabályok figyelembevételével. Az esedékes fizetést azon Jelzáloglevél-tulajdonos részére kell teljesíteni, aki a Fordulónapon a Jelzáloglevél tulajdonosa. A Fizető Megbízott a Kibocsátót legkésőbb az esedékességet megelőző második Munkanap délelőtt 8 óráig tájékoztatja a Jelzáloglevelek után a Kamatfizetési Napon fizetendő, adóval nem csökkentett összegről.

A Jelzáloglevelek tekintetében a Jelzáloglevél Feltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Jelzáloglevél-tulajdonosoknak teljesített megfelelő kifizetéseknek kell tekinteni, és a Kibocsátó valamint a Fizető Megbízott az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden ezzel kapcsolatos kötelezettség alól.

Abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek (vagy azok egy részének) visszafizetése a Jelzáloglevél Feltételeknek megfelelően esedékessé válik, illetve azok lejártak, de még nem történt meg a teljes kifizetés a Jelzáloglevél-tulajdonosoknak, akkor a Jelzáloglevelek egyes tulajdonosai a tulajdonjogukat megtestesítő értékpapírszámlára hivatkozva a Kibocsátó ellen közvetlenül jogosultak eljárást kezdeményezni, kivéve azt az esetet, ha a vonatkozó esedékességi dátumtól számított hét napos időszakon belül a Jelzáloglevelekkel kapcsolatban az esedékes összeg teljes megfizetése megtörténik a Jelzáloglevél-tulajdonosok javára, a Jelzáloglevél Feltételekkel összhangban.

## **17. Munkaszüneti Napok**

Ha bármely Jelzáloglevél kapcsán teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra (elszámolási napra) esik, a Jelzáloglevél-tulajdonos a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban az alkalmazandó Munkanap Szabály szerinti napon válik jogosulttá a kifizetésre, és nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

## **18. Visszavásárlás**

A Jht. rendelkezései alapján a Kibocsátó által visszavásárolt Jelzáloglevelek újból forgalomba nem hozhatók.

## **19. Visszaváltási opciók**

### *(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés*

A Jelzáloglevelek lejáratkor egy összegben, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint válthatóak vissza. A Jelzáloglevelek lejárat előtti visszaváltására vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A visszaváltási jog gyakorlását a Kibocsátó értesítésében közli.

A Jelzáloglevelet, amennyiben az alábbi (b) és (c) pontoknak megfelelően lejárat előtt nem került visszaváltásra vagy érvénytelenítésre, a Kibocsátó a vonatkozó Végleges Feltételekben vagy az Okiratban meghatározott tőketörlesztési napon(okon) vagy a Lejárat Napján törleszti vagy visszaváltja a vonatkozó Végleges Feltételekben vagy az Okiratban meghatározott törlesztési értéken vagy Lejáratkori Visszaváltási Értéken, illetve az abban meghatározott módon.

### *(b) Lejárat előtti visszaváltás*

#### *(i) Diszkont Jelzáloglevél*

- (A) Bármely Diszkont Jelzáloglevélre vonatkozóan fizetendő lejárat előtti visszaváltási összeg (**Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg**), amely Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg indexhez és/vagy formulához nem kötődik, a Jelzáloglevél **Amortizált Névérték Összegével** (a számításra vonatkozó eljárás ismertetése alább

található) egyenlő, kivéve amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek eltérően rendelkezik.

- (B) A (C) albekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével, az ilyen Jelzáloglevelek Amortizált Névérték Összege a következő képlet alapján számítandó ki:

$$R\dot{A} \times (1 + H)^y$$

ahol:

**RÁ** a referenciaárat jelenti;  
**H** a tizedesként kifejezett hozamot jelenti;  
**y** egy tört szám, amelynek a számlálójában azon napok száma (360 napos évvel számolva, mely tizenkettő 30 napos hónapból áll) szerepel, amely az első Részlet forgalomba hozatalának értéknapjától (azt is beleértve) a visszaváltásra kikötött napig (de azt nem beleértve), vagy addig a napig telt el, amikor a Jelzáloglevél lejárttá és visszafizetendővé vált, és amely tört szám nevezőjében 360 szerepel.

Aukciós értékesítés esetén, ha az aukció során a Jelzáloglevelek különböző árfolyamon kerülnek értékesítésre, akkor az értékesített Jelzáloglevelek átlagára tekintendő referenciaárnak. A referencia átlagár összegéről a Kibocsátó értesítést tesz közzé a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.

- (C) Amennyiben a Jelzáloglevél Lejárat Előtti Visszaváltási Összege esedékessé és fizetendővé válik, de esedékességkor nem kerül kifizetésre, a Kibocsátó az Esedékesség napja és a Kifizetési nap közötti időszakra késedelmi kamatot fizet jelen Jelzáloglevél Feltételek *Késedelmi kamat* pontjában leírtak szerint.

Ahol az ilyen számítás kevesebb, mint egy év időtartamra vonatkozik, a számítást a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Kamatbázis alapján kell elvégezni a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban.

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

A fenti (i) pontban leírt Jelzáloglevelektől eltérő bármely más Jelzáloglevélre vonatkozóan fizetendő Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg a Meghatározott Névérték és a Választott Visszaváltási Napig számított kamatokkal egyenlő, kivéve ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként rendelkezik.

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

Amennyiben a Kibocsátó számára a vonatkozó Végleges Feltételek visszaváltási lehetőséget határoz meg, a Kibocsátó, miután:

- (i) a Jelzáloglevél-tulajdonosokat a vonatkozó Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései alapján nem kevesebb, mint 15 és nem több mint 30 nappal korábban értesítette (**Visszaváltási Értesítés**); és
- (ii) a fenti (i) pont szerinti értesítést megelőzően nem kevesebb, mint 15 nappal a Fizető Megbízottat értesítette;

(mely értesítések visszavonhatatlanok és feltüntetik a visszaváltásra meghatározott dátumot), a választott visszaváltási napon (**Választott Visszaváltási Napon**) visszaválthatja az adott Sorozatba tartozó forgalomban lévő valamennyi Jelzáloglevelet a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott, választott visszaváltási összeg(ek) (**Választott Visszaváltási Összeg**), valamint a vonatkozó Választott Visszaváltási Napig (de azt nem beleértve) felhalmozott kamatok (ha van ilyen) megfizetésével.

## 20. Érvénytelenítés

A Kibocsátónak a Központi Értékpapírszámla Vezetője felé tett nyilatkozatát követően, miszerint a Jelzáloglevelekben foglalt kötelezettségeinek eleget tett, valamennyi visszaváltott Jelzáloglevelet érvényteleníteni kell. A Kibocsátó értesíti a Központi Értékpapírszámla Vezetőjét vagy a Központi Értéktárat (ha az nem azonos a Központi Értékpapírszámla Vezetőjével) a Jelzáloglevelekben foglalt jogok és kötelezettségek megszűnéséről. Ezt követően a Központi Értékpapírszámla Vezetője, illetve a Központi Értéktár érvényteleníti a Jelzálogleveleket és az Okiratot.

A Jelzáloglevelek érvénytelenítése a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor hatályos vonatkozó szabályzataival és eljárási rendjével, valamint a vonatkozó jogszabályokkal összhangban történik.

A visszaváltások és érvénytelenítések esetén esedékessé váló kifizetések napjára a jelen Jelzáloglevél Feltételek Kamatkifizetések napjára vonatkozó szabályait (**Munkanap Szabály**) kell értelemszerűen alkalmazni.

## 21. Készfizető Kezességvállalás jellege

2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a **Kezes**) készfizető kezességvállalási nyilatkozatot (**Nyilatkozat**) tett közzé, amelyben készfizető kezességet (a **Készfizető Kezességvállalás**) vállalt a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír, illetőleg az ugyancsak ott hivatkozott hitel- és kölcsönügyletek valamint a bankközi betétek (együtt: **Hiteleszközök**) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.

A Kezest a Nyilatkozatban foglaltak alapján készfizető kezesség terheli a Kibocsátót terhelő valamennyi Hiteleszközből eredő fizetési kötelezettségre vonatkozóan. A Kezes arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a Kibocsátó elmulasztja bármely Hiteleszköz alapján fennálló esedékes fizetési kötelezettségének teljesítését, úgy azért a Kezes fog a Kibocsátó helyett a Hiteleszköz jogosultjával szemben, annak írásbeli erre vonatkozó igénye alapján – a Nyilatkozatban foglaltaknak megfelelően – helyt állni. A Hiteleszköz alapján fennálló esedékessé vált követelés jogosultja – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – választása szerint akár a Kibocsátó, akár a Kezes, akár pedig egyszerre mindkettőjük ellen fordulhat. A Kezes kötelezettsége – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – igazodik a Hiteleszköz alapján fennálló kötelezettségekhez.

## 22. Készfizető Kezességvállalás hatálya

A Nyilatkozat értelmében a Kezes kötelezettséget vállal arra, hogy bármely Hiteleszköz bármely jogosultja részére – írásban benyújtott kérése esetén – fizetést teljesít a Hiteleszköz egésze, vagy egy része (legyen az tőke, kamat, vagy bármely más, a Hiteleszköz dokumentációján alapuló fizetési kötelezettség) erejéig, amennyiben azt a Hiteleszköz dokumentációjában rögzített napon, a dokumentációban rögzített feltételek szerint a Kibocsátó nem fizette meg a Jogosult számára.

A Kezes a Jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a Készfizető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A Jelzáloglevelek tulajdonosai, mint Jogosultak vonatkozásában ez az értesítés a Kibocsátó honlapján ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) jelenik meg a „Befektetői információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint Jogosultak esetén a Kibocsátó honlapján megjelent értesítés mellett, a Kibocsátó közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek.

A megszüntetésre vonatkozó közzététel napját követő 30 (harminc) nap elteltét követően kibocsátott Jelzáloglevelek, valamint a nyújtott hitelkeretek és folyósított kölcsönök és elhelyezett bankközi betétek tekintetében a Kezesnek semmilyen kötelezettsége nem áll fenn a Készfizető Kezességvállalás alapján. A Kezesség e bekezdés szerinti megszűnése nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készfizető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad, amíg az esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

## KÖTVÉNY FELTÉTELEK

A következő fejezet a Program keretében kibocsátandó Kötvények feltételeiről ad tájékoztatást, és az egyes Sorozatok és Részletek tekintetében tartalmaz általános információkat a Tőzsdei Kötvények, a Nyilvános Kötvények és a Zártkörű Kötvények tekintetében. Az alábbi összefoglalás a jelen Alaptájékoztató egyéb vonatkozó részeivel együtt értelmezendő, és a Nyilvános Kötvényekre, a Tőzsdei Kötvényekre valamint a Zártkörű Kötvényekre vonatkozó alaptájékoztatóra vonatkozik. Az egyes Sorozatok részletes feltételeit a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

### 1. Kibocsátó

UniCredit Jelzálogbank Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

### 2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2018. április 25-én kelt 29/2018. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára, Zártkörű Kötvények zártkörű forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

### 3. Hirdetmények és értesítések

A Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi szabályozott információ (ideértve a jelen Alaptájékoztató, a Végleges Feltételek és a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) a Tpt. 56. §-ában foglaltak és a pénzügyminiszter 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelete szerint akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha azt a Kibocsátó megküldte legalább egy nyomtatott sajtó szerkesztőségének amelynek sajtóterméke legalább huszonötezer példányszámban jelenik meg naponta vagy hetente, és amelyet Magyarországon terjesztenek, vagy a befektető számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének, közzétette a honlapján és megküldte a hivatalosan kijelölt információátviteli rendszer számára, amely jelenleg az MNB által működtetett ún. tőkepiaci közzétételi rendszer (<http://kozzetetelek.mnb.hu/>). Fentiekén kívül a Tpt. 56. § (4) bekezdése szerint a Kibocsátó a szabályozott információt egyidejűleg az MNB-nél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet az MNB közzétesz az általa üzemeltetett honlapon (<http://kozzetetelek.mnb.hu/>).

### 4. A Program

#### (a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forintos és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

#### (b) Keretösszege

180.000.000.000 Ft (száznyolcvanmilliárd forint) – a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott össznévértéke alapján. A nem forintban történő kibocsátások esetén a Keretösszegre vonatkozó információt lásd az *Árfolyam* címszó alatt.

### 5. Vezető Forgalmazó

UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

### 6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

## 7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Kötvénytulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Kötvény Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

## 8. Kötvények

### (a) Típusa

A Kötvények a Tpt. 12/B §-a, valamint a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet továbbá a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján kerülnek kibocsátásra és ezen jogszabályok értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

### (b) Megjelenési formája

Az azonos Sorozatba tartozó Kötvényekről a Kibocsátó egy példányban értékpapírnak nem minősülő okiratot állít ki (**Okirat**). A Kötvények dematerializált formában állíthatók ki az Okiratban meghatározott egyedi névértékkel. A vonatkozó Végleges Feltételekben foglalt rendelkezésekkel összhangban a névre szóló dematerializált Kötvényeket tartalmazó, a Tpt. 7. §-a szerint kiállított Okiratot a Tpt. 9. § (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban a Központi Értékpapírszámla Vezetőnél helyezik letétbe, és az mindaddig letétben marad, amíg az adott Részletben, illetve Sorozatban forgalomba hozott Kötvények tulajdonosainak a Kötvényeken alapuló fizetési igényei kielégítésre nem kerülnek. Azonos Sorozatba tartozó újabb Részlet forgalomba hozatala esetén a korábban kibocsátott Okirat érvénytelenítésre kerül, és az újabb Részletbe tartozó Kötvények adatait is tartalmazó új Okirat kerül kiállításra.

### (c) A Kötvények jellege

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvények egymással és a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel egyenrangúak (*pari passu*) a felszámolás vagy végelszámolás, illetve a Kibocsátó vagyonára végzett végrehajtás során követendő kielégítési sorrendben, kivéve azokat a kötelezettségeket, amelyek elsőbbséget élveznek az irányadó végelszámolás vagy egyéb vonatkozó jogszabályok alapján. Ilyenek a Kibocsátó által forgalomba hozott Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek, amelyek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20-21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek.

### (d) Elévülés

A jelenleg hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvények alapján történő tőke- és kamatfizetésekre vonatkozó, a Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el.

### (e) Alkalmazandó jog és illetékesség

A Kötvényekre, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései alkalmazandóak.

A Kötvényekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX törvény XII. fejezete szerinti - a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő - Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége.

A választott bírósági eljárásokban a Választott Bíróság dönt a saját, mindenkori hatályos szabályaival összhangban. Az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. Az eljáró választottbírók száma három, azzal, hogy kizárólag a választottbíró-ajánlási listában szereplő, pénz- és tőkepiaci szaktudással rendelkező választottbíró jelölhető. Mindkét vitában álló fél jogosult egy választott bíró kijelölésére. Az így kijelölt két választott bíró jelöli ki a harmadik választott bírót, aki a tanács elnökeként jár el.

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

A Kötvénytulajdonosok vagy Tulajdonosok bármely Kötvény vonatkozásában a Kötvények mindenkori tulajdonosait jelentik.

A Kötvények átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével, és a Kötvényeknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg.

Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvénytulajdonos, aki tulajdonjogát a fentieknek megfelelően szerezte, a Kötvény jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő, és mint ilyen jogosult minden ilyen Kötvény kapcsán teljesített kifizetésre akkor is, ha a Kötvény lejárt.

A Kötvény tulajdonosai jogosultak továbbá a Kötvényből eredő tőke- és kamatkifizetésekre valamint az Alaptájékoztatóban meghatározott vagy jogszabály alapján Őket megillető egyéb jogaik gyakorlására.

(g) A Kötvények átruházásának korlátozása

A Kötvények átruházása esetén a Számlavezetők összevont Értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkori szabályzatai a Kötvényekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Kötvénytulajdonosokra kötelezőek.

(h) Futamidő

Az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott maximum 30 év. A Kötvények minimum futamideje tekintetében jelen Alaptájékoztató nem tartalmaz korlátozást.

(i) A Kötvények névértéke

A Kötvények névértéke a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit.

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.)

## 9. **Kötvények forgalomba hozatala**

A Kötvények forgalomba hozatala több Sorozatban és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek feltételei szerint.

(a) A forgalomba hozatal módja

A jelen Program keretében a Kötvények a vonatkozó Végleges Feltételekben foglaltak szerint nyilvánosan vagy zártkörűen hozhatók forgalomba. Ennek megfelelően az adott Kötvények befektetői köre a Tpt. nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatalra vonatkozó szabályai által kerül meghatározásra. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás vagy aukciós eljárás, folyamatos kibocsátás vagy adagolt kibocsátás útján.

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

A Kötvények magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra.

(c) Árfolyam

Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB forgalomba hozatal napján irányadó, az adott devizanem forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a forgalomba hozott Kötvények össznévértékét forintra, abból a célból, hogy megállapítsa, a forgalomba hozott mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből. A Program keretében devizában forgalomba hozott Jelzáloglevél- és Kötvényállomány minden negyedév végével átértékelésre kerül az aktuális MNB árfolyamon, és ez alapján újra megállapításra kerül, hogy mekkora a részaránya a Program össznévértékéből.

(d) Forgalomba hozatali ár

A Kötvények névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diskont Kötvények esetén névérték alatt kerülhetnek forgalomba hozatalra.

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

A Program feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közzéadása a forgalomba hozott értékpapír befektetői számára a magyar jogszabályok szerint kötelező, és amely a Felügyelet számára benyújtásra kerül, a jelen Alaptájékoztató tartalmazza. Az egyes Sorozatokban vagy Részletekben forgalomba hozott Kötvények vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

(f) További forgalomba hozatalok

A Kibocsátó jogosult a Kötvénytulajdonosok hozzájárulása nélkül mind a korábban forgalomba hozott Kötvényeivel azonos Sorozatba tartozó Kötvények, mind új Sorozatba tartozó Kötvények forgalomba hozatalára. A Program hatálya alá tartozó bármely további forgalomba hozatalhoz a Program ideje alatt nem szükséges a Felügyelet engedélye. Ilyen további forgalomba hozatalok esetén a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel összhangban az adott forgalomba hozatal kezdő napját megelőzően a forgalomba hozatal egyedi adatait tartalmazó Végleges Feltételek benyújtásával a Felügyeletet tájékoztatja, és a Végleges Feltételeket közzéteszi.

(g) A befizetett összeg

Ha a befizetett összeg kevesebb, mint a jegyzési íven vagy aukciós formanyomtatványon, illetve a Vezető Forgalmazó szabályzatának megfelelő megbízás-adási módokon tett jegyzési igényben vagy aukciós vásárlási nyilatkozatban jelzett összeg, abban az esetben a befizetett összeg tekintendő mérvadónak, amennyiben a befizetett összeg több mint a jegyzési íven vagy aukciós formanyomtatványon, illetve a Vezető Forgalmazó szabályzatának megfelelő megbízás-adási módokon tett jegyzési igényben vagy aukciós vásárlási nyilatkozatban szereplő, akkor a különbség öt napon belül kamat és levonásmentesen visszatérítésre kerül.

(h) Visszatérítés

Amennyiben a forgalomba hozatal a Tpt. 33. § (2) bekezdés hatálya alá eső ok folytán hiúsul meg, a már befizetett összegeket a Kibocsátó hét napon belül – kamatfizetési kötelezettség és levonás nélkül – visszafizeti.

(i) Értékpapírszámla

A dematerializált értékpapírokról és a hozzá kapcsolódó jogokról az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.



(j) Elszámolási nap

A vonatkozó Végleges Feltételekben a Kötvény forgalomba hozatalból származó pénzmozgások elszámolására, valamint a forgalomba hozatalra kerülő Kötvények központi értékpapírszámlán, továbbá Számlavezetők értékpapírszámláján történő jóváírására kijelölt nap.

(k) Értékesítési Korlátozások

A Kötvényeket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően lehet értékesíteni belföldi magánszemélyek és intézményi befektetők, valamint külföldi magánszemélyek és intézményi befektetők részére akár külföldön, akár Magyarországon. Az Alaptájékoztató további értékesítési korlátozásokat is tartalmazhat.

(l) A Kötvényekkel kapcsolatos befizetések valamint a Kötvények jóváírásának módja és határideje

A Kötvényekkel kapcsolatos befizetések valamint a Kötvények jóváírásának módja és határideje a jelen Alaptájékoztató „Aukciós szabályok” és „A Jegyzési eljárás szabályai” c. fejezeteiben valamint a vonatkozó Végleges Feltételek (30) (Az aukció / jegyzés helye és módja) pontjában kerülnek részletezésre.

(m) A Kötvények forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

A Kötvények forgalomba hozatalával kapcsolatos eredmény nyilvánosságra hozatalának módja a vonatkozó Végleges Feltételek (30) (vii) (Kihirdetés helye és módja) pontjában kerül részletezésre.

## 10. Kétoldalú árjegyzés

Amennyiben a Végleges Feltételek, valamint a Vezető Forgalmazói Megállapodás úgy rendelkezik, a Vezető Forgalmazó a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon, az ott megjelölt informatikai rendszer megfelelő oldalán eladási és vételi árat jegyez az egy Sorozatban forgalomba hozott Kötvények tekintetében.

## 11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

A Kötvények lehetnek fix, indexált vagy változó kamatozásúak vagy Diszkont Kötvények. A Kötvényekre vonatkozó kamatperiódusok és az alkalmazandó kamatok, illetve kamatlábak Sorozatonként változhatnak, de adott Sorozatra vonatkozóan a kamat-megállapítás módja állandó. A kamatperiódusokra és a kamatokra vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

A 82/2010. (III. 25.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése szerint: 'A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében, ha az értékpapír kamata a Kibocsátó által a még hátralévő teljes futamidőre megállapításra került, a befektetési vállalkozás, a hitelintézet, valamint az a szervezet, amely törvény alapján forgalmazó igénybevétele nélkül jogosult saját kibocsátású értékpapírt forgalomba hozni, köteles kiszámítani, és a 9. §-ban meghatározott módon közzétenni az egységesített értékpapír hozam mutatót (EHM). Az EHM kiszámítására vonatkozó egyéb rendelkezéseket lásd a vonatkozó Kormányrendelet (82/2010. (III. 25.) Korm. rendelet) további §-aiban.

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

**Alkalmazandó Képernyőoldal** egy adott információ szolgáltatási rendszer (beleértve, de nem kizárólag a Reuters Monitor Money Rate Service-t (**Reuters**) és a Bloomberg News Service-t (**Bloomberg**) bármely oldala, szekciója, rovata, oszlopa vagy egyéb része, miként azt referencia kamatláb szolgáltatása céljából meghatározhatják, vagy azon egyéb oldal, szekció, rovat, oszlop vagy más rész, amely az illet felválthatja az adott vagy más információ szolgáltató rendszerben,

minden esetben azzal a kikötéssel, hogy ezeket olyan személy vagy szervezet jelölheti meg, aki vagy amely támogatja ezeknek az információknak a feltüntetését abból a célból, hogy a referencia kamatlábhoz hasonló kamatláb vagy árfolyam jelenjen meg.

**Kamatfizetési Nap** bármely Kötvényre vonatkozóan az a nap, amelyen először válik esedékessé bármely tőke- vagy kamatfizetés, vagy (ha a fizetendő összeget a vonatkozó rendelkezésekkel ellentétben tartják vissza vagy utasítják el) amelyen a kintlévő összeget teljes mértékben megfizetik, vagy (ha ez korábban van) amelyre vonatkozóan megfelelő értesítést küldenek a Kötvénytulajdonosoknak a vonatkozó Kötvény Feltételekkel összhangban arról, hogy a Kötvényről kiállított értékpapírszámla igazolásnak a Kötvény Feltételeknek megfelelő további bemutatása esetén az adott fizetést teljesítik, azzal a kikötéssel, hogy az ilyen fizetést ténylegesen teljesítik az ilyen bemutatás alkalmával. A jelen Kötvény Feltételekben

- (i) a **tőkére** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglal a Kötvényekre vonatkozóan fizetendő minden Törlesztési Összeget, Visszaváltási Összeget és egyéb tőkejellegű összeget, amely a jelen Kötvény Feltételeknek, azok módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő;
- (ii) a **kamatra** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglal minden Kamatösszeget és minden egyéb összeget, amely a jelen Kötvény Feltételeknek, azok módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő; és
- (iii) a **tőke** és a **kamat** úgy tekintendők, hogy magukban foglalnak bármely egyéb összeget, amely a jelen Kötvény Feltételek alapján fizetendő.

**Fix Kamatrész Összeg** fix kamatozású Kötvények esetében a vonatkozó Végleges Feltételekben ekként meghatározott kamatösszeg.

**Kamatbázis** a bármely Kamatfizetési Időszakra számított kamat vonatkozásában a következőképpen értelmezendő:

- (i) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/Tényleges (ÁKK)**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel, vagy, ha az adott Kamatfizetési Időszak valamely része szökőévre esik, úgy
  - (A) a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 366-tal kell elosztani; és
  - (B) a Kamatfizetési Időszak nem szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 365-tel kell elosztani;
- (ii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/365**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát 365-tel kell elosztani;
- (iii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani;
- (iv) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**30E/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol egy év 12 egyenként 30 napos hónapból áll, tekintet nélkül a Kamatfizetési Időszak első vagy utolsó napjára, kivéve, ha valamely Kamatfizetési Időszak a Lejárat Napján ér véget, és a Lejárat Napja február hónap utolsó napjára esik, amely esetben ezt az utolsó napot tartalmazó februárt nem kell 30 napos hónappá meghosszabbítani); és
- (v) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**30/360**", "**360/360**" vagy "**Kötvény-alapú**" számítást írnak elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol is egy év 12, egyenként 30 napos hónapból áll (kivéve ha (a) a Kamatfizetési Időszak utolsó napja valamely hónap 31. napja, de a Kamatfizetési Időszak kezdete a hónapnak nem a 30.

vagy 31. napjára esik, amely esetben az utolsó napot tartalmazó hónapot nem kell 30 naposra lerövidített hónapnak tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapnak tekinteni)).

**Kamatfizetési Időszak** a Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az Első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárati Nap.

**Kamatláb** a Kötvényre vonatkozóan mindenkor fizetendő kamat mértéke éves szinten, amely a jelen Kötvény Feltételek rendelkezései alapján kerül meghatározásra vagy azok szerint számítandó.

**Kamat-meghatározási Nap** a vonatkozó Végleges Feltételekben a Kamatlábra és a Kamatfizetési Időszakra vonatkozóan ekként meghatározott nap.

**Kamatszámítási Kezdőnap** a Kötvények forgalomba hozatalának napja (**Kibocsátási Nap**) vagy bármely más nap, amelyet a vonatkozó Végleges Feltételek meghatároz.

**Lejárati Nap** az a nap, amelyen a Kötvények lejárttá és visszafizetendővé válnak a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban.

**Meghatározott Névérték** a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Kötvény névérték.

**Munkanap Szabály** a Következő Munkanap Szabályt, a Módosított Következő Munkanap Szabályt vagy a Megelőző Munkanap Szabályt jelenti, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek szerint kamatfizetési napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni és

- (i) abban a naptári hónapban, amelyre egy Kamatfizetési Nap esne, nincsen olyan nap, amely szám szerint megfelelne az adott Kamatfizetési Napnak, vagy
- (ii) valamely Kamatfizetési Nap egyébként olyan napra esne, amely egyébként nem Munkanap,  
akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

- (1) a **Következő Munkanap Szabálya** alapján, a Kamat fizetését az ilyen Kamatfizetési Napot követő első Munkanapon kell teljesíteni. A Kötvénytulajdonost az ilyen elhalasztott fizetés miatt többlet kamat vagy egyéb kifizetés nem illeti meg; vagy
- (2) a **Módosított Következő Munkanap Szabálya** alapján a Kamat fizetését az ilyen Kamatfizetési Napot követő első Munkanapon kell teljesíteni kivéve, ha így az a következő naptári hónapra esne, amely esetben a Kamatfizetési Napot előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra; vagy
- (3) a **Megelőző Munkanap Szabálya** alapján az ilyen Kamatfizetési Napot előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra.

A jelen Kötvény feltétel alkalmazása és értelmezése során a **Munkanap** olyan napot jelöl, amelyen Budapesten és bármely, a vonatkozó Végleges Feltételekben említett további kereskedelmi központban a kereskedelmi bankok és a nemzetközi pénz- és tőkepiaci szereplők pénzügyi elszámolásokat végeznek és az ilyen nap a Fizető Megbízottnál is Munkanapnak számít.

**Törédékösszeg** fix kamatozású Kötvények esetében a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon megállapított kamatösszeg.

(c) Fix Kamatozású Kötvények

(i) *A Fix Kamatozású Kötvények Kamatlába*

A Fix Kamatozású Kötvények éves szinten értendő Kamatlába a vonatkozó Végleges Feltételekben előre meghatározott. Az éves szinten értendő Kamatláb alapján számított vagy az előre összegszerűen megadott Kamatösszeg utólag, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott időpontban vagy időpontokban fizetendő.

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

Annak a kamatnak az összegét (**Kamatösszeg**), amely az egyes Kötvények után fizetendő, amennyiben ez szükséges a Fizető Megbízott számítja ki a vonatkozó Végleges Feltételek rendelkezései szerint. A Kamatösszeg kiszámítása során a **Kamatláb**at alkalmazzák az egyes **Meghatározott Névértékekre**, és a kapott értéket megszorozzák a **Kamatbázissal**, majd ennek eredményét egész forintra, míg az eurót és a svájci frankot két tizedes jegyre kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz a 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

Amennyiben a Végleges Feltételek **Fix Kamatrész Összeget** vagy **Töredékösszeget** határoz meg, akkor az egyes Kamatfizetési Napokon fizetendő Kamatösszeg egyenlő a Fix Kamatrész Összeggel, vagy (ha alkalmazandó) a Töredékösszeggel.

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

(A) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon (**Kamatfizetési Nap**); vagy

(B) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítási Kezdőnap után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal vagy más időszakkal megegyező időszak után következik be (**Meghatározott Időszak**).

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek szerint a Kamatfizetési Napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni, úgy a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott **Munkanap Szabályok** alkalmazandók.

(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények kamatozása

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények Kamatlába*

A Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények kamata a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó által valamely nyilvánosan elérhető és a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott referencia kamatláb vagy index alapul vételével kerül kiszámításra, az így kiszámított Kamatláb éves szinten értendő. A változó vagy indexált Kamatláb alapján számított Kamatösszeg utólag, a Végleges Feltételekben meghatározott időpontban vagy időpontokban fizetendő.

(ii) *Kamatláb meghatározása*

A Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények esetén a Fizető Megbízott a Kamatláb meghatározására megszabott időpontban vagy ha az nem Munkanapra esik, akkor az azt követő első munkanapon meghatározza a Kamatlábat a vonatkozó Kamatfizetési Időszakra.

(iii) *Képernyőoldalas Kamat-meghatározás a Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozóan*

Ahol a vonatkozó Végleges Feltételek a Kamatláb meghatározásának módjaként egy képernyőoldal hivatkozást ír elő (**Képernyőoldalas Kamat-meghatározás**), ott az egyes Kamatfizetési Időszakokra számított Kamatláb, az alábbiakban előírtak megtartása mellett, az Alkalmazandó Képernyőoldalon a Kamat-meghatározási Napon megjelenő adat alapján, a releváns referencia kamatlábra adott ajánlat (amely egy %-ban kifejezett éves ráta) mértékének felel meg, növelve vagy csökkentve (a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint) a Kamatfelárral. Amennyiben az Alkalmazandó Képernyőoldal vagy a referencia kamatláb nem elérhető, úgy a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek ilyen esetekre vonatkozó előírásai az irányadóak.

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra minimum kamatlábat (**Minimum Kamatláb**) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb alacsonyabb, mint az adott Minimum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Minimum Kamatlábbal egyezik meg.

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra maximum kamatlábat (**Maximum Kamatláb**) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb magasabb, mint az adott Maximum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Maximum Kamatlábbal egyezik meg.

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

A Fizető Megbízott számítja ki annak a kamatnak az összegét (**Kamatösszeg**), amely az egyes Meghatározott Névértékű Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő. Minden Kamatösszeg kiszámítása esetén a Kamatlábat alkalmazzák az egyes Meghatározott Névértékre, és a kapott értéket megszorozzák a Kamatbázissal, majd ennek eredményét egész forintra, míg az eurót és a svájci frankot két tizedes jegyre kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz a 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

- (A) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon (**Kamatfizetési Nap**); vagy
- (B) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítási Kezdőnap után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal vagy más időszakkal megegyező időszak után következik be (**Meghatározott Időszak**).

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek szerint a kamatfizetési napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni, úgy a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Munkanap Szabályok alkalmazandók.

## 12. **Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről**

A Fizető Megbízott haladéktalanul, de legkésőbb a Kamatfizetési Napot két banki munkanappal megelőzően a vonatkozó Végleges Feltételekben, valamint a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeiben meghatározottak szerint a Kibocsátó tudomására hozza a következő Kamatfizetési Időszakra vonatkozó Kamatlábat. A Kibocsátó gondoskodik arról, hogy az erre vonatkozó értesítés a meghatározás után a vonatkozó jogszabályok, valamint a Végleges Feltételekben és a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeiben meghatározott módon

közzétételre kerüljön, továbbá értesíti a Központi Értékpapírszámla Vezetőjét az esedékes Kamatösszegekről.

### **13. Felhalmozott Kamat**

Az egyes Kötvények a visszaváltás dátumától kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Kötvények tulajdonosa megfelelően igazolja, hogy a tőkefizetést jogellenesen késleltetik vagy megtagadják. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész kamatai tovább halmozódnak az alábbi időpontok közül a korábban bekövetkezőig:

- (1) amikor az adott Kötvény után járó összegeket kifizetik; és
- (2) öt nappal azt követően, hogy a Fizető Megbízott megkapta a teljes fizetendő összeget, és arról értesítést küldött jelen Kötvény Feltételek rendelkezései szerint.

### **14. Diszkont Kötvények**

A Diszkont Kötvények a névértéküknél alacsonyabb áron kerülnek értékesítésre, és lejáratkor névértékükön kerülnek beváltásra.

### **15. Késedelmi Kamat**

Amennyiben a Kibocsátó a Kötvények alapján fizetendő bármely összeggel kapcsolatosan késedelembe esik, úgy a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni a lejárt, de még nem teljesített tartozása vonatkozásában.

### **16. Kifizetések**

A Kötvényekkel kapcsolatos fizetéseket a Kibocsátó nevében a Fizető Megbízott banki átutalással teljesíti a Kötvénytulajdonosok részére, a Fizető Megbízotti Szerződés rendelkezéseivel összhangban.

A kifizetésekre mindenkor vonatkoznak a kifizetés helyén érvényes pénzügyi, adó és egyéb jogszabályok, rendelkezések, így különösen a Központi Értékpapírszámla Vezetője, a BÉT vagy más értéktőzsde (ha alkalmazandó) szabályzatai és előírásai.

A Kötvények kapcsán teljesítendő kifizetéseket a Központi Értékpapírszámla Vezetője nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó – a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – fordulónap (**Fordulónap**) végén az adott Kötvényeket illetően állománnyal rendelkező Számlavezetők részére kell teljesíteni, a Központi Értékpapírszámla Vezetője vonatkozó mindenkor hatályos szabályzatával, valamint a Fizető Megbízotti Szerződés rendelkezéseivel összhangban, valamint az alkalmazandó adózási jogszabályok figyelembevételével. Az esedékes fizetést azon Kötvénytulajdonos részére kell teljesíteni, aki a Fordulónapon a Kötvény tulajdonosa. A Fizető Megbízott a Kibocsátót legkésőbb az esedékességet megelőző második Munkanap délelőtt 8 óráig tájékoztatja a Kötvények után a Kamatfizetési Napon fizetendő, adóval nem csökkentett összegről.

A Kötvények tekintetében a Kötvény Feltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Kötvénytulajdonosoknak teljesített megfelelő kifizetéseknek kell tekinteni, és a Kibocsátó valamint a Fizető Megbízott az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden ezzel kapcsolatos kötelezettség alól.

Abban az esetben, ha a Kötvények (vagy azok egy részének) visszafizetése a Kötvény Feltételeknek megfelelően esedékessé válik, illetve azok lejártak, de még nem történt meg a teljes kifizetés a Kötvénytulajdonosoknak, akkor a Kötvények egyes tulajdonosai a tulajdonjogukat megtestesítő értékpapírszámlára hivatkozva a Kibocsátó ellen közvetlenül jogosultak eljárást kezdeményezni, kivéve azt az esetet, ha a vonatkozó esedékességi dátumtól számított hét napos időszakon belül a Kötvényekkel kapcsolatban az esedékes összeg teljes megfizetése megtörténik a Kötvénytulajdonosok javára a Kötvény Feltételekkel összhangban.

## 17. Munkaszüneti Napok

Ha bármely Kötvény kapcsán teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a Kötvénytulajdonos a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban az alkalmazandó Munkanap Szabály szerinti napon válik jogosulttá a kifizetésre, és nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

## 18. Visszaváltási opciók

### (a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

A Kötvények lejáratkor egy összegben, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint válthatóak vissza. A Kötvények lejárat előtti visszaváltására vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A visszaváltási jog gyakorlását a Kibocsátó értesítésében közli.

A Kötvényt, amennyiben az alábbi (b) és (c) pontoknak megfelelően lejárat előtt nem került visszaváltásra vagy érvénytelenítésre, a Kibocsátó a vonatkozó Végleges Feltételekben vagy az Okiratban meghatározott tőketörlesztési napon(okon) vagy a Lejárat Napján törleszti vagy visszaváltja a vonatkozó Végleges Feltételekben vagy az Okiratban meghatározott törlesztési értéken vagy Lejáratkori Visszaváltási Értéken, illetve az abban meghatározott módon.

### (b) Lejárat előtti visszaváltás

#### (i) Diszkont Kötvény

- (A) Bármely Diszkont Kötvényre vonatkozóan fizetendő lejárat előtti visszaváltási összeg (**Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg**), amely Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg indexhez és/vagy formulához nem kötődik, a Kötvény **Amortizált Névérték Összegével** (a számításra vonatkozó eljárás ismertetése alább található) egyenlő, kivéve amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek eltérően rendelkeznek.
- (B) A (C) albekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével, az ilyen Kötvények Amortizált Névérték Összege a következő képlet alapján számítandó ki:

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

ahol:

- RÁ** a referenciaárat jelenti;  
**H** a tizedesként kifejezett hozamot jelenti;  
**y** egy tört szám, amelynek a számlálójában azon napok száma (360 napos évvel számolva, mely tizenkettő 30 napos hónapból áll) szerepel, amely az első Részlet forgalomba hozatalának értéknapjától (azt is beleértve) a visszaváltásra kikötött napig (de azt nem beleértve) vagy addig a napig telt el, amikor a Kötvény lejárttá és visszafizetendővé vált, és amely tört szám nevezőjében 360 szerepel.

Aukciós értékesítés esetén, ha az aukció során a Kötvények különböző árfolyamon kerülnek értékesítésre, akkor az értékesített Kötvények átlagára tekintendő referenciaárnak. A referencia átlagár összegéről a Kibocsátó értesítést tesz közzé a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.

- (C) Amennyiben a Kötvény Lejárat Előtti Visszaváltási Összege esedékessé és fizetendővé válik, de esedékességkor nem kerül kifizetésre, a Kibocsátó az Esedékesség napja és a Kifizetési nap közötti időszakra késedelmi kamatot fizet jelen Kötvény Feltételek *Késedelmi kamat* pontjában leírtak szerint.

Ahol az ilyen számítás kevesebb, mint egy év időtartamra vonatkozik, a számítást a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Kamatbázis alapján kell elvégezni a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban.

(ii) *Egyéb Kötvények*

A fenti (i) pontban leírt Kötvényektől eltérő bármely más Kötvényre vonatkozóan fizetendő Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg a Meghatározott Névérték és a Választott Visszaváltási Napig számított kamatokkal egyenlő, kivéve, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként rendelkeznek.

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

Amennyiben a Kibocsátó számára a vonatkozó Végleges Feltételek visszaváltási lehetőséget határoz meg, a Kibocsátó, miután:

- (i) a Kötvénytulajdonosokat a vonatkozó Kötvény Feltételek rendelkezései alapján nem kevesebb, mint 15 és nem több mint 30 nappal korábban értesítette (**Visszaváltási Értesítés**); és
- (ii) a fenti (i) pont szerinti értesítést megelőzően nem kevesebb, mint 15 nappal a Fizető Megbízottat értesítette;

(mely értesítések visszavonhatatlanok és feltüntetik a visszaváltásra meghatározott dátumot), a választott visszaváltási napon (**Választott Visszaváltási Napon**) visszaválthatja az adott Sorozatba tartozó forgalomban lévő valamennyi Kötvényt a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott, választott visszaváltási összeg(ek) (**Választott Visszaváltási Összeg**), valamint a vonatkozó Választott Visszaváltási Napig (de azt nem beleértve) felhalmozott kamatok (ha van ilyen) megfizetésével.

## 19. **Érvénytelenítés**

A Kibocsátónak a Központi Értékpapírszámla Vezetője felé tett nyilatkozatát követően, miszerint a Kötvényekben foglalt kötelezettségeinek eleget tett, valamennyi visszaváltott Kötvényt érvényteleníteni kell. A Kibocsátó értesíti a Központi Értékpapírszámla Vezetőjét vagy a Központi Értéktárat (ha az nem azonos a Központi Értékpapírszámla Vezetőjével) a Kötvényekben foglalt jogok és kötelezettségek megszűnéséről. Ezt követően a Központi Értékpapírszámla Vezetője, illetve a Központi Értéktár érvényteleníti a Kötvényeket és az Okiratot.

A Kötvények érvénytelenítése a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor hatályos vonatkozó szabályzataival és eljárási rendjével, valamint a vonatkozó jogszabályokkal összhangban történik.

A visszaváltások és érvénytelenítések esetén esedékessé váló kifizetések napjára a jelen Kötvény Feltételek Kamatkifizetések napjára vonatkozó szabályait (**Munkanap Szabály**) kell értelemszerűen alkalmazni.

## 20. **Készfizető Kezességvállalás jellege**

2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a **Kezes**) készfizető kezességvállalási nyilatkozatot (**Nyilatkozat**) tett közzé, amelyben készfizető kezességet (a **Készfizető Kezességvállalás**) vállalt a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír, illetőleg az ugyancsak ott hivatkozott hitel- és kölcsönügyletek valamint a bankközi betétek (együtt: **Hiteleszközök**) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.

A Kezest a Nyilatkozatban foglaltak alapján készfizető kezesség terheli a Kibocsátót terhelő valamennyi Hiteleszközből eredő fizetési kötelezettségre vonatkozóan. A Kezes arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a Kibocsátó elmulasztja bármely Hiteleszköz alapján fennálló esedékes fizetési kötelezettségének teljesítését, úgy azért a Kezes fog a Kibocsátó helyett a Hiteleszköz jogosultjával szemben, annak írásbeli erre vonatkozó igénye alapján – a



Nyilatkozatban foglaltaknak megfelelően – helyt állni. A Hiteleszköz alapján fennálló esedékessé vált követelés jogosultja – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – választása szerint akár a Kibocsátó, akár a Kezes, akár pedig egyszerre mindkettőjük ellen fordulhat. A Kezes kötelezettsége – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – igazodik a Hiteleszköz alapján fennálló kötelezettségekhez.

## **21. Készfizető Kezességvállalás hatálya**

A Nyilatkozat értelmében a Kezes kötelezettséget vállal arra, hogy bármely Hiteleszköz bármely jogosultja részére – írásban benyújtott kérése esetén – fizetést teljesít a Hiteleszköz egésze, vagy egy része (legyen az tőke, kamat, vagy bármely más, a Hiteleszköz dokumentációján alapuló fizetési kötelezettség) erejéig, amennyiben azt a Hiteleszköz dokumentációjában rögzített napon, a dokumentációban rögzített feltételek szerint a Kibocsátó nem fizette meg a Jogosult számára.

A Kezes a Jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a Készfizető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A Kötvények tulajdonosai, mint Jogosultak vonatkozásában ez az értesítés a Kibocsátó honlapján ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) jelenik meg a „Befektetői információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint Jogosultak esetén a Kibocsátó honlapján megjelent értesítés mellett, a Kibocsátó közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek.

A megszüntetésre vonatkozó közzététel napját követő 30 (harminc) nap elteltét követően kibocsátott Kötvények, valamint a nyújtott hitelkeretek és folyósított kölcsönök és elhelyezett bankközi betétek tekintetében a Kezesnek semmilyen kötelezettsége nem áll fenn a Készfizető Kezességvállalás alapján. A Kezesség e bekezdés szerinti megszűnése nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készfizető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad, amíg az esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

## AUKCIÓS SZABÁLYOK

A Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános vagy zártkörű értékesítése elsősorban aukciós eljárás keretében történhet a vonatkozó Végleges Feltételekben leírtak szerint. Az alábbi egy minta az egyes forgalomba hozatalokhoz kapcsolódó Végleges Feltételekben bemutatásra kerülő aukciós szabályokról. A mintától az adott Végleges Feltételek aukciós szabályai eltérhetnek.

Aukciós vásárlási ajánlatot devizabelföldi jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok, magánszemélyek, valamint az alkalmazandó hazai és külföldi jogszabályok betartása mellett devizakülföldi jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok, magánszemélyek nyújthatnak be. Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények aukciója esetén ezen személyek aukciós vásárlási ajánlatot kizárólag a megfelelő kereskedési joggal rendelkező tőzsdetag Vezető Forgalmazó vagy adott esetben valamely egyéb Forgalmazó közvetítésével tehetnek. Az ettől eltérő esetleges értékesítési korlátozásokat a Végleges Feltételek tartalmazza.

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó a Jelzáloglevelek és Kötvények aukcióját az UniCredit Bank Hungary Zrt.-n keresztül, vagy a BÉT MMTS1 Aukciós Rendszerén bonyolíthatják le. Ettől függően az aukciós szabályok jelentősen eltérhetnek.

Az utóbbi esetben – tekintettel arra, hogy a BÉT MMTS1 Aukciós rendszerét csak a tőzsdetagok használhatják – a Kibocsátó nevében az értékesítésre szánt Jelzáloglevelekre és Kötvényekre az eladási ajánlatot a tőzsdetagsággal rendelkező Vezető Forgalmazó mint az aukciós eladási ajánlattevő teszi. BÉT-en keresztüli aukció esetén az aukciós szabályok összhangban vannak a BÉT Általános Üzletszabályzat 5. Könyv (Kereskedési Szabályok) II. Rész 2. fejezetével (Az Ajánlat) továbbá a BÉT vezérigazgatójának az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól szóló 426/2015 számú határozatával.

Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

### **Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása**

Az aukció pontos idejét, helyét mindig a kapcsolódó Végleges Feltételek és – nyilvános forgalomba hozatal esetén – a Nyilvános Ajánlattétel tartalmazza.

A Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó aukciós vásárlási ajánlatot az UniCredit Bank Hungary Zrt.-n (mint Vezető Forgalmazón) keresztül

- a) az **aukciós formanyomtatvány kitöltésével**, vagy
- b) a **Vezető Forgalmazó szabályzatának megfelelő megbízás-adási módokon tett aukciós vásárlási nyilatkozat**

benyújtásával a Végleges Feltételekben megjelölt értékesítési helyen/helyeken lehet benyújtani, akár az UniCredit Bank Hungary Zrt, akár pedig a BÉT rendszerén kerül lebonyolításra az aukció.

Egy befektető több aukciós vásárlási ajánlatot is tehet különböző árfolyamokon/hozamokon külön aukciós formanyomtatvány vagy egyéb megbízás-adási mód esetén külön aukciós vásárlási nyilatkozat megtételével. Az ugyanazon személy által beadott különböző aukciós vásárlási ajánlatok illetve az egyéb aukciós vásárlási nyilatkozatok külön ajánlatként kerülnek értékelésre.

### **Befizetés módja**

A forgalomba hozatal során Jelzálogleveleket és Kötvényeket vásárló befektetők a Jelzáloglevelek, Kötvények vételárának megfizetését a Vezető Forgalmazó Végleges Feltételekben meghatározott bankszámlájára való átutalással vagy készpénzes befizetéssel teljesíthetik. A befektetők a megvásárolt Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek az elfogadott aukciós vásárlási ajánlatnak vagy az egyéb módon tett aukciós vásárlási nyilatkozatnak megfelelő vételárát legkésőbb az elszámolás napjáig vagy - amennyiben a Vezető Forgalmazóval e tárgyban kötött külön megállapodás rendelkezései szerinti ez az időpont az elszámolás napjánál korábbi -, akkor az abban megjelölt határidőig kötelesek megfizetni a Vezető Forgalmazónak. A fentiekől eltérően a Vezető Forgalmazó a Kibocsátóval egyeztetve jogosult egyes

minősített befektető ajánlattevőkkel olyan külön megállapodást is kötni, amely alapján ezen befektetők egyéb módon illetve határidőben is teljesíthetik a befizetési kötelezettségeiket.

A ki nem elégített, csak részben kielégített, illetőleg az érvénytelen ajánlatokhoz illetve aukciós vásárlási nyilatkozatokhoz kapcsolódóan teljesített befizetések, valamint a befizetett összegeknek az aukciós vásárlási ajánlatban illetve aukciós vásárlási nyilatkozatban szereplő összeget meghaladó részének visszafizetésére a Végleges Feltételekben meghatározott határidőig levonás- és kamatmentesen kerül sor átutalással, az aukciós formanyomtatványon feltüntetett vagy az aukciós vásárlási nyilatkozathoz kapcsolódó bankszámlaszámra.

### **Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele**

Minden esetben a Vezető Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett aukciós formanyomtatvány megfelelő időben érkezett-e be valamint megfelelően alá van-e írva és ki van-e töltve, illetve hogy az aukciós vásárlási nyilatkozat megfelelő módon és időben került-e megtételre. A Vezető Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír. A beérkező és a formai követelményeknek megfelelő aukciós vásárlási ajánlatot illetve egyéb aukciós vásárlási nyilatkozatot a Vezető Forgalmazó köteles elfogadni. A (i) hiányosan kitöltött aukciós formanyomtatványok és egyéb aukciós vásárlási nyilatkozatok, illetve (ii) az aukció időpontjaként megjelölt időszakon kívül benyújtott aukciós vásárlási ajánlatok és egyéb aukciós vásárlási megbízások érvénytelennek minősülnek.

Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtásával a befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aukciós vásárlási ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig, és tudomásul veszi, hogy aukciós vásárlási ajánlata részben is elfogadható.

### **Nem kompetitív ajánlatok elfogadásának lehetősége**

A Kibocsátó az egyes aukciók során a kapcsolódó Végleges Feltételekben dönthet arról, hogy a kompetitív (azaz konkrét hozamot vagy árat tartalmazó) ajánlatok mellett lehetőséget ad a befektetőknek ún. nem kompetitív (azaz konkrét hozamot vagy árat nem tartalmazó) ajánlatok benyújtására is. Nem kompetitív ajánlatok befogadása esetén a kapcsolódó Végleges Feltételek minden esetben tartalmazza a nem kompetitív aukciós ajánlatok (maximális) arányát az összes elfogadott ajánlathoz képest.

A BÉT MMTS1 Aukciós Rendszerén lebonyolított aukciók során a nem kompetitív ajánlatok elfogadására a BÉT vezérigazgatójának az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól szóló 426/2015 számú határozatában foglalt szabályokkal összhangban kerül sor.

### **Az aukció lebonyolítása**

A Kibocsátó fenntartja a jogot, hogy az előre meghirdetett összegben felül túljegyzést fogadjon el, azaz aukciós túlkereslet esetén eltérjen az előre meghirdetett mennyiségtől és meghatározza az aukción elfogadásra kerülő mennyiséget.

A beérkezett ajánlatokat a Vezető Forgalmazó összesíti, majd az aukció lezárását követően tájékoztatja a Kibocsátót a beérkezett ajánlatokról.

Ezt követően a Kibocsátó a benyújtott aukciós ajánlatok ismeretében dönt az elfogadásra kerülő legmagasabb hozamról (legalacsonyabb árfolyamról) és mennyiségről. Az így meghatározott hozamnál/árfolyamnál magasabb hozamot/alcsonyabb árfolyamot tartalmazó kompetitív ajánlatok az aukció során nem kerülnek elfogadásra.

Az elfogadható legmagasabb hozamot/legalacsonyabb árfolyamot tartalmazó aukciós ajánlatok részben is kielégíthetők az „Allokáció” részben ismertetett eljárás szerint.

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

Az aukció eredményét a Kibocsátó az aukció napján nyilvánosságra hozza.

## Allokáció

- 1) Az allokáció menete abban az esetben, ha a Kibocsátó nem jelölte meg a nem kompetitív ajánlatok benyújtásának lehetőségét:

Az elfogadott ajánlatok hozam szerint növekvő (árfolyam szerint csökkenő) sorrendben kerülnek elfogadásra a Kibocsátó által meghatározott szintig. Amennyiben több befektető nyújt be aukciós ajánlatot ugyanazon hozamot/árfolyamot megjelölve, és a Jelzáloglevelek vagy Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen befektető Jelzáloglevél vagy Kötvény igénylése az adott hozamszinten/árfolyamszinten, akkor ezen befektetők között a Jelzáloglevelek vagy Kötvények elosztása a Végleges Feltételekben meghatározottak alapján:

- vagy az *arányos elosztás* elve alapján történik, azaz a legmagasabb hozamszintre/legalacsonyabb árfolyamszintre beérkezett ajánlatok tekintetében a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek leosztásra;
  - vagy a *kártyaleosztás elve* alapján kerülnek leosztásra, azaz minden leosztási körben minden befektető számára egy-egy Jelzáloglevél vagy Kötvény kerül leosztásra, az utolsó körben pedig véletlenszerűen kerülnek leosztásra a fennmaradó Jelzáloglevelek vagy Kötvények.
- 2) Az allokáció menete abban az esetben, ha a Kibocsátó a kapcsolódó Végleges Feltételekben lehetőséget adott nem kompetitív ajánlatok benyújtására is:

Először a nem kompetitív ajánlatok (mennyiségek) kötődnek, a Végleges Feltételekben meghatározott százalékos arányok és allokációs elv figyelembevételével. Ezt követően a kompetitív ajánlatok kötődnek hozam szerint növekvő (árfolyam szerint csökkenő) sorrendben. Amennyiben a Kibocsátó által meghatározott maximális hozamszinten (minimális árfolyamszinten) több befektető aukciós ajánlata szerepel, a Jelzáloglevelek/Kötvények elosztása a fentiekben (és a kapcsolódó Végleges Feltételekben) részletezett arányos leosztás vagy kártyaleosztásos elv alapján történik.

A nem kompetitív ajánlatok hozamát/árfolyamát az elfogadott kompetitív ajánlatok hozamának/árfolyamának átlaga határozza meg.

A BÉT MMTS1 Aukciós Rendszerén lebonyolított aukciók esetén az allokációra a BÉT vezérigazgatójának az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól szóló 426/2015 számú határozatában foglalt szabályokkal összhangban kerül sor.

## A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

A Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános vagy zártkörű értékesítése történhet jegyzési eljárás keretében a vonatkozó Végleges Feltételekben leírtak szerint. Az alábbi egy minta az egyes forgalomba hozatalokhoz kapcsolódó Végleges Feltételekben bemutatásra kerülő jegyzési szabályokról. A mintától az adott Végleges Feltételek szabályai eltérhetnek.

A Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános vagy zártkörű értékesítése jegyzési eljárás keretében történik a jelen fejezetben leírtak szerint. Jegyzési vásárlási ajánlatot magyar jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok, magánszemélyek, valamint az alkalmazandó hazai és külföldi jogszabályok, illetve az Alaptájékoztató vonatkozó korlátozásai betartása mellett devizakülföldi intézményi befektetők és devizakülföldi magánszemélyek nyújthatnak be.

### A jegyzési vásárlási ajánlatok benyújtása, a befizetés módja

A befektetők jegyzési vásárlási ajánlatukat

- a) a **jegyzési ív** vagy
- b) a **Vezető Forgalmazó szabályzatának megbízás-adási módokon tett jegyzési igény**

benyújtásával tehetik meg az abban megjelölt időtartam alatt (**Jegyzés Ideje**) a jegyzési helyek nyitvatartási idejében, a pénztári órák alatt.

A kibocsátó 3 jegyzési nap elteltével dönthet a jegyzés lezárásáról, amennyiben a felkínált Jelzáloglevél és Kötvény lejegyzésre került. Az Ajánlat benyújtása történhet személyesen vagy, amennyiben a jegyző már rendelkezik az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél (a **Vezető Forgalmazó**) érvényes ügyfél- vagy folyószámlával és értékpapírszámlával, meghatalmazott útján is.

A befektetőnek érvényes jegyzési vásárlási ajánlat benyújtásához az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett érvényes ügyfél- vagy folyószámlával és értékpapírszámlával kell rendelkeznie. A forgalomba hozatal során Jelzálogleveleket és Kötvényeket vásárló befektetőknek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett ügyfél- vagy folyószámláján szükséges, hogy a jegyzési ív benyújtásával egyidejűleg a Jelzáloglevelek és Kötvények vételára rendelkezésre álljon. A fentiekől eltérően a Vezető Forgalmazó a Kibocsátóval egyeztetve jogosult egyes minősített befektető vásárlási ajánlattevőkkel olyan külön megállapodást is kötni, amely alapján ezen befektetők egyéb módon illetve határidőben is teljesíthetik a befizetési kötelezettségeiket, abban az esetben is, ha nem rendelkeznek a Vezető Forgalmazónál vezetett értékpapír-, ügyfél-, vagy folyószámlával.

Azon befektetők részére, akik nem rendelkeznek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél a jegyzési vásárlási ajánlat benyújtásakor érvényes ügyfél vagy folyószámlával és értékpapírszámlával, az UniCredit Bank Hungary Zrt. jegyzéskor az erre vonatkozó szerződések aláírása után megnyitja az említett számlákat. Meghatalmazott útján csak akkor nyújtható be jegyzési vásárlási ajánlat, ha az ajánlattevő már rendelkezik érvényes számlákkal az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél.

Meghatalmazott útján történő eljárás esetében a meghatalmazott köteles benyújtani a magyar nyelvű meghatalmazását, illetve idegen nyelven készült meghatalmazás esetében a hiteles fordítást is. A külföldön kiállított okiratba foglalt meghatalmazást a kiállítás helye szerint illetékes magyar külképviseleti hatósággal (nagykövetség, konzulátus) kell hitelesíttetni vagy a külföldi közjegyző előtt aláírt okiratot a közjegyző közjegyzői minőségét igazoló felülhitelesítési záradékkal (ún. *apostille*-l) kell ellátni a Hágai Egyezmény előírásainak megfelelően.

### A jegyzési ajánlatok érvényessége

Minden esetben a Vezető Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett jegyzési ív vagy a Vezető Forgalmazó szabályzatának megbízás-adási módokon tett jegyzési igény megfelelően ki van-e töltve. A Vezető Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír. A beérkező és a formai követelményeknek megfelelő jegyzési vásárlási ajánlatot a Vezető Forgalmazó köteles elfogadni. A (i) hiányosan kitöltött jegyzési formanyomtatványok, illetve (ii) a jegyzési időszak lezárását követően benyújtott jegyzési vásárlási ajánlatok érvénytelennek minősülnek. A jegyzési vásárlási ajánlatok

benyújtásával a befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal a jegyzési vásárlási ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig.

### **Allokáció**

A Kibocsátó fenntartja a jogot, hogy a meghirdetett maximum összegen felül túljegyzést fogadjon el maximum a Végleges Feltételekben meghatározott összeggel. Amennyiben a meghatározott maximum összegen felül érkezik be jegyzési vásárlási ajánlat, és a Kibocsátó döntése értelmében nem vagy csak részben fogad el túljegyzést, abban az esetben a Jelzáloglevelek és Kötvények elosztásakor az ajánlattevők Jelzáloglevél és Kötvény igénylése részlegesen kerül elfogadásra az adott árfolyamszinten/hozamszinten. Ilyen esetben a befektetők között a Jelzáloglevelek és Kötvények elosztása a Végleges Feltételekben meghatározottak alapján:

- vagy az *arányos elosztás elve* alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra;
- vagy *kártyaleosztás elve* alapján történik, azaz minden leosztási körben minden befektető számára egy-egy Jelzáloglevél vagy Kötvény kerül leosztásra, az utolsó körben pedig véletlenszerűen kerül leosztásra a Jelzáloglevél vagy Kötvény;

### **Az értékpapírok jóváírása**

A Jelzáloglevelek és Kötvények elszámolására, a Jelzáloglevél- és Kötvényjegyzők értékpapírszámláján történő jóváírására a Végleges Feltételekben meghatározott elszámolási napon kerül sor.

## **JELZÁLOGLEVÉL- ÉS KÖTVÉNYTULAJDONOSOK KÉPVISELETE**

A Kibocsátó a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosokat képviselő szervezetet nem nevez meg és ilyen képviseletre vonatkozó szabályokat nem állapít meg.

# A VÉGLEGES FELTÉTELEK MINTÁJA [TŐZSDEI]/[NYILVÁNOS]/[ZÁRTKÖRŰ] JELZÁLOGLEVELEK ESETÉN

## Végleges Feltételek

[dátum]

### UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Jelzáloglevelek [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala a 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2018. július 31.-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan az Európai Községek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. cikk 3. pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

*[Az alábbi rendelkezések az adott forgalomba hozatalra vonatkozóan kitöltendőek. Az adott forgalomba hozatalra nem alkalmazandó rendelkezéshez a "Nem alkalmazandó" megjelölést kell írni, és az adott alpont rendelkezéseit törölni kell. A pontok számozása nem változhat abban az esetben sem, ha teljes pontokat vagy alpontokat jelölnek meg "Nem alkalmazandó"-ként. Dőlt betűvel a Végleges Feltételek kitöltésére vonatkozó instrukciókat jelöltük.] A konkrét forgalomba hozatalra vonatkozó Végleges Feltételek a forgalomba hozatal sajátos körülményeire tekintettel a mintától eltérhet.*

- |     |                                    |  |
|-----|------------------------------------|--|
| (1) | (a) Kibocsátó:                     | UniCredit Jelzálogbank Zrt.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
|     | (b) Kezes:                         | UniCredit Bank Hungary Zrt.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése:         | [●]  |
|     | (ii) A Részlet száma:              | [●]  |
| (3) | A kibocsátás devizaneme:           | [●]  |
| (4) | Össznévérték:                      | [●] Ft   |
|     | (i) Sorozat                        | [●]  |
|     | (ii) Részlet                       | [●]  |
| (5) | Minimális Forgalomba Hozatali Ár:  | [●]  |
| (6) | Jelzáloglevelek száma / névértéke: | [●] db / [●]   |
|     | (i) Sorozat                        | [●]  |
|     | (ii) Részlet                       | [●]  |
| (7) | (i) Forgalomba hozatal napja:      | [●]  |
|     | (ii) Kamatszámítási Kezdőnap:      | [●]  |



- |       |  |   |
|-------|--|---|
| (iii) | Elszámolási Nap:   | [●]   |
| (iv)  | Értéknap:  | [●]   |
| (8)   | Lejárat Nap:   | [●]   |
| (9)   | Futamidő:  | [●]   |
| (10)  | Kamatláb:  | [[●]% fix kamatláb]<br>[[referencia kamatláb] +/- [●]%<br>változó kamatláb] (EHM: [●]%)<br>[Indexált Kamatozású<br>Jelzáloglevelek]<br>[Diszkont Jelzáloglevelek] (további<br>részletek alább kerülnek<br>meghatározásra) |
| (11)  | A Jelzáloglevelek visszaváltásának / lejáratkori<br>visszaváltásának alapja: | [●]   |
| (12)  | A forgalomba hozatal jellege:  | [Nyilvános] / [Zártkörű]  |
| (13)  | Tőzsdei bevezetés:   | A Kibocsátó [nem] kérelmezi a<br>Jelzáloglevelek bevezetését a BÉT-<br>re.  |
| (14)  | A forgalomba hozatal módja:<br>A forgalomba hozatal helye:                   | [Aukció] / [jegyzés útján]<br>[●]   |
| (15)  | Közreműködők:  |   |
| (i)   | Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető,<br>Fizető Megbízott:                    | UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054<br>Budapest, Szabadság tér 5-6.)<br>[●]   |

#### A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL SOR)

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| (16)  | <b>Fix Kamatozású Jelzáloglevelekkel<br/>összefüggő rendelkezések</b> | [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó]<br>(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen<br>pont alpontjai törlendők)        |
| (i)   | Munkanap Szabály:   | [Következő Munkanap Szabály] /<br>[Módosított Következő Munkanap<br>Szabály] / [Megelőző Munkanap<br>Szabály]  |
| (ii)  | Kamatfizetési Nap(ok):  | [Nem alkalmazandó] / [napok<br>meghatározandók]  |
| (iii) | A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek)<br>meghatározásáért felelős Fél:    | UniCredit Bank Hungary Zrt., mint<br>Fizető Megbízott  |
| (iv)  | A Kamatláb mértéke:   | [●]%( EHM: [●]%)   |
| (v)   | Felhalmozott kamat:   | [A felhalmozott kamat [●] napján<br>[●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●]<br>[devizanem] címletű Jelzáloglevélre] |
| (vi)  | Kamatbázis:   | [●]  |

- (vii) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatának egyéb megállapítási módja: [●]
- (17) **Változó Kamatozású Jelzálogvelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)*
- (i) Kamatfizetési Időszakok: [évente] / [félévente] / [negyedévente] / [havonta utólag fizetendő]
- (ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]
- (iii) A Kamatláb(ak) meghatározásának napja: [Képernyőoldalas Kamat-meghatározás] / [egyéb *(részletezendő)*]
- (iv) Kamatszámítás: [●]
- (v) Kamatfizetési Nap(ok): [Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]
- (vi) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél: UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
- (vii) Képernyőoldalas Kamat-meghatározás: [●]
- (viii) A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása: [Államadósság Kezelő Központ Zrt.] / [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a Referencia Bankok]
- (ix) Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a Referencia Bankok): [meghatározandó]
- (x) Referencia Kamatláb: [BUBOR] / [egyéb *(részletezendő)*]
- (xi) Kamatfelár(ak): évi [+/-][●]%
- (xii) Minimális Kamatláb: évi [●]%
- (xiii) Maximális Kamatláb: évi [●]%
- (xiv) Felhalmozott kamat: [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
- (xv) Kamatbázis: [●]
- (xvi) Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól: [●]
- (18) **Diszkont Jelzálogvelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)*
- (i) Hozam: [●]% évente

- (ii) Referenciaár: [●]
- (iii) Kamatbázis: [●]
- (iv) Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [●]

(19) **Indexált Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozó rendelkezések:**

- (i) Index / Képlet:

[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)*

[részletezze itt vagy az Egyéb rendelkezésekben]

/

[A kamatfizetéshez tartozó, [a Központi Statisztikai Hivatal (**KSH**) által az adott hónap (**Index Referencia Időszak**) tekintetében készített és az általa üzemeltetett <http://www.ksh.hu> honlapon illetve a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett <http://www.mnb.hu> honlapon közzétett év/év KSH fogyasztóiár-index (**CPI**)] / [az Eurostat (**Eurostat**) által az adott hónap tekintetében (**Index Referencia Időszak**) készített és a <http://epp.eurostat.ec.europa.eu> honlapon közzétett Euró övezeti év/év harmonizált fogyasztóiár-index (Harmonized Index of Consumer Prices – HICP (**HICP**))] / [a [INDEXET KÉSZÍTŐ ÉS KÖZZÉTEVŐ INTÉZMÉNY NEVE] által az adott hónap tekintetében (**Index Referencia Időszak**) készített és a <http://www.ksh.hu> honlapon közzétett [INDEX NEVE]] (ha pozitív, amennyiben ez negatív, akkor 0 %) + [●] bázispont. Az első kamatmegállapítás a [ÉV] [HÓNAP]-i év/év index + [●] bázispont.

	Kamat-fizetési Időszak	Kamatlá b	Index Referencia Időszak	Kamat-meghatározási Nap
1	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
2	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
3	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]

4	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
5	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
6	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
7	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
8	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
9	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
10	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]

Amennyiben a fenti dátumok munkaszüneti napra esnek, a [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály] alkalmazandó. A [CPI]/[HICPI]/[INDEX NEVE] számításának módjával, múltbeli teljesítményével, volatilitásával kapcsolatos adatok a [\[http://www.ksh.hu\]](http://www.ksh.hu) / [\[http://epp.eurostat.ec.europa.eu\]](http://epp.eurostat.ec.europa.eu) / [●] honlapon érhetőek el.]

- (ii) A Kamatösszeg(ek) számításáért felelős fél:
- (iii) A Kamatláb meghatározására vonatkozó rendelkezések, arra az esetre, ha a számítás Index és/vagy Képlet alapján lehetetlen vagy rendkívüli nehézségekbe ütközik:

[●]

[●] [Amennyiben [a]/[az] [KSH]/[Eurostat]/[INDEXET KÉSZÍTŐ ÉS KÖZZÉTEVŐ INTÉZMÉNY NEVE] a fenti árindex helyett azonos célú indexet közöl, akkor a kamatmegállapításnál ez kerül figyelembe vételre, amennyiben a vonatkozó Kamatmeghatározás Napjáig ilyen index nem érhető el, akkor a Kibocsátó a kamatmegállapításkor az előző kamatperiódusra kifizetett kamatlábat

		alkalmazza.]
(iv)	Meghatározott Időszak(ok) / Meghatározott Kamatfizetési Napok:	[●]
(v)	Munkanap Szabály:	[Változó Kamatláb Munkanap Szabály] / [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály] / [egyéb]
(vi)	További Pénzügyi Központ (ok):	[●] / [Nem alkalmazandó.]
(vii)	Minimális Kamatláb:	évi [●]% / [Nem alkalmazandó.]
(viii)	Maximális Kamatláb:	évi [●]% / [Nem alkalmazandó.]
(ix)	Kamatbázis:	[●] / [Nem alkalmazandó.]
(x)	Egyéb feltételek:	[●] / [Nem alkalmazandó.]

#### A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

(20)	<b>A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:</b>	[Megengedett] / [Nem megengedett.]
(21)	<b>A Lejárat előtti visszaváltás a Jelzáloglevél-tulajdonos döntése alapján:</b>	[Megengedett] / [Nem megengedett.]
(22)	<b>A Jelzáloglevelek Lejáratkori Visszaváltási Értéke:</b>	[A Jelzáloglevelek névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges Feltételekkel összhangban megállapított összeg.]
(23)	<b>Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg és dátum:</b>	[Névérték] / [Egyéb]

#### A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

(24)	A Jelzáloglevelek típusa:	[névre szóló Jelzáloglevelek]
(25)	A Jelzáloglevelek formája:	[dematerializált Jelzáloglevelek, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat]
(26)	Egyéb rendelkezések vagy speciális feltételek:	[Nem alkalmazandó] / [részletezendő]
(27)	Visszavásárlás	A Jht. rendelkezései alapján a Kibocsátó által visszavásárolt Jelzáloglevelek újból forgalomba nem hozhatók.

#### ÉRTÉKESÍTÉS

(28)	Értékesítés módja:	[aukció] / [jegyzés]
(29)	Jegyzési Garanciavállaló:	[Nem alkalmazandó] / [Az alábbi személy a forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal: [●]]
(30)	Az aukció / jegyzés helye és módja:	[●]

- (i) Az aukció / jegyzés ideje és a vételár megfizetésének határideje: [●]
- (ii) Aukció / jegyzés helye: [●]
- (iii) Maximális Forgalomhoz Hozatali Hozam: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (iv) Minimális Forgalomhoz Hozatali Ár / Forgalomhoz Hozatali Ár: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (v) Forgalomhoz Hozatali Hozam / Ár: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (vi) Túljegyzés: [●]
- (vii) Allokáció módja és időpontja: [●]
- (viii) Nem kompetitív áras aukciós vásárlási ajánlatok aránya az összes ajánlathoz képest: [●]% / [Nem alkalmazandó]
- (ix) Allokáció kihirdetésének helye és időpontja: [●]
- (x) Kihirdetés helye, módja: [●]
- (31) Értékesítési korlátozások: [●]

#### **A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK**

- (32) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [●]
- (33) Kifizetési helyek: [●]
- (34) (i) A Felügyelet engedélyének száma és dátuma: [●]
- (ii) A Kibocsátó határozata a forgalomhoz hozatal jóváhagyásáról: [●]
- (iii) A Kibocsátó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (35) ISIN Kód: [●]
- (36) A Jelzáloglevél sorozatszám: [●]
- (37) A Jelzáloglevelek jóváírása: [●]
- (38) Központi Értékpapírszámla Vezetője és címe: [●] / [Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.)]
- (39) Forgalomhoz hozatal költségeinek viselője: [●]
- (40) A forgalomhoz hozatal során a Kibocsátó illetve a Vezető Forgalmazó / Forgalmazó által [●]

felszámított és a befektetőket terhelő díjak és költségek:

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- |      |  |  |
|------|--|--|
| (41) | Hitelminősítés:  | [Nem alkalmazandó.]  |
| (42) | A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei:   | A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatosan.  |
| (43) | A kibocsátás becsült nettó bevétele:<br>A kibocsátás becsült nettó összköltsége:   | [●]<br>[●]   |
| (44) | Irányadó jog és illetékesség:  | A Jelzáloglevelekre a magyar jog irányadó.   |
| (45) | Egyéb Forgalmazó(k):   | [●] / [Nem alkalmazandó.]  |
| (46) | Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak:  | [●] / [Nem alkalmazandó.]  |
| (47) | Kibocsátónak a Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: | [●] / [Nem alkalmazandó.]  |
| (48) | Készfizető Kezességvállalás jellege:   | 2017. november 2-án a Kezes készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan. |
| (49) | Egyéb  | [●]  |

[A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó, mint a jelen Végleges Feltételek tartalmáért egyetemlegesen felelős személyek ezúton nyilatkoznak arról, hogy az elvárható gondosság mellett a lehető legjobb tudásuk szerint készített jelen Végleges Feltételek a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.]

Melléklet(ek): [●]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

---

A Vezető Forgalmazó részéről:  
UniCredit Bank Hungary Zrt.

---



## A Vagyonellenőr nyilatkozata

[MINTA]

[Ezen nyilatkozatot a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok alapján készítettük. A fenti jogszabályok és a Magyar Nemzeti Bank, mint pénzügyi felügyeleti szervezet által határozatban jóváhagyott szerződésünk értelmében elvégeztük a kibocsátás fordulónapjára vonatkozó alátámasztó bizonylatok ellenőrzését, valamint a vagyonellenőr részére rendes fedezetbe vonásra felajánlott jelzáloghitelek mintavételén alapuló vizsgálatát. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a vagyonellenőri nyilatkozat kiadásához.

A jelzáloglevelek forgalomba hozatali adatait tartalmazó Alaptájékoztatóért és Végleges Feltételekért (a továbbiakban együtt: „Alaptájékoztató”), az abban szereplő információk, adatok és állítások helyességéért a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 29. § (1) bekezdésével továbbá az Alaptájékoztatóban foglalt felelősségvállaló nyilatkozattal összhangban az UniCredit Jelzálogbank Zrt. mint Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. mint Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felelnek, valamint a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényben és a jelzáloglevelek fedezete körében alkalmazandó jelenérték számítás szabályairól rendelkező 40/2005. (XII.9.) PM rendeletben foglaltaknak való megfelelésért az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) vezetősége felelős, mely Alaptájékoztató fontos információkat tartalmaz a fedezetek (tőke és kamat) számításának módjáról, a kibocsátás kockázati tényezőiről, valamint a devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek, illetve a devizában denominált jelzáloglevelek után fizetendő tőke és kamat állományok forintra történő átszámításának szabályairól.

A PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.), mint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. vagyonellenőri feladatát ellátó társaság kijelentjük, hogy:

az UniCredit Jelzálogbank Zrt. vezetése által rendelkezésünkre bocsátott és általunk megvizsgált adatok alapján az UniCredit Jelzálogbank Zrt. által a korábban kibocsátott forintban denominált [ ] és a korábban kibocsátott devizában denominált [ ] jelzáloglevél állomány, továbbá

az [ ] kódú [ ] denominált jelzáloglevél sorozat kibocsátáshoz készített Alaptájékoztató alapján kibocsátani tervezett [ ] jelzáloglevél sorozatrészlet, melynek névértéke [ ], azaz [ ]

együttes figyelembevételével az UniCredit Jelzálogbank Zrt. nominálisan és jelenérték alapján is rendelkezik ezen jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel.

Ezen jelzáloglevél sorozatok fedezetét rendes- és pótfedezetek együttesen biztosítják.

Budapest, [ ].

PricewaterhouseCoopers  
Könyvvizsgáló Kft.  
Nyilvántartásba vételi szám: 001464]

## **MELLÉKLET**

### **Összefoglaló**

*[Az adott Jelzáloglevél kibocsátás Összefoglalója az adott Végleges Feltételek jelen mellékletébe az adott Jelzáloglevelek kibocsátásakor illesztendő be.]*

## A VÉGLEGES FELTÉTELEK MINTÁJA [TŐZSDEI]/[NYILVÁNOS]/[ZÁRTKÖRŰ] KÖTVÉNYEK ESETÉN

### Végleges Feltételek

[dátum]

#### UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Kötvények [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala a 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2018. július 31.-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Kötvényekkel kapcsolatosan az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. Cikk 3. Pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

*[Az alábbi rendelkezések az adott forgalomba hozatalra vonatkozóan kitöltendőek. Az adott forgalomba hozatalra nem alkalmazandó rendelkezéshez a „Nem alkalmazandó” megjelölést kell írni, és az adott alpont rendelkezéseit törölni kell. A pontok számozása nem változhat abban az esetben sem, ha teljes pontokat vagy alpontokat jelölnek meg „Nem alkalmazandó”-ként. Dólt betűvel a Végleges Feltételek kitöltésére vonatkozó instrukciókat jelöltük.] A konkrét forgalomba hozatalra vonatkozó Végleges Feltételek a forgalomba hozatal sajátos körülményeire tekintettel a mintától eltérhet.*

- |     |                                   |  |
|-----|-----------------------------------|--|
| (1) | (a) Kibocsátó:                    | UniCredit Jelzálogbank Zrt.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
|     | (b) Kezes                         | UniCredit Bank Hungary Zrt.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése:        | [●]  |
|     | (ii) A Részlet száma:             | [●]  |
| (3) | A kibocsátás devizaneme:          | [●]  |
| (4) | Össznévérték:                     | [●] Ft   |
|     | (i) Sorozat                       | [●]  |
|     | (ii) Részlet                      | [●]  |
| (5) | Minimális Forgalomba Hozatali Ár: | [●]  |
| (6) | Kötvények száma / névértéke:      | [●] db / [●]   |
|     | (i) Sorozat                       | [●]  |
|     | (ii) Részlet                      | [●]  |
| (7) | (i) Forgalomba hozatal napja:     | [●]  |

(ii)	Kamatszámítási Kezdőnap:	[●]
(iii)	Elszámolási Nap:	[●]
(iv)	Értéknapi	[●]
(8)	Lejárat Nap:	[●]
(9)	Futamidő:	[●]
(10)	Kamatláb:	[[●]% fix kamatláb] / [[referencia kamatláb] +/- [●]% változó kamatláb] (EHM: [●]%) [Indexált Kamatozású Kötvények] [Diszkont Kötvények] (további részletek alább kerülnek meghatározásra)
(11)	A Kötvények visszaváltásának / lejáratkori visszaváltásának alapja:	[●]
(12)	A forgalomba hozatal jellege:	[Nyilvános]/[Zártkörű]
(13)	Tőzsdei bevezetés:	A Kibocsátó [nem] kérelmezi a Kötvények bevezetését a BÉT-re.
(14)	A forgalomba hozatal módja:	[Aukció] / [jegyzés útján]
	A forgalomba hozatal helye:	[●]
(15)	Közreműködők:	
	(i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető, Fizető Megbízott:	UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) [●]

#### **A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL SOR)**

(16)	<b>Fix Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b>	[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)
(i)	Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]
(ii)	Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]
(iii)	A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
(iv)	A Kamatláb mértéke:	[●]%(EHM: [●]%)
(v)	Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Kötvényre]
(vi)	Kamatbázis:	[●]
(vii)	Fix Kamatozású Kötvény kamatának egyéb megállapítási módja:	[●]

(17)	<b>Változó Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b>	<p>[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)</p> <p>(i) Kamatfizetési Időszakok: [évente] / [félévente] / [negyedévente] / [havonta utólag fizetendő]</p> <p>(ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]</p> <p>(iii) A Kamatláb(ak) meghatározásának napja: [Képernyőoldalas Kamat-meghatározás] / [egyéb (részletezendő)]</p> <p>(iv) Kamatszámítás: [●]</p> <p>(v) Kamatfizetési Nap(ok): [Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]</p> <p>(vi) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél: UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.</p> <p>(vii) Képernyőoldalas Kamat-meghatározás: [●]</p> <p>(viii) A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása: [Államadósság Kezelő Központ Zrt.] / [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a Referencia Bankok]</p> <p>(ix) Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a Referencia Bankok): [meghatározandó]</p> <p>(x) Referencia Kamatláb: [BUBOR] / [egyéb (részletezendő)]</p> <p>(xi) Kamatfelár(ak): évi [+/-][●]%</p> <p>(xii) Minimális Kamatláb: évi [●]%</p> <p>(xiii) Maximális Kamatláb: évi [●]%</p> <p>(xiv) Felhalmozott kamat: [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Kötvényre]</p> <p>(xv) Kamatbázis: [●]</p> <p>(xvi) Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Kötvények után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól: [●]</p>
(18)	<b>Diszkont Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b>	<p>[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)</p>

- (i) Hozam: [●]% évente
- (ii) Referenciaár: [●]
- (iii) Kamatbázis: [●]
- (iv) Egyéb, a Kötvények után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [●]
- (19) **Indexált Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések:** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (*Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők*)

- (i) Index/Képlet [részletezze itt vagy az Egyéb rendelkezésekben]

/

[A kamatfizetéshez tartozó, [a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által az adott hónap (Index Referencia Időszak) tekintetében készített és az általa üzemeltetett <http://www.ksh.hu> honlapon illetve a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett <http://www.mnb.hu> honlapon közzétett év/év KSH fogyasztóiár-index (CPI)] / [az Eurostat (Eurostat) által az adott hónap tekintetében (Index Referencia Időszak) készített és a <http://epp.eurostat.ec.europa.eu> honlapon közzétett Euró övezeti év/év harmonizált fogyasztóiár-index (Harmonized Index of Consumer Prices – HICP (HICP))] / [a [INDEXET KÉSZÍTŐ ÉS KÖZZÉTEVŐ INTÉZMÉNY NEVE] által az adott hónap tekintetében (Index Referencia Időszak) készített és a <http://www.ksh.hu> honlapon közzétett [INDEX NEVE]] (ha pozitív, amennyiben ez negatív, akkor 0 %) + [●] bázispont. Az első kamatmegállapítás a [ÉV] [HÓNAP]-i év/év index + [●] bázispont.

	Kamat-fizetési Időszak	Kamatlá b	Index Referencia Időszak	Kamat-meghatározási Nap
1	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
2	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
3	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]

		[●] [●]% +		
4	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] [●]% +	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
5	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] [●]% +	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
6	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] [●]% +	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
7	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] [●]% +	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
8	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] [●]% +	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
9	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] [●]% +	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
10	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] [●]% +	[ÉV] [HÓNAP]	[●]

Amennyiben a fenti dátumok munkaszüneti napra esnek, a [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály] alkalmazandó. A [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE] számításának módjával, múltbeli teljesítményével, volatilitásával kapcsolatos adatok a [<http://www.ksh.hu>] / [<http://epp.eurostat.ec.europa.eu>] / [●] honlapon érhetőek el.]

- (ii) A Kamatösszeg(ek) számításáért felelős fél:
- (iii) A Kamatláb meghatározására vonatkozó rendelkezések, arra az esetre, ha a számítás Index és/vagy Képlet alapján lehetetlen vagy rendkívüli nehézségekbe ütközik:

[●]

[●] [Amennyiben [a]/[az] [KSH]/[Eurostat]/[INDEXET KÉSZÍTŐ ÉS KÖZZÉTEVŐ INTÉZMÉNY NEVE] a fenti árindex helyett azonos célú indexet közöl, akkor a kamatmegállapításnál ez kerül figyelembe vételre, amennyiben a vonatkozó Kamatmeghatározás Napjáig ilyen index nem érhető el, akkor a Kibocsátó a

		kamatmegállapításkor az előző kamatperiódusra kifizetett kamatlábat alkalmazza.]
(iv)	Meghatározott Időszak(ok) / Meghatározott Kamatfizetési Napok:	[●]
(v)	Munkanap Szabály:	[Változó Kamatláb Munkanap Szabály] / [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály] / [egyéb]
(vi)	További Pénzügyi Központ (ok):	[●] / [Nem alkalmazandó.]
(vii)	Minimális Kamatláb:	évi [●]% / [Nem alkalmazandó.]
(viii)	Maximális Kamatláb:	évi [●]% / [Nem alkalmazandó.]
(ix)	Kamatbázis:	[●] / [Nem alkalmazandó.]
(x)	Egyéb feltételek:	[●] / [Nem alkalmazandó.]

#### A KÖTVÉNYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

(20)	<b>A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:</b>	[Megengedett] / [Nem megengedett.]
(21)	<b>A Lejárat előtti visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján:</b>	[Megengedett] / [Nem megengedett.]
(22)	<b>A Kötvények Lejáratkori Visszaváltási Értéke:</b>	[A Kötvények névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges Feltételekkel összhangban megállapított összeg.]
(23)	<b>Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg és dátum:</b>	[Névérték] / [Egyéb]

#### A KÖTVÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

(24)	<b>A Kötvények típusa:</b>	[névre szóló Kötvények]
(25)	<b>A Kötvények formája:</b>	[dematerializált Kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat]
(26)	<b>Egyéb rendelkezések vagy speciális feltételek:</b>	[Nem alkalmazandó] / [részletezendő]
(27)	Visszavásárlás	A Kibocsátó által visszavásárolt Kötvények újból forgalomba nem hozhatók.

#### ÉRTÉKESÍTÉS

(28)	Értékesítés módja:	[aukció] / [jegyzés]
(29)	Jegyzési Garanciavállaló:	[Nem alkalmazandó] / [Az alábbi személy a forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal: [●]]



- (30) Az aukció / jegyzés helye és módja: [●]
- (i) Az aukció / jegyzés ideje és a vételár megfizetésének határideje: [●]
- (ii) Aukció / Jegyzés helye: [●]
- (iii) Maximális Forgalomba Hozatali Hozam: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (iv) Minimális Forgalomba Hozatali Ár / Forgalomba Hozatali Ár: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (v) Forgalomba Hozatali Hozam / Ár: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (vi) Túljegyzés: [●]
- (vii) Allokáció módja és időpontja: [●]
- (viii) Nem kompetitív áras aukciós vásárlási ajánlatok aránya az összes ajánlathoz képest: [●]% / [Nem alkalmazandó]
- (ix) Allokáció kihirdetésének helye és időpontja: [●]
- (x) Kihirdetés helye, módja: [●]
- (31) Értékesítési korlátozások: [●]

#### **A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK**

- (32) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [●]
- (33) Kifizetési helyek: [●]
- (34) (i) A Felügyelet engedélyének száma és dátuma: [●]
- (ii) A Kibocsátó Határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [●]
- (iii) A Kibocsátó Határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (35) ISIN Kód: [●]
- (36) A Kötvény sorozatszám: [●]
- (37) A Kötvények jóváírása: [●]
- (38) Központi Értékpapírszámla Vezetője és címe: [●] / [Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.)]
- (39) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [●]
- (40) A forgalomba hozatal során a Kibocsátó illetve a Vezető Forgalmazó / Forgalmazó által felszámított és a befektetőket terhelő díjak és költségek: [●]

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- |      |  |  |
|------|--|--|
| (41) | Hitelminősítés:  | [Nem alkalmazandó.]  |
| (42) | A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei:   | A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatosan.  |
| (43) | A kibocsátás becsült nettó bevétele:   | [●]  |
|      | A kibocsátás becsült nettó összköltsége:   | [●]  |
| (44) | Irányadó jog és illetékesség:  | A Kötvényekre a magyar jog irányadó.   |
| (45) | Egyéb Forgalmazó(k):   | [●] / [Nem alkalmazandó.]  |
| (46) | Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak:  | [●] / [Nem alkalmazandó.]  |
| (47) | Kibocsátónak a Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: | [●] / [Nem alkalmazandó.]  |
| (48) | Készfizető Kezességvállalás jellege:   | 2017. november 2-án a Kezes készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan. |
| (48) | Egyéb  | [●]  |

[A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó, mint a jelen Végleges Feltételek tartalmáért egyetemlegesen felelős személyek ezúton nyilatkoznak arról, hogy az elvárható gondosság mellett a lehető legjobb tudásuk szerint készített jelen Végleges Feltételek a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.]

Melléklet(ek): [●]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

---

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

---

## **MELLÉKLET**

### **Összefoglaló**

*[Az adott Kötvény kibocsátás Összefoglalója az adott Végleges Feltételek jelen mellékletébe az adott Kötvények kibocsátásakor illesztendő be.]*

## **BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA**

A Program célja, hogy a Kibocsátó időről időre Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala által biztosítsa forrásait.

A Program keretében történő Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok megvalósításával a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, versenyképes kamatozású hiteleket tudjon kínálni, valamint az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni. A fentiekén túl a Program keretében történő kibocsátások által történő hosszú lejáratú forrásbevonás a Kibocsátó strukturális likviditási helyzetének javítását is lehetővé teszi.

A Program keretében megvalósuló egyes forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által folyósított hitelek állományából minél nagyobb teljesítő követelésállományt tudjon megvásárolni. A Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalokból származó források biztosítják és javítják a Kibocsátó eszközei és forrásai szerkezetének összhangját.

## A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

### I. A KIBOCSÁTÓ ADATAI

Cégnév:	UniCredit Jelzálogbank Zrt.
Székhely:	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Telefonszám:	+36-1-301-5500
Fax:	+36-1-301-5530
Alapítás ideje:	Alapszabály kelte: 1998. június 8.
Társasági forma:	Zártkörűen működő részvénytársaság
Cégbejegyzés helye:	Magyarország, Budapest, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6492-114-01
Adószám:	12399596-4-44
Működési időtartam:	határozatlan időtartamra alakult
Üzleti év:	megegyezik a naptári évvel
Működésre irányadó jog:	a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései

A Kibocsátó az alábbiakban meghatározott tevékenységek folytatására jött létre (az Alapszabály III. fejezetében foglaltak alapján):

- egyéb monetáris közvetítés;
- egyéb hitelnyújtás;
- máshová nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés; és
- egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység.

Ezen tevékenységek keretén belül a Kibocsátó a Jht. rendelkezései szerint kizárólag az alábbi tevékenységeket folytatja:

- visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása, ide nem értve a betét gyűjtését;
- pénzkölcsön nyújtása, Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjoggal biztosított fedezet mellett;
- jelzálogjog kikötése nélküli kölcsönök nyújtása állami készfizető kezességvállalás esetén; és
- kezesség és bankgarancia vállalása, valamint egyéb bankári kötelezettség vállalása.

## II. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

### II.1. A Kibocsátó fontosabb mutatószámai (adatok %-ban megadva)

	2017.12.31. IFRS auditált	2016.12.31. IFRS auditált
<b>Saját tőke – fedezettség</b>		
<u>saját tőke</u> összes forrás	10,1	9,1
<b>ROE</b>		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	13,9	10,9
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	102,4	70,7
<b>Tőkeáttételi mutató</b>		
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	987,5	1.094,8
<b>Értékvesztés fedezettség</b>		
<u>elszámolt értékvesztés</u> ügyfelekkel szembeni követelések	4,7	8,8

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. és 2017. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2016. és 2017. évi éves beszámoló*

**II.2.1. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2017.12.31-én (adatok MFt-ban)**

Lejárat	<1 hó	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	30 987	63 997	12 469	81 187	6	188 646
Ügyfelekkel szembeni követelés	-230	2 333	6 087	1 255	151	9 596
Befektetési célú értékpapírok			562	19 348		19 910
<b>Kamatkozó követelések összesen</b>	<b>30 757</b>	<b>66 330</b>	<b>19 118</b>	<b>101 790</b>	<b>157</b>	<b>218 152</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	8 116	66 000	11 259	0	0	85 375
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	209	0	0	0	0	209
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	2 610	17 095	0	89 890	510	110 105
Alárendelt kötelezettség	0	0	0	0	0	0
<b>Kamatkozó kötelezettségek összesen</b>	<b>10 935</b>	<b>83 095</b>	<b>11 259</b>	<b>89 890</b>	<b>510</b>	<b>195 689</b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója*

**II.2.2. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2016.12.31-én (adatok MFt-ban)**

Lejárat	<1 hó	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	3 446	70 170	30 797	71 269	4 000	179 682
Ügyfelekkel szembeni követelés	-1 905	3 578	9 298	2 121	36	13 128
Befektetési célú értékpapírok			562		19 394	19 956
<b>Kamatkozó követelések összesen</b>	<b>1 541</b>	<b>73 748</b>	<b>40 657</b>	<b>73 390</b>	<b>23 430</b>	<b>212 766</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	13 458	0	15 347	38 941	0	67 746
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	210	0	0	0	0	210
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	1 101	37 789	5 700	74 329	6 540	125 459
Alárendelt kötelezettség	0	0	0	0	0	0
<b>Kamatkozó kötelezettségek összesen</b>	<b>14 769</b>	<b>37 789</b>	<b>21 047</b>	<b>113 270</b>	<b>6 540</b>	<b>193 415</b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2016. évi éves beszámolója*



**II.3. A Kibocsátó IFRS szerinti mérleg kimutatása 2017.12.31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)**

	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
<b>Eszközök</b>		
Értékesíthető pénzügyi eszközök	19.910	19.956
Követelések hitelintézetekkel szemben	188.646	179.682
Ügyfelekkel szembeni követelések	9.596	13.128
Tárgyi eszközök	-	-
Immateriális javak	2	-
Jelenlegi adó eszközök	-	81
Egyéb eszközök	<u>82</u>	<u>106</u>
<b>Eszközök összesen</b>	<b><u>218.236</u></b>	<b><u>212.953</u></b>
<b>Források</b>		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	85.375	67.746
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	209	165
Kibocsátott kötvények	110.105	125.459
Jelenlegi adó kötelezettség	1	-
Halasztott adó kötelezettség	72	40
Egyéb kötelezettségek	117	68
Egyéb céltartalék	<u>257</u>	<u>24</u>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b><u>196.136</u></b>	<b><u>193.502</u></b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	13.592	12.778
Jogi tartalékok	791	483
Értékelési tartalékok	863	285
Tárgyévi nettó eredmény	<u>3.071</u>	<u>2.122</u>
<b>Saját tőke összesen</b>	<b><u>22.100</u></b>	<b><u>19.451</u></b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b><u>218.236</u></b>	<b><u>212.953</u></b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója*

**II.4. A Kibocsátó IFRS szerinti eredménykimutatása 2017. december 31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	5 726	6 125
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	<u>-3 219</u>	<u>-3 971</u>
<b>Nettó kamatbevétel</b>	<b><u>2 507</u></b>	<b><u>2 154</u></b>
Jutalékbevételek	9	13
Jutalékráfordítások	<u>-87</u>	<u>-117</u>
<b>Nettó jutalékráfordítás</b>	<b><u>-78</u></b>	<b><u>-104</u></b>
Nettó kereskedési ráfordítás	-5	0
Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény	<u>-142</u>	<u>397</u>
<b>Működési eredmény</b>	<b><u>2 282</u></b>	<b><u>2 447</u></b>
Értékvesztés és visszairás; hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	652	-672
<b>Értékvesztés és visszairás</b>	<b>652</b>	<b>-672</b>
<b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>	<b><u>2 934</u></b>	<b><u>1 775</u></b>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-25	-86
Általános működési költségek	-372	-450
Egyéb céltartalék	-233	0
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	0	0
Nettó egyéb bevétel	<u>1 071</u>	<u>1 280</u>
<b>Működési költségek és bevételek</b>	<b><u>441</u></b>	<b><u>795</u></b>
Befektetésekkel kapcsolatos eredmény	0	-1
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b><u>3 375</u></b>	<b><u>2 569</u></b>
Nyereségadó ráfordítás	<u>-304</u>	<u>-447</u>
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b><u>3 071</u></b>	<b><u>2 122</u></b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója*

**II.5. A Kibocsátó IFRS szerinti teljes átfogó eredmény kimutatása 2017. december 31-re vonatkozóan (adatok MFt-ban)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b><u>3.071</u></b>	<b><u>2.122</u></b>
Valós érték értékelési tartalékának változása (értékesíthető pénzügyi eszközök)	635	155
Értékelési tartalék változásának adója	<u>-57</u>	<u>2</u>
Értékelési tartalék nettó változása	<b><u>578</u></b>	<b><u>157</u></b>
<b>Teljes átfogó eredmény</b>	<b><u>3.649</u></b>	<b><u>2.279</u></b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója*

**II.6. A Kibocsátó IFRS szerinti saját tőke kimutatása 2017. december 31-re vonatkozóan (adatok MFt-ban)**

	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőke- tartalék</u>	<u>Eredmény- tartalék</u>	<u>Jogi tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>		<u>Tárgyévi nettó eredmény</u>	<u>Összesen</u>
					Valós érték értékelési tartaléka	Cash-flow fedezeti tartalék		
<b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>	<b><u>3 000</u></b>	<b><u>783</u></b>	<b><u>12 778</u></b>	<b><u>483</u></b>	<b><u>285</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2 122</u></b>	<b><u>19 451</u></b>
Előző évi eredmény átvételese eredménytartalékba			2 122				-2 122	-
Teljes átfogó eredmény					578		3 071	<b>3 649</b>
Fizetett osztalék			-1 000					<b>-1 000</b>
Eredménytartalékból történő átvételesek			<u>-308</u>	<u>308</u>				<u>-</u>
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>	<b><u>3 000</u></b>	<b><u>783</u></b>	<b><u>13 592</u></b>	<b><u>791</u></b>	<b><u>863</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>3 071</u></b>	<b><u>22 100</u></b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója*

**II.7. A Kibocsátó IFRS szerinti cash flow kimutatása 2017.12.31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Adózás előtti eredmény	3 375	2 569
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	-	-
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	-2	4
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-557	531
Nyereségadó ráfordítás	<u>-304</u>	<u>-447</u>
<i>Működési pénzáramlás</i>	<b>-863</b>	<b>88</b>
Jelenlegi adó eszközök változása	24	239
Egyéb eszközök változása	25	148
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	33	40
Egyéb kötelezettségek változása	49	53
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	4 321	3.217
Egyéb bankbetétek változása	-8 964	-58 488
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	44	-94
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	17 629	34.988
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	=	=
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>13 161</b>	<b>-19 897</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	<u>681</u>	<u>-13 675</u>
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>681</b>	<b>-13 675</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>		
Kibocsátott kötvények változása	-15 354	30 915
Fizetett osztalék	-1 000	
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<u>-16 354</u>	<u>30 915</u>
<b>Nettó pénzeszköz növekedés</b>	=	=
Pénzeszközállomány az év elején	=	=
Pénzeszközállomány az év végén	=	=

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója*

## **II.8. Mérlegfőösszeg és eredmény**

2017. december 31-én a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerinti mérlegfőösszege 218.236 millió forint volt, ami 2016. december 31-hez viszonyítva 2,48%-os növekedést jelent. Az IFRS szerint számított adózás előtti eredmény 2017. december 31-én 3.375 millió forint volt, ami az előző évi eredményhez képest 31,37%-os növekedést jelent. Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2017. december 31-én 3.071 millió forint volt, ami 44,72%-os növekedést jelent a 2016. december 31-i 2.122 millió forint adózott eredményhez viszonyítva.

### III. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG (az **Alapító**) alapított. 1998. szeptember 1-jén az Alapító egyesült a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG lett. Az egyesülés következtében a Kibocsátó korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-án a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG-vel 2002 februárjában kötött részvényadás-vételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db. 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. 1.000.000 forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Kibocsátó tulajdonosai – 2005. december 31-én – a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%-ban) voltak. A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db. 1 millió forint névértékű törzsrészvényét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

A Kibocsátó alaptőkéje 3.000 db. 1.000.000 forint névértékű, teljes mértékben befizetett törzsrészvényből áll, amely részvények szavazati jogot biztosítanak, és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel.

2005 végén a HVB Csoport – és ezáltal a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó is – az UniCredit család tagjává vált, és 2007 január végén felvette az UniCredit márkanevet.

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2007. január 31-i hatállyal bejegyezte a Kibocsátó névváltozását, mely szerint a Kibocsátó új cégneve UniCredit Jelzálogbank Zrt. A Vezető Forgalmazó új cégneve - 2007. január 30-i hatállyal - UniCredit Bank Hungary Zrt. lett.

### IV. LÉNYEGES ESEMÉNYEK, VÁLTOZÁSOK

A Jelzáloglevél kibocsátási tevékenységet illetően a 2017-es évben a Kibocsátó az alábbiakban részletezett, a befektetői bizalom erősítését és jelzáloglevelek iránti kereslet élénkítését célzó intézkedéseket hajtotta végre.

#### Jelzáloglevél hitelminősítés megszerzése

2017-ben a Kibocsátó ismét felvette a kapcsolatot a Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézettel annak érdekében, hogy Jelzáloglevelei hitelminősítéssel rendelkezzenek. Az együttműködés eredménye 2018 elején realizálódott, a Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el.

A Kibocsátó által kibocsátott Jelzáloglevelek a Moody's Investor Service értékelési skálája alapján a befektetési kategóriába tartoznak. A Jelzáloglevelekre kiadott hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

A Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézet hivatalos honlapján található, az intézet által alkalmazott osztályzati módszertan alapján a "Baa" besorolási sávba tartozó befektetéseket definíciószerűen közepes hitelkockázat jellemzi, az ilyen befektetések közepes besorolásúnak tekinthetők és spekulatív elemeket is tartalmazhatnak. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján valamennyi „Baa” hitelminősítéssel ellátott befektetés a befektetési kategóriába tartozik.

#### Készfizető kezességvállalási megállapodás

2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (mint **Kezes**) készfizető kezességet vállalt a Kibocsátó már forgalomban lévő és a jövőben forgalomba hozandó jelzálogleveleiből, nem fedezett kötvényeiből valamint a hitel és kölcsönügyletekből továbbá a bankközi betétekből eredő fizetési kötelezettségeiért.

## **Árjegyzői megállapodás kötése**

2018. január 10-én a Kibocsátó határozatlan időre szóló árjegyzői megállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel. Az árjegyzési körbe a Kibocsátó által kibocsátott azon Jelzáloglevelek tartoznak, melyek eredeti futamideje a legelső kibocsátást követően legalább három év, és amelyek hátralévő futamideje a forgalomba hozatal időpontjában eléri vagy meghaladja az egy évet és amelyek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Hitelpapír Szekciójába bevezetésre kerültek.

## **Részvétel az MNB jelzáloglevél vásárlási programjában**

A Magyar Nemzeti Bank által 2017 decemberében bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programhoz való csatlakozási szándékát a Kibocsátó 2018. január 15-én jelezte az MNB és a piaci szereplők felé.

Az MNB jelzáloglevél vásárlási programja, mint nem-konvencionális monetáris politikai eszköz az MNB kibővített (az ún. MIRS, azaz monetáris politikai célú kamatcsere eszközt is magába foglaló) monetáris politikai eszköztárának részeként elsősorban azt a célt szolgálja, hogy a hozamgörbe hosszú végén is érzékelhetővé váljon az MNB (jelen alaptájékoztató készítésének pillanatában: „laza”) monetáris politikája valamint a hosszú kamatfixálású hitelek aránya érzékelhetően emelkedésnek induljon. A program keretében a jegybank hazai jelzáloglevél kibocsátók olyan forintban denominált, fix kamatozású, nyilvános kibocsátású jelzálogleveleit vásárolja, amelyek a kibocsátás időpontjában legalább 3 éves eredeti és egy éves hátralévő futamidejűvel rendelkeznek.

A célok elérése érdekében az MNB 2018. január közepétől a másodpiacon támaszt keresletet a hazai kibocsátású jelzáloglevelek iránt, az elsődleges piacon (azaz az aukciókon) pedig 2018 február közepétől van jelen befektetőként. Az MNB elsődleges kommunikációja alapján az egyelőre határozatlan futamidejű program előzetes keretösszege kb. 450-500 milliárd forint, amely a 2017. év végi adatok alapján a hazai jelzáloglevél piac körülbelül 50%-át teszi ki. A jegybank által végrehajtott lehetséges vásárlások összesített felső korlátja kibocsátónként és jelzáloglevél sorozatonként a teljes forgalomban lévő állomány 70 százaléka.

A bejelentett intézkedések a következő időszakban kedvező finanszírozási lehetőséget biztosítanak a Kibocsátó számára a korábbiaknál kedvezőbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására jelzáloglevél kibocsátások (nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított aukciók) útján.

További lényeges események:

### **Nem teljesítő lakossági jelzáloghitel portfólió eladása**

A Kibocsátó 2017. december 4-én rendkívüli tájékoztatást tett közzé lakossági jelzáloghitel-követelésekből álló portfólió eladásáról.

A Kibocsátó hitelezési kockázati kitettsége 2017-ben döntően a lakossági nem-teljesítő portfólió eladásának köszönhetően csökkent. Az értékesített portfólió teljes egészében lakossági hitelekkel állt. Az eladott portfólió teljes követelésállományának értéke (tőke, kamat, késedelmi kamat együttesen) mintegy 4,0 milliárd forint (13,1 millió euró) volt. A lakossági nem-teljesítő hitelállomány könyv szerinti értéke éves szinten 77%-kal csökkent.

A tranzakció hatása a Kibocsátó 2017. negyedik negyedéves mérlegében jelentkezett.

### **Osztalékfizetés**

A Kibocsátó tulajdonosa, az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2018. január 30-án 2,2 milliárd forint osztalék kifizetéséről döntött.

### **Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató változása 2018. október 1-től**

Az elmúlt időszakban a jelzálog-hitelintézeti szektor számára a legjelentősebb alkalmazkodási kényszert a Magyar Nemzeti Bank által 2015. júniusban bejelentett, 2017. április 1-jétől előírt Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) bevezetése váltotta ki. A Magyar Nemzeti Bank makroprudenciális politikájának egyik eszközeként a JMM bevezetésének fő célja a hazai bankrendszerben a hosszú lejáratú deviza jelzáloghitelek forintosításával jelentősen megnőtt forint lejáratú

eltérés mérséklése jelzálog-fedezetű, hosszú lejáratú források (jelzáloglevelek és refinanszírozási hitelek) bevonásának segítségével. A Magyar Nemzeti Bank várakozásai alapján a szabályozói előírásnak történő alkalmazkodásnak köszönhetően a jelzáloghitelek finanszírozási szerkezete várhatóan egészségesebbé válik, amely a lejáratú eltérésből eredő megújítási és kamatkockázat csökkentésén túl a hitelkamatok alacsonyabb feláraiban is lecsapódhat.

A lakáshitelezés várható élénkülésével párhuzamosan a Magyar Nemzeti Bank a JMM-mutató minimálisan elvárt szintjét 2018. október 1-jétől 15 százalékról 20 százalékra emeli. *[Forrás: az MNB 2016-ban megjelent sajtóhírei, illetve az MNB 2016. októberében megjelent Makroprudenciális jelentése]*

## **V. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE**

### **V.1. UniCredit**

Az UniCredit az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre.

Az UniCredit erős páneurópai vállalatcsoport, amely letisztult kereskedelmi banki modellel, tökéletesen integrált vállalati és befektetési banki szolgáltatásokkal szolgálja ki széles, 25 milliós ügyfélkörét egyedülálló nyugat-, közép- és kelet-európai hálózatán keresztül.

Az UniCredit kínálatában a helyi szakértelem nemzetközi hozzáférrésszel párosul, ügyfeleinek globális rendelkezésre állást és támogatást nyújt – páratlan, 14 országra kiterjedő fő piacainak és további 19 ország vezető bankjain keresztül. Az UniCredit európai bankhálózata Olaszország, Németország, Ausztria, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, a Cseh Köztársaság, Horvátország, Magyarország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia és Törökország piacaira terjed ki.

### **V.2. UniCredit Bank Hungary Zrt.**

Az UniCredit Bank Hungary Zrt., melyet 1990-ben alapítottak, korszerű banki termékek, valamint átfogó és rugalmas banki szolgáltatások széles választékát kínálja mind lakossági ügyfeleinek, mind kis- és középvállalkozásoknak, valamint nagyvállalatoknak. Országszerte 54 bankfiókkal áll ügyfelei rendelkezésére.

2017-ben az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 2.746.775 millió forint volt. A magyar számviteli szabályok szerint számolt mérlegfőösszeg alapján 8,4 százalékos piaci részesedéssel a harmadik helyen áll a hazai nagybankok sorában. Adózott eredménye 51.099 millió forint volt.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. két üzleti divíziót működtet: a Vállalati, befektetési banki és private banking, valamint a Lakossági és kisvállalati divíziót. Egyedüli tulajdonosa a Kibocsátónak.

### **V.3. UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

2006. december 22-e óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. választja meg és menti fel a Kibocsátó döntéshozó szerveinek és felügyeleti testületeinek tagjait, valamint jelentős befolyást gyakorol a vezetőség felett.

A hatékonyság növelése érdekében a Kibocsátó egyes – a 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes kiszolgáló tevékenységeit ellátó – területei, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., 2008 óta folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-hez. 2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok és a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, valamint a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Kibocsátó végzi.



## VI. A KIBOCSÁTÓ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEI

### VI.1. Igazgatóság

A Kibocsátó Igazgatóságát a következő személyek alkotják:

<b>Farkas Bálint</b>	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
<b>Kecskésné Pavlics Babett</b>	belső igazgatósági tag
<b>Agnieszka Franeczek</b>	külső igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

<b>Farkas Bálint</b>	az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Kecskésné Pavlics Babett</b>	az Igazgatóság belső tagja, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Agnieszka Franeczek</b>	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Piaci Kockázatkezelés és Treasury Middle Office vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

### VI.2. Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

<b>Marco Iannaccone</b>	Felügyelőbizottság elnöke
<b>Anschau János</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Ljiljana Beric</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Aleksandra Cvetkovic<sup>1</sup></b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Alen Dobric</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Tóth Balázs</b>	Felügyelőbizottság tagja

<sup>1</sup> Aleksandra Cvetkovic 2018. július 1-ei hatállyal lemondott felügyelőbizottsági tagságáról.

A Felügyelőbizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

<b>Marco Iannaccone</b>	a Felügyelőbizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. általános vezérigazgató-helyettese, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Anschau János</b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Ljiljana Beric</b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divízió vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Aleksandra Cvetkovic<sup>2</sup></b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és Kisvállalati Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Alen Dobric</b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kockázatkezelési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Tóth Balázs</b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati, Befektetési Banki és

<sup>2</sup> Aleksandra Cvetkovic 2018. július 1-ei hatállyal lemondott felügyelőbizottsági tagságáról.

Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai által a Kibocsátó számára végzett feladatok, valamint a tagok magánérdeke és/vagy más feladatai között nem áll fenn összeférhetlenség.

### **VI.3. Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat**

Az audit bizottság feladatait a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerint, a Kibocsátó Alapszabálya alapján a Felügyelőbizottság látja el.

A Kibocsátó a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 95/B § (1) bekezdése szerint minden évben vállalatirányítási nyilatkozatot tesz közzé a 95/B § (29) bekezdése szerinti tartalommal, amelyben nyilvánosságra hozza az általa követett vállalatirányítási (corporate governance) elveket.

## **VII. A KIBOCSÁTÓ RÉSZVÉNYESE**

A Kibocsátó irányítása többszintű: a magyarországi összevont irányítást a Kibocsátó egyedüli tulajdonosa, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az ellenőrzést, valamint az operatív irányítást a Felügyelőbizottság és az Igazgatóság látja el. A Kibocsátó egyedüli részvényese, az UniCredit Bank Hungary Zrt. által bevezetett vállalatirányítási rendszer keretében ún. ügydöntő Felügyelőbizottság került létrehozásra. A Kibocsátó Alapszabálya szerint az Igazgatóság tagjai megválasztásának, visszahívásának és díjazása megállapításának joga a Felügyelőbizottság hatáskörébe tartozik, továbbá egyes – az Alapszabályban meghatározott – ügydöntő határozatok meghozatala a Felügyelőbizottság előzetes jóváhagyásához van kötve. A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerinti feladatokat a Kibocsátó Alapszabálya alapján a Felügyelőbizottság látja el. Az Igazgatóság a Kibocsátó törvényes képviselője és ügyvezető szerve. Az Igazgatóság a Felügyelőbizottság ellenőrzése mellett a magyar jogszabályok, az Alapszabály, valamint az UniCredit S.p.A. által kiadott és az 1/2007. sz. (III. 06.) Igazgatósági határozattal elfogadott „Group Managerial Golden Rules”, valamint az UniCredit S.p.A. egyéb irányelveivel összhangban vezeti és irányítja a Kibocsátó üzleti tevékenységét, gazdálkodását, és gondoskodik az eredményes működés feltételeiről. A Kibocsátó operatív irányítását az Igazgatóság belső tagjai látják el.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt., mint a Kibocsátó közvetlen irányítást biztosító, befolyással rendelkező részvényese kijelenti, hogy nem folytat a Kibocsátóra nézve tartósan hátrányos üzletpolitikát, és az egymás közötti szerződéses kapcsolatban a kapcsolódó vállalkozásokra vonatkozó előírásokat szigorúan betartja.

A Kibocsátónak nincs arról tudomása, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. a közeljövőben a közvetlen irányítást biztosító befolyásoló részesedését csökkenteni kívánja.

## **VIII. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE**

### **VIII.1. Fő tevékenységi körök bemutatása**

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás (mint forrásgyűjtési tevékenység);
- refinanszírozás;
- üzletiingatlan-finanszírozás; és
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.

#### **VIII.1.1. Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás (mint forrásgyűjtési tevékenység)**

A Jht. 3. § (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban a Kibocsátó, mint jelzálog-hitelintézet pénzkölcsönt nyújt Magyarországon, az Európai Unió más tagállama vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett, amelyhez forrásait alapvetően Jelzáloglevelek- és Kötvények kibocsátásával gyűjti.

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala jellemzően a Program keretében valósul meg, amely során a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy a partnerbankok számára hosszú távon kiszámítható kamatozású refinanszírozási hitelek tudjon kínálni, valamint hogy a partnerbankok ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni. A kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények paramétereinek meghatározásánál számos tényezőt kell figyelembe venni, például a refinanszírozott hitelportfólió tulajdonságait, az eszközforrás struktúráját, illetve a nemzetközi és a hazai tőkepiaci környezet alakulását.

A Kibocsátó rendszeresen bocsát ki Jelzálogleveleket, a fedezetlen Kötvénykibocsátásnak keretet biztosító Program pedig alternatív forrásbevonási lehetőséget teremt a Kibocsátó számára. A kibocsátásoknak több formája lehetséges a Program keretén belül. Lehetőség van Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátásainak lebonyolítására. A Kibocsátó nyilvános kibocsátásaira jellemzően aukciós formában kerül sor. Zártkörű kibocsátás során a Jelzáloglevelek és Kötvények konkrét befektetői körben kerülnek értékesítésre.

A Kibocsátó saját és refinanszírozott támogatott forinthitel-portfólióját jellemzően 1 és 5 éves kamatperiódusú hitelek, a nem támogatott forinthitel-portfóliót jellemzően 3 hónapos és 5 éves kamatperiódusú hitelek alkotják. Az eszköz- és forrás oldali összhang biztosítása érdekében a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátások is elsősorban 1 és 5 év közötti lejáratú fix és változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények formájában valósulnak meg. A Program keretében azonban lehetőség van ettől eltérő futamidejű, valamint Diszkont Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátására is. A forintban történő kibocsátások mellett a Kibocsátó a Program keretében euró és svájci frank Jelzálogleveleket és Kötvényeket is kibocsáthat. A deviza jelzáloglevelek jellemzően változó kamatozású (pénzpiaci referencia kamathoz kötött) közép- és hosszú lejáratú instrumentumok, amelyek hozzájárulnak a refinanszírozott deviza üzleti-ingatlan hitelportfólió forrásának biztosításához.

A Jelzáloglevél-kibocsátás útján történő finanszírozás mellett a Kibocsátó a pénzpiacról is szerez hosszú és rövid lejáratú forint- és devizaforrást. E forrásokat az UniCredit Bank Hungary Zrt. biztosítja. A bevont anyabanki forrás jellemzően a rövid távú és strukturális likviditási pozíció menedzselését szolgálja.

A jelzáloglevél kibocsátási tevékenységet illetően a 2017-es évben a Kibocsátó számos kiemelkedő fontosságú, a befektetői bizalom erősítését és jelzáloglevelek iránti kereslet élénkítését célzó intézkedést hajtott végre. Az intézkedések a „IV. Lényeges események, változások” pontban kerültek részletezésre.

2017-ben a Kibocsátó ismét felvette a kapcsolatot a Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézettel annak érdekében, hogy jelzáloglevelei hitelminősítéssel rendelkezzenek. Az együttműködés eredménye 2018 elején realizálódott, a Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el.

2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (mint Kezes) készfizető kezességet vállalt a Kibocsátó már forgalomban lévő és a jövőben forgalomba hozandó jelzálogleveleiből, nem fedezett kötvényeiből valamint a hitel és kölcsönügyletekből továbbá a bankközi betétekből eredő fizetési kötelezettségeiért.

2018. január 10-én a Kibocsátó határozatlan időre szóló árjegyzői megállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel. Az árjegyzési körbe a Kibocsátó által kibocsátott azon jelzáloglevelek tartoznak, melyek eredeti futamideje a legelső kibocsátást követően legalább három év, és amelyek hátralévő futamideje a forgalomba hozatal időpontjában eléri vagy meghaladja az egy évet és amely a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Hitelpapír Szekciójába bevezetésre került.

A Magyar Nemzeti Bank által 2017 decemberében bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programhoz való csatlakozási szándékát a Kibocsátó 2018. január 15-én jelezte az MNB és a piaci szereplők felé.

A Magyar Nemzeti Bank Jelzáloglevél Vásárlási Programjában történő részvétel kedvező finanszírozási lehetőséget biztosít a Kibocsátó számára elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására jelzáloglevél kibocsátások (nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított aukciók) útján.

A Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevél-állomány alakulását a 2017-es év folyamán az anyabank jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, a Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak történő megfelelés, valamint a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazása határozta meg. 2017-ben összesen 13,54 milliárd forint névértékű, forintban denominált Jelzáloglevél került kibocsátásra (hat alkalommal, nyilvános

kibocsátás/aukción keretében). 2017. áprilisában az UCJBF 2019/C elnevezésű Jelzáloglevél esetén került sor rábocsátásra 13 milliárd forint névértékben. 2017 szeptemberében a Kibocsátó egy új (10 éves futamidejű) Jelzáloglevél sorozatot indított útjára, UCJBF 2027/A elnevezéssel. Az érintett értékpapír-sorozat első részletének aukciója során 500 millió forint névértékű papír került kibocsátásra.

A támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget téve a tárgyidőszakban négy alkalommal került sor ún. árazó típusú Jelzáloglevél-kibocsátásra, amelyek során 2017 júliusáig az UCJBF 2022/A elnevezésű Jelzáloglevelek esetén került sor újabb részletek kibocsátására alkalmanként 10 millió forint névértékben. Az UCJBF 2027/A Jelzáloglevél kibocsátását követően az árazó papír szerepét az újonnan kibocsátott papír töltötte be, ennek következtében a 2017 decemberi kibocsátás során újabb 10 millió forint névértékű rábocsátásra került sor az érintett Jelzáloglevél sorozatban.

2017 folyamán Jelzáloglevél lejáratra nem került sor, az UCJBF 2017/A Jelzáloglevél sorozat a lejárat előtt egy hónappal visszavásárlásra és törlésre került. A tárgyidőszakban a Kibocsátó három Jelzáloglevél visszavásárlási tranzakciót valósított meg az UCJBV 2018/A sorozatból: 2017 márciusában 10 milliárd forint, áprilisban 7,5 milliárd forint, decemberben 7,2 milliárd forint névértékű Jelzáloglevél visszavásárlásra került sor.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Kibocsátó által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2016 év végéhez képest összesen 16,86 milliárd forinttal csökkent, 2017 év végén az állomány 106,41 milliárd forintot tett ki. A forgalomban lévő - 3,5 milliárd névértékű - euróban denominált jelzáloglevél-állomány (UCJBE 2021/1) 2016 év végéhez képest nem változott. 2017. december 31-én a forgalomban lévő forintban denominált Jelzáloglevelek és a devizában denominált Jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett névértéke 107,50 milliárd forint volt (2017. december 31-i hivatalos MNB árfolyammal kalkulálva). *[Forrás: a Kibocsátó 2016. IV. negyedéves Fedezeti Jelentése]*

#### **VIII.1.2. Refinanszírozás**

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Kibocsátó üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekéből származó portfólió menedzselése. Az üzletág alapvető stratégiai célja az anyabank és más piaci szereplők számára refinanszírozási hitelek nyújtása. Az üzletág további célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

A refinanszírozási terület a portfólió kezelési és a refinanszírozási tevékenységhez kapcsolódó feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a treasury és a kockázatkezelési területtel. Tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatait. Új zálogjog portfólió refinanszírozására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor. A refinanszírozási üzletág sikerességének alapvető eleme a partnerbankokkal történő folyamatos kapcsolattartás és kiváló együttműködés. A refinanszírozási terület alapvető célja az állomány megtartása, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, az állomány további növelése.

A refinanszírozás iránti keresletre 2017-ben kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM). Az új felügyeleti mutató, melynek célja, a forint eszközök és források lejárat eltéréséből eredő kockázatot mérséklése, a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten.

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2018. október 1-től 15%-ról 20%-ra emeli, ezzel egyidőben a jelzálogleveleket érintő korábban egy éves kezdeti hátralévő futamidő két évre emelkedik, valamint bizonyos mértékben a csoporton belül eszköz oldalon tartott jelzáloglevél állomány rontja a mutató értékét. A szabályozó ezen módosításával a lakossági jelzáloghitelek jelzáloglevélből történő finanszírozás mértékét kívánja erősíteni szektor szinten. A mutató elvárt szintjének emelkedése a partnerbankok számára folyósított állomány növekedését, valamint új refinanszírozási hitelek iránti kereslet megjelenését vonhatja maga után 2018-ban.

2017 évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be, annak ellenére hogy a meglévő portfólió a tervek szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében jelentős mértékben amortizálódott.

2017 során a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal rendelkezett együttműködési keretmegállapodással a JMM mutató biztosítása érdekében. 2018-ra kitűzött célok között ezen refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő szerződéskötés szerepel.

2017. december 31-én a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 93,60 százalékát (154,61 milliárd forint). [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2017.12.31.]

### **VIII.1.3. Üzletiingatlan-finanszírozás**

Az üzletág a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök lényegi biztosítéka a Kibocsátó által jelzálogjoggal, illetve opciós vételi joggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan üzemeltetéséből származó árbevétel engedélyezése, a visszafizetés forrása pedig az ingatlan bérbeadásából, eladásából származó bevétel. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Kibocsátó. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy devizaalapon keletkeznek, a Kibocsátó portfóliója devizahitelekből (azon belül euróban denominált hitelekből) áll.

A Kibocsátó új üzletiingatlan-finanszírozási hiteleket évek óta nem nyújt, az üzletág jelentősége az utóbbi években lecsökkent. A meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

Az üzletág alapvető célja és stratégiája a konzervatív szemlélettel meghitelezett, hosszú távon fenntartható, jó mutatókkal rendelkező hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása. A hitelportfólió biztosítékául a fedezetként nyújtott és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió szolgál.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2017. december 31-én 181,95 millió forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának (teljes kintlévőségének) 0,11%-át adta. [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2017.12.31.]

### **VIII.1.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés**

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Kibocsátóval 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Kibocsátó hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs övezetében található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban. Ezen ingatlanok vételi ára gyakran a piaci átlagár fölött volt, ebből következően megvásárlásukkor nagyobb hiteligeny jelentkezett. Ennek megfelelően a Kibocsátó lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladta/meghaladja.

A Kibocsátó elsősorban őstermelő magánszemély ügyfeleknek, illetve egyéni vállalkozóknak nyújtott birtokfejlesztési forinthiteleket, illetve szabad felhasználású jelzáloghiteleket termőföld biztosíték kikötése mellett.

2010. január 1-jétől a Kibocsátó üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása. A meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

A Kibocsátó lakossági portfólióját képező hitelügyletek tekintetében számos jogszabályi rendelkezés lépett életbe. Így különösen: (i) a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény, illetve (ii) a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény alapján 2015-ben a Kibocsátónak az ügyfelek felé elszámolási kötelezettsége keletkezett a jogszabály által tisztességtelenül beszedettnek minősített kamatok illetve díjak vonatkozásában. A fenti törvények hatálya nem terjed ki az állami kamattámogatással nyújtott lakáscélú hitelekre. További változást eredményezett

a devizahitelekre vonatkozó 2015-ös forintosítási kötelezettség, amelynek feltételeit, határidőit és lebonylítását szintén törvény szabályozza.

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2017. december 31-én 9,72 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 5,88 százalékát adta. A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 670,70 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,41 százalékát adta. [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2017.12.31.]

## **VIII.2. A portfólió minősége**

*Az alábbi alfejezetben szereplő adatok forrásai a Kibocsátó belső adatai – Hitelállomány és Eszközminősítési Listák. A követelések bruttó, értékvesztéssel nem csökkentett értékek.*

### Refinanszírozás

2017. december 31-én a Kibocsátó kihelyezett, hitelintézetekkel szembeni követeléseinek összege 179 682 millió forintról 188 646 millió forintra emelkedett. A teljes követelésállomány teljesítő. A Kibocsátó 2017 évben öt bankot refinanszírozott: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t, Sberbank Magyarország Zrt.-t és a KDB Bank Európa Zrt.-t.

### Lakossági jelzáloghitelek

A lakossági jelzáloghitel portfólióban a lakáshitelek dominálnak, a Kibocsátónak jelentős számban vannak államilag támogatott forint hitelei. A nem-teljesítő állomány nagy része 2015-ben forintosított, devizában kihelyezett hitel.

A lakossági jelzálog-hitelállomány a vizsgált időszakban 13 162 millió forintról 9 228 millió forintra, 30%-kal csökkent. 2017-es évben a Kibocsátó a lakossági ügyfelek megoldás keresésének elősegítésére kidolgozott egy speciális programot, amelynek során meghatározott feltételeket teljesítő ügyfelek esetében a fedezeti ingatlan értékesítése és a vételár hitelbe történő betörlesztése esetén a fennmaradó hitelkövetelést a Kibocsátó elengedte illetve az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel közösen indított projektben a nem-teljesítő portfóliója nagy részét értékesítette. Elsősorban ez utóbbinak köszönhetően a nem-teljesítő hitelállomány 77%-kal, 2 656 millió forintról 610 millió forintra csökkent.

2017-es évben nem-teljesítő hitelek értékvesztéssel való fedezettsége 42%-ról 58%-ra emelkedett.

Mivel új folyósítások továbbra sem várhatóak, illetve a teljesítő hitelek nem teljesítővé válása egyre csökken, ezért 2017-ben a lakossági jelzáloghitel-portfólió romlási ütemének további lassulása valószínűsíthető.

### Vállalati és birtokfejlesztési hitelek

A vállalati és birtokfejlesztési hitelállomány a teljes követelésállományon belül az ütemezett törlesztéseknek illetve előtörlesztéseknek köszönhetően mind arányában, mind abszolút értékben folyamatosan csökken.

A vállalati hitelállomány teljesítő.

A birtokfejlesztési hitelállományon belül a nem-teljesítő állomány tovább csökkent, az értékvesztéssel való fedezettség 83%-ról 96%-ra emelkedett 2017-ben.

A portfólió minőségi romlására a jövőben sem számít a Kibocsátó.

A Kibocsátó minősítendő kintlévőségeinek állományát, valamint az értékvesztés alakulását az alábbi táblázat mutatja.

Millió forintban	2017 12.31		2016 12.31	
Teljesítő	bruttó követelés	értékvesztés	bruttó követelés	értékvesztés
Hitelintézetekkel szembeni követelés	188 646	0	179 682	0
Lakossági jelzáloghitelek	8 618	25	10 506	58
Vállalati és birtokfejlesztési hitelek	762	18	917	8
Összesen teljesítő	198 026	43	191 104	66
Nem-teljesítő	bruttó követelés	értékvesztés	bruttó követelés	értékvesztés
Hitelintézetekkel szembeni követelés	0	0	0	0
Lakossági jelzáloghitelek	610	354	2 656	1 112
Vállalati és birtokfejlesztési hitelek	79	76	312	84
Összesen nem-teljesítő	689	430	2 968	1 197
<b>Teljes állomány</b>	<b>198 715</b>	<b>473</b>	<b>194 072</b>	<b>1 263</b>

Forrás: UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. éves jelentése illetve 2016-os és 2017-es év végére vonatkozó állományi listák.

### VIII.3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása

Az alfejezetben szereplő adatok és információk az alábbi forrásokból származnak:

- MNB Felügyelet Idősorok - I. Pénz és hitelpiaci szervezetek - Hitelintézetek összesen (frissítve a 2017. évi IV. negyedéves adatokkal)
- MNB – Statisztika – Statisztikai adatok, információk – Adatok, idősorok (X. Monetáris és egyéb mérlegstatisztikák)
- MNB Hitelezési Folyamatok, 2018. március
- Az FHB Jelzálogbank Nyrt., az Erste Jelzálogbank Zrt., az OTP Jelzálogbank Zrt. és a K&H Jelzálogbank Zrt. Éves Jelentései, továbbá az UniCredit Jelzálogbank Zrt. saját adatai

A lakáscélú hitelek állományára vonatkozó adatokat tartalmazó MNB statisztika alapján 2017 végén a lakossági lakáscélú hitelállomány 3032,4 milliárd forintot tett ki, amelyből a forint hitelállomány 3027,8 milliárd forint, a deviza hitelállomány 4,5 milliárd forint volt. A lakossági lakáscélú hitelállomány év/év alapon 107,7 milliárd forinttal (3,7 százalékkal) emelkedett a 2016 év végi állapothoz képest. A háztartásoknak nyújtott szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya 1187,7 milliárd forint volt 2017.12.31-én, amely a 2016-os évhez képest év/év alapon 16,6 százalékos csökkenésnek felel meg.

A háztartások lakóingatlanl fedezett jelzáloghiteleinek nagysága az MNB 2017.12.31-re vonatkozó előzetes adatai alapján 3979,55 milliárd forintot tett ki, amely 187,7 milliárd forintos csökkenést jelent a 2016 év végi állapothoz képest.

A Magyar Nemzeti Bank „Hitelezési Folyamatok - 2018. március” elnevezésű kiadványa alapján az MNB hitelezési felmérésében részt vevő bankok közel fele 2017 negyedik negyedévében is a lakáshitel-kereslet élénkülését érzékelte és valamennyien további keresletélénkülésre számítanak 2018 első felében is. Ehhez továbbra is hozzájárul a Családi Otthonteremtési Kedvezmény, melyhez az év utolsó negyedévében az új kibocsátású lakáshitel-volumen 16 százaléka volt kapcsolható.

A hitelkereslet élénkülése mellett a piaci szereplők a verseny élénkülését is jelezték: 2018 első felében az MNB felmérésében részt vevő bankok jelentős hányada szerint következik be további lazítás a lakáshitel-kondíciókban az erősödő versenyhelyzet miatt, amelyhez a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel várható terjedése is hozzájárul majd az előzetes várakozások alapján.

Az MNB adatai alapján a háztartások összesen 650 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket a 2017-es év folyamán, ami a 2008-ban megfigyelt kibocsátás mintegy háromnegyedének

felel meg. A lakáscélú és a szabadfelhasználású jelzáloghitelek esetében egyaránt növekedés volt megfigyelhető, melynek éves üteme 39, illetve 21 százalékot tett ki.

2017 utolsó negyedében a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékek egyre erőteljesebb felfutása volt megfigyelhető: az év utolsó hónapjában már mintegy 40 százalékos arányt értek el a minősített fogyasztóbarát hitelek. A negyedév során kibocsátott lakáshitelek 13 százaléka, mintegy 23 milliárd forint értékben rendelkezett a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel minősítéssel, míg a hosszabb kamatperiódusú lakáshiteleken belül az érintett termékcsoport 23 százalékos részarányt képviselt.

Az MNB várakozásaival összhangban 2017 IV. negyedében emelkedett a fix kamatozású termékek aránya az új lakáshitel kibocsátásokban. A lakáscélú új forinthitelek átlagos teljes hitelköltsége valamennyi kamatfixálás esetében csökkent, míg a felárak esetében elsősorban az 1-5 év közötti kamatperiódusú lakáscélú hiteleknél volt megfigyelhető csökkenés. A lakáscélú kibocsátáson belül emelkedett az éven túl rögzített kamatozású hitelek aránya.

A hazai jelzálogbankok mérlegében szereplő nettó jelzáloghitel-állomány 2017 végén 1560,43 milliárd forint volt, ebből a Kibocsátó részesedése 10,5 százalékot tett ki.

#### Nettó jelzáloghitel-állomány alakulása (milliárd HUF-ban)

	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31
FHB Jelzálogbank Nyrt.	314,33	226,50	184,20	211,63
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 079,64	968,30	948,10	1 039,13
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	55,91	113,01	167,84	164,20
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	-	-	54,10	79,43
K&H Jelzálogbank Zrt.	-	-	-	66,04
<b>Összesen</b>	<b>1 449,88</b>	<b>1 307,81</b>	<b>1 354,24</b>	<b>1 560,43</b>

*Forrás: a táblázatban feltüntetett jelzálog-hitelintézetek Éves Jelentései, továbbá az UniCredit Jelzálogbank Zrt. saját adatai*

#### VIII.4. Versenyhelyzet

A hazai jelzálog-hitelintézeti szektor 2015-ig háromszereplős volt, a Kibocsátó mellett kizárólag az FHB Jelzálogbank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. folytatott jelzálog-hitelintézeti tevékenységet. A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (JMM) kapcsolatos szabályozói előírásoknak történő megfelelés érdekében az elmúlt években jelentős változások zajlottak le a hazai jelzálog-hitelintézeti szektorban.

A JMM megfelelés kapcsán a szabályozásban érintett hitelintézetek alapvetően két megoldás között választhattak: (i) egy már működő, stabil infrastruktúrával rendelkező jelzálogbankkal történő refinanszírozási megállapodás útján biztosítják megfelelésüket vagy (ii) önálló jelzálogbankot alapítanak. A hitelintézetek többsége refinanszírozási megállapodások keretében kívánt megfelelni az előírásoknak, saját jelzálogbank alapítási kérelemmel három piaci szereplő fordult a Magyar Nemzeti Bankhoz. 2016 végéig - a MNB előzetes várakozásainak megfelelően - három új jelzálogbank alakult meg (az Erste Jelzálogbank Zrt., a K&H Jelzálogbank Zrt. és az MKB Jelzálogbank Zrt.), a szektor tagjainak száma ennek megfelelően hatra emelkedett. A piaci szereplők számának emelkedése és a refinanszírozási együttműködésben érdekelt potenciális partnerek megszerzéséért folytatott verseny a 2017-es évben új pályára állította a szektort, ezt követően a szektor szereplőinek száma már nem változott.

A JMM mutatóval kapcsolatos szabályozások 2017. április 1-ei hatálybalépést megelőző időszakban (kiemelten 2016 szeptembere és 2017 március vége között) az alkalmazkodás részeként sor került a jogszabályi előírásoknak történő megfelelés érdekében végrehajtott jelzáloglevél-kibocsátásokra is. A korábbiakhoz képest az érintett időszakban jelentősen megnőtt a jelzáloglevél tranzakciók száma, amellyel párhuzamosan a jelzáloglevelek iránti általános befektetői érdeklődés is élenkült. A számos esetben jelentős túljegyzés mellett értékesített jelzáloglevelekkel kapcsolatos hozamelvárások fokozatosan ártértékelődtek, amely a egyes kibocsátások során a jelzáloglevelektől elvárt hozamfelárak látványos csökkenésében testesült meg.



2018. október 1-jétől a JMM mutató elvárt minimális értéke 15%-ról 20%-ra emelkedik, amely újabb lehetőséget ad a piaci szereplők számára a meglévő refinanszírozási szerződések újratárgyalására, illetve új megállapodások kötésére. A piaci verseny élénkülése mellett a mutató emelése szektorszinten előreláthatóan ismét a partnerbanki refinanszírozási hitelállomány és a szektor szereplői által kibocsátott jelzáloglevél állomány emelkedését váltja majd ki.

2017 első negyedévéig a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal kötött együttműködési keretmegállapodást a JMM mutató biztosítása érdekében.

A Magyar Nemzeti Bank által 2017. decemberben bejelentett és 2018 elején elindított elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Program a következő időszakban kedvező finanszírozási lehetőséget biztosít a Kibocsátó és a szektor többi szereplője számára a korábbiaknál olcsóbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított jelzáloglevél kibocsátások útján. Az MNB piaci jelenlétének hatása az elmúlt hónapokban elsősorban a hazai kibocsátású forintban denominált fix jelzáloglevelek hozamfelárainak számottevő csökkenésében és a jegybank által megvásárolt állomány emelkedésével párhuzamosan a jelzáloglevelek befektetői körének összetételében bekövetkezett változásban nyilvánult meg. A 2018. április végi adatok alapján az MNB által az elsődleges és másodlagos piacokon együttesen megvásárolt jelzáloglevelek állománya 151,98 milliárd forintot tett ki.

A Kibocsátó által forgalomba hozott, még nem törlesztett jelzáloglevelek állománya 2017-ben 107,50 milliárd forintot tett ki, az előző évhez viszonyítva 16,86 milliárd forinttal csökkent. 2017-es év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 819,43 milliárd forint volt, ezek alapján a Kibocsátó részesedése 13,1 százalékot tett ki. 2018 első negyedévének végére a szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 854,61 milliárd forintra emelkedett. Ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél állománya 130,39 milliárd forintra nőtt, így a Kibocsátó piaci részesedése 15,3 százalékra emelkedett.

**Forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd HUF-ban)**

	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.03.31
FHB Jelzálogbank Nyrt.	199,49	195,08	153,39	176,69	169,47
OTP Jelzálogbank Zrt.	786,62	668,38	354,76	391,35	391,35
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	44,41	91,28	124,36	107,50	130,39
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	-	-	46,37	72,89	88,89
K&H Jelzálogbank Zrt.	-	-	-	71,00	74,50
<b>Összesen</b>	<b>1 030,52</b>	<b>954,74</b>	<b>678,87</b>	<b>819,43</b>	<b>854,61</b>

*Forrás: a táblázatban feltüntetett jelzálog-hitelintézetek által a <http://kozvetetelek.mnb.hu> oldalon, illetve saját weboldalukon közzétett negyedéves fedezeti jelentések*

## VIII.5. Makrogazdasági környezet alakulása

*Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az OECD, az IMF, az Eurostat és a Markit elemzéseiből, statisztikáiból, továbbá az UniCredit Research és az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből származnak.*

2017-ben a világgazdaság felívelése folytatódott, a globális növekedés erősödött nagy mértékben a világkereskedelem korábban vártnál dinamikusabb fellendülésének köszönhetően. Kedvezőnek tekinthető továbbá, hogy a fejlődő és feltörekvő régiók tartósan stabil gazdasági bővülése mellett tavaly a fejlett országok teljesítménye is jelentősen javult, miközben a politikai és gazdasági kockázatok némiképp mérséklődtek.

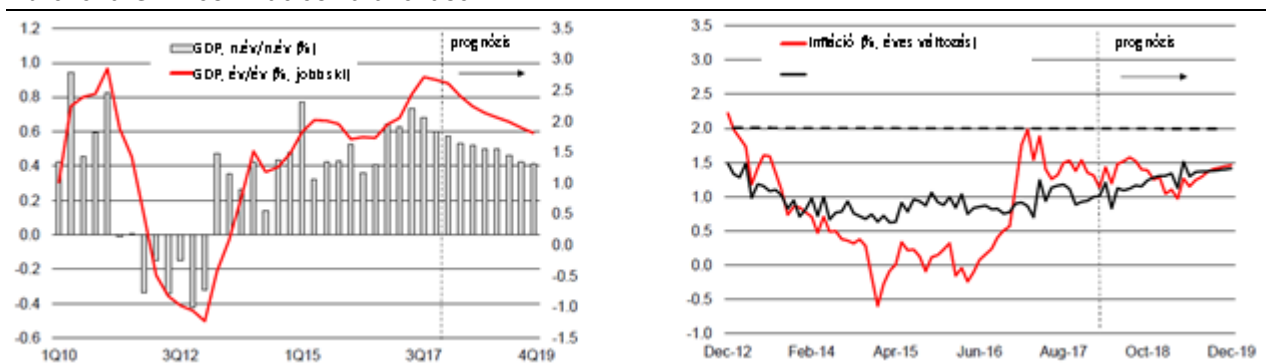
Európában a populista és nacionalista pártok egyértelmű bukása Franciaországban és Hollandiában, valamint a német választások eredménye nagyban hozzájárultak az Európai Unió jövőjével kapcsolatos aggodalmak enyhüléséhez, noha számos kihívás és probléma – mint például a Brexit vagy a menekültválság – továbbra is megoldásra vár. Az enyhülő politikai kockázatok, valamint a fellendülő külkereskedelem egyaránt hozzájárultak ahhoz, hogy az eurózóna GDP-je 2,5%-kal bővüljön 2017-ben. A valutaövezet gazdasága 2017-ben már fundamentálisan is jóval kedvezőbb helyzetben volt, amit a folyamatosan emelkedő bizalmi indikátorok, és az előzetes várakozásokat rendre felüteljesítő tényadatok

is tükröztek. A stabil fundamentumok, valamint az ezzel összefüggésben egy szigorúbb monetáris politikára vonatkozó piaci várakozások jelentős támaszt nyújtottak az eurónak is, mely az amerikai dollárral szemben érdemi felértékelődést mutatott az év közepétől. A kedvező növekedési adatok ellenére azonban az infláció gyenge volt tavaly, 1,5%-os értékével ugyanis messze elmaradt az Európai Központi Bank (EKB) 2%-os inflációs céljától, komoly kihívás elé állítva ezzel a valutaövezeti jegybankárokat. Bár az EKB a piaci várakozásoknak megfelelően 2017 őszén bejelentést tett eszközvásárlási programjának fokozatos leépítéséről, a kamatnormalizáció elindítása a közeljövőben nem várható.

Az USA gazdasága tavaly 2,3%-os bővülésével az euróövezethez hasonlóan teljesített. A fogyasztói kereslet erősödéséhez a stabil bériáramlás járult hozzá, miközben a beruházásoknak a javuló globális kilátások mellett az energiaszektor fellendülése adott lendületet. A Trump elnök által előrevetített gazdasági lépések – adóreform, fiskális stimulus – szintén fűtötték a növekedésre vonatkozó optimista hangulatot, illetve ezzel párhuzamosan támaszt is nyújtottak a dinamikusabb kamatemelésre vonatkozó befektetői várakozásoknak az év első felében. Majd a piaci hangulatot jelentősen hűtötte az a tény, hogy a választási ígérek realizálódása jóval lassabban haladt, azokból az év nagy részében gyakorlatilag semmi nem valósult meg. A kedvező növekedési adatok és a gyakorlatilag teljes foglalkoztatás mellett működő gazdaság ellenére az áremelkedés üteme némileg elmaradt a makro fundamentumok által indokolt mértéktől, ami tükröződött a FED összességében óvatos kamatpolitikájában is. Az év során három szigorító lépést követően 1,50%-on zárta az évet az irányadó kamatláb. Az utolsó emelésre december hónapban került sor, azt követően, hogy Trump-adminisztrációnak az év végére sikerült az adócsökkentési programját véghez vinnie, ami a növekedésnek és így az inflációnak idéntől lendületet adhat.

A kedvező globális környezetnek és a fellendülő európai gazdaságnak köszönhetően a közép-kelet-európai (KKE) országok szárnyalásának lehettünk tanúi 2017-ben. A régió növekedését az exportfolyamatok és az élénkülő belső kereslet, valamint az erősödő hitelezés egyaránt támogatták. Így a GDP bővülése a legtöbb országban a potenciális növekedés felett alakult. Különösen az EU tagországok teljesítettek átlagon felül, hiszen a globális termelési láncokba mélyen integrált gazdaságok profitálnak a leginkább a külkereskedelem és az euróövezet fellendüléséből. Emellett a meglódló uniós transzferek a beruházások felíveléséhez is jelentősen hozzájárultak, miközben a közép-európai régióban is egyre inkább jelentkező munkaerő-hiány bérfelhajtó hatása által a fogyasztói kereslet is lendületet nyert tavaly. Az alacsony külső inflációs környezet ellenére a feszes munkaerő-piac és az ennek következtében tapasztalt dinamikus béremelkedés hatása az árak növekedési ütemében is megmutatkozott, így az infláció több országban is megközelítette vagy elérte a jegybanki célokat, teret engedve a kamatemelési ciklus megindulásának.

#### Euróövezet GDP és inflációs várakozások



Forrás: Eurostat, UniCredit Research

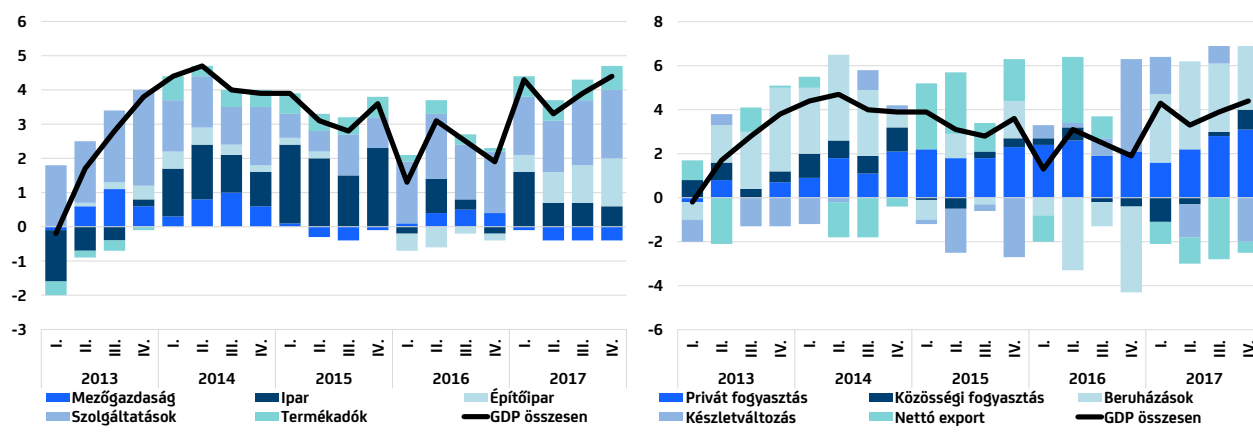
A magyar gazdasági folyamatok egybecsengenek a régiós trendekkel. A lomha infláció a valutaövezetben, az erős euró, valamint az olajárak mérsékelt emelkedése eredményeként a magyar árak átlagos emelkedési üteme is gyengébb volt tavaly a korábban vártnál (2,4%), messze elmaradva ezáltal a magyar jegybank (MNB) inflációs célsávjának felső, 4%-os határától, de a 3%-os céltól is. Ennek hatására az MNB politikáját – ellentétben a fejlett és régiós országok jegybankjainak a szigorítás irányába való fokozatos elmozdulásával – a nem-konvencionális eszközökkel történő lazító intézkedések határozták meg 2017-ben. Mindeközben a jegybanki alapkamat tavaly változatlanul 0,90%-on maradt.

A forint árfolyama az év egészében összességében stabilitást mutatott és 310 körül mozgott átlagosan az euróval szemben. A nyár közepén egy átmenti, de jelentős felértékelődési trend eredményeként azonban

már a 300-as szintet kezdte közelíteni a forint, aminek hatására az MNB először szóbeli intervenciót hajtott végre, majd ősszel újabb lazítást jelentett be. Az alacsony kamatkörnyezet ellenére ugyanis a makrogazdasági fundamentumok és a régió kedvező befektetői megítélése stabil támaszt nyújtanak a hazai devizának.

A kedvező külső környezet és a fellendülő világkereskedelem nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a magyar gazdaság kiemelkedően teljesítsen tavaly, elérve a 4%-os növekedési ütemet. A bővülés szerkezete az év egészében kiegyensúlyozott volt. Az agráriumtól eltekintve szinte minden ágazat támogatta a GDP-t, legnagyobb mértékben a szolgáltatások és az építőipar. Ezzel összhangban a lakossági fogyasztás és a beruházások is dinamikus növekedést értek el tavaly. A 2016-os drasztikus visszaesést követően az állóeszköz-beruházásokban jelentős korrekció következett be, a növekedés mértéke 17% volt tavaly, a folytatódó lakáspiaci fellendülésnek és az új feldolgozóipari beruházásoknak köszönhetően. Bár az EU-s források beáramlása tavaly a várttól elmaradt, a nagyvonalú állami előfinanszírozás azonban lehetővé tette, hogy a projektek meginduljanak, hozzájárulva ezáltal a beruházási aktivitás erősödéséhez. A lakossági beruházás és fogyasztás kulcstényezője volt a növekedésnek 2017-ben. Gyakorlatilag az összes olyan tényező, mely tipikusan befolyásolja a lakossági keresletet, támogatólag hatott. Az alacsony inflációs környezet, a kedvező pénzügyi kondíciók, a rekord mértékűre duzzadt megtakarítások, valamint az erőteljes bértárgyalások egyaránt ösztönözték a háztartások fogyasztásának, illetve a lakáspiaci keresletének növekedését. A magyar lakáspiac felívelése folytatódott 2017-ben, amihez az alacsony kamat- és hozamkörnyezet, valamint az állami támogatások egyaránt hozzájárultak. Mivel a hirtelen megugró kereslethez a kínálat csak fokozatosan képes alkalmazkodni, valamint a kapacitásproblémák is erősödtek az építőiparban, az áremelkedés folytatódott a magyar lakáspiacon.

A magyar GDP alakulása fő komponensek szerint, %

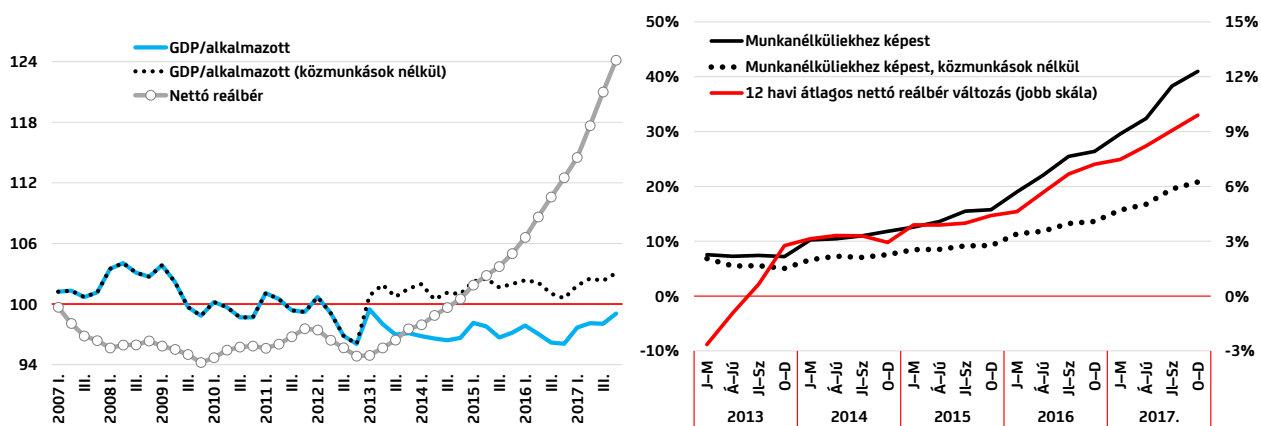


Forrás: KSH, Eurostat, UniCredit Bank

Mindemellett ki kell emelni, hogy a gazdasági fellendülés fő pilléreit jelentő lakossági fogyasztás és beruházások részéről jelentkező húzóerőt ugyanakkor valamennyire gyengítette a kapcsolódó importszükséglet erősödése, valamint az a tény, hogy az uniós projektek magas előfinanszírozása a közösségi fogyasztás elől vont el költségvetési forrásokat. Ennek következtében a kormányzati fogyasztás nem járult hozzá a növekedéshez tavaly.

A 2016-ban tapasztalt munkaerő-piaci trendek folytatódtak 2017-ben újabb rekordokat döntve meg: a foglalkoztatottak száma megközelítette a 4,45 millió főt, míg a munkanélküliségi ráta 4% alá esett vissza. Az egyre feszebb munkaerőpiac, valamint a minimálbér és az állami szférában zajló béremelések hatására a bruttó bérek 10% feletti növekedést mutattak.

## A vásárlóerő és a termelékenység változása 2006-hoz képest, a betöltetlen állashelyek aránya, %



Forrás: KSH

### A magyar bankszektor teljesítménye

*Jelen alfejezet összeállításakor a Magyar Nemzeti Bank adatai alapján saját bankrendszer elemzéseinkre támaszkodtunk.*

A magyar bankszektorban 2016-ban megindult pozitív folyamatok tavaly tovább erősödtek. A mérlegalkalmazkodás enyhülése, a forint konverzió lezárulta, a javuló bizalom, az erősödő belső kereslet által is egyre jobban támogatott gazdasági teljesítmény lehetővé tették, hogy érdemi fordulóponthoz érjen a bankszektor mind a jövedelmezőségben, mind a hitelezésben. Több évnyi negatív profitot követően 2016-ban a profittermelő képesség már érdemben javult. Ez a tendencia 2017-ben is fennmaradt, a szektor több mint 630 milliárd forint nettó adózott eredményt könyvelt el, ami 50%-kal magasabb az egy évvel korábbinál. További pozitív fejlemény, hogy mostanra már szinte minden szereplő pozitívan járul hozzá a profitabilitáshoz. Természetesen a jövedelmezőségre kedvezően hatott az a tény, hogy 2017-ben a bankadó tovább csökkent, a portfóliótisztítás előrehaladt, a javuló gazdasági és munkapiaci és bérfolyamatokkal párhuzamosan a nem-teljesítő hitelek aránya mérséklődött, ami segítette a céltartalékolási szükséglet enyhülését is. Ezzel együtt a legfontosabb, hogy az értékvesztések és kockázati céltartalékok 2016-ot követően még 2017-ben is erőteljesen járultak hozzá a profitabilitáshoz a visszaírásoknak köszönhetően. Tavaly az adózás előtti profit közel egyharmadát ez az atipikus tétel adta. Mindemellét a legnagyobb kihívást a szektor számára továbbra is a rendkívül alacsony kamatkörnyezet jelenti. Mivel a betéti kamatok már jelenleg is alacsony szinten állnak, az egyre élesebb verseny a piacon, valamint a jegybanki lazító lépések hatására újabb rekordmélységekbe zuhanó bankközi kamatok eredményeként a kamatmarzsok tovább szűkültek.

Az alacsony kamatkörnyezet eredményrontó hatását némileg ellensúlyozza a hitelezési volumenek folytatódó fellendülése. A vállalati szegmensben 30%-kal, míg a lakossági szegmensben 22%-kal nőttek az új hitelkihelyezések tavaly. Ezen belül az új lakáshitel-tranzakciók közel 40%-kal bővültek egy év alatt összhangban a lakáspiaci robbanással. Ez a pozitív tendencia ugyanakkor a lakáshitel-állományok adataiban egyelőre kevésbé mutatkozott meg, amiben szerepet játszik egyrészt a banki portfólió értékesítések, valamint a készpénzes előtörlesztések megugró száma.

2017-ben is folytatódott az a tendencia, hogy az alacsony kamatkörnyezetben a kevésbé vonzó banki betétek helyett a magasabb hozamot kínáló állampapírokat és befektetési alapokat részesítette előnyben a lakosság. Emellett a lakáspiac, mint befektetési forma is egyre vonzóbbá vált az elmúlt időszakban, tekintettel a lakásbefektetéssel elérhető éves hozam 15% (MNB becslés) körüli mértékére. Az alacsony kamatkörnyezet ellenére a vállalati betétek növekedését az Európai Unió támogatásához kapcsolódó kifizetések támogatták, míg a háztartási szegmens a rekord mértékűre duzzadt lakossági megtakarításokból, és az erős bérdinamikából profitál. Mindezek eredőjeként a szektor hitel/betét mutatója további zsugorodást követően 75% alá csökkent 2017-ben.

## A bankrendszer felügyelete és szabályozása

*Jelen alfejezet összeállításakor a Jegybanktvényre (2013. évi CXXXIX. törvény a Magyar Nemzeti Bankról), a Magyar Nemzeti Bank (www.mnb.hu) elemzéseire, a Pénzügyi Stabilitási Jelentésekre, továbbá a Magyar Nemzeti Bank tevékenységéről nyilvánosan rendelkezésre álló információkra támaszkodtunk.*

### Magyar Nemzeti Bank

Az MNB speciális részvénytársaságként működő jogi személy, amely tevékenységét a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvényben (MNB tv.) meghatározott körben végzi.

2013. október elsejétől a jegybank látja el a pénz-, tőke- és biztosítási piac felügyeletét, továbbá a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelet (PSZÁF) fogyasztóvédelmi és piacfelügyeleti funkcióit.

Az MNB elsődleges célja az árstabilitás elérése és fenntartása. A jegybank e cél veszélyeztetése nélkül támogatja a pénzügyi közvetítőrendszer stabilitásának fenntartását, ellenálló képességének növelését, a gazdasági növekedéshez való fenntartható hozzájárulásának biztosítását és a rendelkezésére álló eszközökkel a kormány gazdaságpolitikáját.

Az MNB alapvető feladatai a következők:

- meghatározza és megvalósítja a monetáris politikát;
- kizárólagos jogosultként törvényes fizetőeszköznek minősülő bankjegyet és érmét bocsát ki, ideértve az emlékbankjegyet és emlékérmét is;
- kizárólagos jogosultként a magyar gazdaság külső stabilitásának megőrzése érdekében hivatalos deviza-és aranytartalékot képez és kezeli azt;
- kizárólagos jogosultként a devizatartalék kezelésével és az árfolyam-politika végrehajtásával kapcsolatban devizaműveleteket végez;
- kizárólagos jogosultként felvigyazza a fizetési és elszámolási, valamint értékpapír-elszámolási rendszereket;
- a feladatai ellátásához és az Európai Unió működéséről szóló szerződéshez fűzött, a Központi Bankok Európai Rendszere és az Európai Központi Bank Alapokmányáról szóló (4.) Jegyzőkönyv 5. cikkében meghatározott, az Európai Központi Bankkal szemben fennálló statisztikai adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez szükséges statisztikai információkat gyűjt és hoz nyilvánosságra;
- kialakítja a pénzügyi közvetítőrendszer ellenálló képességének növelését, valamint a pénzügyi közvetítőrendszernek a gazdasági növekedéshez való fenntartható hozzájárulásának biztosítását célzó makroprudenciális politikát. Ennek érdekében az MNB-ben meghatározott keretek között feltárja a pénzügyi közvetítőrendszer egészét fenyegető üzleti és gazdasági kockázatokat, elősegíti a rendszerszintű kockázatok kialakulásának megelőzését, valamint a már kialakult rendszerszintű kockázatok csökkentését vagy megszüntetését, továbbá hitelpiaci zavar esetén a hitelezés ösztönzésével, a túlzott hitelkiáramlás esetén annak visszafogásával járul hozzá a közvetítőrendszer gazdaságfinanszírozó funkciójának kiegyensúlyozott megvalósulásához.

Az MNB alapvető feladatain túl a következő feladatokat látja el:

- szanálási hatóságként jár el;
- kizárólagosan ellátja a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét
  - a) a pénzügyi közvetítőrendszer zavartalan, átlátható és hatékony működésének biztosítása,
  - b) pénzügyi közvetítőrendszer részét képező személyek és szervezetek prudens működésének elősegítése, a tulajdonosok gondos joggyakorlásának felügyelete,
  - c) az egyes pénzügyi szervezeteket, illetve a pénzügyi szervezetek egyes szektorait fenyegető, nemkívánatos üzleti és gazdasági kockázatok feltárása, a már kialakult egyedi vagy szektorális kockázatok csökkentése vagy megszüntetése, illetve az egyes pénzügyi szervezetek prudens működésének biztosítása érdekében megelőző intézkedések alkalmazása,
  - d) a pénzügyi szervezetek által nyújtott szolgáltatásokat igénybevevők érdekeinek védelme, a pénzügyi közvetítőrendszerrel szembeni közbizalom erősítése céljából,

- ellátja a fogyasztó és a pénzügyi közvetítőrendszer szervezetei között létrejött – szolgáltatás igénybevételére vonatkozó – jogviszony létrejöttével és teljesítésével kapcsolatos vitás ügy bírósági eljáráson kívüli rendezését a **Pénzügyi Békéltető Testület** (PBT) útján. A PBT szakmailag független, alternatív vitarendezési fórum. A bírósági eljárásoknál gyorsabb és olcsóbb megoldást nyújt a fogyasztók és a velük szerződéses kapcsolatban álló pénzügyi szolgáltató közötti anyagi, polgári eljárást igénylő jogvitákban.

Ugyancsak az MNB tv. határozza meg az MNB szerveit, a következőképpen: a Monetáris Tanács, a Pénzügyi Stabilitási Tanács, az igazgatóság, valamint a felügyelőbizottság.

Az MNB legfőbb döntéshozó szerve a **Monetáris Tanács**.

A **Pénzügyi Stabilitási Tanács** az MNB-nek a felvigyázással, a makroprudenciális és a szanalási hatósági feladatokkal, valamint a prudenciális felügyelettel kapcsolatos döntéshozó testülete, és ezen feladatokkal kapcsolatban a Monetáris Tanács által meghatározott keretek között az MNB nevében jár el ezen feladatokkal kapcsolatos hatósági eljárásokban.

Az MNB tv. alapján a Monetáris Tanács és a Pénzügyi Stabilitási Tanács döntéseinek végrehajtásáért, valamint az MNB működésének irányításáért az **igazgatóság** felel.

A Monetáris Tanács, a Pénzügyi Stabilitási Tanács és az igazgatóság feladataira, működésének rendjére vonatkozó rendelkezéseket az MNB tv., az MNB alapító okirata, szervezeti és működési szabályzata, illetve az e testületek által megalkotott ügyrendek tartalmazzák.

#### **VIII.6. Nyereség előrejelzés**

A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy becslést.

#### **IX. A Jelzáloglevelek fedezetével kapcsolatos számítási módszerek bemutatása (ideértve a devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek, illetve a devizában denominált Jelzáloglevelek után fizetendő tőke és kamatállományok forintra történő átszámításával kapcsolatos szabályoknak a bemutatását is)**

A Jht. 14. §. (7) bekezdése alapján abban az esetben, ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedettként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60 százalékáig vehető figyelembe.

Abban az esetben, ha a fedezetül lekötött ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdés a) pontja szerinti lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedettként figyelembe.

A devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek, illetve a denominált jelzáloglevelek után fizetendő tőke- és kamatállományok forintra történő átszámítása az adott napi MNB középárfolyam alkalmazásával történik.

## A KEZES BEMUTATÁSA

### 1. A Kezes működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos egyéb pénzügyi információk

#### A Kezes IFRS szerinti konszolidált mérleg kimutatása 2017. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.

Konszolidált mérleg

2017. december 31.

(millió forint)	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
<b>Eszközök</b>		
Kézpénz és nem lekötött nostro Jegybankkal szemben	21 655	15 184
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	112 595	76 278
Értékesíthető pénzügyi eszközök	704 065	648 836
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	433	436
Követelések hitelintézetekkel szemben	607 456	797 156
Ügyfelekkel szembeni követelések	1 204 959	1 115 455
Fedezeti célú derivatív eszközök	44 395	31 297
Tőkebefektetések	0	0
Befektetési célú ingatlanok	10 330	10 787
Tárgyi eszközök	20 645	20 380
Immateriális javak	6 806	3 800
Jelenlegi adó eszközök	59	1 111
Halasztott adó eszköz	128	134
Eladásra tartott eszközök	0	115
Egyéb eszközök	13 249	16 037
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2 746 775</b>	<b>2 737 006</b>
<b>Források</b>		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	555 151	729 254
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	1 643 826	1 546 005
Alárendelt kölcsöntőke	0	21 218
Kibocsátott kötvények	78 225	23 168
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	65 425	68 419
Fedezeti célú derivatív kötelezettségek	32 011	25 100
Jelenlegi adó források	1	0
Halasztott adó kötelezettség	3 157	1 870
Egyéb kötelezettségek	25 787	20 307
Egyéb céltartalék	4 156	2 339
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>2 407 739</b>	<b>2 437 680</b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	24 118	24 118
Tőketartalék	3 900	3 900
Eredménytartalék	181 629	154 880
Jogi tartalékok	38 707	33 771
Értékelési tartalékok	39 399	28 799
Tárgyévi nettó eredmény	51 091	53 685
<b>A Bank tulajdonosára jutó Saját tőke összesen</b>	<b>338 844</b>	<b>299 153</b>
<b>Kisebbségi részesedés</b>	<b>192</b>	<b>173</b>
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>339 036</b>	<b>299 326</b>
<b>Kötelezettségek és Saját tőke összesen</b>	<b>2 746 775</b>	<b>2 737 006</b>

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált  
2017. évi konszolidált éves beszámolója*

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált eredménykimutatása  
2017. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

**UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.**  
Konszolidált eredménykimutatás  
2017. december 31.

(millió forint)	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	79 863	91 180
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-21 552	-28 274
<b>Nettó kamatbevétel</b>	<b>58 311</b>	<b>62 906</b>
Jutalékbevételek	50 572	48 718
Jutalékráfordítások	-9 000	-8 865
<b>Nettó jutalékbevétel</b>	<b>41 572</b>	<b>39 853</b>
Osztalékbevétel	187	185
Nettó kereskedési bevétel	13 350	13 108
Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény	755	2 493
<b>Működési eredmény</b>	<b>114 175</b>	<b>118 545</b>
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	-317	-6 681
<b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>	<b>113 858</b>	<b>111 864</b>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-18 646	-17 939
Általános működési költségek	-42 460	-37 711
Egyéb céltartalék	-1 536	2 194
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	-921	-1 277
Immateriális javak értékcsökkenése	-270	-1 498
Egyéb bevétel	6 319	10 971
<b>Működési költségek</b>	<b>-57 514</b>	<b>-45 260</b>
Befektetésekkel kapcsolatos eredmény	54	-86
Befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos eredmény	134	-35
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>56 532</b>	<b>66 483</b>
Adókötelezettség	-5 433	-12 794
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b>51 099</b>	<b>53 689</b>
Ebből:		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	51 091	53 685
Nem ellenőrzött részesedésekre jutó rész	8	4

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált  
2017. évi konszolidált éves beszámolója*



**A Kezes IFRS szerinti konszolidált teljesskörű eredménykimutatása  
2017. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

**UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.**  
Konszolidált teljesskörű eredménykimutatás  
2017. december 31.

(millió forint)	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b>51 099</b>	<b>53 689</b>
<b>Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek, melyek később az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra:</b>		
Valós érték értékelési tartalékának változása (értékesíthető pénzügyi eszközök)	10 498	6 838
Értékelési tartalék változásának adója	-944	-140
Értékelési tartalék nettó változása	<b>9 554</b>	<b>6 698</b>
Cash-flow fedezeti tartalék változása	1 149	1 747
Cash-flow fedezeti tartalék változásának adója	-103	1 674
Cash-flow fedezeti tartalék nettó változása	<b>1 046</b>	<b>3 421</b>
<b>Teljesskörű eredmény</b>	<b>61 699</b>	<b>63 808</b>

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi konszolidált éves beszámolója*

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált saját tőke kimutatása  
2017. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

**UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.**  
Konszolidált saját tőke kimutatás  
2017. december 31.

	<u>Jegyzett</u>	<u>Tőke-</u>	<u>Eredmény-</u>	<u>Jogi</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>		<u>Tárgyévi nettó</u>	<u>Összesen</u>	<u>Kisebbségi</u>	<u>Összesen</u>
	<u>tőke</u>	<u>tartalék</u>	<u>tartalék</u>	<u>tartalékok</u>	Valós	Cash-flow	<u>eredmény</u>		<u>részesezés</u>	
					érték	fedezeti				
					értékelési	tartalék				
					tartaléka	tartalék				
(millió forint)										
<b>Egyenleg 2016. január 1-én</b>	<b>24 118</b>	<b>3 900</b>	<b>134 518</b>	<b>29 432</b>	<b>3 850</b>	<b>14 830</b>	<b>38 701</b>	<b>249 349</b>	<b>220</b>	<b>249 569</b>
Előző évi nettó eredmény	0	0	38 701	0	0	0	-38 701	0	0	0
Teljesskörű eredmény	0	0	0	0	6 698	3 421	53 685	63 804	4	63 808
Fizetett osztalék	0	0	-14 000	0	0	0	0	-14 000	0	-14 000
Üzleti kombináció	0	0	0	0	0	0	0	0	-51	-51
Eredménytartalékból történő átvezetések	0	0	-4 339	4 339	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>	<b>24 118</b>	<b>3 900</b>	<b>154 880</b>	<b>33 771</b>	<b>10 548</b>	<b>18 251</b>	<b>53 685</b>	<b>299 153</b>	<b>173</b>	<b>299 326</b>
Előző évi nettó eredmény	0	0	53 685	0	0	0	-53 685	0	0	0
Teljesskörű eredmény	0	0	0	0	9 554	1 046	51 091	61 691	8	61 699
Fizetett osztalék	0	0	-22 000	0	0	0	0	-22 000	0	-22 000
Üzleti kombináció	0	0	0	0	0	0	0	0	11	11
Eredménytartalékból történő átvezetések	0	0	-4 936	4 936	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>	<b>24 118</b>	<b>3 900</b>	<b>181 629</b>	<b>38 707</b>	<b>20 102</b>	<b>19 297</b>	<b>51 091</b>	<b>338 844</b>	<b>192</b>	<b>339 036</b>

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi konszolidált éves beszámolója*

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált cash flow kimutatása  
2017. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

**UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.**

Konszolidált cash flow kimutatás

2017. december 31.

(millió Ft)	2017.12.31	2016.12.31
<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Adózás előtti eredmény	56 532	66 479
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	1 191	2 775
Selejtezett és átadott eszközök	0	0
Tárgyi eszközök átruházásból származó haszon	-252	-17
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-3 126	-9 653
Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása	-5 038	8 974
Alárendelt kölcsöntőke árfolyamváltozása	0	-143
Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása	-135	35
Árfolyam veszteség/(nyereség) a befektetési célú ingatlanokon	-110	41
Üzleti kombináció	-8	0
Adókötelezettség	-5 433	-12 794
<b>Működési pénzáramlás</b>	<b>43 621</b>	<b>55 697</b>
Kereskedési célú eszközök változása	-36 317	-7 460
Jelenlegi adóeszközök változása	1 059	-90
Egyéb eszközök változása	2 788	1 203
Értékesítésre tartott eszközök változása	115	0
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	240	2 266
Egyéb kötelezettségek változása	5 382	-2 955
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	-84 444	-52 054
Egyéb bankbetétek változása	189 700	107 545
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	97 821	46 194
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	-174 103	-100 248
Alárendelt kölcsöntőke változása	-21 218	0
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	-2 994	6 038
<b>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>	<b>-21 971</b>	<b>439</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Tárgyi eszközök eladásának árbevétele	44	121
Tárgyi eszközök változása	0	0
Tárgyi eszközök beszerzése	-977	-780
Immateriális javak beszerzése	-3 276	-2 599
Tőkebefektetések változása	0	0
Lejáratig tartott értékpapírok változása	3	2
Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	-44 731	-66 595
Befektetési célú ingatlanok változása	701	3 220
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>	<b>-48 236</b>	<b>-66 631</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Kibocsátott kötvények változása	55 057	19 652
Fizetett osztalék	-22 000	-14 000
<b>Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	<b>33 057</b>	<b>5 652</b>
<b>Nettó pénzeszköz növekedés</b>	<b>6 471</b>	<b>-4 843</b>
Pénzeszközállomány az időszak elején	<b>15 184</b>	<b>20 027</b>
Pénzeszközállomány az időszak végén	<b>21 655</b>	<b>15 184</b>

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi konszolidált éves beszámolója

## **A Kezes érintő általános információk:**

**Kezes jogi és kereskedelmi neve:** UniCredit Bank Hungary Zrt.

**Kezes székhelye:** H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-041348 cégjegyzékszámmon.

**Kezes jogi formája:** zártkörű részvénytársaság

**Kezes működésére irányuló jog:** magyar

**Kezes bejegyzésének országa:** Magyarország

**Kezes alapításának időpontja:** 1990. január 23.

**Kezeset és tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló legfontosabb, legújabb trendek bemutatása:** Nincsenek a jelen pénzügyi évben a Kezes kilátásait az ésszerűen eljáró Kezes által előre látható módon jelentősen befolyásoló trendek.

**Kapcsolat a többi csoporton belüli társasággal:** A Kezes egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit S.p.A., amely társaságtól a Kibocsátó tulajdonosi-irányítási szempontból függ. A Kezes tulajdonosi, irányítási szempontból nem függ más csoporttagoktól. (Csoport alatt a nemzetközi UniCredit csoport értendő.)

**Nyereség előrejelzés vagy becslés:** A Kezes az Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy becslést.

## **2. A Kezes igazgatási, irányító és felügyelő szervei**

A Kezes Igazgatóságát a következő személyek alkotják:

<b>Dr. Patai Mihály</b>	<b>Igazgatóság elnöke, elnök-vezérigazgató</b>
<b>Marco Iannaccone</b>	Igazgatósági tag, általános vezérigazgató-helyettes
<b>Tóth Balázs</b>	Igazgatósági tag
<b>Ljiljana Beric</b>	Igazgatósági tag
<b>Alen Dobric</b>	Igazgatósági tag
<b>Anschau János</b>	Igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

<b>Dr. Patai Mihály</b>	az Igazgatóság elnöke; az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Marco Iannaccone</b>	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. általános vezérigazgató-helyettese, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Tóth Balázs</b>	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati, Befektetési Banki és Private Banking Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Ljiljana Beric</b>	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divízió vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Alen Dobric</b>	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kockázatkezelési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Anschau János</b>	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

<b>Dr. Erich Hampel</b>	Felügyelőbizottság elnöke
<b>Silvano Silvestri</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Tatjana Antolic Jasnic</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Andrea Diamanti</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Ivan Vlaho</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Dr. Pettkó-Szandtner Judit</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Bolyán Róbert</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Berki András Róbert</b>	Felügyelőbizottság tagja

Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai által a Kezes számára végzett feladatok, valamint a tagok magánérdeke és/vagy más feladatai között nem áll fenn összeférhetlenség.

### **3. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017. évi teljesítménye és eredménye**

A rendkívül sikeres 2016. év után az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017-ben ismét kiemelkedően eredményes évet zárt. 2017 végén a bank mérlegfőösszege gyakorlatilag a 2016. végi szinten volt, míg a nettó eredmény megközelítette a rekord 2016. évi szintet, aminek következtében stabilan a magyarországi bankszektor harmadik legnagyobb bankjának számít.

A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készült konszolidált mérleg- és eredménykimutatás alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. mérlegfőösszege 2017 végén 2747 milliárd forint volt, ami 0,4 százalékos növekedés az előző év végéhez képest.

A bank piaci részesedése a magyar számviteli szabályok szerint számolt mérlegfőösszeg alapján 8,4 százalékot ért el 2017-ben.

2017-ben a kamatszintekkel együtt a marzsok tovább csökkentek, aminek fényében a bank 51,1 milliárd forint adózás utáni eredménye kiemelkedő, és nagymértékben hozzájárult a 16 százalékos tőkére vetített jövedelmezőséghez (ROE). A kiváló eredményesség bázisa a kitűnő portfólióminőség és a hazai bankszektor egyik legkiemelkedőbb költséghatékonysága. A bank költség/bevétel aránya 49 százalékra emelkedett 2017-ben. Ez elsősorban azzal magyarázható, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. a válság éveitől is dinamikusan növekedett, ami jelentős mértékben ellensúlyozta a 2017-ben fizetett banki különadó negatív hatását.

A romló kamatkörnyezet hatása tetten érhető a nettó kamatbevétel csökkenésében. A nettó kamatbevétel 7,3 százalékkal volt alacsonyabb 2017-ben az előző évihez képest, noha a hitelállomány 7,8 százalékkal, míg a betétek 6,0 százalékkal nőttek 2016-ban. Az alacsonyabb kamatbevételt némileg ellensúlyozta a 4,3 százalékkal magasabb jutalékbevétel, ugyanakkor a kereskedési eredmény soron a bank teljesítménye kismértékben elmaradt a kiváló 2016. évitől.

A bank folyamatosan figyelemmel követi az üzleti környezet és ügyfelei igényeinek alakulását, hogy ahhoz igazítsa üzleti modelljét. Ennek eredményeként a bank 2017-ben továbbra is a digitális bankolás terjesztését tartotta elsődleges fontosságúnak, amit a pozitív ügyfélélményt biztosító fejlesztések sora egészít ki.

A céltartalékképzés 2017-ben 95 százalékkal csökkent. A rendkívül erőteljes csökkenés oka egyrészt a nem teljesítő lakossági hitelek értékesítése volt az év során, másrészt a bank nem teljesítő hiteleinek a szektorátlagnál tradicionálisan alacsonyabb és javuló aránya volt.

A már említett ügyfélállomány-változások eredményeként az UniCredit Bank Hungary Zrt. hitel/betét mutatója 73 százalékot tett ki 2017 végén.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017 végén mintegy 400 ezer ügyfelét 54 egységből álló országos fiókhálózatában szolgálta ki.

## **4. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. üzletágainak 2017-es beszámolója és bemutatása**

### **4.1. Vállalati, befektetési banki és private banking divízió**

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. történetében 2017 volt a Vállalati, befektetési banki és private banking divízió fennállásának egyik legsikeresebb éve. Mind a nyereséget, mind a bevételt tekintve a divízió továbbra is a bank legmeghatározóbb szegmense. Mindez egyfelől a továbbra is szigorú költséggazdálkodásnak és alacsony kockázati költségeknek köszönhető. Másfelől annak tudható be, hogy a divízió rugalmasan reagált a 2017. év során jelentősen megváltozott piac kihívásaira, amelyek közül kiemelendő a rendkívül alacsony forint – és egyes, a magyar gazdaság számára fontos devizák esetében a negatív – kamatkörnyezet.

A divízió a kedvezőtlen kamatkörnyezet ellenére is kiemelkedő bevétele arra vezethető vissza, hogy mind a hitel-, mind a betét-állomány jelentősen növekedett 2017 során. Ebből adódóan a dinamikusan bővülő piacon is sikerült megőrizni a korábban elért pozícióikat (2017. év végi adatok alapján 12,7 százalékos részesedés a vállalati hitel-, illetve 12,3 százalékos a betét-állományból ), sőt év közben átmenetileg rekord magasságokba is emelkedett a piaci részesedés (májusban 13,4 százalék, illetve 12,7 százalék). A hitelvolumen kedvező alakulása elsősorban azzal kapcsolatos, hogy a divíziók – a szegmens egyik vezető hitelezőjeként – képes volt erőteljesen finanszírozni a hazai és külföldi tulajdonú közép- és nagyvállalatokat, részt vett és aktív szerepet vállalt valamennyi jelentős strukturált finanszírozási ügyletben, továbbá rugalmasan viszonyult a nagy multinacionális vállalatok és állami tulajdonú partnerek nagyobb finanszírozási ügyleteinek év közbeni volatilitásához. A KKV-szektor hitelezésében döntő szerepe volt a Magyar Nemzeti Bank Piaci Hitelprogramjának, az ebben rejlő lehetőségeket a bank sikerrel aknáztta ki. Emellett kiemelendő volt a Magyar Export-Import Bank Zrt. export-és kereskedelmi finanszírozási programja is, mely forrásainak a célzott vállalkozásokhoz történő eljuttatásában jelentős szerepet vállalt az UniCredit Bank Hungary Zrt..

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. azonban nem csak az eredménymutatók miatt az egyik legsikeresebb vállalati bank Magyarországon. A neves fórumokon odaítélt díjak és – ami még ennél is fontosabb – a vállalati ügyfelek visszajelzései igazolják, hogy jó úton jár. Az ügyfeleink körében lebonyolított objektív elégedettségi vizsgálat alapján a magas szolgáltatási színvonal nyomán 2017-ben is kiemelkedő eredményt ért el a magyarországi vállalati és befektetési bankok között. 2017-ben pedig többek között a Euromoney és a Global Finance Award felmérésein választották az UniCredit Bank Hungary Zrt-t Magyarország legjobb ingatlan-finanszírozójának, cash menedzserének, privát bankjának, valamint az UniCredit csoportot a régió legjobb kereskedelem-finanszírozójának.

A bank sikereink forrása egyrészt a munkatársak szakértelme és tapasztalata, másrészt fejlett és teljes körű szolgáltatási kínálat. A korábbi évekhez hasonlóan ezért a bank 2017-ben is kiemelt figyelmet fordított az ügyfeleknek nyújtott szolgáltatások minőségére, ezen belül az egyedi ügyfélkérdések kielégítése érdekében több rendszerfejlesztést is végrehajtásra került.

A strukturált finanszírozás területén 2017 ismét mozgalmas, kihívásokkal és sikerekkel teli év volt. A kemény piaci feltételek és erős verseny ellenére a terület ismételten megerősítette vezető helyét az ügyfeleknek nyújtott strukturált finanszírozási ügyletek szervezésében és lebonyolításában. A strukturált finanszírozás terület által nyújtott hitelállomány 22 százalékkal nőtt 2017-ben úgy, hogy eközben a hitelportfólió kitűnő minőségét és jövedelmezőségét fenntartható maradt.

A 2017. év jelentős növekedést hozott az Ingatlanfinanszírozási osztály számára mind a hitelállományt mind a bevételt tekintve. A portfólióban az építési projektek aránya emelkedett, ami a fenntartható növekedés jó alapja lehet a jövőben. Ingatlanfinanszírozási osztály jelentős szerepet vállalt két olyan meghatározó jelentőségű ügyletben, mint a CPI Csoport portfólióakvizíciója (például Pólus és Campona bevásárlóközpontok) és a WestEnd City Center refinanszírozása. Az UniCredit Hungary Bank Zrt. ingatlan-csoportja nyerte meg az Euromoney legjobb ingatlanfinanszírozója díját. Összhangban a növekvő lakáspiaci trenddel a bank szívesen vállal részt nagy és közepes méretű lakóparkfejlesztések finanszírozásában, leginkább Budapesten. Továbbá folytatódik a szállodák, bevásárlóközpontok, logisztikai projektek finanszírozásához kapcsolódó teljes körű szolgáltatásokat tartalmazó tevékenységünk végzése is. A nem teljesítő hitelek arányának csökkenése nyomán a kezelt ingatlanportfólió minősége 2017-ben is jelentős mértékben javult.

A 2017-es év a köz- és magánszféra európai uniós forrásból támogatott beruházásai megvalósításának éve volt. A kifizetések az év végére elérték a Magyarország rendelkezésére álló teljes hétéves keretösszeg mintegy 40 százalékát. A bank európai kompetenciaközpontja folyamatosan figyelemmel kísérte az európai uniós és hazai forrásokkal kapcsolatos felhívásokat és eredményeket annak érdekében, hogy professzionális tanácsadási szolgáltatásaival segíthesse a támogatási forrásokhoz való hozzáférést. Mivel a bank vállalati ügyfelek az uniós támogatású versenyképességi és vidékfejlesztési programok potenciális kedvezményezettjei, így a bank minden esetben arra törekedett, hogy a fejlesztési koncepcióhoz legjobban illeszkedő finanszírozási struktúra kialakításával nyújtson megoldást ügyfeleinek.

2016 végén az Európai Befektetési Alap (EIF) és az UniCredit InnovFin kkv-garanciaszerződést írt alá annak érdekében, hogy javítsa az innovatív kis- és közepes vállalatok (kkv-k) és a kisméretű, közepes tőkeerejű (small mid-cap) vállalkozások finanszírozáshoz való hozzáférést nyolc országban, köztük Magyarországon. A garanciakeret a Horizont 2020, az EU kutatás-fejlesztési és innovációs politikáját végrehajtó keretprogram és az európai beruházási terv alappillért képező Európai Stratégiai Beruházási Alap (EFSI) támogatását élvezi. Az InnovFin kkv-garanciakeret 25 000 euró és 7,5 millió euró közötti hitelekre nyújt garanciát.

2017-ben a bank stratégiai súlyponti területeinek egyikeként továbbra is a szélesebb értelemben vett élelmiszergazdaság részére nyújtott szolgáltatások optimalizálását jelölte meg. Az ágazatban jelentős növekedési potenciál rejlik; partnereink stabil, megfelelő tőkeerejű kis- és középvállalkozások. Az agrárium finanszírozásban a banknál speciális, egyedi ügyféligényekre szabott megoldások dominálnak, amelyek ugyanakkor az ágazati sajátosságokat is figyelembe veszik.

Az FCI (Nemzetközi Faktor Szövetség) és a Magyar Faktoring Szövetség tagjaként az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017-ben növelni tudta részesedését a továbbra is bővülő magyar piacon. A forgalmi adatok továbbra is a bank előkelő második helyét mutatják, amelyet sikerült megőrizni.

A 2017-es év legnagyobb kihívása a tovább csökkenő kamatkörnyezet volt, ami a GTB (Global Transaction Banking – globális tranzakciós banki szolgáltatás) Cash management főosztály részéről fokozott alkalmazkodó készséget kívánt meg. Az alacsony piaci kamatkörnyezet ellenére a bank továbbra is sikeresen növelte ügyfélbázisát. Ezt egyértelműen bizonyítja a pénzforgalom és a látra szóló betétállomány jelentős bővülése a magas szolgáltatási színvonalat igazolja a Euromoney által a negyedik egymást követő évben odaítélt „Legjobb pénzkezelési szolgáltató” díj is.

Megbízható szolgáltatásai és a magas színvonalú ügyfélszolgálat eredményeként tovább bővült a bank kártyaelfogadási lefedettsége, és folyamatosan növekvő tendenciát mutat piaci részesedése: 2017 végére a bank termináljaink száma megközelítette a hétézret. 2017-ben tovább nőtt az internetes kiskereskedelmi forgalom, ez az internetes kártyás forgalomban is jelentős növekedést eredményezett, ami a bank gyarapodó vPOS forgalmában is megmutatkozik. Az ügyfelektől kapott visszajelzések alapján a bank folyamatosan javítja szolgáltatásainak minőségét és bővíti termékkínálatát. Ennek nyomán a bank 2017-ben már a magyar piacon egyedi készpénztárolási és –kezelési szolgáltatást, korszerű xml alapú kivonatot is kínált vállalati ügyfeleinek.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kereskedelemfinanszírozási területe 2017-ben is sikeres évet zárt. A kereskedelemfinanszírozási portfólióban a garancia- és akkreditív állomány aránya növekedett. A garanciabevételek növekedése meghatározó részben ellensúlyozta a garanciadíjak elhatárolásából eredő egyszeri negatív hatást. A kereskedelemfinanszírozási hitelállományban az Eximbank Zrt. által refinanszírozott termékek továbbra is fontos szerepet játszottak, ugyanakkor az agrártermékekhez kapcsolódó strukturált kereskedelem-finanszírozó hitelek növekvő jelentőséggel bírnak a portfólióban. A kereskedelemfinanszírozás terén elért teljesítményének elismeréseként 2018. év elején a Euromoney Trade Finance felmérésén az UniCredit Bank Hungary Zrt. a magyarországi kereskedelemfinanszírozási piacvezető címet nyerte el. Ugyanezen a felmérésen a magyar bankok között a „Legjobb szolgáltatások” kategóriában is az élen végzett.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. intézményi letétkezelés (Global Securities Services, GSS) üzletága kimagaslóan eredményes évet zárt 2017-ben. Az üzletág megerősítette pozícióját, megőrizte piacvezető helyét, és a kiélezett verseny ellenére tovább bővítette ügyfélkörét. A stabil ügyfélbázis és a kedvező piaci folyamatok eredményeként a letétkezelt értékpapírállomány növekedett az előző évhez képest. Az üzletág által generált bevétel is meghaladta a 2016-ban realizáltat. A GSS jó eredményei is arra utalnak, hogy minőségi, hosszútávon fenntartható letétkezelési szolgáltatásokat nyújt ügyfeleinek. Az üzletág szolgáltatásait az intézményi ügyfelek egyedi igényeinek, a folyamatosan szigorodó jogszabályi

követelményeknek, valamint a tőkepiaci változásoknak megfelelően fejleszti. Kiemelt figyelmet fordít az ügyfelek elégedettségének megőrzésére, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelésre.

A Magyar Nemzeti Bank döntése nyomán 2015-től a forint is bekerült a CLS-ben (Continuous Linked Settlement) elszámolt devizák közé. A döntés után a bank sikeres projektet indított, amelynek eredményeként több mint 50 százalékos piaci részesedést szerzett a „Forint számlavezető bank CLS elszámolásra” területen. A bank 2017-ben is megőrizte piacvezető szerepét, miközben a szolgáltatás révén új ügyfeleket is szerzett.

A CFA-csapat 2017-ben sikerrel megújította a 250 millió euró értékű részvény-adásvételi és opciós megállapodást a MOL Nyrt-vel. Forgalmazóként részt vett az MFB Bank Zrt. 500 millió euró kötvényprogramja keretében kibocsátott kötvények értékesítésében. M&A oldalon említésre méltó egy dinamikus növekvő technológiai társaság „pre-IPO” zártkörű tőkeemelése, amelynek pénzügyi zárása áthúzódott 2018-ra.

A bank Piacok (Markets) divíziója kiemelkedően sikeres évet zárt 2017-ben. A Treasury kereskedés bevétele 20 százalékkal, a Treasury értékesítése 28 százalékkal haladta meg az előző évit. 2017 mind a hazai, mind pedig a világpiacokon nagyon alacsony volatilitású év volt. A jegybanki monetáris lazítások nyomán rekord alacsony hozamkörnyezet alakult ki Magyarországon. Ez nagyon kedvező lehetőséget nyújtott ügyfelek kamatkockázatának hosszú távon alacsony szinten történő fedezésére. Ezt a megoldást a bank bátran ajánlotta ügyfeleinek. A terület jelentős mennyiségben hajtott végre kamatcsere ügyleteket az év során. Szintén kiemelkedő mértékben nőtt a bank aktivitása a nyersanyagfedezeti termékek értékesítésében. Legnagyobb volumenben továbbra is devizakockázati-fedezeti ügyleteket kötött a bank az ügyfelekkel. Az elmúlt évben is körültekintő tanácsadással segítette a bank az ügyfeleinek a piaci kihívásokra olyan javaslatokat adni, amelyek révén csökkentették piaci kitétségüket, kiszámíthatóbbá tették vállalkozásuk pénzügyeinek alakulását és hozzájárultak cégük részvényesi értékének emelkedéséhez.

A bank kereskedési tevékenységében 2017-ben is a kamat- és devizatermékek domináltak. Az alacsony piaci volatilitás ellenére stratégia pozícióvállalás mellett a bank növelte bevételét. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. továbbra is a piacvezetők között van a bankközi devizakereskedeleme terén. A kereskedési terület kiemelt célja a széleskörű bankközi piaci jelenlét és az ügyfelek fedezési kockázatának átvállalása.

Az UniCredit Private Banking divíziója kiemelkedően sikeres évet zárt 2017-ben. Az év végén több mint 1270 privátbanki ügyfél megtakarítását kezelte, közel 170 milliárd forint értékben. A 2017. évet alacsony hozamkörnyezet jellemezte mind a hazai, mind a globális piacokon, és a korábbi évek töretlen részvénytőkepiaci emelkedése is fennmaradt, növekvő korrekciós és geopolitikai kockázatok mellett. A bank globális befektetési stratégiája továbbra is vezető szerepet töltött be a hosszú távú megtakarítások kezelésében, a bank munkatársai a stratégiával összhangban lévő tanácsokkal segítették ügyfeleinket pénzügyi döntéseikben. Az ügyfelek iránt tanúsított elkötelezettség elismeréseként az UniCredit Private Banking magyar divíziója első helyen végzett a Global Finance Magazine által a hazai pénzügyi intézetek körében végzett privátbanki felmérésben.

Az UniCredit Leasing Csoport 2017-ben több mint 25 százalékos állománynövekedéssel 4. helyezést ért el a piacon az új finanszírozások volumenét tekintve a második üzleti évben. A leasing csoport tevékenysége mezőgazdasági gépek és termelőeszközök, személy- és tehergépjárművek, általános gépek és berendezések, információs technológiai eszközök lízingfinanszírozására, valamint kereskedői készletfinanszírozásra terjed ki. A leasing csoport tagjaként az UniCredit Biztosításközvetítő Kft. nyújtja a gép- és eszközbiztosításokat, továbbá szolgáltatásaival lefedi az UniCredit Bank Hungary Zrt. teljes fiókhálózatát is.

## **4.2. Lakossági és kisvállalati divízió**

### **3.2.1 Általános információk**

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és kisvállalati üzletága 2017-ben is kiemelt hangsúlyt fektetett a piaci változások rugalmas kezelésére és ügyfelei elégedettségének növelésére a folyamatos kihívásokkal jellemezhető gazdasági környezetben.

Az üzletpolitika középpontjában az ügyfelekkel való hosszú távú együttműködés kiépítése és az ügyféligényekre épülő termékek és szolgáltatások kínálata áll. A bank az ügyfélszerzés mellett továbbra is kiemelt figyelmet fordít az ügyfelek megtartására. A termékpaletta folyamatos aktualizálásával törekszik az ügyféligények lehető legszélesebb körben történő kielégítésére a hétköznapi banki tranzakciók, a megtakarítások, a befektetések és a jelzáloghitelzés terén egyaránt. Az erőfeszítések sikerességét igazolja, hogy évről-évre nő azoknak a magánszemély ügyfeleknek a száma, akik rendszeresen a banknál vezetett bankszámlájukra érkezetik jövedelmüket, illetve a kisvállalati ügyfelek is jelentős számban tekintik az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t fő bankjuknak.

Belső irányelveivel összhangban az üzletág folyamatosan kiemelt figyelmet fordított a kiszolgálás minőségének javítására, a fiókhálózati munkatársak képzésére és szakmai támogatására, valamint az értékesítés fejlesztésére, ezáltal biztosítva a magas fokú ügyfélelégedettséget. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyfeleinek elégedettsége évek óta magas szinten van, a bank ebben a tekintetben továbbra is az egyik piacvezető. A fiókokban végzett, az ügyintézésre vonatkozó kutatások szerint az ügyfelek évről-évre kifejezetten elégedettek a kiszolgálás minőségével, a bank tanácsadóival, a pénzügyi igényekhez mért tanácsadással és a következő lépések egyeztetésével. Az új ügyfelek is kiemelkedően pozitívan értékelik a tanácsadók segítőkészségét és a fiókok légkörét.

A kutatási eredmények szerint folyamatosan magas az ajánlási hajlandóság, azaz ügyfeleink szívesen ajánlják a bankot ismerőseiknek, családtagjaiknak és üzleti partnereiknek.

A fentiek eredményeként az üzletág közel 341 ezer ügyféllel rendelkezik, ebből 49 ezer kisvállalati ügyfél.

A lakossági szegmens hitelpiaci részesedése 3,95 százalék volt 2017 végén míg a hitelállomány 245,6 milliárd forinton zárt. Az aktivitás elsősorban a lakossági jelzáloghitelekben volt kiemelkedő, a 2017. évi folyósításokat figyelembe véve a bank több mint 6 százalékos részesedést ért el e termék piacán.

2017-ben is nagy népszerűségnek örvendtek a bank Stabil Kamat elnevezésű jelzáloghitel-termékei. A 2016-ban kialakított prémiumkedvezményekkel a bank tovább erősítette versenyképességét a prémium ügyfélkörben, a 2017. március 1-jén bevezetett aktív plusz elnevezésű kamatkedvezménnyel pedig a teljes lakossági szegmensben is. A bank 2017. szeptember 20-án megkezdte a minősített fogyasztóbarát lakáshitelek értékesítését. Ennek keretében többféle kamatperiódust és kedvezményt kínál a használatkés-vásárlási célú jelzáloghitel iránt érdeklődő ügyfeleknek. A bank felülvizsgálta továbbá a meglévő jelzáloghitel termékeit, és az ügyfelek szempontjait figyelembe véve módosította azok igénybevételeinek feltételeit és folyamatát.

2017 áprilisában bevezetésre került a bank saját személyikölcsön-terméke, stabilkamat-személyikölcsön néven. Ennek a fix kamatozású terméknek az értékesítésével kívánja a bank erősíteni versenyképességét a fedezetlen hitelek piacán.

A Lakossági és kisvállalati divízió által 2017-ben folyósított jelzáloghitel volumene 39,4 milliárd forint volt, ami több mint 43 százalékos emelkedés 2016-hoz képest. Ebben továbbra is jelentős szerepe volt a közvetítói csatornáknak.

2017-ben a kisvállalati ügyfélkörben a beruházási hitelek volumene közel egymilliárd forinttal nőtt, főként az egyedi konstrukcióban folyósított beruházási hiteleknek köszönhetően. Emelkedett a Széchenyi Kártya Programon belül elérhető Széchenyi beruházási hitel keretében folyósított hitelek volumene is. Az ügyféligények kiszolgálása érdekében bevezetésre került a ritmusváltó elnevezésű beruházási hiteltermék. A bank jelentős növekedést ért el folyószámla hiteltermékei körében is. A trend 2017-ben megfordult, és a saját forrású hitelautomata extra elnevezésű folyószámlahitel-termék révén kihelyezett hitelvolumen meghaladta a Széchenyi Kártya folyószámlahitel termékben folyósított volument. A sikeres értékesítést nagyszámú kampány is támogatta.

A Lakossági és kisvállalati divízió megtakarítás állománya 2017-ben több mint 47 milliárd forinttal emelkedett, az év végén 899 milliárd forinton zárt. A jövedelmét érkeztető magánszemélyek és az aktív kisvállalati ügyfelek növekvő száma jelentős mértékben járult hozzá a látra szóló betétállomány 20 százalékos bővüléséhez. Emellett 2017-ben tovább folytatódott az a tendencia, hogy a csökkenő betéti kamatkörnyezetben az ügyfelek a betéteknél magasabb potenciális hozamú befektetési lehetőségeket keresik, ezeket elsősorban értékpapírokból találják, illetve találták meg. A lakossági ügyfélkörben az értékpapírokon belül 2017-ben már nem csak az állampapírok voltak nagyon népszerűek, hanem egyre több ügyfél vált nyitottá a befektetési alap termékekre is. 2017-ben a lakossági ügyfelek körében a befektetési alapokat lehetett „slágertermékeknek” tekinteni, amit az alapok jó teljesítménye is támogatott.



Ennek eredményeként a bank lakossági ügyfeleinek befektetési alap-állománya a múlt évben jelentős mértékben, több mint 19 milliárd forinttal nőtt, ami több mint 0,5 százalékos piaci részesedés növekedést eredményezett.

A bank piaci részesedése a magánszemélyek által tartott betétek körében 4,6 százalék, az értékpapírok körében pedig 4,9 százalék.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által kibocsátott bank- és hitelkártyák száma 2017 végén meghaladta a 302 ezret, a lakossági ügyfelek 80 százaléka rendelkezett betéti kártyával.

Az ügyféligenyek és -szokások szignifikáns változását szem előtt tartva a bank kiemelt figyelmet fordított az ügyfélközpontú digitális technológiai megoldások fejlesztésére, amivel értéket teremt ügyfelei számára. A bank 2017 negyedik negyedévében megváltoztatta weboldalát azzal összefüggésben, hogy az UniCredit Csoport egységesítette külföldi érdekeltségei honlapjainak arculatát. Ennek keretében a bank továbbfejlesztette a honlap navigációs és kommunikációs megoldásait. Ennek is köszönhető, hogy 2017-ben 1 689 534 látogató kereste fel az unicreditbank.hu weboldalt. A 2017-ben a beküldött érdeklődések száma 47 százalékkal nőtt 2016-hoz képest. A rugalmas felépítésnek köszönhetően, amely igazodik a megjelenítő eszköz méretéhez és felbontásához, a beküldött ügyfél-érdeklődések 24 százaléka mobil eszközökről érkezett.

A Lakossági és kisvállalati divízióban a teljes ügyfélkör több, mint 90 százalékának van lehetősége telefonbankon keresztül intézni banki ügyeit. 2017-ben a minőségi ügyfélkiszolgálásra törekedve és a minőségi ügyfélkiszolgálás megtartása mellett az ügyfélhívások megválaszolási aránya több, mint 90 százalék volt.

A kényelmes otthoni banki ügyintézését lehetővé tevő, éjjel-nappal rendelkezésre álló SpectraNet internet banking szolgáltatást az ügyfelek több, mint 80 százaléka választotta. 2017 utolsó negyedévében a bank megkezdte az előkészületeket magánszemély ügyfeleinek szóló új internetbank szolgáltatásának bevezetésére.

A Mobile First stratégia keretében az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2015 júliusában bevezette az UniCredit Mobil elnevezésű alkalmazást, amely az egyszerűséget, az ügyfélközpontúságot és az ügyfelek pénzügyi kultúrájának fejlesztését helyezte előtérbe. Ennek megfelelően a bank nemcsak folytatta a mobil applikáció megújítását, hanem megteremtette a feltételeket olyan további megoldásokhoz, amelyekkel az ügyfelek mindennapi pénzügyeiket digitális úton kényelmesen intézhetik. A 2017 első negyedévében bevezetett csekkbeolvasó funkció nagymértékben leegyszerűsíti a még mindig elterjedt postaicsekk-befizetését. Ezen túlmenően a második negyedévben sikeresen bevezetett mToken funkciónak és a 2017 negyedik negyedévben bevezetett bankkártya limit módosítási funkciónak köszönhetően a Mobil Banking penetráció meghaladta az előző évi mobil alkalmazást használó ügyfélállomány háromszorosát.

A UniCredit Bank Hungary Zrt. folyamatosan növeli a készpénz befizetésére is alkalmas ATM-készülékeinek számát annak érdekében, hogy ügyfelei számára a készpénzbefizetést a nap bármely időszakában, a bankfiókok nyitvatartási idejétől függetlenül is lehetővé tegye. Ez a kényelmi funkció 2017 végén 81 ATM-nél volt elérhető. A bank kiemelt figyelmet fordít a környezetvédelemre, egyre több ügyfél választja az elektronikus bankszámlakivonatokat a papír alapú banki kivonatok helyett. 2017 év végén a bank ügyfeleinél 65 százaléka vette igénybe ezt a szolgáltatást.

### **3.2.2 Nem teljesítő lakossági jelzáloghitelekből eredő követelések értékesítése**

Kivonat az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017. december 4-én megjelentetett sajtóközleményéből:

„Az UniCredit Bank Hungary Zrt. lakossági jelzáloghitel-követelésekből álló portfólió eladásáról kötött megállapodást – az adós nem teljesítéséért való felelősség kizárásával (pro-soluto) – egy erre engedéllyel rendelkező magyarországi pénzügyi vállalkozással, az EOS Faktor Zrt.-vel.

A portfólió teljes egészében magyar hitelekből áll. A portfólió teljes bruttó követelésállományának értéke mintegy 13,6 milliárd forint (44,3 millió euró).

Az értékesítés része annak az UniCredit Group egészét átfogó stratégiai folyamatnak, amelynek célja a nem teljesítő hitelállomány csökkentése.

A tranzakció hatása a 2017. negyedik negyedéves mérlegekben jelentkezik.”

## INGATLANPIAC

### Irodapiac

Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a következő elemzésekből, cikkekből származnak:

- *Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (Budapest Research Forum, rövidítve: – BRF, tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary) Sajtóközlemény 2018 első negyedév*
- *Eston International Market Report (Modern bérodák)*

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.446.110 négyzetmétert tesz ki, melyen belül 2.781.660 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 664.450 négyzetméter saját tulajdonú iroda található.

### Átadások

2017. során mintegy 80 ezer négyzetméternyi új iroda került átadásra; ez kevesebb, mint az egy évvel korábban mért, illetve az előzetesen várt volumen. A frissen piacra került területek több mint fele (42,5 ezer négyzetméter két irodaépületben) a dél-budai régióban található, ahol 2010. óta most épült először új irodaház.

Irodapiaci mutatók (2017)	
Átadások	79 919 m <sup>2</sup>
Állomány	3 415 548 m <sup>2</sup>
Bérodák	2 754 597 m <sup>2</sup>
Tulajdonos által használt	660 951 m <sup>2</sup>
Kereslet	475 068 m <sup>2</sup>
Nettó abszorpció	132 883 m <sup>2</sup>
Üresedés	7,5%

*Forrás: Eston International*

A legnagyobb új épület az Ericssonnak helyet adó Magyar Nobel-díjasok Parkja I. üteme (24.000 négyzetméter Dél-Budán). További, közel 410 ezer négyzetméternyi új iroda építése már elkezdődött, ebből 2018-ban akár 265 ezer négyzetméter is átadásra kerülhet (15 épületben). A Váci úti régió irodaállománya 2019. végére megközelítőleg egymillió négyzetméter lesz. A környék keresettségét jól mutatja, hogy az itt készülő irodák előzetes foglaltsága a koncentrált fejlesztői tevékenység ellenére sem kedvezőtlenebb a piaci átlagnál (átlagosan 41%).

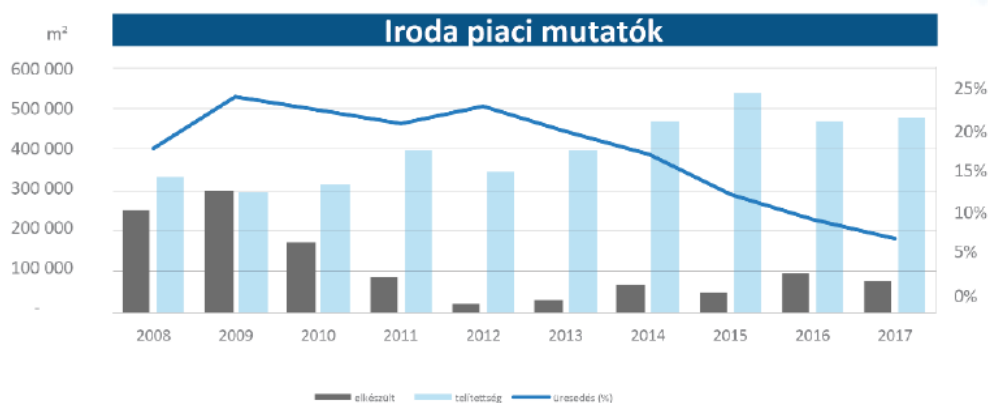
Tervezett iroda átadások 2018-ban			
Részpiac	Épület neve	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérbe adva
Belváros (CBD)	Société Budapest	1 120	0%
Buda központ	Buda Palota	12 450	0%
Buda központ	EcoDome	4 828	58%
Buda központ	HillSide Offices	20 850	64%
Pest központ	Corvin Technology & Science Park	27 000	80%
Pest központ	Markó Irodák 9	2 630	0%
Pest központ	Mill Park	36 000	75%
Nem központi Pest	Hungária Center	6 922	0%
Nem központi Pest	új Telekom székház	58 800	100%
Észak-Buda	Graphisoft Park	13 000	51%
Észak-Buda	Pasaréti irodaház	5 870	0%
Váci úti folyosó	Advance Tower Phase I	12 198	39%
Váci úti folyosó	GTC White House	23 500	15%
Váci úti folyosó	Promenade Gardens	26 000	62%
Váci úti folyosó	Váci Greens D	14 000	46%
		Összesen	265 168

*Forrás: Eston International*

2018 első negyedéve során két új irodaépület került átadásra, 18.280 négyzetméterrel növelve a budapesti modern irodaállomány méretét. A Belvárosban befejeződött a 2.630 négyzetméteres Markó Irodák 9 irodaház építése, illetve a Váci úti folyosón átadták a Váci Greens irodakomplexum új, 15.650 négyzetméteres D fázisát.

## Tranzakciók

2017-ben az iroda kereslet volumene nem változott az egy évvel korábbihoz képest. Az év során összesen 475 ezer négyzetméternyi irodára írtak alá szerződést, ennek egy része saját iroda kialakítására vonatkozó megállapodás volt (59 ezer négyzetméter tulajdonosi használatú iroda).



Forrás: Eston International

Az előző évhez képest szintén stagnált a nettó kereslet (278.500 négyzetméter), melyen belül az előbérleti szerződések 23%-os bővülése emelhető ki. 2017 során csaknem 72 ezer négyzetméternyi, még átadás előtt álló irodát kötöttek le, ezek zömét (40%-ot) a Váci úti irodafolyosón. Az adatokból látszik, hogy a legjelentősebb irodapiaci szektorban megjelenő új kínálatra továbbra is van aktív kereslet, így a koncentrált fejlesztői tevékenység hatására nem várható az adott részpiac az üresedés megugrása.

A teljes keresleten belül a nettó kereslet aránya továbbra is magas (60%). (Teljes kereslet: nettó kereslet + bérlet hosszabbítások, tulajdonosi irodahasználat és egyedi igény szerint épülő irodák (BTS). Nettó kereslet: új bérleti szerződések, terület-bővítések, előbérleti szerződések.)

A kereslet lokális eloszlása hasonló a korábbi években mérthez; a legnagyobb irodák iránt mutatkozik. Az irodabérletek vonatkozásában (tulajdonosi használatú irodák nélkül) a második legkeresettebb részpiac a Buda-központi terület volt, az éves bérleti kereslet 17%-a ide irányult.



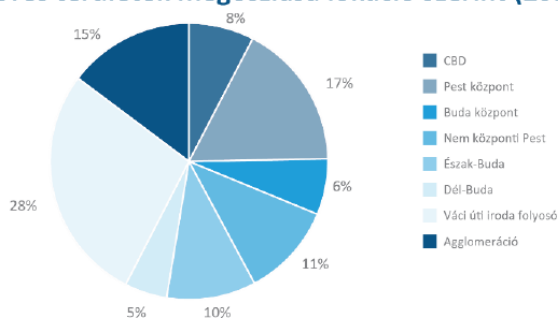
Forrás: Eston International

Az év során megkötött legnagyobb iroda bérleti szerződés egy hosszabbítás volt az Arena Corner irodaházban. A legnagyobb kiterjedésű saját irodaterület megvalósításáról 2017-ben a MOL hozott döntést: új, 50 ezer négyzetméteres székházuk Dél-Budán, a Kopaszi gát szomszédságában valósul majd meg.

## Üresedés, díjak, hozamok

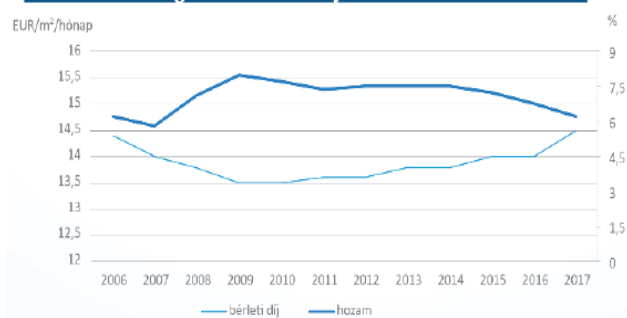
2013 eleje óta minden félévben nőtt a kihasznált irodaterületek állománya, vagyis a nettó piaci felszívás pozitív volt. 2017-ben közel 133 ezer négyzetméterrel bővült a kihasznált területek állománya, a piacra jellemző átlagos üresedés ismét rekord-alacsony szintre, 7,5%-ra csökkent. A dél-budai részpiacon és a Buda-központi területen gyakorlatilag elfogytak az üres irodák: ezeken a lokációkon rekord értékű mindössze 3,3% illetve 4,2% a kihasználatlansági mutató. A bérleti díjak az év során enyhe mértékű, kiegyensúlyozott növekedést mutattak, ez a közép-kelet európai (CEE) régióban általánosan is jellemző volt. Az amúgy széles spektrumú hagyományos „A” kategóriás ingatlanokra jellemző átlag díj intervallum Budapesten 12-15,5 EUR/nm. A befektetők hozamelvárása 6,5-6,7% között alakul, ugyanakkor a prémium ingatlanok esetén 6% körül van az elvárt megtérülés.

### Üres területek megoszlása lokáció szerint (2017)



Forrás: Eston International

### Átlag iroda bérleti díjak és hozamok



Forrás: Eston International

### Tranzakciók eloszlása



Forrás: Eston International

Az üresedési ráta (azaz az üres területek aránya) 2018-ban enyhén tovább csökkent, az első negyedév során 0,2 százalékponttal 7,3%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. Hasonlóan az előző negyedévekhez a legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol az üresedés jelenleg 2,7%, míg a legmagasabb üresedési ráta (31,2%) az agglomerációban mérhető.

## Várakozások

2018-ban nő a kínálatbővülés dinamikája, ugyanakkor várhatóan a kereslet is további erősödést mutat majd. Az általános üresedési mutató számottevő emelkedése nem valószínű. A fejlesztések fókuszterületei továbbra is a dél-budai és a Váci úti részpiacok maradnak, emellett egyre nagyobb hangsúlyt kap majd a Róbert Károly körút és a Hungária körút vonzáskörzete. Mindemellett 2019-ben a Pest-központi alpiacra is további jelentős beruházások valósulnak meg (Corvin Technology & Science Park, Mill park).

A várakozások szerint a bérleti díjak emelkedése és az irodapiaci hozamok csökkenése 2018-ban is folytatódik, emellett az ingatlan-befektetők pozitív hangulata is megmarad. Az év során több jelentős

irodapiaci befektetési tranzakció lezárása is várható, amit az átadás előtt álló épületek magas telítettsége és a nagyfokú piaci likviditás is indokol.

2018 első negyedév	Budapest
Új átadások (m <sup>2</sup> )	18.280
Béirodaállomány (m <sup>2</sup> )	2.781.660
Saját használatú iroda (m <sup>2</sup> )	664.450
Teljes irodaállomány (m <sup>2</sup> )	3.446.110
Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )	250.460
Kihasználatlansági mutató (%)	7,3%
Előbérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	4.240
Új bérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	54.150
Bővülés (m <sup>2</sup> )	8.640
Szerződeshosszabbítás (m <sup>2</sup> )	24.070
Saját tulajdon (m <sup>2</sup> )	0
Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )	91.100
Nettó abszorpció (m <sup>2</sup> )	37.425

Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

## Üzlethelyiségek

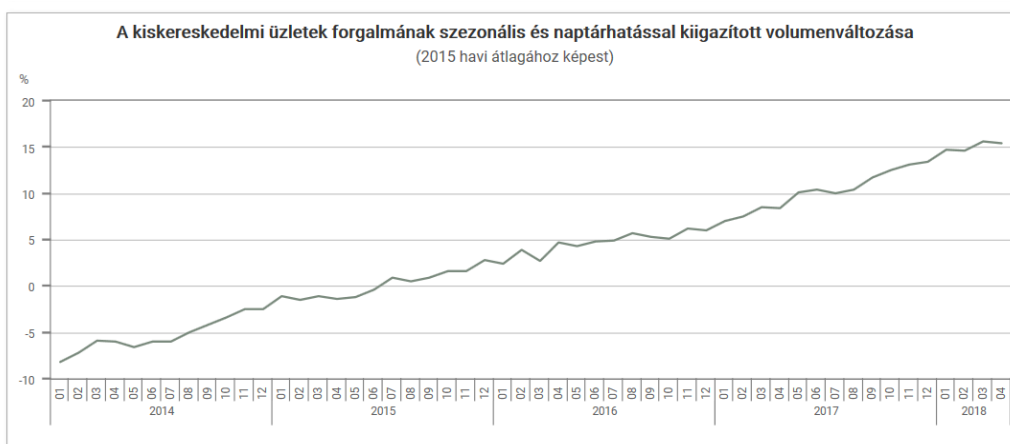
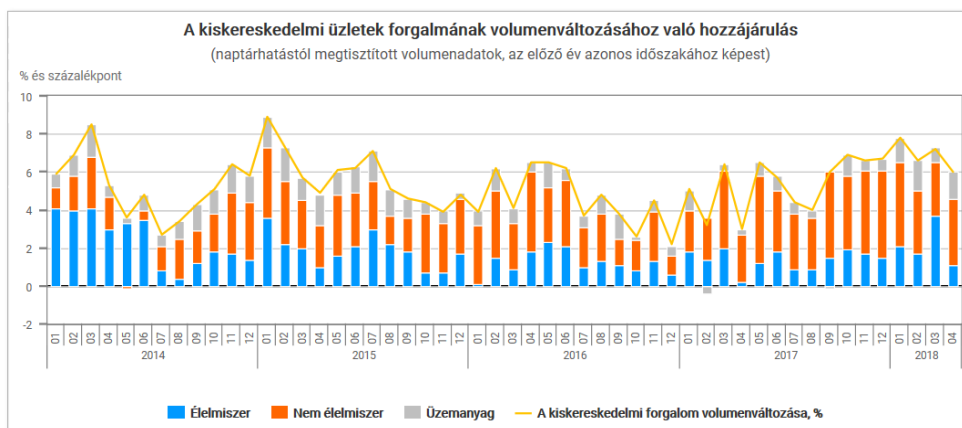
Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a következő elemzésekből, cikkekből származnak:

- Robertson Property Market Review (Ingatlanpiaci Jelentés) 2017 Q4
- BNP Paribas Real Estate
- GfK Hungary [Gesellschaft für Konsumforschung (Society for Consumer Research)]
- Központi Statisztikai Hivatal (KSH)
- Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

A bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2018 I. negyedévében 4,4%-kal meghaladta az előző év azonos időszakát. A növekedéshez elsősorban a piaci alapú szolgáltatások járultak hozzá. A szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint a gazdaság teljesítménye az előző év azonos negyedévéhez mérten 4,7%-kal, az előző negyedévhez viszonyítva 1,2%-kal nőtt (KSH).

A kereskedelmi forgalom növekedése tovább folytatódik. 2017-re az előrejelzések alapján 4,6 %-os bővülést vártak, de a konkrét adatok alapján 4,9 %-os kereslet bővülés valósult meg, az 5 %-os 2016-os adatok után. Ebben komoly szerepet játszott az alacsony infláció, a reálbérek növekedése, a növekvő fogyasztói bizalom.

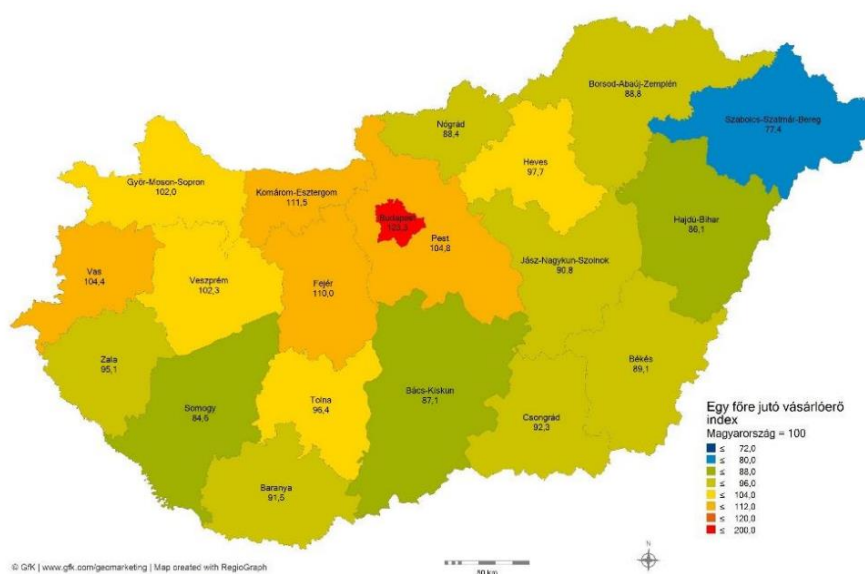
2018. áprilisában a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene a nyers adat szerint 4,3%-kal, naptárhatástól megtisztítva – főként a húsvéthatás miatt – 6,0%-kal haladta meg az előző év azonos időszakit. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzletekben 2,6%-kal, a nem élelmiszer-kiskereskedelmi üzletekben 9,2%-kal, az üzemanyag-kiskereskedelemben 8,6%-kal emelkedett az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene. 2018. januártól áprilisig a forgalom volumene – szintén naptárhatástól megtisztított adatok szerint – 6,9%-kal nagyobb volt az előző év azonos időszakánál.



A kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumenindexei  
(az előző év azonos időszaka=100,0)

Forrás: KSH

## Az egy főre jutó vásárlóerő-index alakulása Magyarország egyes megyéiben



Forrás: ©GfK Vásárlóerő, 2017

A GfK Vásárlóerő tanulmány adatai szerint Európa 42 országának lakossága összesen 9,4 ezermilliárd euró fölött rendelkezik. Ez azt jelenti, hogy egy európai lakos egy évben átlagosan 13.937 euró elméletileg elkölthető jövedelemből él, ami a tavalyi évhez képest 1,9%-os javulást jelez. Az egyes országokban e javulás mértéke jelentősen eltér az átlagtól – így például Izlandon masszív, 37%-ot meghaladó a növekedés, miközben a Liechtensteinben és Svájcban stagnálás volt látható.

Európában 17 ország lakosai élnek az átlag fölötti vásárlóerővel, 25 ország lakosai pedig alatta. A tíz legtehetősebb országban mért vásárlóerő az európai átlagnál másfélszer magasabb. A leggazdagabb Liechtenstein (egy főre jutó 63.267 eurós, azaz az európai átlagot több mint 350%-kal meghaladó vásárlóerejével), a második helyezett pedig Svájc (42.142 euró fejenkénti vásárlóerővel). A sereghajtók pedig Ukrajna (egy főre jutó elkölthető jövedelem: 949 euró) és Moldova (egy főre jutó vásárlóerő: 1441 euró).

Az egy főre jutó vásárlóerő most is Spanyolországban áll legközelebb az európai átlaghoz (14.080 euró). A V4-ek közül az egy főre jutó vásárlóerő a legmagasabb Szlovákiában (8399 euro/fő), a legalacsonyabb pedig Magyarországon (6204 euro/fő).

Magyarországon az egy főre jutó átlagos vásárlóerő 6204 euró, ami az európai átlag 44,5%-a. Ezzel idén ugyan maradt a 30. helyen az európai rangsorban - eggyel Lengyelország mögött -, mégis figyelemre érdemes a tény, miszerint ez az országon belüli érték 2016-ban mindössze 5549 euró volt, míg 2015-ben 5.239 euró. A mintegy 10%-os növekedés eredményeképpen a hazai vásárlóerő európai átlagtól való eltérését mutató index a tavalyi 40,6%-ról idén 44,5%-ra nőtt.

A legtehetősebbnek idén is a főváros, Budapest bizonyult, ahol az egy főre jutó átlagos vásárlóerő a tavalyi 6963 euróról 7649 euróra emelkedett, amely ugyan 23%-kal meghaladja a magyarországi átlagot, ám az európai átlagtól még mindig 45%-kal elmarad (az európai átlaghoz viszonyított vásárlóerő-index: 54,9). Az ország 20 megyéjéből hétben rendelkezik a lakosság az országos átlag fölötti vásárlóerővel – ezek a főváros vonzáskörzetében, valamint az osztrák határvidéken találhatók.

Budapest indexe összességében és kerületenként vizsgálva is mérséklődött, kivételt csupán az V. és VII. kerületek képeznek. Legnagyobb mértékű csökkenés az I., a III. és a XI. kerületek esetében figyelhető meg.

**A fővárosi kerületek rangsora az egy főre jutó vásárlóerő országos átlaghoz viszonyított aránya (vásárlóerő index) alapján, 2017**

Helyezés	Kerület	Vásárlóerő index
1.	Budapest, XII.	168,5
2.	Budapest, II.	162,7
3.	Budapest, I.	156,5
4.	Budapest, V.	154,0
5.	Budapest, III.	128,8
6.	Budapest, XI.	127,5
7.	Budapest, XIII.	127,0
8.	Budapest, XVI.	126,6
9.	Budapest, XIV.	125,2
10.	Budapest, XXII.	124,5

**Forrás: ©GfK Vásárlóerő, 2017**



*Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeszető Fóruma (BRF)*

## Kínálat

Budapest kiskereskedelmi szempontból kiemelkedik az országos átlagból. Itt a legnagyobb az egy főre jutó bevásárlóközpont terület nagysága és a vásárlóerő. A kiskereskedelmi forgalom is dinamikusan nő a fővárosban, mint az ország egyéb városaiban, amihez a lakosság mellett az ide összpontosuló turizmus is jelentősen hozzájárul.

Az új bevásárlóközpontok építésének elmaradása elősegíti a meglévő központok üres helyeinek feltöltését. A jól működő központokban szinte nem is látni üres üzleteket, míg a kevésbé felkapott bevásárlóközpontokban vannak még üres területek (pl.: CET, KÖKI Terminál); amelyet kedvező bérleti díjakkal próbálnak kiadni, ill. időszakos vevőcsalogató programokkal töltenek meg (pl.: LEGO kiállítás).

Budapesten jelenleg 31 bevásárlóközpont található 960.000 négyzetméter területtel, országos összesítésben alapterületük eléri a 2,1 millió négyzetmétert, míg a hipermarketeké az 1.250.000 négyzetmétert. Piacvezetők: Allee, Aréna, Árkád, Mammut, WestEnd.

Budapesten 2013-ban az Árkád 2 (ECE-GLA 16.906 négyzetméter) 2013 tavaszi átadása után, 2013 harmadik negyedében nyílt meg a 2011-2012-ben épült CET (GLA – 12.000 négyzetméter) bevásárlóközpont és az Il Baccio di Stile nevű, az előbbieknél kisebb alapterületű (GLA-5.000 négyzetméter) speciális igényeket kiszolgáló luxusáruház az Andrassy úton – amelyet azóta be is zártak.

A „pláza stop” alól kivételt kapott fejlesztések eddig nem indultak el, de több nagy bevásárlóközpont beruházása is tervben van. Információink szerint leghamarabb az Etele City Center (43 000 négyzetméter) és az Aquincum Központ (55 000 négyzetméter) fejlesztések elindulása várható. A Mundo Center (35 000 négyzetméter) fejlesztése kérdéses.



PLANNED SHOPPING CENTERS / TERVEZETT BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK			
Name of shopping center / Bevásárlóközpont neve	Size / Méret (GLA)	Planned Time of handover / Tervezett nyitási időpont	Developer / Fejlesztő
Etele City Center	43,000 sq m	2019	Futureal
Mundo Center	35,000 sq m	2020	Echo Investment
Aquincum Központ	55,000 sq m	2021	ECE

Source: Robertson Hungary, 2018 January

*Forrás: Robertson Hungary*

## Kereslet

2016-hoz hasonlóan, bérlői oldalról rég nem látott érdeklődés volt megfigyelhető, mind a nagy márkák és a kisebb láncok irányából. Az új kínálat hiánya és az erős kiskereskedelmi forgalom lehetővé tette, hogy a bevásárlóközpontok megerősítsék pozíciójukat, a bevásárlóközpont modernizáció virágkorát éljük, pl. Mamut, SHOPMARK (korábban Europark). A legnagyobb aktivitást a bevásárló utcák és az utcai üzlethelyiségek piaca mutatta 2017-ben.

2017-ben elsősorban az élelmiszer és diszkont áruházak terjeszkedtek. A Spar két üzlet modernizálásával és 13 új franchise tag csatlakozásával erősítette piaci pozícióját. 2015-ös megjelenése óta, két év alatt 100-ra növelte üzletei számát a Pepco, további üzleteket nyitott a KIK textildiszkont. A Rossmann a Flórián téren nyitotta meg eddigi legnagyobb drogériáját. A Rossmann és a DM az év során számos üzletét modernizálta.

Az IKEA júniusban nyitotta meg új soroksári üzletét 33.500 négyzetméteren.

A legnagyobb átrendeződésre az élelmiszerláncok szektorában számíthatunk. A magyar tulajdonú CBA bejelentette, hogy több üzlete üzemeltetését átadja a Lidl-nek. Új márkaként megjelent a Mountex csoportba tartozó Fjällräven. A hagyományos kiskereskedelmi csatornák mellett egyre erősödik az online kiskereskedelem szerepe, 2010-ben a teljes kiskereskedelmi forgalom 1,8%-a zajlott az interneten keresztül, 2017-ben ez az arány megközelítheti a 6%-ot.

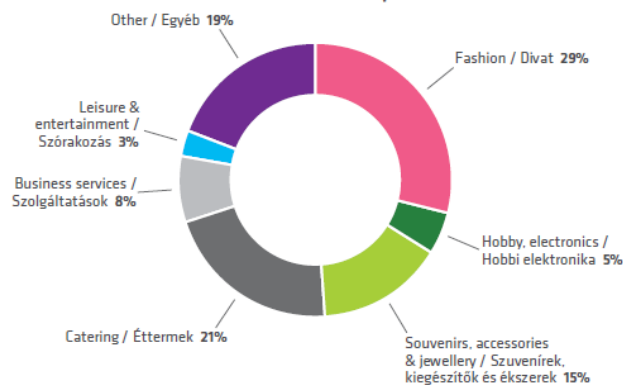
Magyar, cseh, lengyel és román ingatlanokat, főképp bevásárlóközpontokat vásárolt meg a CPI Property Group a CBRE Global Investors által kezelt két ingatlanalaptól.

Az ügylet Magyarországon többek között a Pólus és Campona bevásárlóközpontokat, az Andrásy Complexet, illetve a nyíregyházi és zalaegerszegi Interspar épületét foglalta magába. Az Intersparok épületeinek esetében ez a lépés nincsen befolyással az áruházak működtetésére, amik a továbbiakban is a vásárlók rendelkezésére állnak.

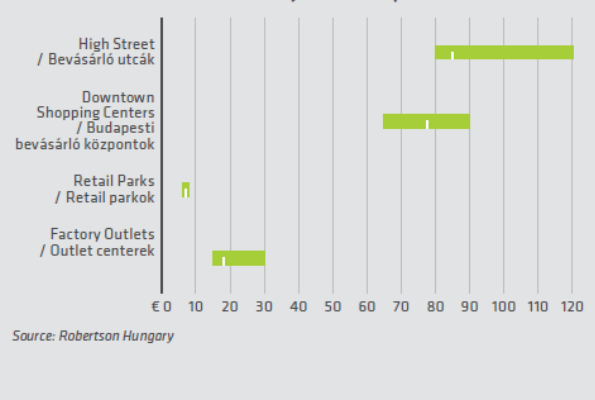
## Bérelti díjak

A bevásárlóközpontok ajánlati árai lokációtól függően 20–90 €/négyzetméter/hó között mozognak. A kiemelt bevásárló utcák bérelti díjai az üzlet méretétől függően 80 €/négyzetméter/hó -ról indulnak. A retail parkokban 6–8 €/négyzetméter/hó bérelti díjon, míg az outlet centerekben 15–30 €/négyzetméter/hó bérelti díjakon lehet üzlethelyiségeket bérelni. Az árak átlagosan 5–15%-ot emelkedtek 2017-ben.

### TENANT-MIX ON ANDRÁSSY AVENUE / BÉRLŐI MIX AZ ANDRÁSSY ÚTON - 2017 Q4



### RETAIL RENTS / KISKERESKEDELMI BÉRETI DÍJAK - 2017 Q4



Forrás: BNP Paribas Real Estate

## Előrejelzés

A kiskereskedelmi szektor újjáéledt, egyre erősebb az érdeklődés a külföldi márkák részéről, a már meglévő márkák pedig terjeszkednek. Jelenleg nehéz új minőségi területet találni. A javuló gazdasági mutatók, a megerősödött fogyasztói bizalom segíti a kiskereskedelmi szektor további fejlődését és alapot biztosíthat a jövőbeli fejlesztések elindulásához.

## Ipari ingatlanok

Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk az *Eston International* elemzéseiből, illetve a *Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyletétő Fóruma (BRF)* elemzéseiből, cikkeiből származnak.

### Kínálat

2017-ben felpörgött az ipari/logisztikai ingatlanfejlesztők tevékenysége, a teljes állomány pedig átlépte a 2 millió négyzetmétert. Az éves átadási mennyiség 2009. óta először lépte át a százezer négyzetmétert, a fejlesztések zömét az év második felében fejezték be.

Csaknem 118 ezer négyzetméternyi új létesítmény készült el 2017. során, ez több mint 50%-kal haladja meg az egy évvel korábbi szintet, és körülbelül az előző öt év összes fejlesztési volumenének felel meg.

Ipari / logisztikai célú ingatlan piac 2017	
Állomány	2 043 218 m <sup>2</sup>
Logisztikai parkok	1 848 896 m <sup>2</sup>
Városi logisztika	194 322 m <sup>2</sup>
Telítettség	617 625
Üresedés	4%
Nettó felszívás	165 228 m <sup>2</sup>

Forrás: Eston International

A legnagyobb új csarnok az Inpark Páty Ipari Parkban készült el: a Kühne & Nagel a harmadik negyedévben foglalhatta el 23 ezer négyzetméteres létesítményét. A már folyamatban lévő új fejlesztések mintegy 130 ezer négyzetmétert tesznek ki. Ezek közül kiemelkedik az Úllő Airport Logistics Center, ahol több mint 85 ezer négyzetméternyi új ingatlan átadása várható 2018 harmadik negyedévére.

2018 első negyedévében két új fejlesztést adtak át összesen 18.020 négyzetméteren: az East Gate Business Park új csarnokát (11.020 négyzetméter) valamint a Budapest Dock Szabadkikötő C2 épületének új csarnokát (7.000 négyzetméter). Az új átadások mellett egy meglévő épület is bekerült az állományba minőségi és hasznosítási kritériumok alapján. A Logisor Fehérvár uti raktárbázis második

épülete 4.440 négyzetméterrel növelte az ipari állományt. A budapesti és a Budapest környéki agglomeráció spekulatív ipari ingatlanállománya jelenleg 2.068.900 négyzetméter.

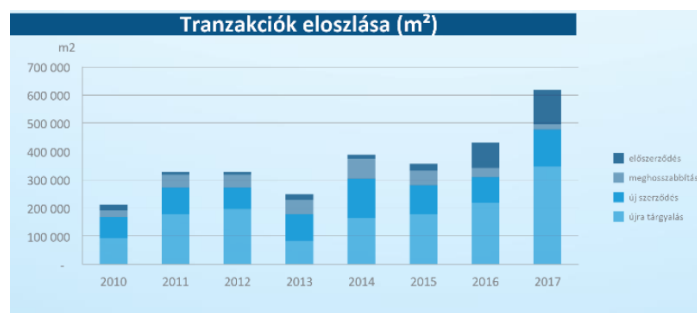
## Kereslet

A bérbeadások új rekordot döntöttek 2017-ben: a már kiemelkedően erős első félév után az éves tranzakciós volumen megközelítette a 620 ezer négyzetmétert. Ez volt az első alkalom, hogy a kereslet meghaladta a félmillió négyzetmétert. Az egy évvel korábbihoz képest jelentős mértékben nőtt mind a bérlet-hosszabbítások, mind az új szerződések és az előbérleti szerződések mennyisége, ugyanakkor a bérelt területek bővítésére a korábbinál kisebb igény mutatkozott.



Forrás: Eston International

A tranzakciós volumenből 56%-ot képviseltek a lejáró bérleti szerződések újratárgyalásai (344 ezer négyzetméter). Az átadás előtt megkötött bérleti megállapodások közül 12 ezer négyzetméter vonatkozott egyedi igények szerint elkészülő ingatlanra (BTS). A nettó kereslet a 2016-ban mérthez képest egyharmadával nőtt.



Forrás: Eston International

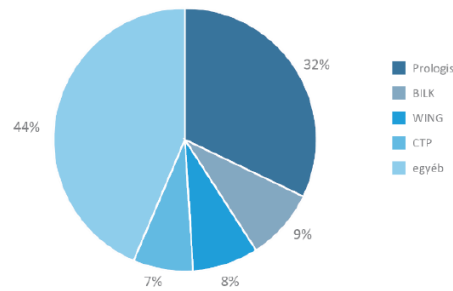
2017 legnagyobb szerződése a BILK-ben aláírt 95 ezer négyzetméteres bérlethosszabbítás volt, a második legjelentősebb tranzakció az Üllő Airport Logistics Centerben lezárt, 64 ezer négyzetméteres előbérleti megállapodás volt. Emlékeztetőül: a 2016. során megkötött legnagyobb megállapodás kevesebb mint 30 ezer négyzetméterre vonatkozott.

2018 első negyedében a teljes bérlői kereslet 103.790 négyzetmétert tett ki, ami 45%-kal magasabb, mint az előző év azonos időszakában mért érték. A kereslet 72,7%-át szerződés-hosszabbítások tették ki, az új szerződések részaránya 21,8%, míg a bővülések aránya 5,5% volt.

## Üresedés, bérleti díjak

2017 végén gyakorlatilag elfogytak az üres területek, egy év alatt az üresedési mutató közel 4 százalékponttal, 4%-ra csökkent. Ez a valaha mért legalacsonyabb érték. Év végén mindössze 82 ezer négyzetméternyi ingatlan állt kihasználatlanul. A kínálaton belül két olyan projekt volt, ahol 6 ezer négyzetmétert meghaladó méretű üres terület állt rendelkezésre, de egy sem akadt, ahol 7100 négyzetméternél nagyobb igényt ki tudtak volna elégíteni.

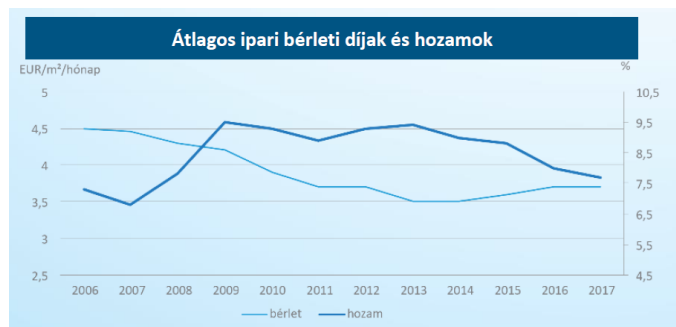
## Ingatlan tulajdonosok az ipari / logisztikai ingatlan piacon 2017



Forrás: Eston International

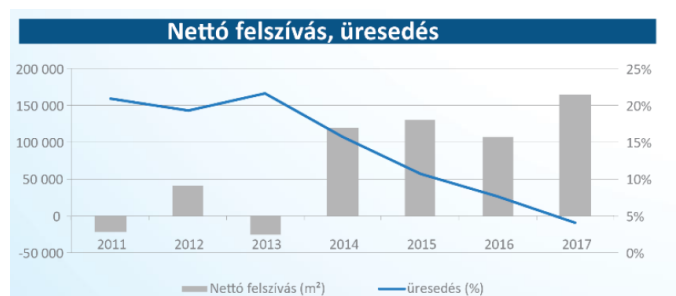
A kihasznált területek bővülése minden korábbinál nagyobb mértékű volt (165 ezer négyzetméter), ami a kereslet további erősödését is előrevetíti.

A felmérések szerint a bérleti díjak emelkedést mutattak, ennek háttérében a szabad területek hiánya mellett az egyre növekvő kivitelezési költség állt. 2017 végén az átlagos bérleti díj intervallum 3,5-4,5 EUR/nm/hó volt, az ingatlan típusától és elhelyezkedésétől függően.



Forrás: Eston International

A fejlesztők 4 eurós díjszint alatt nem indítanak új beruházást. A hazai logisztikai állomány továbbra is koncentrált, négy nagy ingatlan tulajdonos birtokolja a bérlésre adható területek több mint felét. Részben ez is magyarázza, hogy más részpiacokhoz képest kevés a befektetési tranzakció, és a befektetési ügyletek sok esetben portfólióértékesítések (akár több országra is kiterjedőek). 2017 végén a befektetők hozamelvárása prémium ingatlanok esetén 7,5-8% körül alakult.



Forrás: Eston International

Az üresedési ráta (azaz az üres területek aránya) negyedéves szinten enyhén, 0,2 százalékponttal emelkedett, jelenleg 4,2%-on áll. 2018 első negyedévének végén összesen 87.070 négyzetméternyi ipari terület állt üresen és mindössze 4 épületben van 5.000 négyzetméternél több kiadatlan terület. A nettó abszorpció (azaz a bérléssel történt változás) 24.360 négyzetmétert tett ki 2018 első negyedévében.

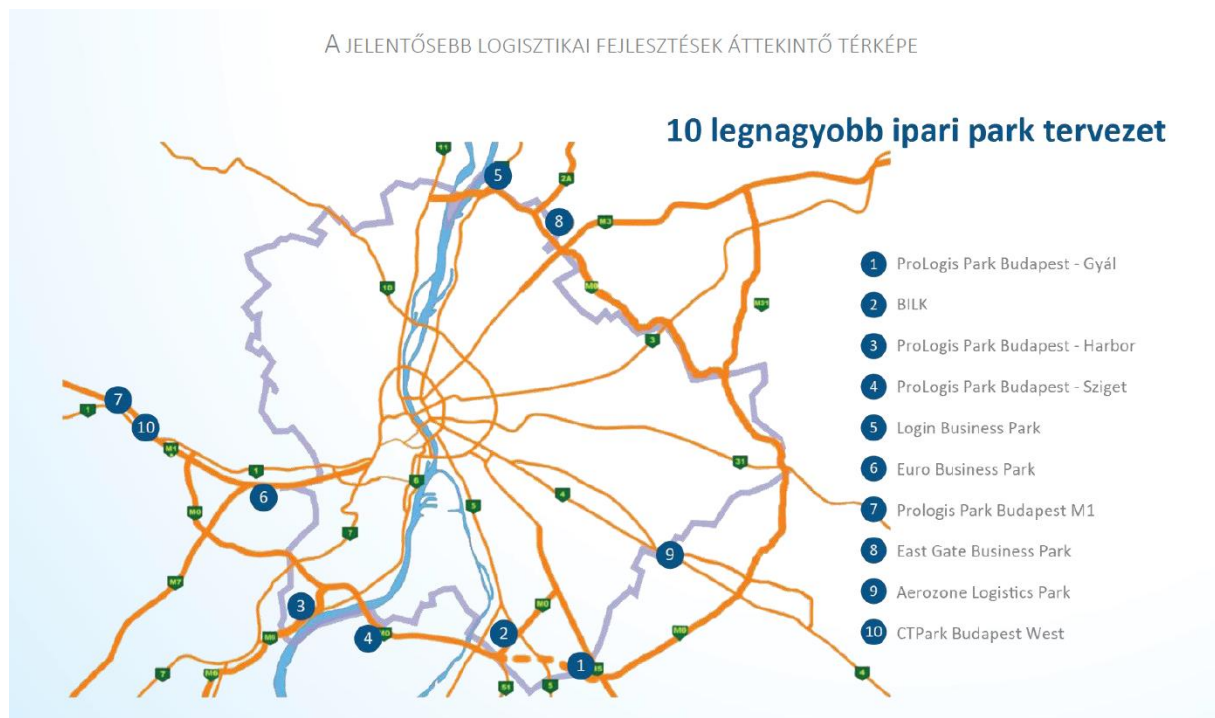
2018. első negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m <sup>2</sup> )	18.020	-	18.020
Ipari állomány (m <sup>2</sup> )	1.870.140	198.760	2.068.900
Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )	72.840	14.230	87.070
Kihasználatlanság (%)	3,9%	7,2%	4,2%
Új szerződés (m <sup>2</sup> )	20.470	2.150	22.620
Hosszabbítás (m <sup>2</sup> )	75.410	0	75.410
Bővülés (sq m)	5.760	0	5.760
Előbérlet/BTS (m <sup>2</sup> )	0	0	0
Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )	101.640	2.150	103.790

Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

## Előrejelzés

2017-ben megtörtént a korábbi években várt áttörés, a kínálati bővülés újra átlépte a százezer négyzetméteres szintet. Ugyanakkor a kereslet is számos rekordot megdöntött, így az üresedés korábban nem tapasztalt szintre, 4%-ra csökkent. Várakozásaink szerint 2018-ban a fejlesztői aktivitás és a kereslet is tovább erősödik. Az új beruházások nem változtatnak a kínálat tulajdonosi koncentrátságán, de a folytatódó hozamcsökkenés eladásra ösztönözhet néhány fejlesztőt, emellett az erős kereslet miatt új fejlesztők piacra lépésére is számíthatunk.

Az üresedés számottevő növekedése 2019-ben sem várható, a bérleti díjak további növekedése is prognosztizálható.



Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

## Módszertani megjegyzés:

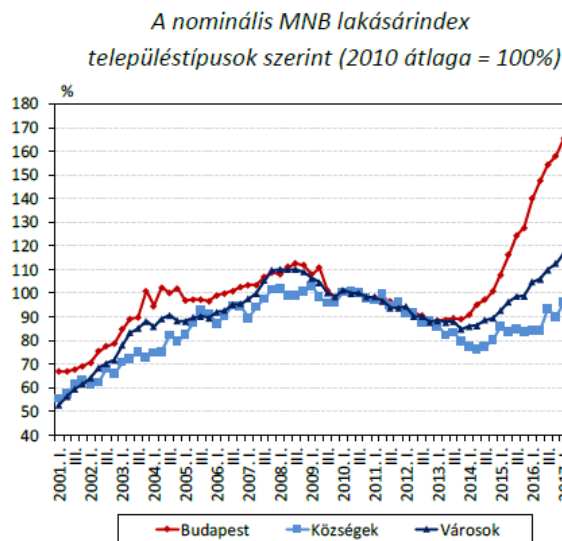
A BRF által vizsgált ipari ingatlanok Budapesten és Pest megyében találhatók, 1995 után, bérbeadás céljából épültek. Hasznos területük minimum 2 000 m<sup>2</sup> a városi logisztika és 5 000 m<sup>2</sup> logisztikai parkok esetében. A tulajdonos által használt területek nem tartoznak a vizsgált ipari ingatlanállományba.

## Lakás piac

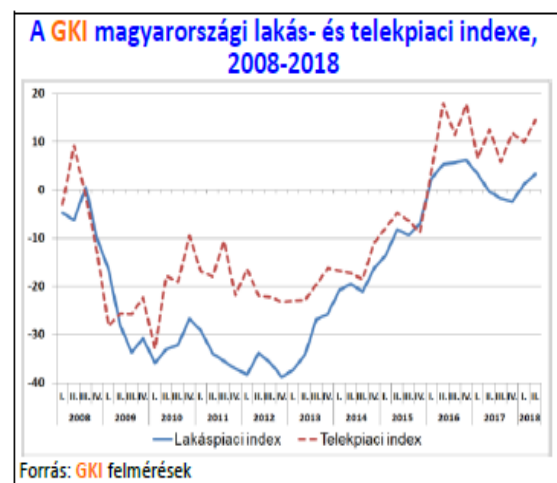
Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az Otthon Centrum, a GKI elemzéseiből, statisztikáiból és a portfolio.hu és a BankRáció.hu lakáspiaci témájú cikkeiből származnak.

2017 során a hazai lakáspiacon az előző években megfigyelt élénkülés folytatódott. Országos átlagban 13,8%-kal emelkedtek a lakásárak az elmúlt évben az aggregált MNB lakásárindex szerint, ami kissé lassabb dinamikát jelent a 2016. évi 15,4%-hoz képest. 2014 év elejétől kezdve minden negyedévben átlagosan 1,5-3%-kal emelkedtek a használt lakásárak Magyarországon.

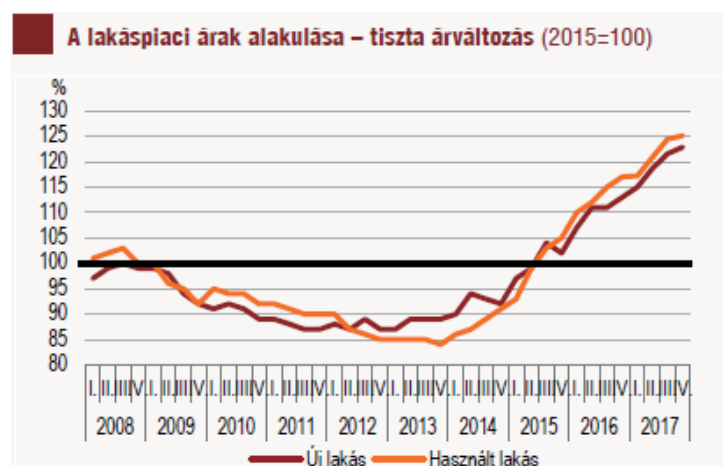
A hazai lakáspiaci folyamatokat továbbra is erős területi heterogenitás jellemzi, de a főváros felől a vidéki települések felé egyre inkább egy súlyponteltolódás figyelhető meg. A fővárosi nagyobb mértékű áremelkedés a Budapest és vidék közti árolló egyre nagyobb elnyílását eredményezte, a községekben tapasztalt átlagos négyzetméterárak a fővárosi átlag 25%-án álltak 2017-ben, míg 2012-ben még a 47%-án.



Forrás: MNB.



Forrás: GKI felmérések



Forrás: KSH

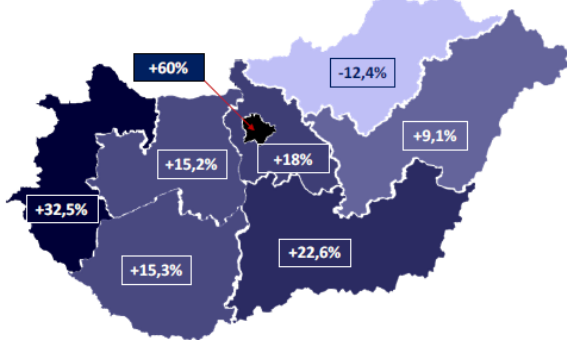
2017-ben a Budapesten eladott használt lakások átlagosan 24 millió forintba kerültek, 2,6 millió forinttal többre, mint 2016-ban. A megyeszékhelyeken ezalatt 1,3 millió forinttal, 13 millió forintra nőtt az átlagos ár. A kisebb városokban 11,1 millió forintba, a községekben 6,9 millió forintba került egy használt lakás, valamennyi érték emelkedett 2016 óta.

2017-ben a községekben minden tizedik lakás 1 millió forint alatti áron kelt el, ugyanakkor Budapesten a lakások mindössze 4,7%-ának volt 10 millió forint alatt az ára. A kisebb településeken az eladott lakások

többsége nem lépte át a 10 milliós küszöböt (a városokban 59%-uk, a községekben 79%-uk). A megyeszékhelyeken az eladott lakások 39%-a volt 10 millió forintnál olcsóbb.

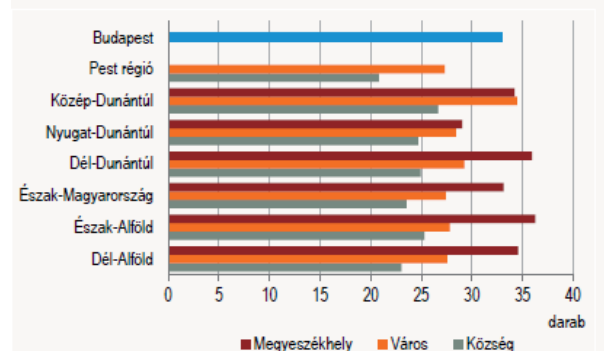
A legtöbb település lakáspiaca reáláron számítva a 2008. évi árszint alatt maradt 2017-ben. Reálértelmenben is jelentős, 20%-ot meghaladó áremelkedés a legnépszerűbb budapesti kerületekben, a nyugati határ menti területeken, illetve a budapesti agglomeráció és a balatoni térség kedvezőbb helyzetű településein következett be.

Városi lakásárak változása régiónként  
2008 és 2017 IV. negyedév között (%)



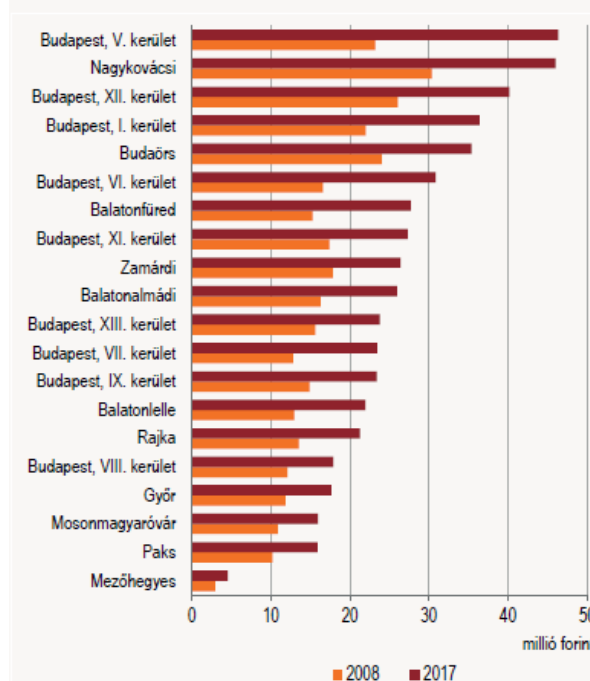
Forrás: MNB.

Ezer lakásra jutó használtlakás-eladás, 2017



Forrás: KSH

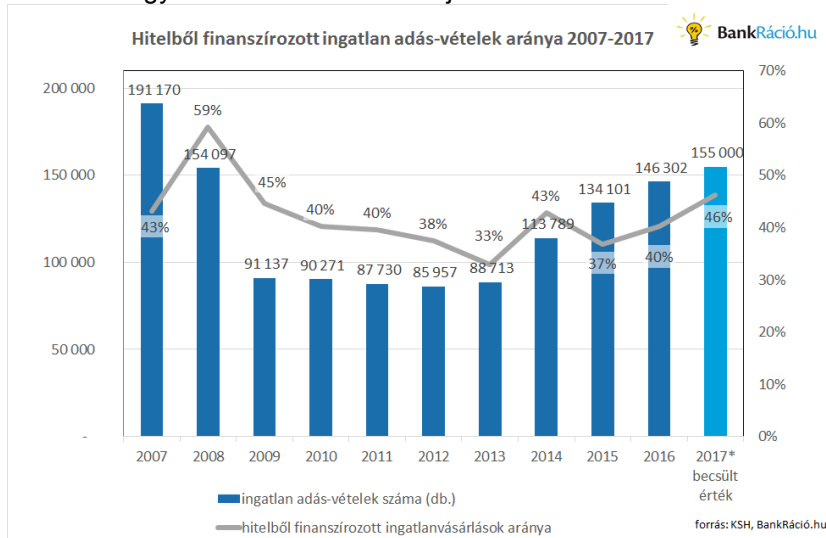
Nagyobb települések rangsora az átlagos lakásár 2008–2017 között bekövetkezett növekedése szerint



Forrás: KSH

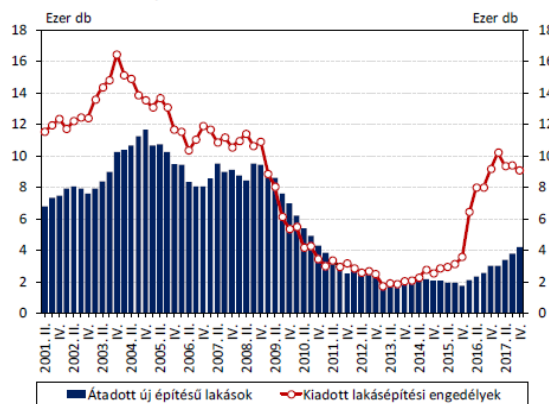
A hazai lakáspiac keresleti oldalát befolyásoló tényezők 2017 során további javulást mutattak. A háztartások rendelkezésre álló reáljüvedelmének 5% feletti emelkedése, a munkanélküliség további mérséklődése és az élénk bérkiáramlás révén növekvő megtakarítások további erős keresletet vetítenek előre. A lakáscélú hitelezést szintén élénk kereslet jellemzi, 2017-ben közel 40%-kal bővült az új lakáscélú hitelkihelyezések volumene, míg a lakástranzakciók 45%-ához kapcsolódik banki hitelfelvétel. 2017-ben közel 96 ezer lakáshitelnek adtak zöld jelzést a bankok, ez - amellet, hogy 18%-os növekedést jelent a 2016-os szinthez képest - 9 éves rekordnak felel meg (Forrás: BankRáció.hu hivatalos KSH-adatok felhasználásával készített elemzése).

Az engedélyezett lakáshitelek összege tavaly 642,4 milliárd forintot tett ki, ami éves összevetésben több mint 34%-os emelkedést és ugyancsak 9 éves csúcst jelent.



A lakáspiac kínálati oldalát 2017-ben a folytatódó növekedés jellemezte, előretekintve azonban súrlódások akadályozzák a lakásépítések egészséges ütemét. 2017-ben mintegy 38 ezer új lakásépítési engedély került kiadásra, közel 14,4 ezer új lakás pedig átadásra, amelyek 20 és 44%-kal haladják meg a 2016-os értékeket. A hazai lakásállomány megújulása, vagyis a felépült lakások száma a lakásállományhoz viszonyítva azonban lassú, 0,3%-os éves ütemben zajlik, ami kiugróan alacsony régiós összevetésben.

A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.  
Forrás: KSH, MNB.

## Albérlet és befektetés

2017-ben a fővárosi kerületek legtöbbször 10-35% növekedés volt tapasztalható a kiadott téglá építésű társasházi lakások fajlagos havi bérleti díját illetően, kivételt a legdrágább belső kerületek jelentették, ahol stagnáltak vagy 10% alatt maradt a növekedés mértéke. Vidéken a régióközpontokban 5-20% közötti növekedést tapasztalható. Az árak növekedése következtében a lakásbérleti hozamok szintje stagnált vagy csökkent, átlagosan 4,7-6,2% körül alakult az elmúlt év során. 2018-ban az egészségügyi hozzájárulást már nem kell megfizetni, ami egyszerűsíti a bérbeadók dolgát, ahogy a rövid távú bérbeadókét is az átalányadó megfizetésének lehetősége.

A jelenleg rendkívül sok szereplős lakásépítési piac miatt, alternatív megoldásként egyre több fejlesztő mérlegeli a lehetőségét magánkolégium vagy apartmanhotel építésének, ami kevésbé konjunktúra-érzékeny a bérlakás-építéshez képest is. Emellett erősödik a befektetői szektor tömeges lakásvásárlási szándéka is, kisebb lakás-portfóliókat képezve (egy adott épületen belül több tucat lakás vagy akár egész szintek felvásárlása).



## Várakozások

A lakáspiaci fundamentumok tükrében az előrejelzések szerint 2018 egészében folytatódhat a lakásárak növekedése, reálértelemben mintegy 11,1%-kal, míg nominális értelemben 13,9%-kal. A fővárost tekintve 2018-19-ben tetőzhetnek az újlakás-átadások, a lakásfejlesztők idén 8,8 ezer, jövőre 10 ezer új lakás átadását tervezik, szemben a 2017. évi 2,8 ezerrel. 2020-ra azonban jelentősen visszaesik a tervezett átadások száma, aminek a fő oka, hogy az új lakások kedvezményes, 5%-os áfakulcsa ekkor a jelenleg hatályos szabályok szerint megszűnik.

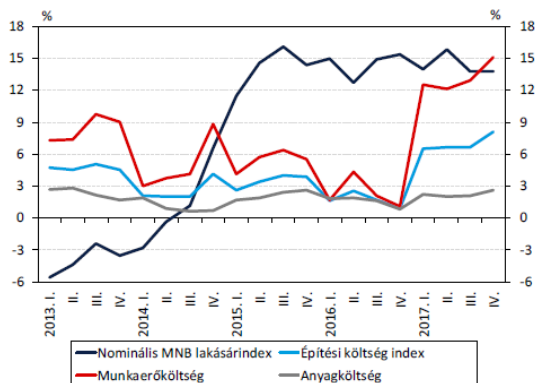
A jelenlegi újlakás-boom jövőjét nagyban befolyásolja, hogy az eredetileg 2019 végéig hatályos 5% áfa, illetve megemelt CSOK meghosszabbításra kerül-e. Ha 2019 végén újra 27%-ra emelkedik az új lakások áfája, az további áremelkedést generál ebben a szegmensben. Félő, hogy ez a mostani keresleti hajrá végét jelentené.

Középtávon az általános gazdasági bővülés szintjét veheti fel az árak változása.

A piac legfontosabb nehézségei jelenleg:

- Az építőiparból közel 40 ezer szakképzett munkás hiányzik, ami a kapacitások szűkösségét eredményezi. A válság évei alatt számos szakember ment külföldre, ám ennek a folyamatnak koránt sincs vége, hiszen az ausztriai és németországi lakáspiaci boom most is elszívó hatást gyakorol régióink munkaerőpiacára.
- A kedvezményes áfakulccsal kapcsolatos bizonytalanság miatt 2020-tól nehezen terveznek a fejlesztők.
- A kereskedelmi ingatlan és állami beruházások érdemi kapacitáselszívó hatással bírnak a lakásfejlesztések rovására, amely tényezők összességében az építőipari kapacitások túlzott kihasználását okozzák.

A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves növekedése



Forrás: KSH.

## Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2018. április (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	3,3 (2,7)	3,3 (4,3)	4 (4)	(3,7)
Új lakás	6 (4)	3 (5)	3 (2)	4 (3,7)
Építési telek	6 (2)	4 (5)	2 (2)	4 (3)

Zárójelben az előző – 2018. januári - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

## LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

### Üzleti szerződések az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel

A Kibocsátó korábbi Jelzáloglevél kibocsátásaihoz program szervezőként, forgalmazóként és fizető ügynökként igénybe vette anyavállalata, az UniCredit Bank Hungary Zrt. közreműködését. Ezen szolgáltatási szerződések a forgalomba hozott Jelzáloglevelek lejáratáig vannak érvényben.

A Kibocsátó több önálló zálogjog-vásárlási keretmegállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, melynek keretében önálló zálogjog megvásárlása és részletvétel vagy halasztott fizetés mellett történő visszavásárlása útján folyamatosan refinanszírozást nyújt az anyavállalat részére. Ezek a keretmegállapodások kiterjednek az UniCredit Bank Hungary Zrt. állami kamattámogatású lakossági forint jelzáloghitelrefinanszírozására, továbbá a lakossági, nem támogatott jelzáloghitelrefinanszírozására. Ezen felül a Kibocsátó a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépését követően jelentős összegű refinanszírozási jelzálogkölcsönt nyújtott az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nek, részben corporate (vállalati) részben pedig retail (lakossági) ügyletek refinanszírozására. Tekintettel arra, hogy az önálló zálogjogokra vonatkozó visszavásárlási szerződések, valamint a refinanszírozási jelzáloghitel-szerződések alapján a fizetési kötelezettség az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t terheli, ezek olyan szerződések, amelyek jelentőséggel bírnak abból a szempontból, hogy a Kibocsátó teljesíteni tudja-e a kibocsátandó értékpapírok kapcsán felmerülő fizetési kötelezettségét. A felmerülő kockázatot csökkenti, hogy a forint jelzáloghitelrefinanszírozás jelentős része régen fennálló, teljesítő szerződés. A refinanszírozott devizahitelek kizárólag corporate (vállalati) ügyletek.

A Kibocsátó fő üzleti tevékenységei egyikeként, kereskedelmi bankok számára számára Jht. szerinti refinanszírozási hitelnyújtással foglalkozik. A 2017. április elejétől kötelező Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak történő megfelelés okán, két kereskedelmi bankkal is kötött együttműködési keretszerződést. A Kibocsátó a Sberbank Magyarország Zrt. számára 3 éves, valamint a KDB Bank Európa Zrt. számára szintén 3 éves keretszerződés alapján nyújt jelzáloghitelrefinanszírozásra hitelt.

A Kibocsátó az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel illetve az UniCredit Leasinggel kötött szerződést hitelbírálati érték megállapítását érintő szolgáltatás igénybevétele céljából.

2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (mint Kezes) készfizető kezességet vállalt a Kibocsátó már forgalomban lévő és a jövőben forgalomba hozandó jelzálogleveleiből, nem fedezett kötvényeiből valamint a hitel és kölcsönügyletekből továbbá a bankközi betétekből eredő fizetési kötelezettségeiért.

2018. január 10-én a Kibocsátó határozatlan időre szóló árjegyzői megállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel. Az árjegyzési körbe a Kibocsátó által kibocsátott azon jelzáloglevelek tartoznak, melyek eredeti futamideje a legelső kibocsátást követően legalább három év, és amelyek hátralévő futamideje a forgalomba hozatal időpontjában eléri vagy meghaladja az egy évet és amely a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Hitelpapír Szekciójába bevezetésre került.

### Szolgáltatói és ügynöki szerződések az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel

2008 óta a Kibocsátó kiszolgáló funkciót ellátó, a 2013. évi CCXXXVII. törvény szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységei folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. között 2009 tavaszán módosított két szolgáltatási keretszerződés alapján valósult meg. Ezen szerződések részletesen szabályozzák, hogy pontosan mely feladatokat milyen határidőkkel és minőségben kell elvégezni, amelyért a Kibocsátó piaci árú szolgáltatói díjat fizet. A Kibocsátó a kiszervezés tényét az MNB-nek bejelentette.

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

- humánpolitika;
- banküzem;
- IT biztonság;
- kontrolling;

- kockázatkontrolling;
- szervezés;
- jog;
- compliance;
- pénz-és tőkepiaci elszámolások;
- piaci kockázatkezelés (MARS);
- számvitel és adó;
- fizetésforgalom és bankművelet;
- anti fraud tevékenység;
- adatmenedzsment;
- ICT RTO (informatikai és kommunikációs technológiai tevékenység).

2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait kiszervezett tevékenységként szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. Ennek keretében az üzleti ingatlanok finanszírozásával, a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel, valamint a partnerbanki refinanszírozással kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az ügynöki megbízási szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá.

A magánszemély ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- hitelezési tevékenységgel kapcsolatos ügynöki feladatok;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- földhivatali ügyintézés és törlési engedélyek kiadása;
- utógondozás, szerződésmódosítási kérdések esetén döntéshozatal sztenderd ügyleteknél;
- monitoring tevékenység, negyedéves felülvizsgálat az Utógondozási terület ellenőrzése alatt;
- behajtás, work-out (az ügynöki szerződés 7. számú Mellékletében foglaltak szerint) ;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- termékmenedzsment tevékenységek;
- 12/2001. Kormányrendelet alapján nyújtott támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok (az ügynöki szerződés 5. számú Melléklete);
- a 134/2009. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok; és
- panaszkezelés.

A retail kisvállalati és birtokfejlesztési ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- utógondozás;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- ügyféligények kiszolgálása;
- panaszkezelés;
- üzleti oldal – monitoring és éves review tevékenység elvégzése;

- kockázatkezelés – monitoring tevékenység nem teljesítő ügyfelek esetében;
- behajtás: restrukturálási és work-out tevékenység;
- értékvesztés és céltartalékképzés;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- a Kibocsátó által folyósított birtokfejlesztési és kiegészítő birtokfejlesztési hittel kapcsolatos feladatok;
- birtokfejlesztési hitelek kamatkondícióinak módosításával és meghirdetésével kapcsolatos feladatok.

A vállalati ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- jelzálogjog-bejegyzés és vételi jog intézése;
- utógondozás;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- ügyféligények kiszolgálása;
- panaszkezelés;
- üzleti oldal – monitoring és éves review tevékenység elvégzése;
- kockázatkezelés – monitoring tevékenység nem teljesítő ügyfelek esetében;
- behajtás: restrukturálási és work-out tevékenység;
- értékvesztés és céltartalékképzés;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján.

A refinanszírozással kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- ügyfél akvizíciós (ügyfél = refinanszírozott pénzügyi intézmény) tevékenység támogatása (üzleti tárgyalások szervezése, azokon való részvétel, tárgyalás-előkészítő anyagok és emlékeztetők megírása, ajánlatok összeállítása és küldése);
- termékfejlesztésben való részvétel, ügyféligényekre válaszoló megoldások kialakítása;
- ügyfélkiszolgáló folyamatok támogatása, fejlesztése;
- indikatív ajánlatok előkészítése, küldése és nyomon követése;
- limit előterjesztések és kapcsolódó döntés előkészítő anyagok (pl. Investment Committee anyag) határidőre történő elkészítése és menedzselése, előterjesztés prezentálása és képviselése a helyi döntéshozatali fórumokon és a Bankcsoport felsőbb döntési szintjein;
- refinanszírozási ügyfélkapcsolatok kiépítése, szerződés csomag, ügyfél-dokumentáció véglegesítésében, beszerzésében való részvétel, kezelés;
- ügyfélnyitások és számlanyitások támogatása;
- ügyfélkérdések megválaszolása, ügyfél-reklamációk kezelése (szükség esetén)
- ügyfél-monitoring támogatása, ügyféladatok frissítése és KYC feladatok elvégzése
- éves limit review-k elvégzése, monitoring, szükség esetén új limitek igénylése.

## **HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK**

Az Alaptájékoztató 2. oldal 5. bekezdésében felsorolt, harmadik személyektől átvett és a jelen Alaptájékoztatóba beépített információk kivételével az Alaptájékoztató harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

## **A PROGRAM KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ KIBOCSÁTÁSOK KÖLTSÉGEI**

A Program keretében megvalósuló forgalomba hozatalokhoz kapcsolódó költségek előreláthatólag (tervezetten) nem haladják meg a forgalomba hozatalra kerülő Sorozatok illetve Részletek össznévértékének 1%-át.

## ADÓZÁS

*Az alábbi megjegyzések általános jellegűek, és a hatályos magyar jogszabályokon és joggyakorlaton alapulnak. Jelen összefoglaló pusztán az alapvető magyar adójogi következmények tekintetében ad tájékoztatást.*

*Az alábbiakban foglaltak általános tájékoztatási célból készültek, és nem tekinthetők sem jogi, sem adótanácsnak egyetlen belföldi- vagy külföldi illetőségű Jelzáloglevél- vagy Kötvénytulajdonos vonatkozásában sem. Ennek megfelelően a potenciális befektetők az egyedi körülmények alapján csak a saját adószakértőjükkel való konzultáció után nyerhetnek tényleges képet az általános adózási következményekről, ideértve különösen a Jelzáloglevelek és Kötvények megszerzésének, tulajdonlásának és átruházásának a magyarországi jogszabályok és joggyakorlat szerinti következményeit.*

*A Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosoknak figyelembe kell venniük, hogy az adójogszabályok időről-időre változhatnak.*

*A Jelzáloglevelek és Kötvények külföldi illetőségű Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok által történő megszerzése, illetve azok kamatfizetései a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok illetőség szerinti országában további adókötelezettséget válthat ki - melynek során értelemszerűen figyelembe veendő az érvényben lévő, kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények - amellyel jelen összefoglaló nem foglalkozik.*

### **Belföldi illetőségű Jelzáloglevél és Kötvény tulajdonosok adózása**

#### **Kamatjövedelem adózása**

##### Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

Amennyiben egy belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos a társasági adó alanya és a Kibocsátótól származó kamatjövedelemre jogosult, az ilyen jövedelem beletartozik a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos adózás előtti eredményébe, amely társasági adó növekedést eredményezhet. A Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos egyéb éves jövedelmeivel együtt számított társasági adó pozitív alapja 9 %-os adókulccsal adózik.

A fenti kamatjövedelem a társasági adóalap része. A fenti kamatjövedelem után fizetendő társasági adó megállapítása és megfizetése a társasági adókötelezettség teljesítésének keretében történik, melyet a Jelzáloglevél- illetve Kötvénytulajdonosnak kell elvégeznie, a Kibocsátó nem von le adóelőleget a kifizetett kamatból.

##### Természetes személyek

Kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben ilyenként meghatározott hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír esetében a magánszemély Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosnak kamat vagy hozam címén fizetett bevétel. Szintén kamatjövedelemnek minősül az ilyen értékpapír beváltásakor, visszaváltásakor, átruházásakor a magánszemélyt megillető bevételből az a rész, amely meghaladja az értékpapír megszerzésére fordított érték és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét.

A belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok esetében a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott Jelzáloglevél/Kötvény kamatából (ideértve a hozamot is) származó jövedelem után az adó mértéke 15 %.

Az adót a Jelzáloglevél/Kötvény alapján teljesítendő kifizetésekből az általános szabályok szerint a kifizető vonja le, fizeti meg és vallja be. A természetes személynek nincs adóbevallási kötelezettsége.

A magánszemély az értékpapír beváltásakor, visszaváltásakor, átruházásakor a fenti szabályok helyett választhatja, hogy az adóbevallásában az ellenőrzött tőkepiaci ügyletre vonatkozó rendelkezések szerint (lásd a következő pontban) vallja be az ügyleti nyereséget/veszteséget, ha annak egyébként a feltételei fennállnak, és a magánszemély az adóév utolsó napjáig az adóazonosító jelének megadásával együtt nyilatkozik erről a befektetési szolgáltatónak. Továbbá, ha a kamatjövedelem tartós befektetésből származik (lásd ezt is a következő pontban), akkor az arra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

## **Tőkejövedelem adózása**

### Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

A társasági adó törvény hatálya alá tartozó belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos esetében a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítése, vagy az értékesítéssel azonos elbírálás alá eső cselekmény következtében elszámolt árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség magyar adózási szempontból a társasági adó törvény általános szabályai szerint része a belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos adózás előtti eredményének.

A fenti árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség a társasági adóalap része. Az árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség után fizetendő társasági adó megállapítása és megfizetése a társasági adókötelezettség teljesítésének keretében történik, melyet a Jelzáloglevél- illetve Kötvénytulajdonosnak kell elvégeznie, a Kibocsátó nem von le adóelőleget a kifizetett kamatból.

### Természetes személyek

#### Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül többek között a befektetési szolgáltatóval meghatározott pénzügyi eszközre (ide nem értve a zárt körben forgalomba hozott értékpapírt) kötött ügylet, ha a befektetési szolgáltató ezen tevékenységét akár az MNB, akár egy EGT-állam felügyeleti hatósága, akár egy olyan ország felügyeleti hatósága felügyeli, amellyel Magyarországnak van egyezménye a kettős adóztatás elkerüléséről, és az ügylet megfelel bizonyos feltételeknek.

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelemnek minősül az ilyen ügyletek alapján a magánszemély által az adóévben elért pénzben elszámolt ügyleti nyereségek együttes összegének (összes ügyleti nyereség) a magánszemélyt az adóévben terhelő pénzben elszámolt ügyleti veszteségek és az ügyletkötésekhez kapcsolódó, a befektetési szolgáltató által felszámított díjak együttes összegét (összes ügyleti veszteség) meghaladó része. Nem lehet azonban az ügyleti nyereséget itt figyelembe venni, ha az kamatjövedelemnek vagy tartós befektetésből származó jövedelemnek minősül.

Az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem után az adó mértéke 15 %.

#### Tartós befektetésből származó jövedelem

A magánszemélynek lehetősége van arra, hogy befektetési szolgáltatóval vagy hitelintézettel tartós befektetési szerződést kössön. A tartós befektetési szerződésben egy adott pénzüsszeget kell lekötni legalább három évre (ez a lekötés további két évvel meghosszabbítható), és a lekötött összeg terhére bizonyos típusú megbízásokat lehet adni. A tartós befektetési szerződés egyik típusában a magánszemély megbízásokat adhat forintban denominált pénzügyi eszközre, ha ez ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül, vagy ha a pénzügyi eszköz befektetési hozama egyébként kamatjövedelemnek minősülne.

A tartós befektetésből származó jövedelem adójának mértéke:

- nulla százalék, ha a lekötési időszak eléri az öt évet,
- 10%, ha a lekötött összeg legalább három évig, de öt évnél kevesebb ideig volt lekötve,
- 15 %, ha a lekötést megszakítják a három éves lekötési időszak vége előtt.

Az adót a Jelzáloglevél/Kötvény alapján teljesítendő kifizetésekből az általános szabályok szerint a magánszemély az adóbevallásában állapítja meg, és a bevallás benyújtására nyitva álló határidőig fizeti meg.

### **Vagyonátruházási illeték**

Magyarországon a Jelzáloglevelekkel/Kötvényekkel kapcsolatos adásvétel vagy egyéb ellenérték fejében történő rendelkezés nem esik vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség alá.

### **Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény tulajdonosok adózása**

A Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok, amennyiben az adott állam és Magyarország között van kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény, vagy viszonyosság, akkor az adózás annak figyelembe vételével történik.



## **Kamatjövedelem adózása**

### Külföldi illetőségű nem természetes személyek

A személyi jövedelemadó törvény hatálya alá nem tartozó külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos részére kifizetett kamat nem esik magyarországi adófizetési kötelezettség alá.

### Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok esetében a kamatból származó jövedelem utáni adókötelezettségek az alábbi eltérésekkel a belföldi illetőségű természetes személyekre vonatkozó fent részletezett szabályok szerint alakulnak.

Amennyiben Magyarország és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos állama között van hatályos egyezmény a kettős adóztatás elkerüléséről, a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos részére kifizetett jövedelemre a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény rendelkezéseit kell alkalmazni. A kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményben foglaltakat a Kibocsátó csak abban az esetben jogosult alkalmazni, amennyiben a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos évente az adott évi első kifizetést megelőzően, illetve illetőségének változását követő első kifizetést megelőzően a Számlavezetőnek átadja az illetősége szerinti ország adóhatósága által kiállított illetőség-igazolását. Ellenkező esetben a Számlavezető az adót az általános személyi jövedelemadó-mérték alapján állapítja meg és vonja le, és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos jogosult lehet az általános mérték és az egyezmény szerinti mérték közötti különbözetet visszaigényelni a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál.

Nem kell jövedelemként figyelembe venni azt a bevételt, amellyel összefüggésben az adózás rendjéről szóló törvény – összhangban az Európai Közösség megtakarítási irányelvével (2003/48/EC) – kamatjövedelemre vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő.

## **Tőkejövedelem adózása**

### Külföldi illetőségű nem természetes személyek

A külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos által a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítéséből származó árfolyamnyereség, amennyiben a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos nem természetes személy, és nem rendelkezik Magyarországon telephellyel, nem esik magyarországi adófizetési kötelezettség alá.

### Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos esetében a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítésén realizált nyereség – a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményekre, valamint a megtakarítási irányelvre vonatkozóan a fent ismertetett eltérésekkel – a belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosokra vonatkozó szabályokkal azonos módon adózik.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

### Felhatalmazás

A Kibocsátó jelen Alaptájékoztató szerinti 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programját a Kibocsátó Igazgatósága 29/2018. számú határozatával 2018. április 25-én hagyta jóvá.

### Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó Igazgatósága a 2018. április 25-én kelt 29/2018. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-forrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Treasury együttes felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről – az UniCredit Group Hungary Zrt. Eszköz-forrás (ALCO) Bizottságának értesítése mellett – döntsenek.

A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a BÉT-re mint szabályozott piacra történő bevezetése és ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra.

### Hitelminősítés

A Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. A Kibocsátó által kibocsátott Jelzáloglevelek a Moody's Investor Service értékelési skálája alapján a befektetési kategóriába tartoznak. A Jelzáloglevelekre kiadott hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

A Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézet hivatalos honlapján található, az intézet által alkalmazott osztályzati módszertan alapján a "Baa" besorolási sávba tartozó befektetéseket definíciószerűen közepes hitelkockázat jellemzi, az ilyen befektetések közepes besorolásúnak tekinthetők és spekulatív elemeket is tartalmazhatnak. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján valamennyi „Baa” hitelminősítéssel ellátott befektetés a befektetési kategóriába tartozik.

### Megtekinthető dokumentumok

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- (i) A Kibocsátó 2018. június 21-i Alapszabálya.
- (ii) A Kezes 2018. június 1-i Alapszabálya.
- (iii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iv) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 29/2018. számú határozata.
- (v) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (vi) A Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vii) A Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (viii) A Kezes IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ix) A Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.

A fenti dokumentumok előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetők a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér. 5-6. szám alatti székhelyén.

Az Alaptájékoztató, valamint az éves és féléves jelentések megtekinthetők a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint az MNB által üzemeltetett (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

## **Elszámolóház**

A Jelzáloglevelek és Kötvények a Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt.-n (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.) keresztül kerülnek elszámolásra. Az egyes Jelzáloglevél és Kötvény Sorozatok és Részletek ISIN kódjai a vonatkozó Végleges Feltételekben kerülnek meghatározásra.

## **Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás**

2017. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2017. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

2017. december 31-e óta a Kezes pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kezes kilátásaiban 2017. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

Nem ismert olyan trend illetve bizonytalansági tényező, amely jelentős hatást gyakorolna a Kezes üzleti kilátásaira a folyó pénzügyi évben.

## **Bírósági és választottbírói eljárások**

A Kibocsátóval szemben az elmúlt 12 hónap során nem volt és jelenleg sincs folyamatban olyan hatósági vagy peres eljárás, amelynek kimenetele lényegesen befolyásolhatja vagy a közelmúltban befolyásolhatta a Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy jövedelmezőségét.

A Kezessel szemben az elmúlt 12 hónap során nem volt és jelenleg sincs folyamatban olyan hatósági vagy peres eljárás, amelynek kimenetele lényegesen befolyásolhatja vagy a közelmúltban befolyásolhatta a Kezes pénzügyi helyzetét vagy jövedelmezőségét.

## **Könyvvizsgáló**

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2018. június 1-től a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (kamarai engedély száma: 005313); helyettese: Mádi-Szabó Zoltán (kamarai engedély száma: 003247)).

A Könyvvizsgáló a Kibocsátó IFRS szerinti 2016-os és 2017-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

A Kezes könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2018. június 1-től a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (kamarai engedély száma: 005313); helyettese: Mádi-Szabó Zoltán (kamarai engedély száma: 003247)).

A Könyvvizsgáló a Kezes IFRS szerinti 2016-os és 2017-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

## **Vagyonellenőr**

A Kibocsátó Vagyonellenőre a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; kamarai szám: 001464; teljesítési segéd: PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.), melynek képviselője Barsi Éva (cégtárs és bejegyzett könyvvizsgáló; kamarai engedély száma: 002945).

Vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.

## DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatóban szereplő egyes fogalmak definíciói, illetve rövidítések magyarázatai az alábbiakban kerülnek ismertetésre. Az egyéb, vagyis e részben meg nem határozott definíciók és rövidítések meghatározása a jelen Alaptájékoztató megfelelő helyein találhatóak.

- Adagolt kibocsátás** A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának olyan módja, amelynek keretén belül az értékesítés a Kibocsátó által meghatározott időszak alatt történik, úgy, hogy az értékpapírok lejáratú időpontja azonos.
- ÁKK** Államadósság Kezelő Központ Zrt. (1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.)
- Allokáció** Túligénylés/túljegyzés esetén az Aukció/Jegyzés lezárását követő eljárás, mely során a Kibocsátó az előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes igénylések/jegyzések elfogadásának mértékéről.
- Aukció** A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 5. pontja szerint a forgalomba hozatal azon módja, amely keretén belül a Kibocsátó az általa meghatározott feltételek szerint lehetőséget biztosít ajánlattételre, és a beérkezett vételi ajánlatok meghatározott szempont szerint versenyeznek. A 49. § és 50. § szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A Tpt. 49. §-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól.
- Befektető** Azon Jelzáloglevelet/Kötvényt vásárló személy, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került vagy akinek később Jelzáloglevél/Kötvény kerül a tulajdonába. A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 20. pontja szerint az a személy, aki a befektetési alapkezelővel vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a szabályozott piac, tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja.
- Devizabelföldi vállalkozás, szervezet** A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 30(b) pontja szerint a vállalkozás és a szervezet, ha székhelye belföldön van, ideértve a külföldi állampolgár önálló magyarországi vállalkozását (egyéni vállalkozót – ideértve az egyéni céget – és az önfoglalkoztatót) is; továbbá a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ide nem értve a vámszabadterületi társaságot továbbá a külföldön lévő külképviselet.
- A Tpt. 5. § (1) bekezdés 30(b) pont szerinti vállalkozás vagy szervezet tulajdonosa, vezető tisztségviselője, felügyelőbizottsági tagja és alkalmazottja e minőségében a vállalkozás és a szervezet nevében tett jogügyletei és cselekményei tekintetében, ha azok alapján a vállalkozás vagy a szervezet szerez valamilyen jogot, illetve azt terheli kötelezettség, akkor is devizabelföldinek tekintendő, ha egyébként devizakülföldi).
- Devizabelföldi természetes személy** Az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa van, illetve azzal rendelkezhet.
- Devizakülföldi jogi személy** Az a vállalkozás és szervezet – jogi formájától függetlenül –, akinek székhelye külföldön van, illetőleg devizabelföldi vállalkozás és szervezet külföldön működő fióktelepe. Devizakülföldinek minősül továbbá a devizakülföldi belföldön lévő képviselete, a vámszabadterületi társaság, a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ha a fióktelepet vámszabad területen létesítették, illetve ott működik.

<b>Devizakülföldi természetes személy</b>	Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.
<b>Elkülönített letéti számlák</b>	A Vezető Forgalmazó a forgalomba hozatal során befizetett összeget a Végleges Feltételekben megjelölt pénzforgalmi számlá(ko)n tartja. E számlán elhelyezett összeg a Jegyzésből esetlegesen eredő meghatározott visszafizetési kötelezettségek teljesítéséig, illetve a visszafizetési kötelezettség hiányának a megállapításáig nem használható fel.
<b>Értékpapírszámla</b>	A dematerializált Jelzáloglevélről/Kötvényről és a hozzá tartozó jogokról és az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.
<b>Fedezet</b>	A jelzálog-hitelintézeteknek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezet lehet Rendes és Pótfedezet. A Rendes Fedezet részaránya a Jht. 14. § (8) bekezdése alapján az összes fedezetben nem lehet kevesebb 80%-nál.
<b>Fedezet nyilvántartás</b>	A fedezet-nyilvántartás a Kibocsátó analitikus nyilvántartási rendszerében rögzített adatokból készített azon nyilvántartás, amely az általa kibocsátott Jelzáloglevelek Rendes Fedezetét biztosító zálogtárgyak, a Rendes és Pótfedezeti értékek adatait a Fedezet-nyilvántartási szabályzatában található előírások szerint egyedileg, illetve összevontan tartalmazza, megteremtve ezzel a Vagyonellenőr számára az arányossági követelmények betartása ellenőrzésének feltételeit.
<b>Felhalmozott kamat</b>	A Jelzáloglevél/Kötvény Sorozat kamatozásának első napjától, illetve amennyiben már történt kamatkifizetés, úgy a kamatkifizetés időpontjától az újonnan forgalomba hozatalra kerülő Részlet pénzügyi elszámolásának időpontjáig (azt a napot is beleszámítva) terjedő időtartamra számított időarányos kamat.
<b>Feltételek vagy Jelzáloglevél Feltételek és Kötvény Feltételek</b>	A Jelzáloglevelekre, Kötvényekre, illetve azok forgalomba hozatalára vonatkozó feltételek a jelen Alaptájékoztató <i>Jelzáloglevél Feltételek</i> vagy <i>Kötvény Feltételek</i> fejezeteiben foglaltak szerint.
<b>Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei</b>	A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. közötti megállapodás, amelyben a Kibocsátó megbízást ad a jelen Programmal kapcsolatos, a fizetések lebonyolításával összefüggő feladatok elvégzésére.
<b>Folyamatos kibocsátás</b>	A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír olyan forgalomba hozatala, amikor az értékesítés hatvan napot meghaladó időszak alatt történik úgy, hogy az egyes értékpapírok futamideje értékesítésük időpontjával kezdődik.
<b>Forgalmazó</b>	UniCredit Bank Hungary Zrt. és bármely egyéb, az adott Végleges Feltételekben meghatározott, továbbá a Kibocsátó által külön Forgalmazói Megállapodásban megjelölt Forgalmazó.
<b>forgalomba hozatal</b>	A Jelzáloglevelek, Kötvények forgalomba hozatala a jelen Alaptájékoztatóban és az egyes Végleges Feltételekben foglaltak alapján, ideértve mind a nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatalt, mind a tőzsdei bevezetés útján történő forgalomba hozatalt.
<b>Hitelbiztosítéki érték</b>	Az ingatlan piaci értéke, csökkentve a felmért kockázatok pénzben kifejezett értékével. Megállapításának elveit és módszereit jogszabályok határozzák meg, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának

módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.

<b>Jegyzés</b>	A Tpt. 5. § (1) bekezdés 63. pontjának szabályai szerinti az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.
<b>Jelzáloglevél</b>	A jelen Program keretében kibocsátott, dematerializált, névre szóló, a Jht. alapján kibocsátott átruházható, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét megtestesítő értékpapír (ideértve a Tőzsdei Jelzálogleveleket, a Nyilvános Jelzálogleveleket és a Zártkörű Jelzálogleveleket).
<b>JMM</b>	Az MNB által bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató.
<b>Készfizető Kezességvállalás Kötvény</b>	A 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. mint Kezes által a Nyilatkozat útján vállalt készfizető kezességvállalást jelenti. A jelen Program keretében a Tpt. 12/B §-a valamint a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet alapján kibocsátott, dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapír (ideértve a Tőzsdei Kötvényeket, a Nyilvános Kötvényeket és a Zártkörű Kötvényeket).
<b>Munkanap</b>	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó, a Fizető Megbízott és a KELER Zrt. is nyitva tart.
<b>MSZSZ</b>	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.
<b>Nyilatkozat</b>	A 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. mint Kezes által közzétett készfizető kezességvállalási nyilatkozatot jelenti, amelyben a Kezes készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a Nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.
<b>Okirat</b>	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált Jelzáloglevelekről/Kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7. § (1) – (3) bekezdései szerint.
<b>Pótfedezet</b>	A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat: <ul style="list-style-type: none"><li>(a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárt pénzforgalmi számlán tartott pénz;</li><li>(b) az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség (EGT) és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamainak nemzeti bankjai, valamint az Európai Központi Bank által kibocsátott értékpapír;</li><li>(c) az Európai Unió, az EGT és az OECD tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír;</li><li>(d) az Európai Befektetési Bank, a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank, az Európa Tanács Fejlesztési Bankja és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank által kibocsátott azon értékpapírok, melyek kötelezettje a kibocsátó;</li></ul>

- (e) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír;
- (f) azon értékpapírok, amelyek tőke- és kamattörlesztéséért a (c) és (d) pontban felsorolt kibocsátók valamelyike kezességet vállalt;
- (g) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott – a Jht. 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó – hitel; és
- (h) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 129. cikke szerint fedezett kötvénynek minősülő azon értékpapír, amelyet valamely tagállam nemzeti bankja, vagy az Európai Központi Bank elfogadható fedezetnek minősített, ide nem értve a Kibocsátó saját kibocsátású jelzálogleveleit, valamint a Hpt. 6. § (1) bekezdésében meghatározott, a Kibocsátóval szoros kapcsolatban álló hitelintézet vagy befektetési vállalkozás által kibocsátott fedezett kötvényt.

Ezek meglétét és a fedezet-nyilvántartásba történő bejegyzés szabályszerűségét is a Vagyonellenőr igazolja.

**Program** A Kibocsátó 180.000.000.000 Ft (száznolcvanmilliárd forint) keretösszegű, a jelen Alaptájékoztatóban ismertetett, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények és Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.

**Rendes Fedezet** Rendes Fedezetként azon jelzáloghitelből, illetve refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetéül kikötött jelzálogjog a Kibocsátó javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet Jht. 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető. Refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve önálló zálogjog vásárlása-visszavásárlása esetén a visszavásárlási vételár, továbbá a szerződés alapján járó kamat és kamat jellegű bevétel abban az esetben vehető figyelembe rendes fedezetként, ha a különvált zálogjog, illetve az önálló zálogjog alapítása, valamint a Kibocsátó javára történő átruházása érvényesen megtörtént, és a Kibocsátó feltétel nélkül jogosult kezdeményezni a különvált zálogjog, valamint az önálló zálogjog átjegyzését a saját javára az ingatlan-nyilvántartásban.

Ha a Kibocsátó az általa kibocsátott jelzálogleveleket, illetőleg azok fedezetét érintő származtatott (derivatív) ügyletet köt, úgy ezen származtatott (derivatív) ügyletet jogosult a derivatív partner szerződésben megadott előzetes hozzájárulása esetén – az erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések szerint – a jelzáloglevelek Rendes Fedezeteként figyelembe venni. A derivatív partner a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügylet tekintetében felmondási jogát a jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelensége esetén nem gyakorolhatja. Rendes Fedezetként a származtatott (derivatív) ügyletből származó követelésnek vagy kötelezettségnek az ezek fedezetéül szolgáló biztosítékkal korrigált összegét kell nyilvántartásba venni. Ha a korrigált összeg a Kibocsátó számára kötelezettség, akkor azt negatív előjellel kell a fedezetek között számba venni. A Rendes Fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből fennálló követelések és kötelezettségek jelenértéken számított

egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.

Ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60%-áig vehető figyelembe. Ha a fedezetül lekötött ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdés (a) pontja szerinti lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető Rendes Fedezetként figyelembe.

Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

<b>Részlet</b>	Az egy Sorozatba tartozó azon Jelzáloglevelek/Kötvények, amelyek forgalomba hozatali napja azonos.
<b>Sorozat</b>	Az azonos típusú, azonos előállítású, azonos jogokat megtestesítő Jelzáloglevelek és Kötvények egy meghatározott időpontban (egy Részletben) forgalomba hozott teljes mennyisége, illetve az eltérő időpontban (több Részletben) forgalomba hozott értékpapírok valamely későbbi időpontban azonos jogokat megtestesítő teljes mennyisége.
<b>Számlavezető</b>	Bármely befektetési szolgáltató, amelynek a KELER Zrt.-nél vezetett összevont értékpapírszámláján Jelzáloglevelek/Kötvények (saját vagy az adott Jelzáloglevél- vagy Kötvénytulajdonos(ok) Jelzáloglevelei/Kötvényei) található, és az összevont értékpapírszámla felett rendelkezési jog illeti meg.
<b>Tőzsdei bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató</b>	UniCredit Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), amely egyben a Program alapján bonyolódó forgalomba hozatalok során kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények tőzsdei bevezetésében közreműködő befektetési szolgáltatónak minősül.
<b>Végleges Feltételek</b>	Valamely Sorozatra/Részletre vonatkozó, az adott Sorozat/Részlet forgalomba hozatalának adatait meghatározó dokumentum, amely többek között tartalmazza az adott Sorozatban/Részletben kibocsátott Jelzáloglevelek/Kötvények egyedi feltételeit.
<b>Vezető Forgalmazói Megállapodás</b>	A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó között létrejött megállapodás, mely tartalmazza a Program alatti egyes forgalomba hozatalokkal kapcsolatos Vezető Forgalmazói feladatokat.



## 1. számú MELLÉKLET

### KÉSZFIZETŐ KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT



IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097  
of UniCredit Bank Hungary Zrt.  
dated 02<sup>nd</sup> November, 2017

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**  
Készízető kezességvállalási nyilatkozat száma: 17112097  
2017. november 02.

#### PRELIMINARIES

##### Bevezető rendelkezések

(A) UniCredit Jelzálogbank Zrt. (company name in English: UniCredit Mortgage Bank Ltd.) is a legal entity existing under the laws of Hungary, registered with the Metropolitan Court (acting as a registry court), under registration number 01-10-043900, having its seat at Hungary, H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. (hereinafter "**UniCredit Mortgage Bank**") has issued various domestic mortgage bonds and intends to issue such bonds both in Hungary and abroad. Term of the mortgage bond is defined as "*jelzáloglevél*" in Hungarian in Part III. of the Act no. XXX. of 1997 on Mortgage Banks and Mortgage Bonds. UniCredit Mortgage Bank is entitled to raise funds by way of issuance of non-covered bonds ("bond") and through credit facilities, loan agreements and interbank deposits as well. Mortgage bond, bond, credit facility, loan agreement and interbank deposit hereinafter together and separately referred to as "**Debt Instrument(s)**".

(A) Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a magyar jog alapján létesített gazdasági társaság, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-043900 cégjegyzékszám alatt 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhellyel tart nyilván (továbbiakban "**UniCredit Jelzálogbank**") és amely a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény III. részében foglaltaknak megfelelő különböző jelzálogleveleket bocsátott ki Magyarországon, illetve fog kibocsátani akár Magyarországon akár külföldön. Jelzálogbank forrást gyűjt továbbá nem fedezett kötvények („kötvény”) kibocsátásával valamint hitel és kölcsönügyletek bankközi betétek elfogadása útján. A jelzáloglevél, a kötvény, a hitel és kölcsönügylet, valamint bankközi betét elfogadás a továbbiakban együtt és külön-külön is "**a Hiteleszköz(ök)**".

(B) In order to warrant the full and timely payment of all payment obligations – whether in respect of principal, interest or any other amounts payable - deriving from the Debt Instruments, UniCredit Mortgage Bank has agreed with its sole owner UniCredit Bank Hungary Ltd., a legal entity existing under the laws of Hungary, registered with the Metropolitan Court (acting as a registry court), under registration number 01-10-041348, having its seat at Hungary, H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6, (hereinafter "**UniCredit Bank**"), that UniCredit Bank issued a Payment Undertaking (hereinafter referred to as the "**Payment Undertaking**") in relation to any payment obligation due under Debt Instruments of UniCredit Jelzálogbank.

(B) A Hiteleszközökből eredő tőke, kamat vagy egyéb jellegű tartozás maradéktalan és esedékesség szerinti teljesítése érdekében az UniCredit Jelzálogbank megegyezett egyszemélyes tulajdonosával a magyar jog alapján létrehozott UniCredit Bank Hungary Zrt-vel ( nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék cégbírósága 01-10-041348 cégjegyzékszámom; székhelye: H- 1054Budapest, Szabadság tér 5-6.; a továbbiakban: „**UniCredit Bank**”), hogy az UniCredit Bank készízető kezességet vállal („**Készízető Kezességvállalás**”) a Hiteleszközök kapcsán az UniCredit Jelzálogbankot terhelő valamennyi fizetési kötelezettség teljesítéséért.

#### With reference to the above

##### Fentiekre tekintettel

1. We, the undersigned duly authorized representatives of UniCredit Bank, in the name and on behalf of UniCredit Bank hereby unconditionally and irrevocably undertake the obligation to pay on the written demand of any holder of any Debt Instrument (hereinafter: "**Holder**") any amount (whether principal, interest, or any other amounts payable pursuant to the documentation of the Debt Instrument) which is

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,  
Szabadság tér 5-6.  
H-1242 Budapest, Pf. 386  
Telefon: +36-1/301-1271  
Telefax: +36-1/353-4959  
E-mail: info@unicreditgroup.hu  
http://www.unicreditbank.hu

Adószám: 10325737-4-44  
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága  
Cg. 01-10-041348  
SWIFT: BaccHUHB

1   
2015.09. - AN141

**IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097**  
**Készfizető kezességvállalási nyilatkozat száma: 17112097**

due but remains unpaid by UniCredit Mortgage Bank on the due date as set out in the respective terms and conditions of the relevant Debt Instrument. UniCredit Bank's obligations under this Payment Undertaking shall continue to be effective or will be re-instated, as the case may be, if, at any time, any payment amount, or any part thereof, of any of the Debt Instrument is rescinded or must otherwise be returned by the Holder as a result of UniCredit Mortgage Bank's bankruptcy, insolvency, dissolution or reorganization. In this respect UniCredit Bank hereby waives any and all defences based upon this Payment Undertaking.

1. *Alulírottak az UniCredit Bank szabályszerű felhatalmazással rendelkező képviselői, az UniCredit Bank nevében ezúton feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalunk arra, hogy bármely Hiteleszköz bármely jogosultja („Jogosult”) részére – írásban benyújtott kérése esetén – fizetést teljesítsünk a Hiteleszköz egésze, vagy egy része (legyen az tőke, kamat, vagy bármely más, a Hiteleszköz dokumentációján alapuló fizetési kötelezettség) erejéig, amennyiben azt a Hiteleszköz dokumentációjában rögzített napon, a dokumentációban rögzített feltételek szerint az UniCredit Jelzálogbank nem fizette meg a Jogosult számára. Az UniCredit Bank jelen Készfizető Kezességvállalás alapján fennálló kötelezettsége abban az esetben is hatályban marad, vagy ismét hatályba lép, ha az UniCredit Jelzálogbank felszámolása, végelszámolása, vagy reorganizációja során már sor került valamely Hiteleszközön alapuló kifizetésre, de az így kifizetett összeg, vagy annak egy része kifizetését visszamenőlegesen jogellenesnek nyilvánítják, vagy egyébként visszakövetelik a Jogosulttól. Az UniCredit Bank ebben a vonatkozásban ezúton lemond az öt jelen Készfizető Kezességvállalás alapján megillető kifogások érvényesítéséről.*

2. A demand under this Payment Undertaking may be made by submitting a duly signed notice in the form as set out in Annex I/A-I/B together with the document(s) stipulated in the respective Annex, in Hungarian (in respect of mortgage bonds and bonds issued in Hungary and any other Debt Instrument of a Hungarian credit institution) or in English (in respects of mortgage bonds and bonds issued abroad and any other Debt Instrument of any foreign credit institution) to the Guarantee Department of UniCredit Bank following the expiry of the relevant due date under the Debt Instrument (“**Payment Notice**”).

2. *A jelen Készfizető Kezességvállaláshoz kapcsolódó igényt a Magyarországon kibocsátott Jelzáloglevelek és kötvények valamint magyar hitelintézet bármely Hiteleszköze esetén magyar nyelven, a külföldön kibocsátásra kerülő jelzáloglevelek és kötvények valamint bármely külföldi hitelintézet Hiteleszköze esetén pedig angol nyelven, írásban, az 1/A- I/B számú mellékletben található, megfelelően kitöltött, és cégszerű/szabályszerű aláírással ellátott értesítő minta („**Fizetési Értesítő**”) UniCredit Bank Garancia Osztályához történő benyújtása útján kell bejelenteni, mellékelve a releváns Fizetési Értesítőben megjelölt dokumentumot(kat). A Fizetési Értesítőt a szóban forgó Hiteleszköz dokumentációjában a fizetésre előírt határidő eredménytelen elteltét követően lehet benyújtani.*

3. The payment by UniCredit Bank shall be effected within 8 (eight) business days from the receipt of the Payment Notice. Holders of the Debt Instruments shall not be required to exhaust any right or remedy or take any action against UniCredit Mortgage Bank prior to submitting the Payment Notice.

3. *Jelen Készfizető Kezességvállalás alapján az UniCredit Bank a fizetési értesítő kézhezvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül köteles teljesíteni fizetési kötelezettségét. A Jogosultak a Fizetési Értesítő megküldését megelőzően nem kötelesek az UniCredit Jelzálogbankkal szemben előzetesen kimeríteni az igényük érvényesítésére rendelkezésre álló jogi vagy egyéb eszközöket.*

4. UniCredit Bank may withdraw its obligation under this Payment Undertaking by publishing an adequate notification to the Holders. In case of Holders of bonds and mortgage bonds such notification will appear on the website of UniCredit Mortgage Bank ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) in the “investor information part”. In case of Holders as lenders or their successors/assignees notification will also appear on the website of UniCredit Mortgage Bank and UniCredit Mortgage Bank moreover shall send

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,  
Szabadság tér 5-6.  
H-1242 Budapest, Pf. 386  
Telefon: +36-1/301-1271  
Telefax: +36-1/353-4959  
E-mail: [info@unicreditgroup.hu](mailto:info@unicreditgroup.hu)  
<http://www.unicreditbank.hu>

Adószám: 10325737-4-44  
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága  
Cg. 01-10-041348  
SWIFT: BacxHUHB

2

2015.09. ANJ41

**IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097**  
**Készfizető kezességvállalási nyilatkozat száma: 17112097**

a notification directly to all known lenders or their successors/assignees in written form. UniCredit Bank will not have any obligation under this Payment Undertaking in respect of the mortgage bonds and bonds issued-, or credit lines provided, loans disbursed, interbank deposits made later than 30 (thirty) days after the publication of the withdrawal notice on the website of UniCredit Mortgage Bank. However, notwithstanding the expiry of the Payment Undertaking pursuant to this Section 4, this Payment Undertaking shall remain in full force and effect with respect to all Debt Instruments outstanding at the time of such expiry, and may not be terminated until all amounts which may be or become payable by UniCredit Bank under or in connection with such Debt Instruments have been irrevocably paid in full.

4. Az UniCredit Bank a Jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a jelen Készfizető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A jelzáloglevél és a kötvény tulajdonosai, mint Jogosultak vonatkozásában ez az értesítés az UniCredit Jelzálogbank honlapján ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) jelenik meg a „Befektetőknek szóló információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint Jogosultak esetén az UniCredit Jelzálogbank honlapján megjelent értesítés mellett, az UniCredit Jelzálogbank közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek. A megszüntetésre vonatkozó – az UniCredit Jelzálogbank honlapján történő - közzététel napját követő 30 (harminc) nap elteltét követően kibocsátott jelzáloglevelek és kötvények, valamint a nyújtott hitelkeretek és folyósított kölcsönök és elhelyezett bankközi betétek tekintetében az UniCredit Banknak semmilyen kötelezettsége nem áll fenn a Készfizető Kezességvállalás alapján. A jelen 4. pont szerinti megszűnés nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készfizető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad mindaddig, amíg az UniCredit Bank által a jelen Készfizető Kezességvállalás alapján megfizetendő összegeket, illetve esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

5. This Payment Undertaking and any non-contractual obligations arising out of or in connection with the present Payment Undertaking shall be governed by the prevailing and effective laws of Hungary.

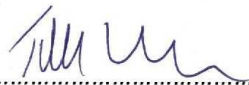
5. A jelen Készfizető Kezességvállalás, valamint az abból, illetve azzal kapcsolatban felmerülő szerződésen kívüli kötelezettségek tekintetében Magyarország mindenkor hatályos jogszabályai az irányadóak.

6. This Payment Undertaking shall be construed as a "Joint and Several Guarantee" ("készfizető kezesség" in Hungarian) and shall not be construed as a "Bank Guarantee" ("bankgarancia" in Hungarian), as UniCredit Bank will be entitled to examine whether the claim is due and valid in any case.

6. Jelen Készfizető Kezességvállalás a magyar jog szerinti készfizető kezességvállalásnak minősül, és nem bankgaranciának, tekintettel arra, hogy az UniCredit Bank jogosult vizsgálni a benyújtott igények érvényességét, és esedékességét.

7. This Payment Undertaking has been issued in English and in Hungarian languages. In case of contradiction between the English and the Hungarian version, the English version shall prevail.

7. Jelen Készfizető Kezességvállalás szövege angol és magyar nyelven készült. Az angol és a magyar szöveg közötti tartalmi eltérés esetén az angol nyelvű változat az irányadó.



**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

**14.**

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,  
Szabadság tér 5-6.  
H-1242 Budapest, Pf. 386  
Telefon: +36-1/301-1271  
Telefax: +36-1/353-4959  
E-mail: [info@unicreditgroup.hu](mailto:info@unicreditgroup.hu)  
<http://www.unicreditbank.hu>

Adószám: 10325737-4-44  
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága  
Cg. 01-10-041348  
SWIFT: BaccHUHB

3

2015.09. - ANJ41

1/A. számú melléklet Fizetési értesítő  
UniCredit Bank Hungary Zrt..

### FIZETÉSI ÉRTEŚITŐ

**Címzett UniCredit Bank Hungary Zrt.**

Garancia Osztály

Tóthné Bárányos Krisztina igazgató

H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Tel: +36-1-301-1316; Fax: +36-1-353-0780

Feladó: </>

Dátum: \_\_\_\_\_

Az UniCredit Bank Hungary Zrt.. ("UniCredit Bank.") által 2017. november 02. napján 17112097 számon vállalt Készfzető Kezességvállalás ("Készfzető Kezességvállalás") alapján, alulírott <kérem írja be a nevé> (<kérem, töltsse ki a szükséges adatokat: állandó lakóhely / székhely, cégjegyzékszám – amennyiben alkalmazandó, képviselők amennyiben alkalmazandó, személyi igazolványszám - amennyiben alkalmazandó) ezúton kérem az UniCredit Bankot, hogy a Készfzető Kezességvállalás rendelkezéseinek megfelelően a következő összeget <kérem, írja be az összeget és a devizanemet> fizesse meg számomra< kérem írja be a bankszámla IBAN számát és a számlavezető bank nevét, székhelyét és SWIFT kódját>

Ezúton kijelentem - és megerősítem , hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elmulasztotta teljesíteni a következő fizetés kötelezettségét az esedékesség időpontjában:

1. <kérem, jelölje meg a szóban forgó Hiteleszközt >
2. <kérem, az összeg, devizanem és a típus (tőke, kamat, vagy egyéb tartozás) megjelölésével részletezze az esedékes fizetési kötelezettséget>
3. <kérem, jelölje meg az esedékesség napját>
  - Ezúton csatolom a megfelelő letétkezelő/befektetési szolgáltató által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló tulajdonosi igazolást.<sup>1</sup>
  - Ezúton csatolom a KELER Zrt. által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló igazolást.<sup>2</sup>
  - Ezúton csatolom a fenti Hiteleszköz tekintetében a bankközi betét elhelyezéséről szóló okiratot, a hitelszerződés, kölcsönszerződés illetve a szerződés átruházása, vagy a követelés engedményezése esetén pedig ezen felül az átruházási/engedményezési okirat eredeti példányát vagy hiteles másolatát.<sup>3</sup>

A Készfzető Kezességvállalásban definiált fogalmak jelen Fizetési Értesítőben is azonos jelentéssel bírnak.

< Alírás >

< Név>: < Név>:

< Beosztás >: < Beosztás >:

<Előttünk, mint tanúk előtt>:<sup>4</sup>

< Név>: < Név >:

< Állandó lakóhely >: < Állandó lakóhely >:

< Személyi igazolvány száma>: < Személyi igazolvány száma >:

<sup>1</sup> hitelintézetek és befektetési szolgáltatókon kívüli jelzáloglevél és kötvény tulajdonosok esetén alkalmazandó

<sup>2</sup> KELER Zrt-nél közvetlenül értékpapír számlával rendelkező jelzáloglevél és kötvény tulajdonos hitelintézetek és befektetési vállalkozók esetén alkalmazandók

<sup>3</sup> hitelezőkre alkalmazandó (a nem releváns rész törölendő)

<sup>4</sup> csak magánszemély jelzáloglevél és kötvénytulajdonosok esetén alkalmazandó

*Szilágyi*

4

*TKL*

**Annex 1/B Payment Notice  
UniCredit Bank Hungary Zrt.**

**PAYMENT NOTICE**

**To: UniCredit Bank Hungary Zrt.**  
Guarantee Department  
Tóthné Bárányos Krisztina Director  
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Tel: +36-1-301-1316; Fax: +36-1-353-0780

**From:** </>

**Date:** \_\_\_\_\_

Pursuant to the Payment Undertaking No. 17112097 issued by UniCredit Bank Hungary Zrt. ("**UniCredit Bank** ") on 02<sup>nd</sup> November, 2017 (the "**Payment Undertaking**"), </> (<please insert data regarding address/seat; registry number if applicable; representatives if applicable; ID number, if applicable > hereby requests **UniCredit Bank** to pay the amount of <insert amount and currency> <insert the IBAN number of your bank account and the account keeper bank, its registered address and SWIFT code> pursuant to the terms of the above mentioned Payment Undertaking.

It is hereby stated - and in case of credit facilities and loan agreements verified as required in the Payment Undertaking - that UniCredit Mortgage Bank has failed to fulfil the following payment obligation following the due date:

1. <please specify the relevant Debt Instrument >
2. <please specify the due amount, currency with number and type (whether principal, interest, or any other amounts) >
3. <please specify the due date >
  - I hereby attach the original certificate of ownership issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by the relevant custodian /investment service provider<sup>5</sup>
  - I hereby attach the original certificate issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by KELER Zrt.<sup>6</sup>
  - I hereby attach the original or certified copy of the interbank deposit, credit or loan agreement and in case of transfer or assignment than also the original or certified copy of the transfer agreement or assignment contract<sup>7</sup>

Terms used or defined in the Payment Undertaking shall have the same meaning when used in this Payment Notice.

< Signature/For >

< Name>: < Name>:

< Title >: < Title >:

<In witness whereof>:<sup>8</sup>

< Name>: < Name>:

< Address>: < Address >:

< ID number>: < ID number>:

<sup>5</sup> in case of Holders who are not credit institutions and/or investment service providers

<sup>6</sup> in case of credit institutions and/or investment service provider Holders having direct securities account at KELER Zrt.

<sup>7</sup> in case of Holders as lenders, or assignees, or transferees (irrelevant part is to be deleted)

<sup>8</sup> only in case of Holders as private persons

*[Handwritten signature]*

<sup>5</sup>  
*[Handwritten signature]*

## **KIBOCSÁTÓ**

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**  
1054 Budapest  
Szabadság tér 5-6.

## **VEZETŐ FORGALMAZÓ, FIZETŐ MEGBÍZOTT, KEZES ÉS ÁRJEGYZŐ**

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**  
1054 Budapest  
Szabadság tér 5-6.

## **KÖNYVVIZSGÁLÓ**

**Deloitte**  
**Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.**  
1068 Budapest  
Dózsa György út 84/C.

## **VAGYONELLENŐR**

**PricewaterhouseCoopers**  
**Könyvvizsgáló Kft.**  
1055 Budapest  
Bajcsy-Zsilinszky út 78.