



ALAPTÁJÉKOZTATÓ

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2019-20. 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 2019-20. 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) 7. 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 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének tizszeresét. A Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.903,914 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 79-86. 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.**), illetve az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a **Tájékoztató Rendelet**) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság H-KE-III-545/2019. számú határozatával 2019. szeptember 10-én engedélyezte. Az MNB az Alaptájékoztatót a Tájékoztató Rendelet teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásainak történő megfelelés szempontjából hagyta jóvá, és az MNB jóváhagyása nem tekinthető a Kibocsátóra vagy a Kezesre, valamint a Jelzáloglevelek és a Kötvények minőségére vonatkozó ajánlásnak. A Jelzáloglevelekbe vagy Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek saját maguknak kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés. **Jelen Alaptájékoztató érvényessége az MNB általi jóváhagyásának napjától számított 12 hónapig tart. Az Alaptájékoztató érvényességének lejártát követően felmerülő jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok tekintetében a Kibocsátó és a Kezes nem kötelesek az Alaptájékoztatót kiegészíteni.** 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: 2019. augusztus 29.

Jelen Alaptájékoztató több, a Tájékoztató Rendelet 8. cikke és az Európai Bizottság 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének (Tájékoztató Végrehajtási Rendelet) 25. cikke alapján elkészített alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Program keretében a Kibocsátó Tőzsdei Jelzálogleveleket és Kötvényeket, Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket és Zártkörű Jelzálogleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan vagy zártkörűen forgalomba hozni.

Az Alaptájékoztató vagy az Alaptájékoztató bármely kiegészítésének félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával a Jelzáloglevelek és Kötvények tulajdonosainak okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó az Alaptájékoztató 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 jelzálogleveleket, kötvényeket és egyéb értékpapírokat hozzon forgalomba akár nyilvánosan akár zártkörűen.

A Jelzáloglevelekkel 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 meg tettnek, 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. (Jelzáloghitelezési 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 jelzálog-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) címe alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az OECD, az IMF és az Eurostat 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 JLL, a CBRE Hungary, 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 vg.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 Jelzáloglevelek 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 kijelentésnek.

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 Tájékoztató Rendelet 23. cikkében 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 Rendelet 5. cikke (1) bekezdésének második albekezdésében és a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 23. cikkének (a) pontja szerinti hozzájárulással kapcsolatos tájékoztatás:

A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 22. Mellékletének (1) és (2A) pontjaival 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 Forgalmazók(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

A program általános leírása	6
Kockázati Tényezők	7
Felelős Személyek	17
A Kibocsátó Tőzsdei Bevezetéshez Kapcsolódó Nyilatkozata	18
Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok	19
Jelzáloglevél Feltételek	22
Kötvény Feltételek	36
Aukciós Szabályok	49
A Jegyzési Eljárás Szabályai	52
Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok képvisellete	54
A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelek esetén	55
A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvények esetén	66
Bevételek Felhasználása	77
A Kibocsátó Bemutatása	78
A Kezes Bemutatása	103
Ingtatlanpiac	117
Lakáspiac	129
Lényeges Szerződések	134
Harmadik Féltől Származó Információk	137
A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei	138
Adózás	139
Általános Információk	140
Definíciók és Meghatározások	142
KIEGÉSZÍTÉSEK:	
1.SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉS	153
2.SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉS	174

A PROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

A Program alábbi általános jellegű leírása a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 25. Cikk 1. pont (b) bekezdése alapján került elkészítésre és nem teljes körű. A Program alábbi általános jellegű leírása az Alaptájékoztató egyéb részeivel valamint az alkalmazandó Végleges Feltételekkel együtt értelmezendő.

A Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve: UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott UniCredit Bank Hungary Zrt.

Kockázati Tényezők A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése az Alaptájékoztató 7. oldalán kezdődő Kockázati Tényezők című fejezetben található.

Program elnevezése Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja

Program leírása A Program alapján a Kibocsátó az általa és a Vezető Forgalmazó által meghatározott pénznemben időről időre a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetendő Jelzálogleveleket és Kötvényeket és oda be nem vezetendő Jelzálogleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan és zártkörűen forgalomba hozni oly módon, hogy a Program alapján forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 180.000.000.000 forintot.

Jelzáloglevelek leírása A Jelzáloglevelek feltételeinek részletes bemutatása az Alaptájékoztató 22. oldalán kezdődő Jelzáloglevél Feltételek című fejezetben található.

Kötvények leírása A Kötvények feltételeinek részletes bemutatása az Alaptájékoztató 36. oldalán kezdődő Kötvény Feltételek című fejezetben található.

Kezesség leírása A Program alapján forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények tekintetében 2017. november 2-án a Kezes készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a készfizető kezességvállalási 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 készfizető kezességvállalási nyilatkozat az Alaptájékoztató 147. oldalán található.

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 2018. 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 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.903,914 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 79-86. 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 fentiekben 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 IFRS sztenderdek, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A minősített lakossági és vállalati 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-hitelintézként 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). Az új hitelek folyósításának növekvő aránya a teljes állományon belül általában véve csökkentheti az esetleges előtörlesztésből fakadó kockázatokat.
- *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, szcenárió-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 szintjének 2018. október 1.-étől 20 százalékra történő növekedése a piaci versenyt erősítheti. 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, állampapírpiazi 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 hitelfortfólió 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 jövedelmezőségét.
- *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.

A közeljövőben várhatóan elfogadásra kerülhet az Európai Parlamentnek és az Európai Unió Tanácsának a fedezett kötvények kibocsátásáról és a fedezett kötvények felügyeletéről szóló irányelve. Ezen irányelv a fedezett kötvények (ún. *covered bonds*) – ideértve a jelzálogleveleket is – tekintetében egy európai uniós szintű egységes keretszabályozás létrehozatalát célozza.

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 fizetéseképtelenné 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 vagyonértékesítés, 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 tőkelemeinek az átalakítását is lehetővé tehetik; valamint (iii) a Jelzáloglevelek és Kötvények iránti keresletre továbbá az azokkal kapcsolatos hozamelvadásokra. 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.), a 341/2011. (XII. 29.) és a 16/2016. (II. 10.) 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 (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 illetékek a Kibocsátó nyereségességét esetlegesen csökkentő hatása.

(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 befolyásolhatja 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 Kötvénybefektetéseikhez 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 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.

- *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 kibocsátó 2018. évre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentése teljes terjedelmében elérhető az UniCredit Jelzálogbank Zrt. honlapján. A jelentés az alábbi hivatkozáson keresztül érhető el:

https://www.jelzalogbank.hu/system/files/server.html?file=/20190716/UCJB_Kockazetkezesi_Jelentes_2018.pdf&type=related

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 bankszektorttal, 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

A Kezes 2016., 2017. és 2018. 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_konzs_2016_FINAL.pdf

https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3_jelentes_konzs_2017_HU.pdf

https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3_jelentes_konzs_2018_HU_final.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 Jelzálóleveleket 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 Jelzálólevelek és a Kötvények tulajdonosai, mint

jogosultak vonatkozásában ez az értesítés a Kibocsátó honlapján (www.jelzalogbank.hu) jelenik meg a „Befektetési 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:

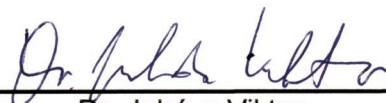
- (i) az elvárható gondosság mellett a lehető legjobb tudásuk szerint készített jelen Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából 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, 2019. augusztus 29.

Kibocsátó



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor
Igazgató

Vezető Forgalmazó



Csáky Attila
Ügyvezető igazgató



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 bevezetésről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2019. február 27-én kelt 20/2019. számú határozata.

Budapest, 2019. augusztus 29.

Kibocsátó



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor
Igazgató

Vezető Forgalmazó



Csáky Attila
Ügyvezető igazgató



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 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2017. évi éves jelentése, ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Független könyvvizsgálói jelentés:	4-8. oldalak;
Éves beszámoló:	9-52. oldalak;
Vezetőségi jelentés:	53-61. oldalak;
Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek:	62. oldal;
Végrehajtási árverések:	62. oldal;
Átvett ingatlanok:	63. oldal; és
Jelzáloghitel-törlesztések összege:	63. oldal.

- (ii) A Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2018. évi éves jelentése, ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Független könyvvizsgálói jelentés:	4-8. oldalak;
Éves beszámoló:	9-57. oldalak;
Vezetőségi jelentés:	58-67. oldalak;
Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek:	68. oldal;
Végrehajtási árverések:	69. oldal;
Átvett ingatlanok:	69. oldal; és
Jelzáloghitel-törlesztések összege:	69. oldal.

- (iii) A Kibocsátó 2018. június 21-i alapszabálya (az **Alapszabály**).

- (iv) 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, ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Üzleti beszámolók:	16-25. oldalak; és
Konzolidált éves beszámoló:	26-82. oldalak.

- (v) A Kezes IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2018. évi éves jelentése, ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Üzleti beszámolók:	16-25. oldalak; és
Konzolidált éves beszámoló:	26-88. oldalak.

- (vi) A Kezes 2018. december 17-i alapszabálya (az **Alapszabály**).
- (vii) A Kezes Készfizető Kezességvállalási Nyilatkozata.
- (viii) A Kibocsátó 2018. évre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentése, ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:
- | | |
|--|-----------------|
| Kockázatkezelési célkitűzések és szabályok: | 8-22. oldalak; |
| Alkalmazási kör: | 23. oldal; |
| Szavatoló tőke: | 24-34. oldalak; |
| Tőkekövetelmények: | 35-37. oldalak; |
| Partnerkockázati kitettség: | 38-43. oldalak; |
| Tőkepufferek: | 44. oldal; |
| A globális rendszerszintű jelentőség mutatói: | 45. oldal; |
| Hitelkockázati kiigazítások: | 45-57. oldalak; |
| Meg nem terhelt eszközök: | 58-59. oldalak; |
| A külső hitelminősítő intézetek igénybevétele: | 60. oldal; |
| Piaci kockázatnak való kitettség: | 61. oldal; |
| Működési kockázat: | 61. oldal; |
| A kereskedési könyvben nem szereplő részvénykitettségek: | 61. oldal; |
| A nem a kereskedési könyvben szereplő kitettségek kamatláb kockázata: | 62. oldal; |
| Az értékpapírosítási pozíciókban fennálló kitettségek: | 63. oldal; |
| Javadalmazási politika: | 64-65. oldalak; |
| Tőkeáttétel: | 66-68. oldalak; |
| A hitelkockázat belső minősítésen alapuló módszerének alkalmazása a hitelkockázatra: | 69. oldal |
| A hitelkockázat-mérséklési technikák alkalmazása: | 70-72. oldalak; |
| A működési kockázat fejlett mérési módszerének alkalmazása: | 73. oldal; és |
| A piaci kockázati belső modell alkalmazása: | 73. oldal. |
- (ix) A Kezes 2018. évre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentése, ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:
- | | |
|---|-----------------|
| Kockázatkezelési célkitűzések és szabályok: | 8-26. oldalak; |
| Alkalmazási kör: | 27-28. oldalak; |
| Szavatoló tőke: | 29-39. oldalak; |

Tőkekövetelmények:	40-44. oldalak;
Partnerkockázati kitettség:	45-51. oldalak;
Tőkepufferek:	52-57. oldalak;
A globális rendszerszintű jelentőség mutatói:	58. oldal;
Hitelkockázati kiigazítások:	59-79. oldalak;
Meg nem terhelt eszközök:	80-81. oldalak;
A külső hitelminősítő intézetek igénybevétele:	82. oldal;
Piaci kockázatnak való kitettség:	83. oldal;
Működési kockázat:	84. oldal;
A kereskedési könyvben nem szereplő részvénykitettségek:	85. oldal;
A nem a kereskedési könyvben szereplő kitettségek kamatláb kockázata:	86. oldal;
Az értékpapírosítási pozíciókban fennálló kitettségek:	87. oldal;
Javadalmazási politika:	88-109. oldalak;
Tőkeáttétel:	110-112. oldalak;
A hitelkockázat belső minősítésen alapuló módszerének alkalmazása a hitelkockázatra:	113-119. oldalak
A hitelkockázat-mérséklési technikák alkalmazása:	120-129. oldalak;
A működési kockázat fejlett mérési módszerének alkalmazása:	130. oldal; és
A piaci kockázati belső modell alkalmazása:	130. oldal.

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 Tájékoztató Rendelet 23. cikkével 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 2019. február 27-én kelt 20/2019. 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 információtárolási 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 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy a Kibocsátó korábbi, „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” elnevezésű kibocsátási programja (a **Korábbi Program**) eredetileg 2019. augusztus 21. napjáig volt érvényes. A Kibocsátó a Korábbi Programot lezárta és a Magyar Nemzeti Bank jóváhagyó határozatának keltét követő Jelzáloglevél kibocsátásokra kizárólag az új Program keretében kerülhet sor.

(b) Keretösszege

180.000.000.000 Ft (száznyolcvanmilliárd 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 kötvénnyről 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 vagyona, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyონrészére, 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 2014. évi XXXVII. törvény 58. § (1) bek. (c) pontja alapján egy, a Kibocsátó szanalása esetén alkalmazható hitelezői feltökésítési intézkedés hatálya nem terjedhet ki a Jelzáloglevelekre.

(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) Tájékoztató Végrehajtási Rendelet VI. mellékletének 11.3.2 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 Tájékoztató Végrehajtási Rendelet VI. mellékletének 11.3.2 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 Diskont 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 tekintetében a Kibocsátó megjelöli a forgalomba hozandó Jelzáloglevelek legkisebb mennyiségét és a forgalomba hozatal azért hiúsul meg, mert a megjelölt mennyiségre a forgalomba hozatali eljárás zárónapjáig nem történik kötelezettségvállalás, 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 kamatmegállapítás 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 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 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 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 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 hónagnak tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónagnak 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 megfelelné 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.

Töredékösszeg 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 **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 időszakokkal 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 összegeket 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.

A Lejárat Előtti Visszaváltási Összegnek vagy a Választott Visszaváltási Összegnek a Jelzáloglevél-tulajdonos részére történő megfizetéséhez egyebek mellett szükséges a visszaváltással érintett Jelzálogleveleknek a Jelzáloglevél-tulajdonos Számlavezetőjénél a Kibocsátó javára történő zárolása. A zárolást végrehajtó Számlavezetőnek a Tpt. 144. § (3) bekezdése alapján kiállított számlakivonatban kell kötelezettséget vállalnia, hogy amennyiben a Kibocsátó (a Fizető Megbízotton keresztül) eleget tett a fizetési kötelezettségének, úgy a Számlavezető a Jelzálogleveleket haladéktalanul tovább fogja transferálni a Fizető Megbízott részére. A visszaváltási összeg kifizetését és az értékpapírszámla-transzfer követően a Kibocsátó gondoskodik a Jelzáloglevelek törléséről, és az eredeti Okirat megsemmisítéséről. A Jelzáloglevelek letétben, zárolt alszámlán való tartásával, áttransferálásával és egyéb szükséges tevékenységekkel kapcsolatos díjakat és költségeket a Jelzáloglevelek tulajdonosai kötelesek a Fizető Megbízottnak vagy Számlavezetőjüknek megfizetni a mindenkor hatályos üzletfeltételeknek megfelelően.

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) 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 2019. február 27-én kelt 20/2019. 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 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy a Kibocsátó korábbi, „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” elnevezésű kibocsátási programja (a **Korábbi Program**) eredetileg 2019. augusztus 21. napjáig volt érvényes. A Kibocsátó a Korábbi Programot lezárta és a Magyar Nemzeti Bank jóváhagyó határozatának keltét követő Kötvény kibocsátásokra kizárólag az új Program keretében kerülhet sor.

(b) Keretösszege

180.000.000.000 Ft (száznyolcvanmilliárd 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 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 Értékpapírnyilvántartás 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.

A 2014. évi XXXVII. törvény 57. § (1) bek. (b) pontja alapján a Kibocsátó szanálása esetén előfordulhat, hogy az MNB mint szanalási hatóság hitelezői feltőkésítési intézkedést alkalmaz, amely a Kötvények névértékének lecsökkentését vagy a Kötvények szavatoló tőkévé történő átalakítását vonhatja maga után.

(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 hozatal 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 Diszkont Kötvények esetén névérték alatt kerülhetnek forgalomba hozatalra.

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

A Program feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közlése 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 tekintetében a Kibocsátó megjelöli a forgalomba hozandó Kötvények legkisebb mennyiségét és a forgalomba hozatal azért hiúsul meg, mert a megjelölt mennyiségre a forgalomba hozatali eljárás zárónapjáig nem történik kötelezettségvállalás, 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 ilyet 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 esedékkessé 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 Lejárat 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.

Lejárat 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.

Töredékösszeg 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 Kamatösszegről.

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 rendelkezik.
- (B) A (C) albekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével, az ilyen Kötvények Amortizált Névérték Összege a következő képlet alapján számítható 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 értéknapijától (azt is beleértve) a visszaváltásra kikötött napig (de azt nem beleértve) vagy addig a napig telt el, amikor a Kötvény lejártta 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.

A Lejárat Előtti Visszaváltási Összegnek vagy a Választott Visszaváltási Összegnek a Kötvénytulajdonos részére történő megfizetéséhez egyebek mellett szükséges a visszaváltással érintett Kötvényeknek a Kötvény-tulajdonos Számlavezetőjénél a Kibocsátó javára történő zárolása. A zárolást végrehajtó Számlavezetőnek a Tpt. 144. § (3) bekezdése alapján kiállított számlakivonatban kell kötelezettséget vállalnia, hogy amennyiben a Kibocsátó (a Fizető Megbízotton keresztül) eleget tett a fizetési kötelezettségének, úgy a Számlavezető a Kötvényeket haladéktalanul tovább fogja transzferálni a Fizető Megbízott részére. A visszaváltási összeg kifizetését és az értékpapírszámla-transzferát követően a Kibocsátó gondoskodik a Kötvények törlesztéséről, és az eredeti Okirat megsemmisítéséről. A Kötvények letétben, zárolt alszámlán való tartásával, áttranszferálásával és egyéb szükséges tevékenységekkel kapcsolatos díjakat és költségeket a Kötvények tulajdonosai kötelesek a Fizető Megbízottnak vagy Számlavezetőjüknek megfizetni a mindenkor hatályos üzletfeltételeknek megfelelően.

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) 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 (harcinc) 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 49/2019 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 49/2019 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 a Kibocsátó, illetve a BÉT honlapján keresztül történő közzététel útján 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 49/2019 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. (LEI kód: 213800DW1L62N1BADM49)

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 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2019. augusztus 29.-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a **Tájékoztató Rendelet**) alkalmazásának céljából került elkészítésre és az összes releváns információ megismeréséhez e Végleges Feltételeket a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval, valamint annak kiegészítéseivel összefüggésben kell értelmezni. A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan a Tájékoztató Rendelet 7. cikke alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. A Tájékoztató Rendelet 21. cikkében meghatározott előírásokkal összhangban 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://kozzetetelek.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.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| | (b) Kezes: | UniCredit Bank Hungary Zrt.
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] [[referencia kamatláb] +/- [●]% változó kamatláb] (EHM: [●]%) [Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek] [Diszkont Jelzáloglevelek] (további részletek alább kerülnek meghatározásra)
(11)		A Jelzáloglevelek visszaváltásának / lejáratkori visszaváltásának alapja:	[●]
(12)		A forgalomba hozatal jellege:	[Nyilvános] / [Zártkörű]
(13)		Tőzsdei bevezetés:	A Kibocsátó [nem] kérelmezi a Jelzáloglevelek bevezetését a BÉT- re.
(14)		A forgalomba hozatal módja: A forgalomba hozatal helye:	[Aukció] / [jegyzés útján] [●]
(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)		Fix Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések	[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 Jelzáloglevélre]
(vi)	Kamatbázis:	[●]
(vii)	Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatának egyéb megállapítási módja:	[●]
(17)	Változó Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] <i>(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)</i>
(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 <i>(részletezendő)</i>]
(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):	[<i>meghatározandó</i>]
(x)	Referencia Kamatláb:	[BUBOR; A BUBOR referencia kamatláb szolgáltatója nem tartozik Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá.] / [EURIBOR; Az EURIBOR index üzemeltetője nem szerepel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének 36. cikke alapján az ESMA által vezetett nyilvántartásban.] / [LIBOR; A LIBOR index üzemeltetője szerepel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének 36. cikke alapján az ESMA által vezetett nyilvántartásban.] [egyéb <i>(részletezendő)</i>]
(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 Jelzáloglevelekkel 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:** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (*Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők*)
- (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) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá)] / [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)) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá)] / [a [INDEXET KÉSZÍTŐ ÉS KÖZZÉTEVŐ INTÉZMÉNY NEVE] által az

adott hónap tekintetében (**Index Referencia Időszak**) készített és a [\[http://www.ksh.hu\]](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 Referenc ia Időszak	Kamat- meghatá- rozási Nap
1	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
2	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
3	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX 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]/[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 JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

- (20) **A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:** [Megengedett] / [Nem megengedett.]
- (21) **A Lejárat előtti visszaváltás a Jelzáloglevél-tulajdonos döntése alapján:** [Megengedett] / [Nem megengedett.]
- (22) **A Jelzáloglevelek Lejáratkori Visszaváltási Értéke:** [A Jelzáloglevelek névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges Feltételekkel összhangban megállapított összeg.]
- (23) **Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg és dátum:** [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: [aukción] / [jegyzés]
- (29) Jegyzési Garanciavállaló: [Nem alkalmazandó] / [Az alábbi személy a forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal: [●]]
- (30) Az aukción / jegyzés helye és módja: [●]
- (i) Az aukción / jegyzés ideje és a vételár megfizetésének határideje: [●]
- (ii) Aukción / 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) Allokáción módja és időpontja: [●]
- (viii) Nem kompetitív áras aukción vásárlási ajánlatok aránya az összes ajánlathoz képest: [●]% / [Nem alkalmazandó]
- (ix) Allokáción 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 Jelzáloglevél sorozatszám: [●]
- (37) A Jelzáloglevelek 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 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 Rendelet 5. cikke (1) bekezdésének második albekezdésében és a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 23. cikkének (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. (LEI kód: 213800DW1L62N1BADM49)

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 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2019. augusztus 29.-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a **Tájékoztató Rendelet**) alkalmazásának céljából került elkészítésre és az összes releváns információ megismeréséhez e Végleges Feltételeket a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval, valamint annak kiegészítéseivel összefüggésben kell értelmezni. A Kötvényekkel kapcsolatosan a Tájékoztató Rendelet 7. Cikke alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. A Tájékoztató Rendelet 21. cikkében meghatározott előírásokkal összhangban 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.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| | (b) Kezes | UniCredit Bank Hungary Zrt.
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)	Értéknap	[●]
(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)		Fix Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések	[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)	Változó Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törleendő)
(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; A BUBOR referencia kamatláb szolgáltatója nem tartozik Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá.] / [EURIBOR; Az EURIBOR index üzemeltetője nem szerepel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének 36. cikke alapján az ESMA által vezetett nyilvántartásban.] / [LIBOR; A LIBOR index üzemeltetője szerepel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének 36. cikke alapján az ESMA által vezetett

		nyilvántartásban.] / [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 Kötvényre]
(xv)	Kamatbázis:	[●]
(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:	[●]
(18)	Diszkont Kötvényekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (<i>Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők</i>)
(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] (<i>Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők</i>)
(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) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá)] / [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**)) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá) / [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]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
5	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
6	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
7	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
8	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HICP]/[INDEX 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) A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján: [Megengedett] / [Nem megengedett.]

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

A KÖTVÉNYEKKEK ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

- | | | |
|------|---|--|
| (24) | A Kötvények típusa: | [névre szóló Kötvények] |
| (25) | A Kötvények formája: | [dematerializált Kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat] |
| (26) | Egyéb rendelkezések vagy speciális feltételek: | [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 Rendelet 5. cikke (1) bekezdésének második albekezdésében és a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 23. cikkének (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
LEI azonosító:	213800DW1L62N1BADM49
Honlap:	http://www.jelzalogbank.hu (A Kibocsátó weboldalán szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.)

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	2018.12.31. IFRS auditált
Saját tőke – fedezettség		
<u>saját tőke</u> összes forrás	10,1	9,1
ROE		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	13,9	3,3
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	102,4	21,94
Tőkeáttételi mutató		
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	987,5	1 102
Értékvesztés fedezettség		
<u>elszámolt értékvesztés</u> ügyfelekkel szembeni követelések	4,7	6,7

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. és 2018. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2017. és 2018. 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	0	0	562	19 348	0	19 910
Kamatozó követelések összesen	30 757	66 330	19 118	101 790	157	218 152
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
Kamatozó kötelezettségek összesen	10 935	83 095	11 259	89 890	510	195 689

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 2018.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Nem kamatérzékeny	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	2 809	16 670	35 727	84 755	31 666	171 627
Ügyfelekkel szembeni követelés	-135	1 810	4 683	1 287	8	7 653
Befektetési célú értékpapírok	0	0	733	29 717	9 786	40 236
Kamatozó követelések összesen	2 674	18 480	41 143	115 759	41 460	219 516
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	4 209	26 500	11 028	0	0	41 737
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	174	0	0	0	0	174
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	3 278	2 700	9 814	94 310	47 735	157 837
Alárendelt kötelezettség	0	0	0	0	0	0
Kamatozó kötelezettségek összesen	7 661	29 200	20 842	94 310	47 735	199 748

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. évi éves beszámolója

II.3. A Kibocsátó IFRS szerinti mérleg kimutatása 2018.12.31-re vonatkozóan (adatok Mft-ban)

Eszközök	2017.12.31	2018.12.31
Készpénz és nem lekötött nystrok Jegybankkal szemben	0	0
Kereskedési célú értékpapírok	0	0
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	0	0
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	0	449
Banki kihelyezések	188 646	171 627
Ügyfélkihelyezések	9 596	7 653
Befektetési célú értékpapírok	19 910	40 236
Tőkebefektetések	0	0
Befektetési célú ingatlanok	0	0
Tárgyi eszközök	0	0
Immateriális javak	2	2
Halasztott adó eszköz	0	0
Egyéb eszközök	82	160
Eszközök összesen	218 236	220 127
Kötelezettségek	2017.12.31	2018.12.31
Pénzügyi források	85 375	41 737
Ügyfélforrások	209	174
Kibocsátott kötvények	110 105	157 837
Halasztott adó kötelezettség	72	9
Egyéb kötelezettségek	118	119
Egyéb céltartalék	257	276
Kötelezettségek összesen	196 136	200 152
Saját tőke	2017.12.31	2018.12.31
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	13 592	14 340
Jogi tartalékok	791	856
Egyéb tartalékok	0	0
Értékelési tartalékok	863	339
Adózott eredmény	3 071	657
Saját tőke összesen	22 100	19 975
Kötelezettségek és saját tőke összesen	218 236	220 127

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. évi éves beszámolója

II.4. A Kibocsátó IFRS szerinti eredménykimutatása 2018. december 31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)

	2017.12.31	2018.12.31
Készpénz és nem lekötött nstrok Jegybankkal szemben	0	0
Kereskedési célú értékpapírok	5 726	5 728
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	-3 219	-3 248
Nettó kamatbevétel	2 507	2 480
Jutalékbevételek	9	5
Jutalékráfordítások	-87	-335
Nettó jutalékráfordítás	-78	-330
Osztalékbevétel	0	0
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	0	-28
Devizaeredmény	-5	3
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-142	-580
Működési eredmény	2 282	1 545
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	652	-230
Pénzintézeti források	2 934	1 315
Ügyfélforrások	0	0
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-25	-45
Általános működési költségek	-372	-404
Egyéb céltartalék	-233	-19
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	0	0
Immateriális javak értékcsökkenése	0	0
Működési költségek	-630	-468
Egyéb ráfordítás/bevétel	1 071	-65
Adózás előtti eredmény	3 375	782
Adókötelezettség	-304	-125
Adózott eredmény	3 071	657

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. évi éves beszámolója

II.5. A Kibocsátó IFRS szerinti teljes átfogó eredmény kimutatása 2018. december 31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tárgyévi nettó eredmény	<u>657</u>	<u>3 071</u>
A jövőben eredményben realizálandó tételek:		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték különbözete	-583	635
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok halasztott adó hatása	52	-57
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok nettó változása	-531	578
Teljes átfogó eredmény	<u>126</u>	<u>3 649</u>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. évi éves beszámolója

II.6. A Kibocsátó IFRS szerinti saját tőke kimutatása 2018. december 31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)

**Egyedi saját tőke változás kimutatás
2018. december 31.**

	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőke- tartalék</u>	<u>Eredmén ytartalék</u>	<u>Jogi tartaléko</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>		<u>Tárgyévi nettó eredmény</u>	<u>Összesen</u>
					Valós érték értékelési	Cash-flow fedezeti tartalék		
(millió Ft)								
Egyenleg 2017. december 31-én	3 000	783	13 592	791	863	-	3 071	22 100
IFRS 9 átállás hatása	-	-	(58)	-	7	-	-	(51)
Egyenleg 2018. január 1-én IFRS 9 szerint	3 000	783	13 534	791	870	-	3 071	22 049
Előző évi nettó eredmény	-	-	3 071	-	-	-	(3 071)	0
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	(531)	-	657	126
Fizetett osztalék	-	-	(2 200)	-	-	-	0	(2 200)
Üzleti kombináció	-	-	-	-	-	-	0	0
Eredménytartalékból történő átvezetések	-	-	(65)	65	-	-	0	0
Egyenleg 2018. december 31-én	3 000	783	14 340	856	339	-	657	19 975

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. évi éves beszámolója

II.7. A Kibocsátó IFRS szerinti cash flow kimutatása 2018.december 31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Adózás előtti eredmény	782	3 375
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	0	-2
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	13	-557
Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbözetének nem realizált (vesztesége)/nyeresége	-587	637
Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása	0	0
Alárendelt kölcsöntőke árfolyamváltozása	0	0
Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása	0	0
Árfolyam veszteség/(nyereség) a befektetési célú ingatlanokon	0	0
Üzleti kombináció	0	0
Adókötelezettség	<u>-125</u>	<u>-304</u>
<i>Működési pénzáramlás</i>	-699	-226
Jelenlegi adó eszközök változása	-60	24
Egyéb eszközök változása	11	25
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	-449	0
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	-63	33
Egyéb kötelezettségek változása	1	49
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	2 309	4 321
Egyéb bankbetétek változása	16 644	-8 964
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	-35	44
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	-43 637	17 629
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	-25 279	13 161
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Tárgyi eszközök eladásának árbevétele		0
Tárgyi eszközök beszerzése		0
Immateriális javak beszerzése		0
Tőkebefektetések változása		0
Befektetési célú értékpapírok változása	-20 336	44
Befektetési célú ingatlanok változása	-	<u>0</u>

<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	-20 336	44
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás		
Kibocsátott kötvények változása	47 732	-15 354
Fizetett osztalék	<u>-2 200</u>	<u>-1 000</u>
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	45 532	-16 354
Nettó pénzeszköz növekedés	0	0
Pénzeszközállomány az év elején	0	0
Pénzeszközállomány az év végén	<u>0</u>	<u>0</u>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. évi éves beszámolója

II.8. Mérlegfőösszeg és eredmény

2018. december 31-én a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerinti mérlegfőösszege 220.127 millió forint volt, ami 2017. december 31-hez viszonyítva 0,87%-os növekedést jelent. Az IFRS szerint számított adózás előtti eredmény 2018. december 31-én 782 millió forint volt, ami az előző évi eredményhez képest 76,8%-os csökkenést jelent. Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2018. december 31-én 657 millió forint volt, ami 78,6%-os csökkenést jelent a 2017. december 31-i 3.071 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-val 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 bankcsoport tagjává vált, és 2007 január végén felvette az UniCredit márkanévet.

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 2018-as 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 Program 2018 végével lezárult.

A program keretein belül 2018-ban a Magyar Nemzeti Bank elsődleges piacon (aukció útján) összesen 37,83 milliárd forint, míg másodpiacon 37,39 milliárd forint névértékű Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelet vásárolt. A programban való részvétel kedvező finanszírozási lehetőséget biztosított a Kibocsátó számára a korábbiaknál olcsóbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására jelzáloglevél kibocsátások (nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított aukciók) útján.

További lényeges események:

Osztalékfizetés

A Kibocsátó tulajdonosa, az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2019. február 5-én 656 millió forint osztalék kifizetéséről döntött.

Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató változása 2019. 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 eltérésekből eredő megújítási és kamatkockázat csökkentésén túl a hitelkamatok alacsonyabb feláraiban is lecsapódhat.

A JMM-mutató minimálisan elvárt szintje 2019. október 1-jétől 20 százalékról 25 százalékra emelkedik.

V. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

V.1. UniCredit

Az UniCredit sikeres páneurópai kereskedelmi bank, amely teljesen integrált vállalati és befektetési banki szolgáltatásaival, valamint egyedülálló nyugat-, közép- és kelet-európai hálózatával áll széles, 26 milliós ügyfélkörre rendelkezésére.

Az UniCredit kínálatában a helyi és nemzetközi szakértelem egyaránt elérhető ügyfelei számára, akiknek európai bankhálózatán keresztül nyújt páratlan hozzáférést 14 országra kiterjedő fő piacainak vezető bankjaihoz: Olaszországban, Németországban, Ausztriában, Bosznia-Hercegovinában, Bulgáriában, a Cseh Köztársaságban, Horvátországban, Magyarországon, Oroszországban, Romániában, Szerbiában, Szlovákiában, Szlovéniában és Törökországban. Képviselői irodáinak és fiókjainak nemzetközi hálózatán keresztül az UniCredit világszerte további 18 országban szolgálja ki ügyfeleit.

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 55 bankfiókkal áll ügyfelei rendelkezésére.

2018 végén az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 3.055 milliárd forint volt. Piaci részesedése a mérlegfőösszege alapján 2018-ban 8,3 százalék, mellyel harmadik a hazai nagybankok sorában. Adózott eredménye meghaladta az 56 milliárd forintot, amivel története legkiválóbb eredményét érte el.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. két üzleti divíziót működtet: a Vállalati, befektetési banki és privátbanki, 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 kiszolgált tevékenységeit ellátó – területeit, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., 2008 óta folyamatosan kiszervezi 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:

Farkas Bálint	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Kecskésné Pavlics Babett	belső igazgatósági tag
Agnieszka Franeczek	külső igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Farkas Bálint	az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Kecskésné Pavlics Babett	az Igazgatóság belső tagja, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Agnieszka Franeczek	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:

Anschau János	Felügyelőbizottság tagja
Ljiljana Beric	Felügyelőbizottság tagja
Alen Dobric	Felügyelőbizottság tagja
Tóth Balázs	Felügyelőbizottság tagja
Vörös Réka	Felügyelőbizottság tagja

A Felügyelőbizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Anschau János	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Ljiljana Beric	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divízió vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Alen Dobric	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kockázatkezelési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tóth Balázs	a Felügyelőbizottság tagja, 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.
Vörös Réka	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és kisvállalati divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

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 § (2) 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 kapcsolt 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 fejté 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 Magyarország, 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 hitelekkel 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 Tőzsdéi 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.

2018-ban a Kibocsátó aktívan részt vett a Magyar Nemzeti Bank által 2017 decemberében bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programjában. A program keretein belül 2018-ban a Magyar Nemzeti Bank elsődleges piacon (aukció útján) összesen 37,83 milliárd forint, míg másodpiacon 37,39 milliárd forint névértékű Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelet vásárolt. A programban való részvétel kedvező finanszírozási lehetőséget biztosított a Jelzálogbank számára a korábbiaknál olcsóbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására jelzáloglevél kibocsátások (nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított aukciók) útján.

A Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevél-állomány alakulását a 2018-as év folyamán az anyabank jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, a Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak történő megfelelés, a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazása, valamint a Magyar Nemzeti Bank Jelzáloglevél Vásárlási Programjában való részvétel határozta meg.

2018-ban összesen 95,83 milliárd forint névértékű, forintban denominált Jelzáloglevél került kibocsátásra (kilenc alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukció keretében). A Kibocsátó márciusban egy új jelzáloglevél

sorozat hozott forgalomba UCJBF 2023/A néven. Az első aukció alkalmával 21,2 milliárd forint névérték került kibocsátásra. Szeptember és december során további 27,4 milliárd névérték került rábocsátásra. Továbbá októberben egy új 6 éves futamidejű fix kamatozású instrumentum (UCJBF 2024/A) is kibocsátásra került, összesen 20 milliárd forint névértékben. Az UCJBF 2027/A elnevezésű sorozatból összesen 22,25 milliárd forint névértékben került sor újabb részletek kibocsátására 2018-ban. Decemberben a Kibocsátó egy új jelzáloglevél sorozatot hozott forgalomba, UCJBF 2028/A elnevezéssel. Az első aukció során 4,98 milliárd forint névértékű papír került kibocsátásra.

2018-ban a támogatott jelzáloghitelek átárazásához az árazó papír (ún. *benchmark*) szerepét az UCJBF 2027/A, majd decembertől az UCJBF 2028/A töltötte be.

2018. évben egy jelzáloglevél sorozat, az UCJBF 2018/A esetén került sor lejáratra 4,01 milliárd forint értékben. Továbbá az UCJBV 2018/A (9,3 milliárd) és UCJBE 2021/1 (EUR 3,5 millió) teljes állománya lejárat előtt visszavásárlásra került. Ezen kívül a tárgyidőszakban a Kibocsátó három részleges jelzáloglevél visszavásárlási tranzakciót valósított meg az UCJBF 2021/A sorozatból: 2018 szeptemberében 8,86 milliárd forint, októberben 10 milliárd forint, decemberben 5 milliárd forint névértékű jelzáloglevél visszavásárlásra került sor. Továbbá decemberben az UCJBF 2023/A és UCJBF 2019/C sorozatokból került sor visszavásárlásra 7 milliárd, illetve 3,5 milliárd forint névértékben.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Kibocsátó által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2017 év végéhez képest összesen 48,15 milliárd forinttal nőtt, így 2018 év végén az állomány 154,56 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a Kibocsátó nem rendelkezett. *[Forrás: a Kibocsátó 2018. 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-jelzáloghitelekkel szembe fordított 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 átárazásokat, elő- és végtörlesztéseket, ingatlanfedezet-cseréket, 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 2018-ban kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett, majd pedig 2018. októberében megnövelt követelményű Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM). A felügyeleti mutató, melynek célja a forint eszközök és források lejáratú eltéréseiből 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 2019. október 1-től 20%-ról 25%-ra emeli, ezzel egyidőben a jelzálogleveleket érintő jelenleg két éves kezdeti hátralévő futamidő három évre emelkedik. 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 2019-ben.

2018 évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be, a meglévő portfólió a terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében jelentős mértékű amortizálódása ellenére.

2018 során a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal rendelkezett együttműködési keretmegállapodással a JMM mutató biztosítása érdekében, azonban a szabályozás megváltozása következtében az egyik

partner JMM követelmény hatálya alól kikerült, így a refinanszírozása megszűnt. 2019-re kitűzött célok között a meglévő refinanszírozási partner növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő szerződéskötés szerepel.

2018. december 31-én a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 95,17 százalékát (163,0 milliárd forint). [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2018.12.31.]

VIII.1.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt-nek jelenleg nincs élő üzletiingatlan finanszírozási ügylete.

VIII.1.3. 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 östermelő 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 elvart 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 lebonyolítását szintén törvény szabályozza.

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2018. december 31-én 7,76 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 4,53 százalékát adta. A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 519,6 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,30 százalékát adta. [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2018.12.31.]

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.

A Kibocsátó 2018. január 1-jétől az IFRS 9 standard szerinti módszertant alkalmazza az értékvesztés számításához a hitelezési kockázatnak kitett pénzügyi instrumentumok esetében. A Kibocsátó az értékvesztés kiszámításához a jövőben várhatóan felmerülő veszteséget veszi alapul összhangban a számviteli és felülvizelési elvárásokkal.

Tekintettel arra, hogy az IAS39 és az IFRS9 szerinti értékek egymással korlátozottan összehasonlíthatóak, ezért a 2018-as változásokat a 2017. december 31-i IAS illetve a 2018. január 1-i IFRS9 állományhoz képest is bemutatja az alábbi táblázat, kitettség típusonként.

Millió forintban	2017.12.31		2018.01.01		2018.12.31	
Teljesítő hitelállomány	IAS 39 szerinti érték	értékvesztés	IFRS9 könyv szerinti érték	értékvesztés	IFRS9 könyv szerinti érték	értékvesztés
Követelések hitelintézetekkel szemben	188 646	0	188 731	218	172 003	375
Lakossági ügyfelekkel szembeni követelések	8 618	25	8 539	18	7 057	82
Birtokfejlesztési és föld alapú hitel követelések	580	18	580	7	457	3
Vállalatokkal szembeni követelések	182	0	182	0	0	0
Értékpapírok	19 910	0	19 917	6	40 254	18
Összesen teljesítő	217 937	43	217 949	249	219 771	479
Nem-teljesítő hitelállomány	0	0	0	0	0	0
Követelések hitelintézetekkel szemben	0	0	0	0	0	0
Lakossági ügyfelekkel szembeni követelések	610	354	587	220	479	257
Birtokfejlesztési és föld alapú hitel követelések	79	76	90	61	63	60
Vállalatokkal szembeni követelések	0	0	0	0	0	0
Összesen nem-teljesítő	689	430	677	282	542	317
Teljes állomány	218 626	473	218 626	531	220 313	796

Forrás: UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2018. éves jelentéséhez készült mellékletek, könyvelési listák

A szöveges magyarázatok a 2018. év során bekövetkezett változásokat mutatják be.

Refinanszírozás

2018. december 31-én a Kibocsátó kihelyezett, hitelintézetekkel szembeni követeléseinek összege 188 731 millió forintról 172 003 millió forintra csökkent. A teljes követelésállomány teljesítő. A Kibocsátó 2018 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 portfolióban 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 tavalyi évben 9 126 millió forintról 7 536 millió forintra csökkent. Az állomány csökkenését elsősorban az ütemezett törlesztések és az előtörlesztések okozzák.

2018-ban is értékesített a Kibocsátó nem-teljesítő hiteleket egy csomagban, amely a nem-teljesítő portfolió több mint 10%-os csökkenését eredményezte.

Mivel új folyósítások továbbra sem várhatóak, illetve a teljesítő hitelek nem teljesítővé válása egyre csökken, ezért 2019-ben a lakossági jelzáloghitel-portfolió 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 portfólió minőségi romlására a jövőben sem számít a Kibocsátó.

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 2018. évi IV. negyedéves adatokkal)*
- *MNB – Statisztika – Statisztikai adatok, információk – Adatok, idősorok (X. Monetáris és egyéb mérlegstatisztikák)*
- *MNB Hitelezési Folyamatok, 2019. 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 2018 végén a lakossági lakáscélú hitelállomány 3339,9 milliárd forintot tett ki, amelyből a forint hitelállomány 3335,9 milliárd forint, a deviza hitelállomány 4,1 milliárd forint volt. A lakossági lakáscélú hitelállomány év/év alapon 306,8 milliárd forinttal (10,11 százalékkal) emelkedett a 2017 év végi állapothoz képest. A háztartásoknak nyújtott szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya 1022,7 milliárd forint volt 2018.12.31-én, amely a 2017-os évhez képest év/év alapon 13,3 százalékos csökkenésnek felel meg.

A háztartások lakóingatlanl fedezett jelzáloghiteleinek nagysága az MNB 2018.12.31-re vonatkozó előzetes adatai alapján 418,59 milliárd forintot tett ki, amely 139,21 milliárd forintos növekedést jelent a 2017 év végi állapothoz képest.

A Magyar Nemzeti Bank „Hitelezési Folyamatok - 2019. március” elnevezésű kiadványa alapján az MNB hitelezési felmérésében részt vevő bankok több, mint fele 2018 negyedik negyedévében is a lakáshitel-kereslet élénkülését érzékelte és jelentős hányaduk további keresletélénkülésre számít 2018 első felében is. Ehhez továbbra is hozzájárult a Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK), melyhez az év utolsó negyedévében az új kibocsátású lakáshitel-volumen 12 százaléka volt kapcsolható. Ez az arány alacsonyabb, mint az előző időszakban megfigyelt, ugyanakkor a 2018 decemberével életbe lépő módosítások 2019-ben növelhetik a CSOK szerepét a lakás-hitelezésben.

A hitelkereslet élénkülése mellett a piaci szereplők a verseny élénkülését is jelezték: 2019 első felében az MNB felmérésében részt vevő bankok jelentős hányada szerint következik be további lazítás a lakáshitel-kondíciókban az erősödő versenyhelyzet miatt, amelyhez kedvező lakáspiaci folyamatok alakulása és a bankok kedvező likviditási helyzete is hozzájárul.

Az MNB adatai alapján a háztartások összesen 850 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket a 2018-es év folyamán, amivel nominálisan elérték a 2008. évi kibocsátás szintjét. Éves alapon összességében 31 százalékos bővülés volt megfigyelhető ezen hiteltermék piacán.

2018 utolsó negyedévében a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékek egyre erőteljesebb felfutása volt megfigyelhető: a negyedik negyedév során kibocsátott lakáshitelek 61 százaléka, mintegy 93 milliárd forint értékben rendelkezett a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel minősítéssel.

Az MNB várakozásaival összhangban 2018 IV. negyedévében emelkedett a fix kamatozású termékek aránya az új lakáshitel kibocsátásokban. A negyedévben megkötött szerződések 94 százaléka volt 1 évnél hosszabb időre fixált és az új hitelek 62 százaléka már 5 éven túli kamatperiódussal bírt.

A hazai jelzálogbankok mérlegében szereplő nettó jelzáloghitel-állomány 2018 végén 1602,3 milliárd forint volt, ebből a Kibocsátó részesedése 10,6 százalékot tett ki.

Nettó jelzáloghitel-állomány alakulása (milliárd HUF-ban)

	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31
Takarék Jelzálogbank Nyrt.	226,50	184,20	210,48	236,89
OTP Jelzálogbank Zrt.	968,30	948,10	986,21	1 063,78
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	113,01	167,84	164,20	170,53
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	-	54,10	79,55	131,10
K&H Jelzálogbank Zrt.	-	-	66,04	103,27
Összesen	1 307,81	1 354,24	1 506,48	1 602,30

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 két új jelzálogbank alakult meg (az Erste Jelzálogbank Zrt. és a K&H Jelzálogbank Zrt.), a szektor tagjainak száma ennek megfelelően ötre 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 az 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 emelkedett. 2019 októberétől az elvárt szint további 5%-kal kerül megemelésre (25%-ra), 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.

2018 során a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal rendelkezett együttműködési keretmegállapodással a JMM mutató biztosítása érdekében, azonban a szabályozás megváltozása következtében az egyik partner JMM követelmény hatálya alól kikerült, így a refinanszírozása megszűnt.

A Magyar Nemzeti Bank által 2017. decemberben bejelentett és 2018 elején elindított elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Program a 2018-as évben kedvező finanszírozási lehetőséget biztosított 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 évben 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.

december végi adatok alapján az MNB által az elsődleges és másodlagos piacokon együttesen megvásárolt jelzáloglevelek állománya 381,37 milliárd forintot tett ki.

A Kibocsátó által forgalomba hozott, még nem törlesztett jelzáloglevelek állománya 2018-ben 154,56 milliárd forintot tett ki, az előző évhez viszonyítva 47,06 milliárd forinttal nőtt. 2018-es év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1217,58 milliárd forint volt, ezek alapján a Kibocsátó részesedése 12,7 százalékot tett ki. 2019 első negyedévének végére a szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1179,49 milliárd forintra emelkedett. Ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél állománya 154,57 milliárd forintra nőtt, így a Kibocsátó piaci részesedése 13,1 százalékra emelkedett.

Forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd HUF-ban)

	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.03.31
Takarék Jelzálogbank Nyrt.	195,08	153,39	176,69	222,45	223,60
OTP Jelzálogbank Zrt.	668,38	354,76	391,35	597,35	558,10
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	91,28	124,36	107,50	154,56	154,57
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	-	46,37	72,89	141,72	141,72
K&H Jelzálogbank Zrt.	-	-	71,00	101,50	101,50
Összesen	954,74	678,87	819,43	1 217,58	1 179,49

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, a Magyar Nemzeti Bank, az OECD, az IMF, az Eurostat elemzéseiből, statisztikáiból, továbbá az UniCredit Research és az UniCredit Bank Hungaria elemzéseiből származnak.

2018-ban a világgazdaság teljesítménye tovább javult, a 3,6% körüli globális GDP növekedéshez nagy mértékben hozzájárult a külkereskedelem, mely az elmúlt két évben különösen dinamikusnak bizonyult. A legfontosabb kihívást és kockázatot tavaly a globális szinten zajló fokozódó protekcionizmus jelentette, így a különböző kereskedelmi korlátozásokra és importvámokra vonatkozó fejlemények jelentős mértékben befolyásolták a főbb üzleti bizalmi indikátorok alakulását az egész év során.

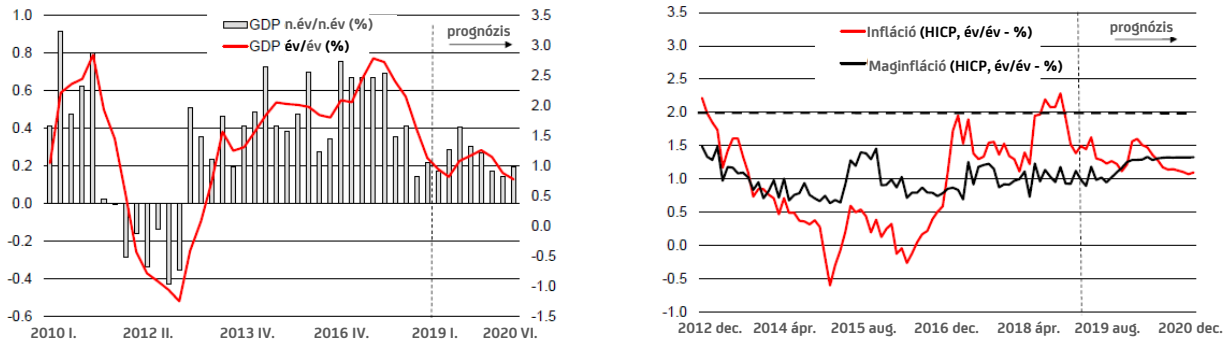
További fontos fejlemény volt ugyanakkor, hogy míg 2017-ben a globális növekedés összességében kiegyensúlyozottnak bizonyult a nagy gazdaságok között, addig 2018-ban újra kevésbé szinkronizálttá vált a növekedés. A fejlett országok teljesítménye összességében stabilizálódott, miközben a feltörekvő piacok gazdaságai tovább gyorsultak. A heterogenitás nem csak az országcsoportok esetében volt megfigyelhető, hanem azon belül az egyes gazdaságokra nézve is. Így például míg az amerikai gazdaság növekedése közel 3%-ra gyorsult tavaly, addig az eurózóna teljesítménye 1,8%-ra lassult.

Az USA jelenlegi, 2010 óta tartó növekedési ciklusa minden idők leghosszabb gazdasági konjunktúrája lesz várhatóan, mielőtt a korrekció 2020 körül bekövetkezik. A bezárult kibocsátási réssel és teljes foglalkoztatással operáló amerikai gazdaság már most az üzleti ciklus kései szakaszán áll. Mindazonáltal a ciklikus folyamatokból fakadó természetes lassulást az adócsökkentésből eredő, rosszul időzített fiskális stimulus nemcsak hogy elodázta tavaly, hanem még további lökést is adott a gazdaságnak. A többletkereslet által generált túlfűtöttség pedig jelentősen növeli egy komoly korrekció valószínűségét a következő 1-2 évben. A kedvező reálgazdasági adatok, az alacsony munkanélküliségi ráta és gyorsuló infláció tükrében az amerikai jegybank szerepét betöltő FED mindenesetre folytatta a monetáris szigorítást 2018-ban. Következésképp az amerikai jegybanki alapkamat, a FED ráta négy alkalommal végrehajtott emelést követően 2,50%-on zárta az évet.

Az amerikai gazdasággal ellentétben az eurózóna lendülete tavaly jelentősen alábbhagyott. A GDP növekedési üteme ugyanis a 2017-es 2,5%-ról 2% alá lassult. Noha a dinamika romlása mögött egyedi és átmeneti faktorok is meghúzódnak, a dekonjunktúrában a fundamentumok is jelentős szerepet játszanak. Így például a kedvező pénzügyi kondíciók vagy a világkereskedelem növekedésösztönző hatása tavaly már jóval kisebb volt, mint 2017-ben. Az USA protekcionista kereskedelmi politikája negatívan hat a globális kereskedelemre, míg a folyamatos kereskedelmi feszültségek fokozzák a bizonytalanságot és ezáltal rontják az európai üzleti bizalmat annak ellenére, hogy az amerikai vámok egyelőre az európai

termékeknek csak egy szűk szegmensét érintik. Mindeközben az olajárak és a devizaárfolyamok alakulása pedig kifejezetten negatív hatással bírtak a valutaövezet reálgazdasági teljesítményére tavaly. Az euróban számolt olajárak az elmúlt másfél évben mintegy 80%-kal emelkedtek, jelentősen rontva ezáltal a háztartások reáljövedelmét és a vállalatok profitabilitását. A gyengülő reálgazdasági teljesítmény, a 2%-os céltől továbbra is elmaradó infláció fényében az Európai Központi Bank (EKB) politikáját tavaly az óvatosság jellemezte. Bár az EKB folytatta az eszközvásárlási program leépítését tavaly, kamatemelésre – a várakozásokkal összhangban – nem került sor.

Euró-zóna GDP és inflációs várakozások



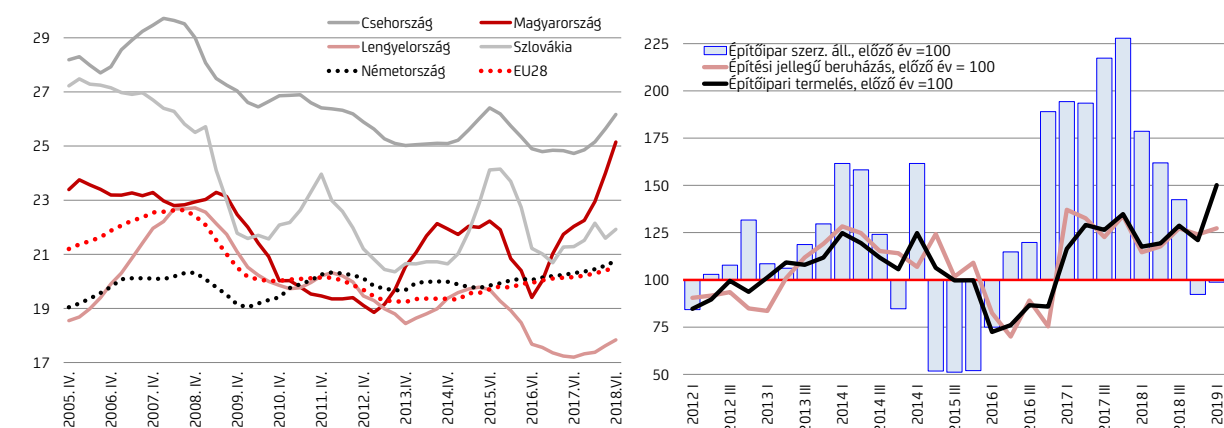
Forrás: UniCredit Research

A magyar gazdaság teljesítménye 2018-ban érte el a gazdasági ciklus csúcsát, a 4,5%-os éves bővülési ütemet meghaladó reálgazdasági teljesítményre a kétezres évek közepe óta nem volt példa. Ez ugyanakkor azt is jelenti, hogy innentől kezdve várhatóan lassul a GDP növekedés mértéke, amit a ciklikus folyamatok mellett a globális kilátások is alátámasztanak.

Szerkezetét tekintve a növekedés összességében kiegyensúlyozottnak mondható, noha a fő hajtóerőt – a gyengülő külső konjunktúra és egyéb kockázati elemek erősödése miatt – elsősorban a belső kereslet, illetve az abból leginkább profitáló szolgáltató szektor jelentette. Így a rendületlenül magas fordulatszámú pörgő lakossági fogyasztás és a szárnyaló beruházások járultak hozzá a legnagyobb mértékben a kiemelkedő GDP adathoz.

A töretlen lendületnek köszönhetően a GDP növekedés fő motorját 2018-ban a beruházások szolgáltatták. A közel 20%-os volumenbővüléshez az állami és a privát projektek egyaránt hozzájárultak. Az állami előfinanszírozás révén ugyanis az uniós források reálgazdasági hatása nagyrészt 2017-2018 során jelent meg a beruházási adatokban annak ellenére, hogy a tényleges forrásbeáramlás az év nagy részében összességében alacsony mértékű volt, nagyobb összegű átutalások Brüsszelből az év vége felé érkeztek. A lakáspiaci felívelés is folytatódott 2018-ban, mivel azokban az új projektek ellenére a kínálat felzárkózása a masszív kereslethez csak fokozatosan tud végbemenni, a lakáspiaci árak tovább emelkedtek, amihez a munkaerő drágulása, illetve az anyagköltségek emelkedése is hozzájárult. A vállalati szegmensben is erőteljes beruházási aktivitás volt megfigyelhető tavaly, a már zajló kapacitásbővítő projektek mellett folyamatosan jelennek meg az újak is.

A magyar állóeszköz felhalmozás a GDP %-ában és az építőipar főbb mutatói



Forrás: KSH, Eurostat, UniCredit Bank

A kedvező fogyasztói bizalmat az általános konjunkturális folyamatok mellett a bérdinamika is erősítette. Mindemellett érdemes hangsúlyozni, hogy az 5% körüli növekedési ütem ellenére nem mutatkoznak túlfűtöttségre utaló jelek, mivel a lakossági fogyasztás szintje továbbra is elmarad mind a hosszú távú trendtől, mind a reál bérszínvonal által indokolt mértéktől. A bruttó bérek immáron két éve tartó kétszámjegyű növekedése mögött legnagyobb mértékben a feszes munkaerőpiac húzódik meg. Az akut munkaerőhiány ugyanis tovább fokozódott tavaly, miközben a problémát érdemben enyhítő megoldások nem mutatkoztak. A szűkülő munkaerő-kínálat, valamint a tovább erősödő gazdasági aktivitás eredményeként a főbb munkapiaci mutatók újabb rekordokat döntöttek: a foglalkoztatás szintje 4,5 millió főre bővült, miközben a munkanélküliségi ráta 3,6%-ra mérséklődött.

A forint árfolyamát 2018 első felében viszonylagos stabilitás jellemezte, minimális volatilitás mellett 310 körül mozgott az euróval szemben. Majd a tavasszal bekövetkezett piaci turbulenciát és globális tőkemeningitést a feltörekvő piacokról a forint is megsínylette, júliusban a történelmi mélypontot jelentő 330-as szintig is gyengült a hazai deviza. Bár ezt követően a piaci hangulat javult, az MNB pedig szóban reagált a folyamatokra, mivel azonban a monetáris kondíciók összességében nem változtak, a forint nem tudott visszaerősödni a korábbi szintekre; így nyár óta a 320-325 közötti sávban folyik a kereskedés. Bár a makrofundamentumok támogatják a hazai devizát, a fokozatosan erősödő inflációs nyomás, a 3%-os jegybanki inflációs célt már meghaladó éves átlagos áremelkedési ütem, valamint a pozitív növekedési rés mellett régiós összevetésben is rekord alacsony hozamkörnyezet egyre jobban fokozzák – az egyelőre stabilan alakuló – magyar monetáris politikára nehezedő szigorítást sürgető nyomást.

A magyar bankszektor teljesítménye

Jelen alfejezet összeállításakor a Magyar Nemzeti Bank adatai alapján az UniCredit Bank Hungary saját bankrendszer elemzéseit felhasználta.

Nemcsak a reálgazdaság, hanem a pénzügyi szektor számára is eredményes és stabil év volt 2018, a profitabilitás kiemelkedően jól alakult, miközben a hitelezési folyamatok is tovább erősödtek. Az előzetes adatok alapján a bankszektor 2018-ban több mint 500 milliárd forint adózott eredményt könyvelt el.

Kevésbé ideális ugyanakkor, és előretételezve a profit mértékének szükségszerű mérséklődését vetíti előre az a tény, hogy az eredményességben továbbra is meghatározó szerepet játszanak egyszeri tényezők vagy a hazai banki működéshez szervesen nem kapcsolódó bevételi tételek, mint például a céltartalékok vagy a keresleti piacnak köszönhetően a portfólió eladásokból származó nettó nyereség. A tavalyi adózás előtti eredmény közel 10%-át ugyanis az értékvesztés és kockázati céltartalékok visszairása, illetve feloldása szolgáltatta. Bár ehhez hozzájárult az is, hogy a gazdasági ciklussal összhangban az ügyfélteljesítések javultak, illetve a portfóliótisztításnak és az új hitelek növekedésének is köszönhetően a nem-teljesítő állományok csökkentek, hosszabb távon ugyanakkor a céltartalékok normalizálódása várható, tekintettel a gazdasági ciklus alakulására, valamint az IFRS 9-hez kapcsolódó szigorúbb követelményekre. Mindeközben a hagyományos bevételi sorok, úgy mint a kamatbevételek az előző évhez képest nem voltak kiemelkedőek, - a MIRS-hatással korrigálva - a bankszektor kamateredménye

közel stagnálást mutatott. Annak ellenére ugyanis, hogy az új hitelek tovább szárnyaltak 2018-ban, az alacsony kamatkörnyezetben a szereplők között fokozódó árverseny a marzsok további szűkülését eredményezte.

A költségoldalt tekintve a bankszektor működési kiadásai jelentős mértékben nőttek tavaly. Ezt egyrészt a digitalizációval kapcsolatban felmerülő jelentős beruházási tételek magyarázzák. Másrészt ugyanakkor a személyi jellegű költségek is jelentősen emelkedtek a szektorban. Az egész országra és szinte minden szektorra kiterjedő munkaerő-hiány immáron a pénzügyi szektorban is megjelenik, így a munkaerőért folyó verseny, a gazdaság egyéb szektoraiban tapasztalható bérnyomás elkerülhetetlenné teszi a keresetek emelését a pénzügyi szektorban is. Hosszabb távon ugyanakkor a digitális megoldások és a hatékonyabb működés hozzájárulhatnak az eszközarányos működési költségek mérséklődéséhez.

A GDP növekedés és a hitelvolumenek bővülése közötti korreláció tovább erősödött tavaly és ez a tendencia várhatóan fenn fog maradni, ahogy a hazai banki finanszírozás szerepe folyamatosan növekszik. A kedvező reálgazdasági környezet, a tartósan alacsony kamatok, valamint a hitelfelvételi kedv javulása mind hozzájárultak ahhoz, hogy a hitelezés fellendülése folytatódjon. Mindez különösen az új hitelkihelyezések volumenében volt látványos, a lakáspiac fellendülésével és a fogyasztói bizalom erősödésével párhuzamosan a lakossági piacon az új hitelek közel 30%-kal bővültek tavaly. A vállalati hitelállomány 15%-os növekedését az állami programok és az erős beruházási aktivitás egyaránt támogatták. A kedvező tendencia ellenére ugyanakkor a korábbi években végbement mérlegalkalmazkodás, a devizahitelek elszámolása, a leírások és portfólió eladások hitelállományokra gyakorolt hatását még mindig tükrözi a hitel/GDP ráta, ami a régióban az egyik legalacsonyabb. Emiatt további jelentősebb hitelnövekedés anélkül végbemehet, hogy egy esetleges hitelbuborék kialakulásának veszélye fennállna.

A bankrendszer felügyelete és szabályozása

Jelen alfejezet összeállításakor a Magyar Nemzeti Bankról szóló (2013. évi CXXXIX. törvény egyes rendelkezései a Magyar Nemzeti Bankról), a Magyar Nemzeti Bank (www.mnb.hu) elemzése, a Pénzügyi Stabilitási Jelentései, továbbá a Magyar Nemzeti Bank tevékenységéről nyilvánosan rendelkezésre álló információk kerültek felhasználásra.

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 az MNB látja el a pénz-, tőke- és biztosítási piac felügyeletét, továbbá a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelet (PSZÁF) eddigi fogyasztóvédelmi és piacfelügyeleti funkcióit.

Az MNB elsődleges célja az árstabilitás elérése és fenntartása. Az MNB 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 kezel azt;
- kizárólagos jogosultként a devizatartalék kezelésével és az árfolyam-politika végrehajtásával kapcsolatban devizaműveleteket végez;
- kizárólagos jogosultként felvigyázza 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:

- szanalási 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.

Bankrendszeri forint lejárat eltéréseiről és a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatóról (JMM)

A 2014. évi LXXVII. törvény (ún. forintosítási törvény) alapján a fennálló lakossági deviza jelzáloghitel-állomány szinte egésze a törvény által rögzített árfolyamon forintosításra került.

A konverzióknak köszönhetően a legjelentősebb rendszerszintű kockázat, az árfolyamkockázat már nem terheli többé a fogyasztókat, a bankszektorban azonban érdemi likviditási kockázat marad a forint lejárat eltérés növekedésének hatására. A forintba konvertálandó jelzáloghitelek túlnyomó többsége ugyanis 10 évnél hosszabb hátralévő futamidővel rendelkezik, miközben a bankrendszer forintforrásai – jellemzően betétek formájában – éven belüli lejáratúak. Bár a lejárat eltérés a banküzem természetes velejárója – hiszen a bankok működésének egyik fontos eleme a lejárat transzformáció – a túlzott lejárat eltérés rendszerszintű likviditási kockázatokat okozhat.

A lejárat eltérése csökkentése érdekében a Magyar Nemzeti Bank 2015 júniusában új szabályozói eszköz, a Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) bevezetését jelentette be.

A rendelet előírja, hogy a hazai hitelintézetek a forint lakossági jelzáloghitel-állományukat 2018. október 1-jétől legalább 20 százalékban hosszú lejáratú, stabil, jelzálog-fedezett forrásokkal kell finanszírozniuk.

Az Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forint források (pl. jelzáloglevelek, jelzálog fedezete mellett kibocsátott egyéb értékpapírok, jelzálogbanki refinanszírozási hitelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten.

Az új előírásnak való megfelelés miatt 2016 folyamán 2 új jelzálogbank alakult (Erste, K&H) és több sikeres jelzáloglevél-kibocsátás is megvalósult.

A Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Stabilitási Tanácsának döntése alapján 2018. október 1-jétől a JMM-szabályozás a következők szerint változott:

1. A mutató minimum elvárt szintje 20 százalékra emelkedett, így a bankok mérlegben belüli lejárat eltérése tovább mérséklődik és a várható jelzáloglevél- kibocsátásoknak köszönhetően tovább bővíthet a jelzáloglevél-piac.
2. A szigorúbb szabályozás alapján a beszámítható források elvárt futamideje 1-ről 2 évre emelkedett.
3. A bankok által megvásárolt jelzáloglevelek részlegesen „nettósításra” kerülnek a rendelet szerint beszámítható forrásokkal szemben, ami a rendszerszintű, bankszektoron kívüli forrásbevonásra ösztönzi a piaci szereplőket.
4. A lakás-takarékpénztárak által lejegyzett jelzáloglevelek 2018 októberétől valódi stabil forrásbevonásként vehetők figyelembe.

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 fedezetként 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 fedezetként 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 2018. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)

UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás 2018. december 31.

(millió Ft)

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Eszközök		
Készpénz és nem lekötött nostro Jegybankkal szemben	20 362	21 655
Kereskedési célú értékpapírok	26 024	51 906
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	50 702	60 689
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	33 403	44 395
Banki kihelyezések	645 060	607 456
Ügyfél kihelyezések	1 401 732	1 204 959
Befektetési célú értékpapírok	814 565	704 498
Tőkebefektetések	685	-
Befektetési célú ingatlanok	10 820	10 330
Tárgyi eszközök	21 117	20 645
Immateriális javak	10 796	6 806
Halasztott adó eszköz	122	128
Egyéb eszközök	19 560	13 308
Eszközök összesen	<u>3 054 948</u>	<u>2 746 775</u>
Források		
Pénzügyintézeti források	544 508	555 151
Ügyfélforrások	1 893 176	1 643 826
Kibocsátott kötvények	150 547	78 225
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	-	-
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	57 201	65 425
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	18 811	32 011
Egyéb céltartalék	3 475	4 156
Halasztott adó kötelezettség	1 562	3 157
Egyéb kötelezettségek	35 618	25 788
Alárendelt kölcsöntőke	-	-
Kötelezettségek összesen	<u>2 704 898</u>	<u>2 407 739</u>
Saját tőke		
Jegyzett tőke	24 118	24 118
Tőketartalék	3 900	3 900

Eredménytartalék	195 845	181 629
Jogi tartalékok	44 640	38 707
Egyéb tartalékok	-	-
Értékelési tartalékok	25 116	39 399
Adózott eredmény	56 071	51 091
A Bank tulajdonosára jutó saját tőke összesen	<u>349 690</u>	<u>338 844</u>
Kisebbségi részesedés	<u>360</u>	<u>192</u>
Saját tőke összesen	<u>350 050</u>	<u>339 036</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen	<u>3 054 948</u>	<u>2 746 775</u>

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált
2018. évi konszolidált éves beszámolója*

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált eredménykimutatása
2018. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.

Konszolidált eredménykimutatás

2018. december 31.

(millió Ft)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	84 755	79 863
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	(20 774)	(21 552)
Nettó kamatbevétel	<u>63 981</u>	<u>58 311</u>
Jutalékbevételek	52 713	50 572
Jutalékráfordítások	(8 991)	(9 000)
Nettó jutalékbevétel	<u>43 722</u>	<u>41 572</u>
Osztalékbevétel	188	187
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	(1 962)	(576)
Devizaeredmény	14 371	13 926
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	2,607	755
Működési eredmény	<u>122 907</u>	<u>114 175</u>
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	2,026	(317)
Nettó pénzügyi működési eredmény	<u>124 933</u>	<u>113 858</u>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	(19 411)	(18 646)
Általános működési költségek	(43 676)	(42 460)
Egyéb céltartalék	(419)	(1 536)
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(1 029)	(921)
Immateriális javak értékcsökkenése	(471)	(270)
Működési költségek	<u>(65 006)</u>	<u>(63 833)</u>
Egyéb bevétel	1 026	6 319
Egyéb eredmény	<u>1 026</u>	<u>6 319</u>
Befektetett eszközökkel kapcsolatos eredmény	48	54
Befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos eredmény	503	134

Adózás előtti eredmény	<u>61 504</u>	<u>56 532</u>
Adókötelezettség	(5 411)	(5 433)
Tárgyévi nettó eredmény	<u>56 093</u>	<u>51 099</u>
Ebből:		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	56 071	51 091
Nem ellenőrzött részesedésekre jutó rész	22	8

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. évi konszolidált éves beszámolója

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált teljeskörű eredménykimutatása
2018. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

2018. december 31.

(millió Ft)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tárgyévi nettó eredmény	<u>56 093</u>	<u>51 099</u>
A jövőben eredményben realizálandó tételek:		
IFRS 9 áttérés hatása	420	-
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték különbözete	(10 628)	10 498
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok halasztott adó hatása	<u>910</u>	<u>(944)</u>
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok nettó változása	<u>(9 718)</u>	<u>9 554</u>
Cash-flow fedezeti tartalék változása	(5 478)	1 149
Cash-flow fedezeti tartalék változásának adója	<u>493</u>	<u>(103)</u>
Cash-flow fedezeti tartalék nettó változása	<u>(4 985)</u>	<u>1 046</u>
Nettó átfogó eredmény	<u>41 390</u>	<u>61 699</u>

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. évi konszolidált éves beszámolója

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált saját tőke kimutatása
2018. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.
Konszolidált saját tőke kimutatás
2018. december 31.

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Jogi tartalékok	Értékelési tartalékok		Adózott eredmény	Összesen	Kisebbségi részesezés	Összesen
					Valós érték értékelési tartaléka	Cash-flow fedezeti tartalék				
(millió Ft)										
Egyenleg 2017. január 1-én	24 118	3 900	154 880	33 771	10 548	18 251	53 685	299 153	173	299 326
Előző évi nettó eredmény	-	-	53 685	-	-	-	(53 685)	-	-	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	9 554	1 046	51 091	61 691	8	61 697
Fizetett osztalék	-	-	(22 000)	-	-	-	-	(22 000)	-	(22 000)
Kisebbségi részesezés változása	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11
Üzleti kombináció	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eredménytartalékból történő átvezetések	-	-	(4 936)	4 936	-	-	-	-	-	-
Egyenleg 2017. december 31-én	24 118	3 900	181 629	38 707	20 102	19 297	51 091	338 844	192	339 036
Egyenleg 2018. január 1-én	24 118	3 900	181 629	38 707	20 102	19 297	51 091	338 844	192	339 036
IFRS 9 átállás hatása	-	-	(5 443)	-	420	-	-	(5 023)	-	(5 023)
Egyenleg 2018. január 1-én IFRS 9 és a beolvasás szerint	24 118	3 900	176 186	38 707	20 522	19 297	51 091	333 821	192	334 013
Előző évi nettó eredmény	-	-	51 091	-	-	-	(51 091)	-	-	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	(9 718)	(4 985)	56 071	41 368	22	41 390
Fizetett osztalék	-	-	(25 500)	-	-	-	-	(25 500)	-	(25 500)
Kisebbségi részesezés változása	-	-	-	-	-	-	-	-	146	146
Üzleti kombináció	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eredménytartalékból történő átvezetések	-	-	(5 933)	5 933	-	-	-	-	-	-
Egyenleg 2018. december 31-én	24 118	3 900	195 845	44 640	10 804	14 312	56 071	349 690	360	350 050

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. évi konszolidált éves beszámolója

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált cash flow kimutatása
2018. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.

Konszolidált cash-flow kimutatás

2018. december 31.

(millió HUF)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Adózás előtti eredmény	61 504	56 532
Kézpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	1 500	1 191
Selejtezett és átadott eszközök	-	-
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	(35)	(252)
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	(13 751)	(3 126)
Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása	(7 686)	(5 038)
Kereskedeségi és befektetési célú pénzügyi eszközök valós értékének nem realizált változása	(10 628)	-
Alárendelt kölcsöntőke árfolyamváltozása	-	-
Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása	-	(135)
Árfolyam veszteség/(nyereség) a befektetési célú ingatlanokon	(490)	(110)
Üzleti kombináció	(22)	(8)
Adókötelezettség	<u>(5 411)</u>	<u>(5 433)</u>
<i>Működési pénzáramlás</i>	24 981	43 621
Kereskedési célú eszközök változása	35 869	(36 317)
Jelenlegi adó eszközök változása	24	1 059
Egyéb eszközök változása	(6 251)	2 788
Értékesítésre tartott eszközök változása	(545)	115
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	(161)	240
Egyéb kötelezettségek változása	11 920	5 382
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	(180 923)	(84 444)
Egyéb bankbetétek változása	(37 494)	189 700
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	249 350	97 821
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	(10 643)	(174 103)
Alárendelt kölcsöntőke változása	-	(21 218)
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	<u>(8 224)</u>	<u>(2 994)</u>
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	52 922	(21 971)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Tárgyi eszközök eladásának árbevétele	47	44
Tárgyi eszközök beszerzése	(972)	(977)

Immateriális javak beszerzése	(4 457)	(3 276)
Tőkebefektetések változása	(829)	-
Lejáratig tartott értékpapírok változása	(91 676)	3
Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	(28 299)	(44 731)
Befektetési célú ingatlanok változása	-	701
Kisebbségi részesedés változása	<u>168</u>	-
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	(126 018)	(48 236)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás		
Kibocsátott kötvények változása	72 322	55 057
Fizetett osztalék	<u>(25 500)</u>	<u>(22 000)</u>
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	46 822	33 057
Nettó pénzeszköz növekedés	(1 293)	6 471
Pénzeszközállomány az év elején	<u>21 655</u>	<u>15 184</u>
Pénzeszközállomány az év végén	<u>20 362</u>	<u>21 655</u>

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. 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:

Tóth Balázs	Igazgatóság elnöke, elnök-vezérigazgató
Ljiljana Beric	Igazgatósági tag
Alen Dobric	Igazgatósági tag
Anschau János	Igazgatósági tag
Vörös Réka	Igazgatósági tag
Soós Gábor	Igazgatósági tag

Ivan Vlaho igazgatósági tagságának MNB engedélyezése folyamatban van.

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Tóth Balázs	az Igazgatóság elnöke; az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Ljiljana Beric	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divízió vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Alen Dobric	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kockázatkezelési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Anschau János	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Vörös Réka	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és Kisvállalati Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Soós Gábor	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati és Befektetési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

Silvano Silvestri	Felügyelőbizottság elnöke
Emilia Stefanova Palibatchiyska	Felügyelőbizottság tagja
Tatjana Antolic Jasnic	Felügyelőbizottság tagja
Andrea Diamanti	Felügyelőbizottság tagja
Ivan Vlaho	Felügyelőbizottság tagja (az Igazgatósági tagságának hatályossá válásával FB tagságáról lemond)
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	Felügyelőbizottság tagja
Bolyán Róbert	Felügyelőbizottság tagja
Berki András Róbert	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. 2018. évi teljesítménye és eredménye

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. történetének legsikeresebb évét zárta 2018-ban, amit a kiemelkedő jövedelmezőség mellett az ügyfélállományok dinamikus növekedése és a kockázati költségek csökkenése jellemezett. Méretét tekintve a bank őrzi harmadik helyét a magyarországi bankszektorban.

A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készült konszolidált mérleg- és eredménykimutatás alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. mérlegfőösszege 2018 végén 3.055 milliárd forint volt, ami 11,2 százalékos növekedés az előző év végéhez képest.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. piaci részesedése a mérlegfőösszeg alapján 8,3 százalékot ért el 2018-ban.

2018-ban a kamatszintek nem változtak, ami azt jelentette, hogy a marzsok tovább szűkültek a régebbi, magasabb marzsú ügyletek kifutása miatt. Ezt részben ellensúlyozták a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett programok és a hitelportfólió tovább javuló minősége. Ennek is köszönhető, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. konszolidált adózás utáni eredménye meghaladta az 56 milliárd forintot, ami az elmúlt 28 év legkiválóbb eredménye. A bank tőkére vetített jövedelmezősége (ROE) 16,3 százalékra emelkedett, míg a költség/bevétel arány 52,1 százalék volt 2018-ban, ami elsősorban a munkaerőpiaci helyzettel és a növekvő üzleti volumenek adóhatásával (pénzügyi tranzakciós illeték) magyarázható.

A már említett MNB-programok és a dinamikus növekvő hitel- és betétállományok következtében a nettó kamatbevétel számottevő mértékben növekedett és 9,7 százalékkal volt magasabb 2018-ban az előző évhez képest. A nettó hitelállomány 16,3 százalékkal, míg a betétállomány 15,2 százalékkal emelkedett az elmúlt évben. A jutalékbevételek 5,2 százalékkal nőttek elsősorban a magasabb tranzakciós volumenek következtében, míg a kereskedési eredmény soron a bank 6,5 százalékos növekedést tudott elérni.

A bank folyamatosan figyelemmel követi az üzleti környezet és ügyfelei igényeinek alakulását, hogy ahhoz igazítsa üzleti modelljét. Ezért a bank 2018-ban továbbra is a digitális bankolást tartotta tevékenysége középpontjában, amit a pozitív ügyfélélményt biztosító fejlesztések sora egészített ki. A fejlesztések eredményeként bevezetésre került például a digitális aláírás és a bankfiókokban az online ügyfélsorszámkezelő rendszer. Új alapokra került továbbá az online bankolást biztosító rendszer (eBanking).

A céltartalékképzést teljes mértékben kompenzálta a teljesítővé váló hitelportfólióhoz tartozó értékvesztés felszabadítása, aminek következtében a kockázati költségeknek pozitív eredményhatása volt 2018-ban.

A már említett ügyfélállományváltozások eredményeként az UniCredit Bank Hungary Zrt. nettó hitel/betét mutatója 68,6 százalék volt 2018 végén.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2018 végén mintegy 400 ezer ügyfelét 55 egységből álló országos fiókhálózatában szolgálta ki.

4. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. üzletágainak 2018-es beszámolója és bemutatása

4.1. Vállalati, befektetési banki és private banking divízió

2018 volt a Vállalati, befektetési banki és private banking divízió fennállásának egyik legküzdelmesebb, ugyanakkor egyik legsikeresebb éve. Továbbra is a divízió a bank legmeghatározóbb szegmense, mind a bevételt, mind a nyereséget tekintve. Mindez egyfelől a továbbra is alacsony kockázati költségeknek és a szigorú költséggazdálkodásnak köszönhető, másfelől pedig annak, hogy a divízió 2018-ban is rugalmasan reagált a korábbiakhoz képest is nagyobb mértékben megváltozott piac kihívásaira, amelyek közül kiemelendő a forint esetében a rendkívül alacsony, egyes, a magyar gazdaság számára fontos devizák esetében pedig a negatív kamatkörnyezet.

A divízió kiemelkedő bevétele döntően annak tulajdonítható, hogy a kedvezőtlen kamatkörnyezet ellenére mind a hitel-, mind pedig a betétállomány jelentősen növekedett 2018-ban. Ebből adódóan az UniCredit Bank Hungary Zrt. a gyorsan bővülő piacon is megőrizte pozícióját (2018 végén 12,9 százalékos részarány a vállalati hitel-, illetve 12,7 százalékos a betétállományban), sőt, év közben átmenetileg rekord magasságba is emelkedett részesedése (szeptemberben 13,5 százalékra a hitel-, novemberben 13,3 százalékra a betétpiacon). A hitelvolumen kedvező alakulása elsősorban annak volt betudható, hogy a divízió – a szegmens egyik vezető hitelezőjeként – képes volt erőteljesen finanszírozni a hazai és külföldi tulajdonú középvállalatokat, részt vett és aktív szerepet vállalt valamennyi jelentős strukturált finanszírozási ügyletben, továbbá rugalmasan reagált a multinacionális nagyvállalatok és az állami tulajdonú partnerek nagyobb finanszírozási ügyleteinek év közbeni volatilitására. A kis- és középvállalkozások hitelezésében döntő szerepe volt a Magyar Nemzeti Bank Piaci Hitelprogramjának, az abban rejlő lehetőségeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. sikerrel aknáztta ki. Ugyanez mondható el az EXIM Versenyképességet Javító Jövő Exportőrei hitelprogramjáról is.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. azonban az eredménymutatókon túl is az egyik legsikeresebb vállalati bank Magyarországon. A neves fórumokon odaítélt díjak, és – ami még ennél is fontosabb – a vállalati ügyfelek visszajelzései igazolják, hogy kiváló a megítélésünk. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyfelei körében lebonyolított objektív elégedettségi vizsgálat alapján a magas szolgáltatási színvonalnak köszönhetően az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2018-ban is kiemelkedő eredményt ért el a magyarországi vállalati és befektetési bankok között. 2018-ban a Portfolio Property Investment Forumon Portfolio Property Awards „Finanszírozás” kategóriájának győztese, az „Év finanszírozója” az UniCredit Bank Hungary Zrt. lett. A Euromoney Trade Finance 2018 felmérésén pedig az UniCredit Bank Hungary Zrt. nyerte el a magyarországi kereskedelemfinanszírozási piacvezető címet. A magyar bankok között a „Legjobb szolgáltatások” kategóriában is az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzett az élen.

A bank sikereinek záloga a társaság öt alapelve. Fundamentuma a munkatársak szakértelme és tapasztalata, valamint a fejlett és teljes körű szolgáltatási kínálat. A korábbi évekhez hasonlóan az UniCredit Bank Hungary Zrt. ezért 2018-ban is kiemelt figyelmet fordított az ügyfeleknek nyújtott szolgáltatások minőségére, ezen belül az egyedi ügyféligények kielégítése érdekében több rendszerfejlesztést is sikerült végrehajtania.

A strukturált finanszírozás területén 2018 ismét mozgalmas, kihívásokkal és sikerekkel teli év volt. Az egyre keményebb piaci verseny és a tovább csökkenő hitelezési marzsok ellenére a terület tovább tudta erősíteni kapcsolatát ügyfeleivel a számukra egyedileg kidolgozott, igényeikhez legjobban illeszkedő, gyakran nemzetközi léptékű strukturált finanszírozási megoldások nyújtása révén. Többek között a kiemelkedő ügyletekben ellátott banki koordinátori vagy hitelezési ügynöki szerep, valamint tevékenységünknek új területekre, így többek között a megújuló energiára történt kiterjesztése eredményeként az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2018-ban ismét meg tudta erősíteni vezető piaci pozíciókat. A strukturált finanszírozás keretében nyújtott hitelállomány 2018-ban úgy nőtt 41 százalékkal, hogy közben az UniCredit Bank Hungary Zrt. fenntartotta a hitelportfólió kitűnő minőségét és jövedelmezőségét.

2018. év jelentős növekedést hozott az Ingatlanfinanszírozási osztály számára mind a hitelállományt mind a bevételt tekintve. A portfólión belül az építési projektek aránya tovább emelkedett, ami a fenntartható növekedés jó alapja lehet a jövőben. Hasonlók az UniCredit Bank Hungary Zrt. kilátásai a 2019. évre is. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. büszke arra, hogy több olyan meghatározó jelentőségű ügyletben, mint például a BudaPart Otthonok „B” és „D” jelű fejlesztési ütemei, a Futureal-csoport révén megvalósuló Etele Pláza, a Budapest One irodafejlesztése és a Horizon-csoport Szervita téri komplex beruházása

finanszírozásában jelentős szerepet vállalhattott. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által finanszírozott projektek számos díjat nyertek el a közelmúltban az ingatlanos szakma elismeréseként, és az UniCredit Bank Hungary Zrt. büszke arra, hogy azok megvalósításában fő vagy egyedüli finanszírozó partnerként vesz részt. Emellett a bank jelentős növekedést ért el a lakossági termékek közül a lakóingatlanok finanszírozásában is, amit a jövőben is támogatni kíván mind a saját finanszírozásában megvalósuló projektek, mind pedig az egyéb projektek vásárlói tekintetében. A kezelt ingatlanportfólió minősége a nem teljesítő hitelek arányának csökkenése nyomán 2018-ban is jelentős mértékben javult.

Az európai uniós fejlesztési források 2018-ban is ösztönözték a köz- és a magánszféra beruházásait, a támogatások kedvezményezettjei folytatták a fejlesztési projektek megvalósítását. A kkv-k számára kialakított versenyképességi programban, amely a banki elő- és társfinanszírozás szempontjából a legnagyobb üzleti potenciált hordozza, 2018 végére a közreműködő hatóság meghozta a teljes keretre vonatkozó támogatási döntéseket. Ezen túlmenően jelentős kifizetések történtek.

A bank európai uniós kompetenciaközpontja folyamatosan figyelemmel kíséri az európai uniós és hazai forrásokkal kapcsolatos felhívásokat és közleményeket annak érdekében, hogy professzionális finanszírozási tanácsadási szolgáltatásaival segíthesse az uniós és nemzeti támogatásokhoz való hozzáférést. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. minden esetben arra törekszik, hogy az adott fejlesztési koncepcióhoz legjobban illeszkedő finanszírozási struktúra kialakításával kínáljon megoldást ügyfeleinek.

2016 végén az Európai Befektetési Alap (EIF) és az UniCredit InnovFin képviselői kkv-garanciaszerződést írtak alá nyolc országra, közöttük Magyarországra kiterjedően. A garancia keret a Horizon 2020, az EU kutatás-fejlesztési és innovációs politikáját meghatározó keretprogram és az európai beruházási terv alappilléreit képező Európai Stratégiai Beruházási Alap (EFSI) támogatását élvezi. Az InnovFin kkv-garancia keret 25 000 euró és 7,5 millió euró közötti összegű hitelekre nyújt garanciát. 2018-ban a bank rendelkezésre álló keretet 95 millió euróra növelték. A keret kihasználtságában az UniCredit Bank Hungary Zrt. jelentős előrelépést ért el, így támogatni tudja az innovatív kis- és közepes vállalatok és a kisméretű, közepes tőkeerejű (small mid-cap) vállalkozások finanszírozáshoz való hozzáférését.

A az UniCredit Bank Hungary Zrt. a szélesebb értelemben vett élelmiszergazdaság (agribusiness) finanszírozását 2018-ban is stratégiai fontosságú területnek tekintette. Az ágazatban jelentős növekedési potenciál rejlik, különösen a jövőbeli technológiai beruházások terén és az esetleges későbbi piaci konszolidáció nyomán. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. partnerei stabil, megfelelő tőkeerejű kis-, közép- és nagyvállalatok. Az agribusiness-finanszírozásban a banknál a speciális, egyedi ügyfél igényekre szabott megoldások dominálnak, amelyek ugyanakkor az ágazati sajátosságokat is figyelembe veszik.

A 2018. év legnagyobb kihívása a változatlanul alacsony kamatkörnyezet volt, amely 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 számottevő bővülése.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. megbízható szolgáltatási szintje és magas színvonalú ügyfélszolgálatára eredményeképpen tovább bővült az UniCredit Bank Hungary Zrt. kártyaelfogadási szolgáltatásainak a lefedettsége. Folyamatosan növekvő tendenciát mutat az UniCredit Bank Hungary Zrt. piaci részesedése is: év végére az UniCredit Bank Hungary Zrt. termináljainak a száma megközelítette a hétézetet. 2018-ban tovább nőtt az internetes kiskereskedelmi forgalom. Ez az internetes kártyás fizetési forgalomban is nagy növekedést eredményezett, ami a bank gyarapodó vPOS forgalmában is megmutatkozott. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyfeleitől kapott visszajelzések alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. folyamatosan javítja a szolgáltatásai minőségét, és bővíti termékkínálatát. Ennek nyomán 2018 második félévében több fejlesztés is indult, amelyek várható befejezése átnyúlik 2019-re. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. bízik benne, hogy a bevezetésre váró új funkciókat ügyfelei megalázzalással használják majd.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kereskedelemfinanszírozási területe 2018-ban is sikeres évet zárt. A kereskedelemfinanszírozási portfólión belül a garanciaállomány jelentős mértékben növekedett. Az Euromoney Trade Finance felmérésén elnyert díjak az UniCredit Bank Hungary Zrt. kereskedelemfinanszírozás terén elért teljesítményének rangos elismerését jelentik.

Az FCI (Nemzetközi Faktor Szövetség) és a Magyar Faktoring Szövetség tagjaként az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2018-ban növelni tudta részesedését a továbbra is bővülő magyar piacon. A forgalmi adatok az előző évekhez hasonlóan továbbra is a bank előkelő második helyét mutatják.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Intézményi letétkezelés üzletága (Global Securities Services, GSS) kimagaslóan eredményes évet zárt 2018-ban. Az üzletág megerősítette pozícióját, megőrizte piacvezető helyét, és tovább szélesítette ügyfélkörét. A stabil ügyfélbázis eredményeként a letétkezelt értékpapírállomány növekedett az előző évekhez képest. Az üzletág által generált bevétel is meghaladta a korábbi években realizáltat. A GSS jó eredményei is bizonyítják, 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, az ügyfélközpontú működésre, valamint a jogszabályi megfelelésre.

A CFA tevékenységet az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2018-ban újraszervezte, ennek pozitív hatását az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2019-től várja.

A Treasury vállalati értékesítés nagyon sikeres évet zárt 2018-ban, bevétele 17 százalékkal haladta meg az előző évit. A forint euróval szembeni árfolyama az év közepén 310-ről 330 forintra gyengült. Ez a mozgás az egyébként viszonylag stabil piacon kedvező lehetőséget teremtett az UniCredit Bank Hungary Zrt. exportőr ügyfeleinek az euróban denominált árbevételük fedezésére. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. aktívan tárgyalt ügyfeleivel a kamatkitettséjük hosszú távú rögzítéséről is, ami sok kamatcsereügyletet eredményezett, különösen a bővülő ingatlanpiacon. Egy bővebb termékpaletta bevezetése nyomán szintén jelentősen nőtt a bank aktivitása a nyersanyagfedezeti termékek értékesítésében (+13 százalék forgalom év/év alapon). Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyfeleivel a legnagyobb volumenben az előző évekhez hasonlóan továbbra is devizaügyleteket kötött. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a múlt évben személyes találkozókon és ügyfélrendezvényeken is segítette ügyfeleit a piaci volatilitás kezelésében, abban, hogy milyen módon csökkenthetik piaci kitettséjüket, ami cégük tulajdonosi értékének növeléséhez is hozzájárult.

A bank kereskedési tevékenységében 2018-ban is a kamat- és devizatermékek domináltak. 2018-ban szignifikánsan megnőtt a piaci volatilitás, ami az UniCredit Bank Hungary Zrt. kereskedési stratégiájának a megváltoztatását is indokolta. A bank továbbra is a piacvezetők között van a bankközi devizakereskedelemben. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. kereskedési területének kiemelt célja a széleskörű bankközi piaci jelenlét és ügyfelei fedezeti kockázatának átvállalása.

Az UniCredit Private Banking divíziója kiemelkedően sikeres évet zárt 2018-ban. Az év végén több mint 1500 privátbanki ügyfél megtakarítását kezelte, több mint 240 milliárd forint értékben. A 2018. év nehéz évnek bizonyult a befektetők számára, elsősorban a geopolitikai feszültségek és a piaci korrekciók miatt. A bank globális befektetési stratégiája továbbra is vezető szerepet töltött be a hosszú távú megtakarítások kezelésében, tanácsadói a stratégiának megfelelő javaslatokkal segítettek pénzügyi döntéseikben ügyfeleit. A Privát banki területen a tanácsadók számát 10-ről 13-ra növelve további stratégiai befektetéseket hajtott végre a bank. Ennek eredményeként a gazdasági sajtóval megosztott versenytársi adatok alapján 2018-ban az UniCredit Private Banking lett mind ügyfelek, mind pedig kezelt vagyon tekintetében a leggyorsabban növekvő privátbank Magyarországon.

2018-ban az UniCredit Bank Hungary Zrt. tulajdonában álló UniCredit Leasing Csoport megtartotta negyedik helyét a piacon és 8,2 százalékra növelte piaci részesedését. A növekedés középpontjában a személy- és kishaszongépjárművek, a nagyhaszongépjárművek és az építőipari gépek és berendezések finanszírozása állt, de továbbra is jelentős szerepe volt az agráripapi gépek és az egyéb gépek (IT, orvosi eszközöket is beleértve) szegmensnek is. Az UniCredit Biztosításközvetítő Kft. az UniCredit Csoport tagjaként biztosítási szolgáltatásokat közvetít elsősorban a lízingelt eszközök terén a banki ügyfélkör részére is.

4.2. Lakossági és kisvállalati divízió

4.2.1 Általános információk

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és kisvállalati üzletága 2018-ban is kiemelt hangsúlyt fektetett a piaci változások rugalmas kezelésére és ügyfelei elégedettségének növelésére a folyamatos kihívásokkal jellemezhető gazdasági környezetben.

Üzletpolitikája 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 bank termékpalettájának folyamatos aktualizálásával törekszik az ügyféligények lehető legszélesebb körben történő kielégítésére a hétköznapi banki tranzakciók, a megtakarítások, a befektetések és a jelzáloghitelezés terén egyaránt. Erőfeszítései sikerességét igazolja, hogy évről-évre nő azoknak a magánszemély ügyfeleinek a száma, akik rendszeresen a banknál vezetett bankszámlájukra érkeztetik jövedelmüket, illetve a bank kisvállalati ügyfelei 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 ügyfél-elégedettséget. 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 felmérések szerint az ügyfelek évről évre nagyon 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 fiókokban uralkodó légkört.

A felmérési eredmények szerint folyamatosan magas az ajánlási hajlandóság, azaz a bank ügyfelei szívesen ajánlják a bankot ismerőseiknek, családtagjaiknak és üzleti partnereiknek.

A fentiek eredményeként az üzletág több mint 342 ezer ügyféllel rendelkezik, ebből 47 ezer kisvállalati ügyfél.

A divízió hitelállománya 2018-ban 272 milliárd forint volt, amivel a lakossági szegmensben 4,2 százalékos részesedést ért el 2018 végén. Ez 28 bázispontos növekedés volt 2017-hez képest. Az aktivitás elsősorban a lakossági jelzáloghitelek terén volt kiemelkedő: az év során folyósított jelzáloghitelvolumen 61,7 milliárd forint volt, ami több mint 52 százalékos emelkedés 2017-hez képest. Ezzel a 2018. évi folyósításokat figyelembe véve a bank több mint 7 százalékos részesedést ért el a jelzáloghitelek piacán. Ebben továbbra is jelentős szerepe volt a közvetítői csatornáknak.

2018-ban több pozitív változás lépett életbe a jelzáloghiteltermékek körében, amivel a bank tovább erősítette versenyképességét a teljes lakossági szegmensben. A bank több alkalommal felülvizsgálta jelzáloghiteltermék-palettáját, aminek eredményeként 2018. májusában bevezette 10 éves kamatperiódusú minősített fogyasztóbarát lakáshitel termékét, 2018. szeptemberében pedig új, a futamidő végéig fix kamatozású jelzáloghitelstruktúráját. Ez utóbbi keretében 5 és 20 éves futamidő között minden lejáratra tud fix kamatozású terméket nyújtani ügyfeleinek.

2018-ban a kisvállalati hitelállomány közel 10 százalékkal nőtt, ami elsősorban folyószámla-hiteltermékekre volt visszavezethető. Az ügyféligényekhez alkalmazkodva a bank a hitelautomata extra folyószámlahitel-termékét új, előremutató folyószámlahitel elnevezésű konstrukciójával helyettesítette. Az új termék a korábbival szemben nem egy-, hanem hároméves futamidejű, ezzel is csökkentve az ügyfelek adminisztrációs terheit.

A Lakossági és kisvállalati divízió megtakarítás-állománya 2018-ban 71 milliárd forinttal emelkedett, az év végén 970 milliárd forinton zárt. A jövedelmét érkeztető magánszemélyek és az aktív kisvállalati ügyfelek növekvő száma jelentős mértékben járult hozzá a látra szóló betétállomány 21 százalékos bővüléséhez.

A bank piaci részesedése a magánszemélyek által tartott betétek és értékpapírok körében 18 bázisponttal emelkedett és 5,02 százalékon zárt elsősorban a 47 bázisponttal magasabban záró állampapíroknak köszönhetően.

Az ügyféligények és -szokások szignifikáns változását szem előtt tartva az UniCredit Bank Hungary Zrt. kiemelt figyelmet fordít az ügyfélközpontú digitális technológiai megoldások fejlesztésére, amivel értéket teremt ügyfeleinek. A bank 2018-ban megújította weboldalát. Ennek keretében tovább optimalizálta a weboldalán található kommunikációs felületeinek mobil eszközökön való megjelenítését, és továbbfejlesztette a honlap mobil eszközökről elérhető navigációját. Ennek is betudható, hogy 2018-ban 1 611 968 látogató kereste fel az unicreditbank.hu weboldalt. A 2018-ban a beküldött érdeklődések száma 35,7 százalékkal nőtt 2017-hez képest. A rugalmas felépítés nyomán, amely igazodik a megjelenítő eszköz méretéhez és felbontásához, a beküldött ügyfél-érdeklődések 38,9 százaléka mobil eszközökről érkezett.

A Lakossági és kisvállalati divízióban a teljes ügyfélkör továbbra is több, mint 90 százalékának van lehetősége telefonbankon keresztül intézni pénzügyeit. A minőségi ügyfélszolgálat javításának nem

csekély szerepe volt abban, hogy az ügyfélhívások megválaszolási aránya több mint 81 százalék volt, ezt az eBanking rendszer bevezetése nagymértékben elősegítette.

A kényelmes otthoni banki ügyintézését lehetővé tevő, éjjel-nappal rendelkezésre álló internet banking szolgáltatást az ügyfelek több mint 80 százaléka választotta. 2018 utolsó negyedév végére a bank folytatta magánszemély ügyfelei körében új internet bank (eBanking) szolgáltatásának bevezetését. 2018 végén az új eBanking rendszer használatára 217 000 ügyfél vált jogosulttá.

A Mobile First stratégia alapján a bank továbbfejlesztette a Mobile Banking applikációt. Ennek során előtérbe helyezte az ügyfélközpontúságot és az ügyfelek pénzügyi kultúrájának a fejlesztését. A bank ügyfeleinek biztosítja, hogy a bejelentkezés után az alkalmazás révén aktiválják új és megújított betéti kártyáikat, új állandó átutalási megbízásokat hozzanak létre és kezeljék a meglévőket, kényelmesen végezzék hitelkártya-törlesztéseiket, ellenőrizzék a foglalásban levő betéti és hitelkártyás tranzakcióikat, továbbá a már egyszer megadott és lekönyvelt átutalási megbízásaikból újra megbízást készítsenek. A mobil applikáció terén 2018 utolsó hónapjaiban megkezdte az alkalmazás segítségével megadható kártya nélküli ATM készpénzfelvétel (mCash) bevezetését, ami innovatív megoldásnak számít a hazai piacon. Mobile Banking szolgáltatásunkat legalább havonta egy alkalommal használó ügyfelek száma közel 70 ezer.

A bank folyamatosan növeli készpénz befizetésére is alkalmas ATM-készülékeinek számát annak érdekében, hogy lehetővé tegye ügyfeleinknek a készpénzbefizetést a nap bármely időszakában, a bankfiókok nyitvatartási idejétől függetlenül. Ez a kényelmi funkció 2018 végén 83 ATM-nél volt elérhető. A bank kiemelt figyelmet fordít a környezetvédelemre, egyre több ügyfele választja az elektronikus bankszámlakivonatot a papír alapú banki kivonatok helyett. 2017 év végén a bank ügyfeleinek 66 százaléka élt ezzel a lehetőséggel.

INGATLANPIAC

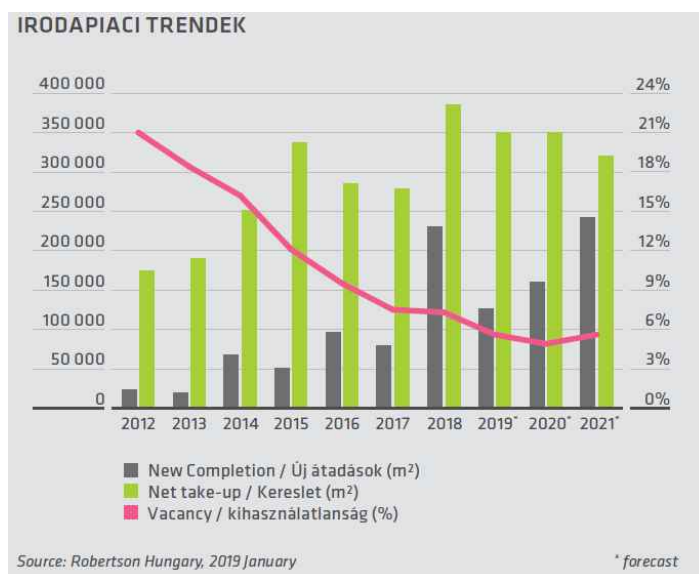
Irodapiac

Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a következő elemzésekből, cikkekből származnak:

- *Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyletétő Fóruma (Budapest Research Forum, rövidítve: – BRF, tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary) Ingatlanpiaci jelentés 2018 Q4, 2019 Q1*
- *Portfolio.hu*
- *Eston Market Report (Modern bérirodák)*
- *Robertson Property Market Review 2018 Q4*

A tavalyi évben a bruttó bérbeadás volumene meghaladta az 535 ezer négyzetmétert és 230 ezer négyzetméternyi új iroda került a piacra. Az üresedési ráta a harmadik negyedévi rekord alacsony szint után 0,9 százalékponttal 7,3 százalékra emelkedett, de még ez is alacsony értéknek mondható. Az egyes alpiacok között ugyanakkor például a Telekom költözése is fontos változásokat okozott, aminek következtében a dél-budai alpiacra jelentős mennyiségű iroda ürült meg, 10 százalék fölé lökve az ottani üresedést.

A zöld minősítéssel rendelkező irodaházak aránya jelenleg 40%. Az irodaállomány 24%-a a Váci úton koncentrálódik, amit a Pest Központi alpiac követ 17%-kal. Az „A” kategóriás irodák 31%-a a Váci úton található.

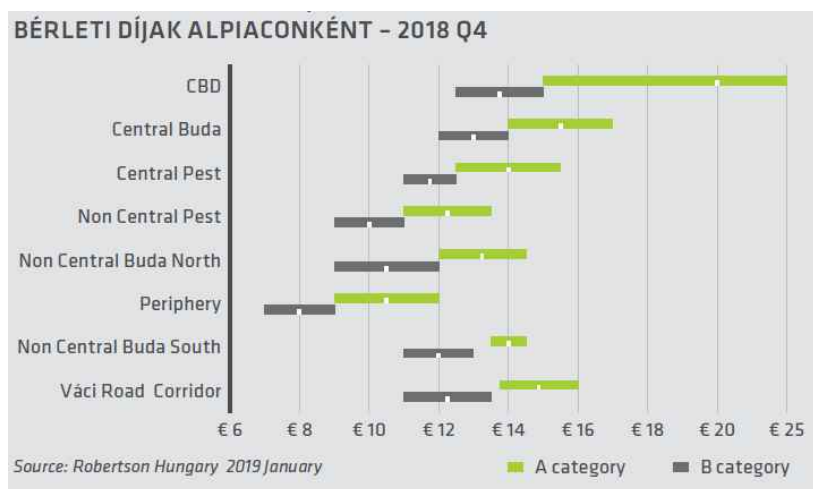


Az állomány bővülése is folyamatos, de úgy tűnik, a Váci úti irodafolyosó első helyét semmi sem veszélyezteti, ahol a most zajló építkezések átadásával a teljes állomány pár éven belül meghaladhatja az 1 millió négyzetmétert. Volumenben a Pest Központi alpiac stabilan tartja második helyét, bár vannak elemzések, amelyek ezt egy északi és egy déli alpiacra bontva vizsgálják. Az előbbi kettő, és az agglomeráció alpiacát kivéve az összes többi terület állománya 300 és 500 ezer négyzetméter között mozog, ami még így is többszörösen meghaladja a legnagyobb vidéki városok irodapiacát.

A legkevesebb iroda az agglomerációban található, ahol mintegy 130 ezer négyzetmétert tesz ki az állomány, ennek ellenére a legtöbb szabadon elérhető irodaterület is itt van. A 38 százalékos üresedés azt jelenti, hogy nagyjából 50 ezer négyzetméter áll szabadon, ami minden más alpiacnál magasabb érték.

A bérleti díjakban az erősödő kereslet folyamatos húzza felfelé az árakat, aminek hatására 2018 decemberében a Belvárosban 24,5 eurót tett ki egy négyzetméter iroda átlagos havi bérleti díja. Ezzel

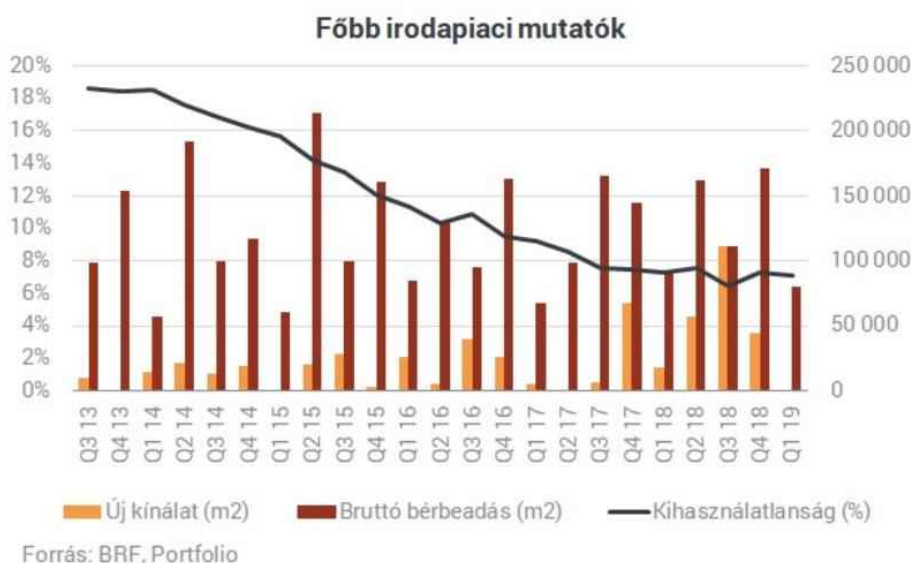
fordított arányban a hozamszintek itt a legalacsonyabbak, alig haladva meg az 5 százalékot. Buda Központban 16,5, a Váci úti folyosón pedig 15,5 euró a jellemző bérleti díj, míg az Agglomeráció alpiacon mindössze 10,5 eurót tesz ki. A hozamok az előbbi két alpiacon valamivel 6 százalék felett vannak, míg utóbbiban még most is meghaladják a 8 százalékot.



Továbbra is nagyon alacsony szinten, 7,1 százalékon áll az üres területek aránya a budapesti irodapiacon. Bár 2019 első negyedében 12 százalékkal csökkent a kereslet az egy évvel korábbihoz képest, még így is közel 80 ezer négyzetméternyi területre mutatkozott igény. Noha az év első három hónapjában nem adtak át új irodát, a csőben lévő fejlesztések következtében a következő negyedekben tovább nőhet az állomány.

2019 első negyedében nem történt irodaátadás, viszont a 11.500 négyzetméteres Komplex Irodaház és a korábban saját tulajdonú Siemens HQ bekerült a spekulatív állományba. Ez utóbbi egy sale-and-leaseback tranzakció eredményeként. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.627.500 négyzetmétert tesz ki, melyen belül 3.017.930 négyzetméter "A" és "B" kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 609.570 négyzetméter saját tulajdonú iroda található.

Az üresedési ráta 7,1 százalékra süllyedt, ami 0,2 százalékpontos negyedéves csökkenésnek felel meg. Ez a Budapesten az eddig regisztrált egyik legalacsonyabb érték. A 2018-as év végi trendet követve 2019 első negyedében ismét a Nem-központi Pest alpiacon regisztrálták a legalacsonyabb üresedési rátát, 3,5 százalékot, míg a legmagasabb üresedési ráta (37,4 százalék) még mindig az Agglomerációban mérhető. A nettó abszorpció az első negyedév során 19.940 négyzetmétert tett ki.



A bruttó kereslet 2019 első negyedében 79.980 négyzetmétert tett ki, ami 12,2 százalékkal alacsonyabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 45 százalékával, amit a szerződés hosszabbítások követtek 36 százalékkal. A bővülések részaránya 15 százalékot, az előbérleti szerződések pedig 4 százalékot tettek ki ebben a negyedévben.

A korábbi negyedévekhez hasonlóan a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosón volt mérhető, a teljes volumen több mint 35 százaléka. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Pest Központ és Dél-Buda alpiacai követték, 16,5 és 13,5 százalék körüli részesedéssel a teljes keresleten belül.

A BRF összesen 153 bérleti szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 523 négyzetméter volt. 21 szerződést kötöttek 1.000 négyzetméternél nagyobb területre: 8 új bérleti szerződést, 9 szerződés hosszabbítást, 1 előbérleti szerződést és 3 bővülést.

A negyedév 3 legnagyobb méretű tranzakciójából kettőt a Váci úti irodafolyosón írtak alá, ebből a legnagyobb szerződés egy hosszabbítás volt 4800 négyzetméteren a River Estates irodaházban. A legnagyobb új szerződést 3560 négyzetméteren kötötték a White House irodaházban, míg a legnagyobb előbérleti szerződést a Nordic Light 3 irodaház fejlesztésre írták alá 1.560 négyzetméteren. A negyedév legnagyobb bővülése a Buda Square irodaházban történt, 2.500 négyzetméteren.

A budapest irodaállomány legfontosabb mutatói

	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019
Új kínálat (m ²)	57 060	110 970	44 266	0
Béiroda állomány (m ²)	2 838 720	2 943 580	3 018 391	3 017 930
Saját tulajdonú irodaterületek (m ²)	664 450	643 710	609 714	609 570
Teljes irodaállomány (m ²)	3 503 170	3 587 290	3 628 105	3 627 500
Kihasználatlanság (m ²)	267 380	230 040	264 499	256 060
Béiroda kihasználatlanság (%)	9,4%	7,8%	8,8%	8,4%
Teljes irodapiaci kihasználatlanság (%)	7,6%	6,4%	7,3%	7,1%
Előbérlet (m ²)	27 460	18 140	45 060	3 355
Új bérleti szerződés (m ²)	60 460	54 150	62 113	36 260
Megújítás (m ²)	54 760	22 230	43 430	28 515
Bővülés (m ²)	18 870	11 620	20 883	11 850
Saját tulajdon (m ²)	0	5 280	0	0
Bruttó bérbeadás (m²)	161 550	111 420	171 487	79 980

Forrás: BRF, Portfólio

Ipari ingatlanok

Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk az Eston International elemzéseiből, illetve a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF) elemzéseiből, cikkeiből származnak.

Kínálat

2018-ban felpörgött az ipari/logisztikai ingatlanfejlesztők tevékenysége, a teljes állomány 2.177.880 négyzetméter. 2018. folyamán négy logisztikai parkban adtak át új területeket, az átadási mennyiség 126.977 négyzetméter, mely 8%-kal haladja meg az egy évvel korábbi szintet.

Ipari/logisztikai ingatlanpiaci mutatók 2018	
Állomány	2 177 880 m ²
Logisztikai parkok	1 979 118 m ²
City logisztika	198 762 m ²
Átadás	126 997 m ²
Kereslet	377 953 m ²
Üresedés	2,38%
Nettó abszorpció	153 416 m ²
Jellemző bérleti díjak	EUR 4,3 – 4,5
Jellemző hozamok	7,3%

Forrás: Eston International

A legnagyobb beruházás az Üllő Airport Logistics Centerben valósult meg, ahol az Auchan számára két ütemben, összesen közel 92 ezer négyzetméternyi új raktár csarnokot, irodát avattak.

A már folyamatban lévő új fejlesztések alapján 2019-ben nem változik számottevően az átadások mennyisége, hat logisztikai parkban összesen mintegy 130 ezer négyzetmétert tesznek ki. A legnagyobb mértékű bővülés a CTPark West-ben várható (41 ezer négyzetméter két csarnokban).

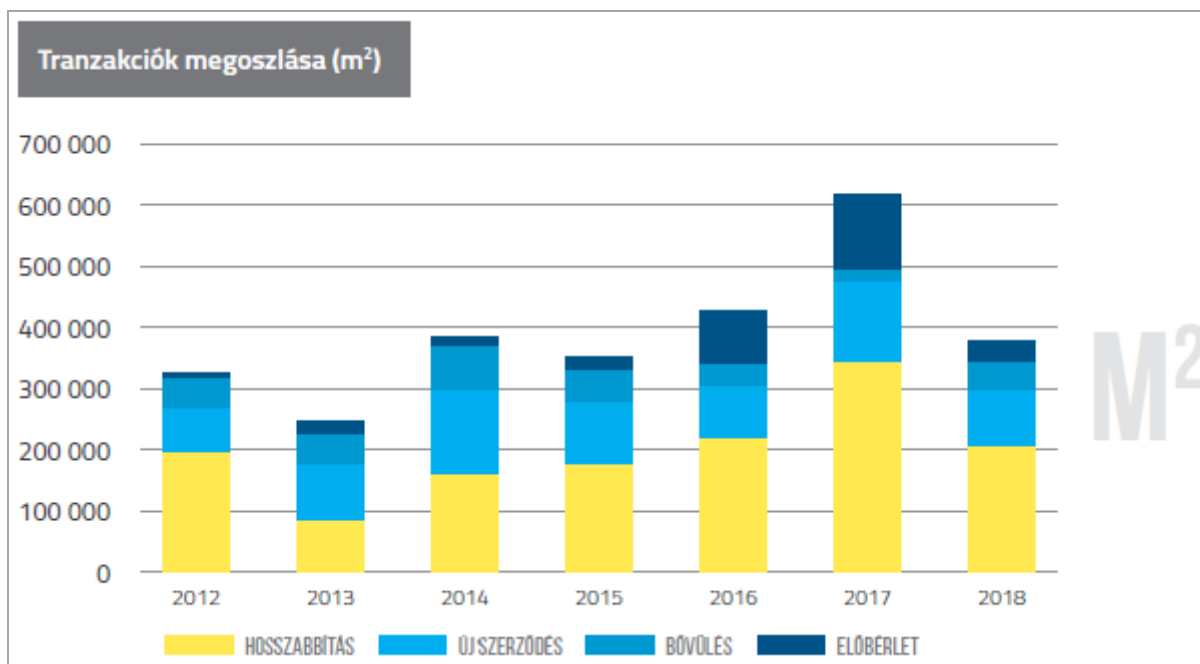


Forrás: Eston International

2019 első negyedében két új csarnok került átadásra, összesen 23.740 négyzetméteren az Airport City Logistic Parkban és a Prologis Park Budapest Harborban.

Kereslet

2018. során 378 ezer négyzetméter területre kötöttek bérleti megállapodást, ez csaknem 40%-os visszaesést jelent az egy évvel korábbihoz viszonyítva. A tranzakciós volumen különösen alacsony volt a második negyedében, 59.700 négyzetméter. Az év további negyedéves keresleti adatai ennél kedvezőbbek voltak.



Forrás: Eston International

A keresleten belül az előbérleti szerződések aránya 19%-ról 8%-ra esett, míg a bővülések mind arányukat, mind abszolút értéküket tekintve nőttek (3%-ról 12%-ra, 20 ezerről 47 ezer négyzetméterre).

2018. év legnagyobb szerződése a Goodman Gyál Logisztikai Központban aláírt bérlet-hosszabbítás volt 21.700 négyzetméter. Emlékeztetőül: a 2017. év legnagyobb szerződése a BILK-ben aláírt 95 ezer négyzetméteres bérlethosszabbítás volt.

2019 első negyedében a teljes bérlői kereslet 83.680 négyzetmétert tett ki, ami 19%-os visszaesés az előző év azonos időszakában mért értékhez képest. A kereslet 57,9%-át szerződés hosszabbítások tették ki, az új szerződések részaránya 19,9%, míg a bővülések aránya 3,2% volt.

Üresedés, bérleti díjak

Az üres területek aránya sosem volt olyan alacsony, mint 2018 végén, amikor is a teljes állomány mindössze 2,4%-a állt kihasználatlanul. Ez a valaha mért legalacsonyabb érték. A meglévő logisztikai parkokból mindössze három kínál 4 ezer négyzetméternél nagyobb, összefüggő területet.

A bérlők által használt területek 153 ezer négyzetméterrel bővültek az év során.



Forrás: Eston International

A felmérések szerint a bérleti díjak jelentős mértékben, több, mint 10%-kal emelkedtek 2018-ban. Az ipari/logisztikai csarnokok bérleti díja 4,5-4,8 EUR/m²/hó, a nagy alapterületű raktárberlemények 3,8-4,5 EUR/m²/hó volt.

2018 végén a befektetők hozamelvárása 7,4% körül alakult.



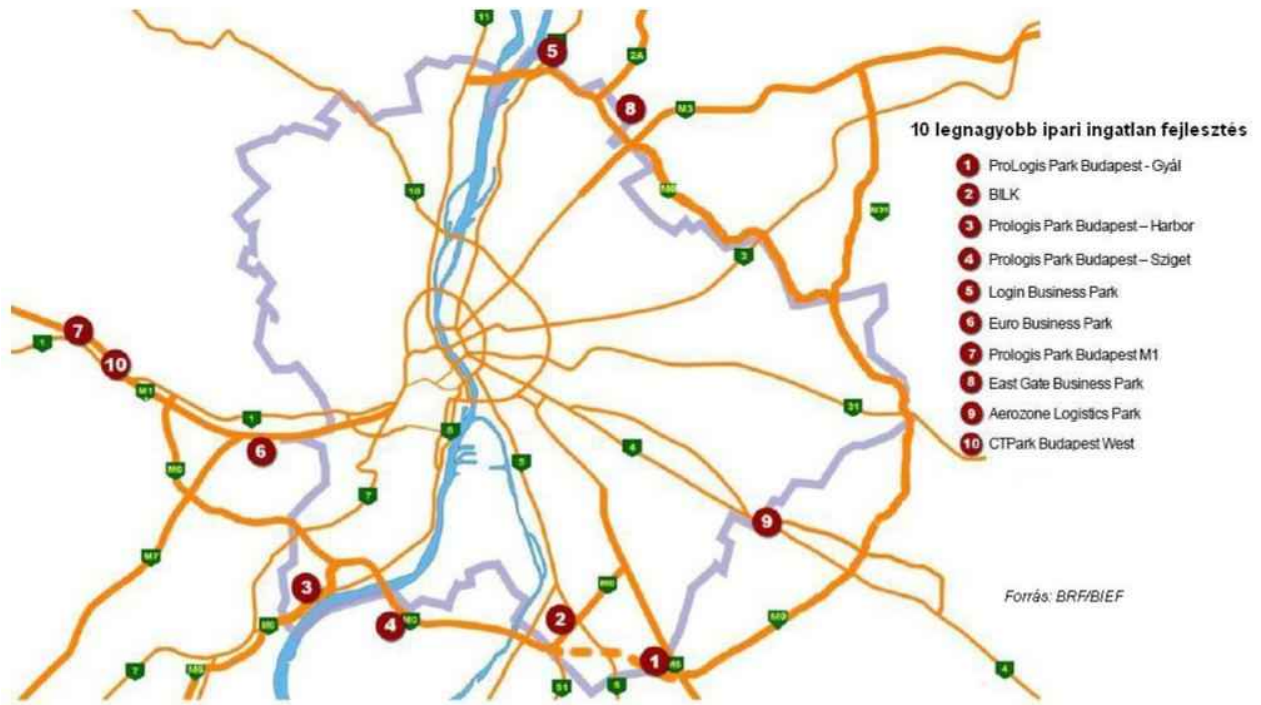
Forrás: Eston International

2019 első negyedében az üresedési ráta 0,7 százalékponttal emelkedett, jelenleg 3,1%-on áll. 2019 első negyedének végén összesen 67.620 négyzetméternyi ipari terület állt üresen és mindössze 3 épületben volt 5.000 négyzetméternél több kiadatlan terület. A nettó abszorpció 5.210 négyzetmétert tett ki 2019 első negyedében.

Előrejelzés

2018-ban a kínálati bővülés újra átlépte a százezer négyzetméteres szintet. Ugyanakkor a kereslet is számos rekordot megdöntött, így az üresedés korábban nem tapasztalt szintre, 2,4%-ra csökkent. Várakozásaink szerint 2019-ben a fejlesztői aktivitás és a kereslet is tovább erősödik és az előbérleti szerződések volumene nőni fog. A logisztikai ingatlanok kínálatának bővülését az újonnan piacra lépő szolgáltatók, valamint a már jelen lévő bérlők területi bővülésének igénye mozgatja. Az ingatlan piac más területein folyó beruházási boom(lakások, irodák) a raktározási tevékenységet a városhatár felé szorítja, ezért a city logisztikai létesítményekre vonatkozóan továbbra is erős keresletre számítunk.

Ipari ingatlanpiaci térkép – Budapest és környéke



Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyletétő 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 Egyletétő Fóruma (BRF)
- CBRE Hungary

Magyarország bruttó hazai terméke 2019 I. negyedévében a nyers adatok szerint 5,3, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 5,2%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. A növekedéshez az ipar, az építőipar és a piaci alapú szolgáltatások járultak hozzá a legnagyobb mértékben. (KSH).

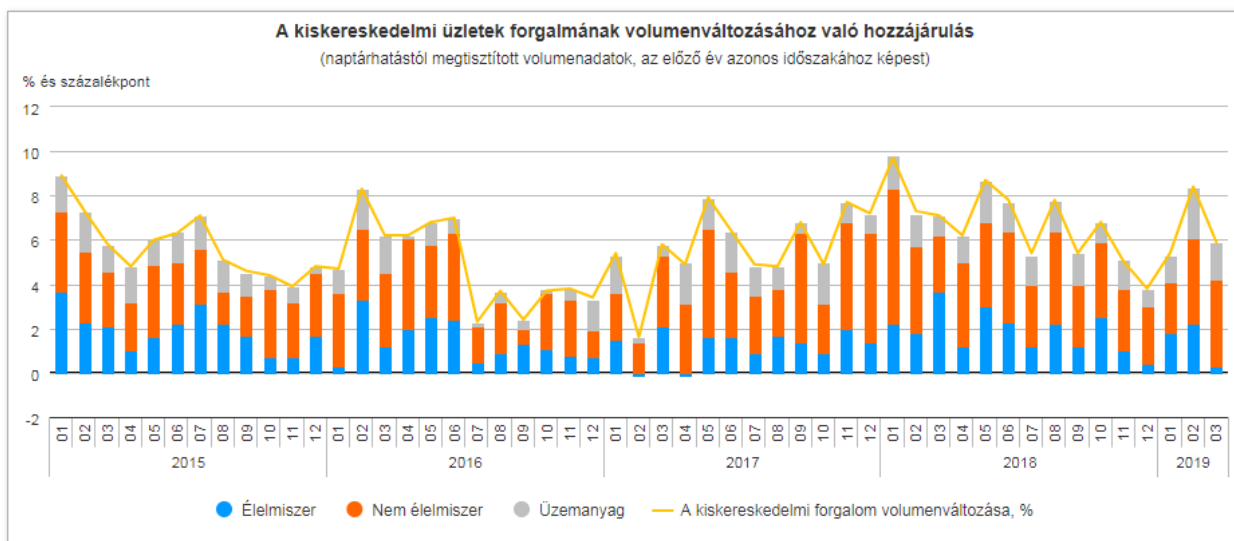
A GDP szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott volumenindexei

Év	az előző év azonos időszaka = 100,0				az előző negyedév = 100,0						
	I.	II.	III.	IV.	I–II.	I–III.	I–IV.	I.	II.	III.	IV.
2016	101,4	102,6	102,4	102,2	102,0	102,2	102,2	99,5	101,3	100,6	100,8
2017	104,1	103,9	104,3	105,0	104,0	104,1	104,4	101,4	101,2	101,0	101,4
2018	104,9	104,8	105,3	105,0	104,8	105,0	105,0	101,2	101,1	101,5	101,1
2019	105,2							101,5			

Forrás: KSH

2019. márciusban a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene a nyers adat szerint 4,9, naptárhatástól megtisztítva – főként a húsvéthatás miatt – 5,9%-kal haladta meg az előző év azonos időszakit. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzletekben 1,0%-kal, a nem élelmiszer-kiskereskedelmi üzletekben és az üzemanyag-kiskereskedelemben egyaránt 14,3%-kal emelkedett az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene. 2019. január–márciusban a forgalom

volumene – szintén naptárhatástól megtisztított adatok szerint – 6,5%-kal nagyobb volt az előző év azonos időszakánál.

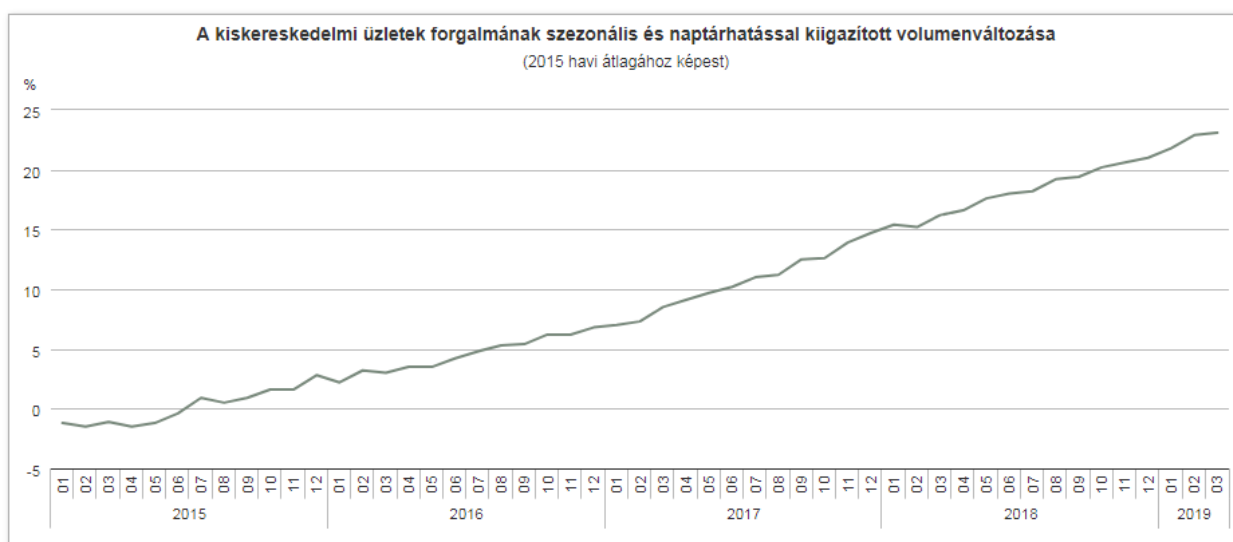


Forrás: KSH

Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben a forgalom volumene 1,0%-kal nőtt. Az élelmiszer-kiskereskedelem 77%-át adó élelmiszer jellegű vegyes üzletek értékesítési volumene 1,0%-kal, az élelmiszer-, ital-, dohányáru-szaküzleteké 0,8%-kal nőtt.

A nem élelmiszer-kiskereskedelem forgalmának volumene összességében 14,3%-kal emelkedett. Növekedtek az eladások a bútor-, műszakicikk- (18%), iparcikk jellegű vegyes- (17%), a textil-, ruházati és lábbeli- (14%), a használcikk- (13%), valamint a könyv-, számítástechnika-, egyéb iparcikk-üzletekben (8,0%). Ezzel szemben a forgalom volumene csökkent a gyógyszer-, gyógyászatitermék- és illatszerüzletekben (-0,8%).

Az árucikkek széles körére kiterjedő, a kiskereskedelmi forgalomból 5,2%-kal részesedő csomagküldő és internetes kiskereskedelem volumene 35%-kal emelkedett, folytatva az évek óta tartó bővülést.

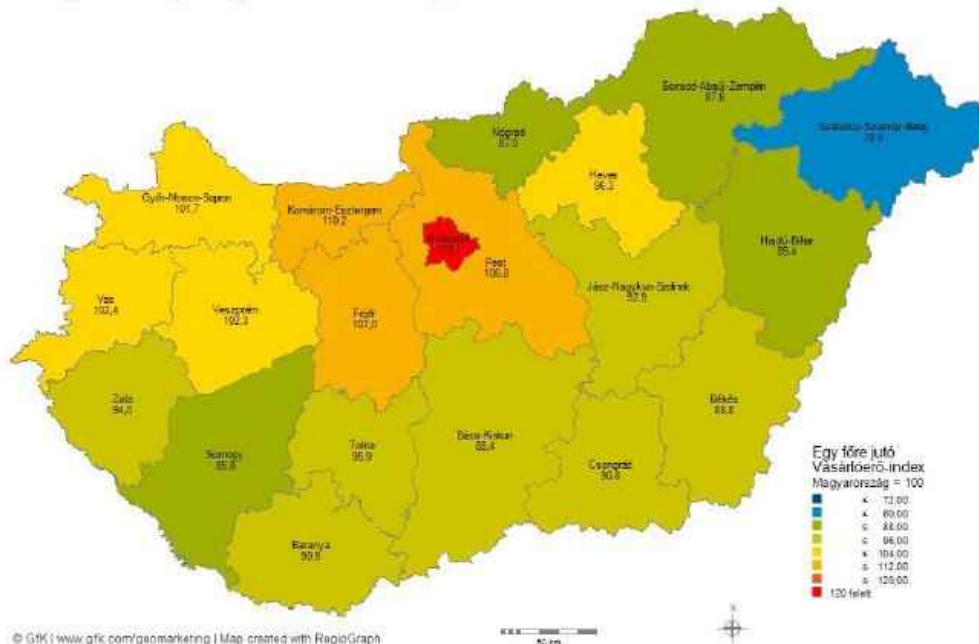


Forrás: KSH

Magyarországon az átlagos vásárlóerő 6.654 euró (tavaly ez az érték 6.204 euró volt). Ez az európai átlagnak közel a 47 százalékát éri el, így Magyarország a 30. helyre kerül, közvetlenül Lengyelország mögött.

Az előző évhez képest a legkevesebb vásárlóerővel rendelkező magyarországi megyék között néhány változás történt a rangsorban. Ezzel szemben az első tíz helyen levő megyék között nincsen változás, továbbra is Budapest vezet a listát. "Az egy főre jutó 8.191 euróval a budapestieknek az országos átlagnál 23 százalékkal magasabb összeg áll rendelkezésükre."- mondta Kui János, a GfK Geomarketing terület vezetője.

Magyarország megyéinek vásárlóereje, 2018



Magyarország 20 megyéjéből hét megyében a vásárlóerő az átlag felett van. Ezek Budapest és környéke, illetve a Dunántúl. A közvetlenül Ausztriával határos Győr-Moson-Sopron megye vásárlóereje közelíti meg a legjobban Magyarország átlagát. Ebben a megyében a lakosoknak az országos átlagnál 1,7 százalékkal több pénzük van a kiadásokra.

Az ország északkeleti részén, a Romániával és Ukrajnával határos Szabolcs-Szatmár-Bereg megye áll az utolsó helyen Magyarország megyei között. Itt az egy főre jutó vásárlóerő 5.281 euró, ami az országos átlag közel 80 százaléka és az európai átlag 37 százaléka.

A fővárosi kerületek rangsora az egy főre jutó vásárlóerő országos átlaghoz viszonyított aránya (vásárlóerő index) alapján, 2018

Helyezés	Kerület	Vásárlóerő index
1.	Budapest XII.	185,6
2.	Budapest II.	180,6
3.	Budapest V.	171,4
4.	Budapest I.	165,1
5.	Budapest XI.	130,7
6.	Budapest III.	128,5
7.	Budapest XVI.	127,4
8.	Budapest XXII.	124,0
9.	Budapest XIII.	123,8
10.	Budapest XIV.	122,2

Forrás: GfK Vásárlóerő, 2018

Shopping Centre Future Pipeline

Name	Location	Size (m ²)	Developer	Expected delivery
Etele Plaza	South Buda	54,000	Futureal	2020
Mundo	Pest Non Central	37,000	Echo	2020/2021
Aquincum	North Buda	52,000	ECE	2021

Forrás: CBRE

Kereslet

2016-hoz hasonlóan, bérleti 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. Mammut, SHOPMARK (korábban Europark).

A legnagyobb átrendeződés az élelmiszerláncok szektorában történt. A magyar tulajdonú CBA 2017-ben bejelentette, hogy több üzlete üzemeltetését átadja a Lidlnek. 2019 május elején nyílt meg a Blaha Lujza téren a volt CBA helyén a főváros egyik legforgalmasabb csomópontján a Lidl üzlete. A Ferenciek terén, és az V. kerületben az Arany János utcán is folyamatban van a korábbi CBA üzletek Lidl üzletekké történő átalakítása.

2019-ben is folytatja a terjeszkedést az Aldi. A Naphegyen - ahol kevés üzlet van a közelben - már épül az új bolt. 2019 májusában pedig a Kálvin tér mellett, az Üllői út elején nyit új egységet a cég. Annyiban érdekes a helyszín, hogy az Üllői úti üzlethez közelében a legnagyobb boltláncok közül a Spar mellett pont az Aldinak van két másik egysége. A Vámház körüti 8 perc sétára található, a Tűzoltó utcai pedig 10 percre van.

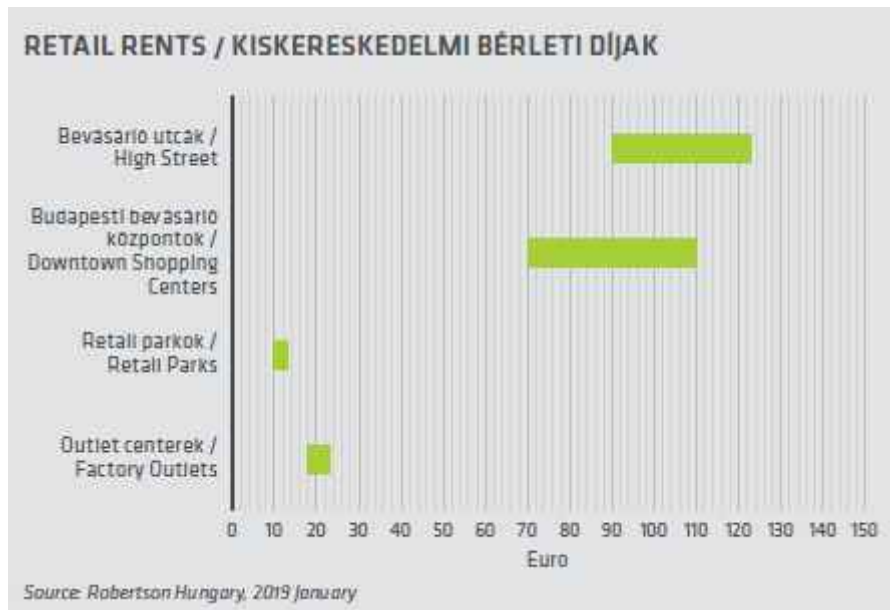
A legnagyobb diszkontláncok közül a Penny Marketnek országszerte több mint 200 egysége van, a Lidlnek közel 200 egységből áll a hálózata. Az Aldi jelenleg már 138 boltos hálózattal rendelkezik, de további boltok megjelenése várható. A diszkontlánc 2016-ban ismertetett tervei szerint 200-250 üzletet szeretne a magyar piacon.

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. 2019 márciusában a forgalmuk elérte a 963 milliárd forintot.

A hosszú távú ingatlanbefektetésekkel foglalkozó CPI Property Group nyilvánosságra hozta legújabb terveit és projektjeit a világhírű cannes-i Fesztivál Palotában rendezett MAPIC nemzetközi ingatlan kiállításon. Ezek között szerepel a budapesti Campona családi élményközponttá történő átépítése. A megújuló budapesti Campona lesz Magyarország első régiós életmódközpontja. Az átépítés után a bére adható területek (GLA) aránya közel 60 %-kal lesz nagyobb, 41.000 m²-ről 70.000 m²-re fog emelkedni. A terület majdnem 30 %-a szabadidős tevékenységeknek ad majd otthont, és 15 % -át éttermek, gasztronómiai egységek foglalhatják majd el. A fennmaradó 55 % ad majd helyet kereskedelmi tevékenységnek. Az átépítési tervek között szerepel a Campona új gasztronómiai része felett egy panoráma tetőterasz és egy 30.000 m²-es park kialakítása is.

Bérleti díjak

A bevásárlóközpontok ajánlati árai lokációtól függően 20–120 €/m²/hó között mozognak. A kiemelt bevásárló utcák bérleti díjai az üzlet méretétől függően 80-90 €/m²/hó-ról indulnak. A retail parkokban 8–12 €/m²/hó bérleti díjon, míg az outlet centerekben 15–30 €/m²/hó bérleti díjakon lehet üzlethelyiségeket bérelni.



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.

Lakáspiac

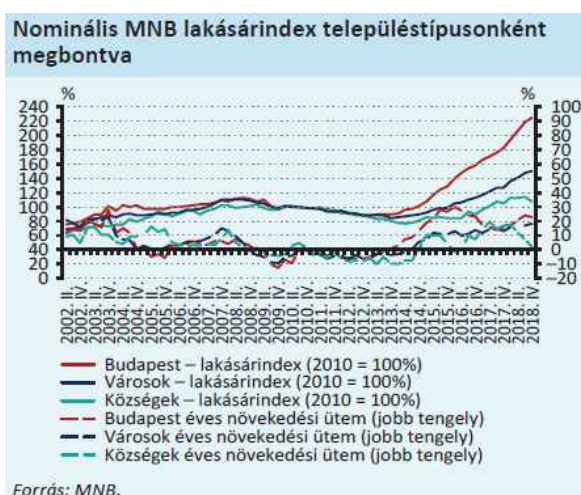
Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az Otthon Centrum, a GKI elemzéseiből, statisztikáiból a vg.hu és a portfolio.hu lakáspiaci témájú cikkeiből származnak.

A válság óta 2018-ban kötötték a legtöbb lakás adás-vételi szerződést Magyarországon, ezzel a lakáspiac elérte a kétezres évtized első felének átlagát. Biztató, hogy a 2000-2008 között tapasztalt meglehetősen hektikus – úgy pozitív, mint negatív irányú – tranzakciószám változások helyett 2014 óta folyamatos, egyenletes növekedés figyelhető meg, legalábbis az adás-vételek számát tekintve.

Az újraéledéshez szükség volt a deviza-hitelek kivezetésére és az új családi otthonteremtési támogatásra, valamint a lakásépítés ösztönzésére, amit kedvezményes, 5% ÁFA mérték bevezetésével kívánt elérni a kormányzat. Ezek és a kedvező kamatkörnyezet, a javuló jövedelmi és általános gazdasági kilátások eredményeként kapott szárnyra ismét a lakáspiac. Az olcsó hitelek mellett az alacsony hozamkörnyezet is újrapozícionálta a lakást, mint befektetési eszközt, a forgalom jelentős hányadát ilyen célú vásárlások adták, különösen a fővárosban és a nagyobb városokban.

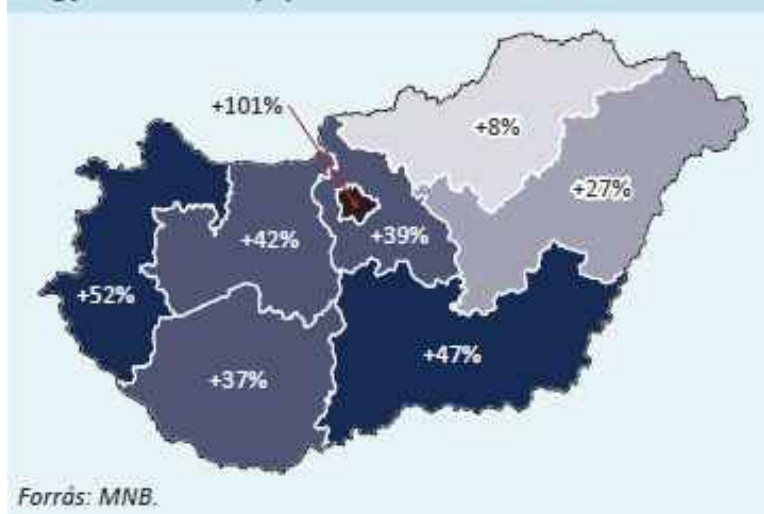
Ahogy nőtt a vásárlási kedv, úgy drágultak a lakások. 2018-ban Budapesten és a megyeszékhelyeken már meghaladták a válság előtti szintet. Az árnövekedés hátterében a lakáspiac térbeli koncentrálttsága áll: leginkább a városok és városkörnyéki települések iránt van kereslet, különösen a főváros térségében és a megyei jogú városokban és a környező településeken. Ahol fejlődik a helyi gazdaság, van megélhetést biztosító munkalehetőség, oda költöznek az emberek. A növekvő kereslet felhajtja az árakat.

2018-ban 15,2 százalékkal emelkedtek országosan a lakásárak az aggregált nominális MNB lakásárindex szerint, ami kissé gyorsabb dinamikát jelent a 2017-ben tapasztalt 14,6 százalékhöz képest. A lakásárak országosan reálértélemben 11,6 százalékkal nőttek 2018-ban. Az árdinamikát településtípusonként vizsgálva elmondható, hogy tovább nőtt az ároló a nagyobb és kisebb települések között. Budapesten 22,9 százalékkal nőttek a lakásárak nominális alapon 2018-ban, ami érdemben gyorsabb dinamikát jelent a 2017-ben tapasztalt 15,8 százalékhöz képest. A vidéki városokban az előző évi 13,3 százalékról 18,2 százalékra nőtt a lakásárak éves növekedése, a községekben viszont 16,9-ről 2,3 százalékra mérséklődött. Az átlagos négyzetméterárak községekben tapasztalt szintje így már a budapesti átlag csupán 21,6 százalékát tette ki 2018-ban, amely érték 2012-ben még 36,2 százalék volt.



Magyarország egyes régiói között érdemi eltérések tapasztalhatók a lakásárak hosszú távú alakulását tekintve. A hazai lakáspiaci folyamatokban rejlő jelentős területi eltéréseket jól tükrözi a városi lakásárak régiónkénti alakulása a 2008-as válság óta. Míg Budapesten a lakásárak szintje 2018 év végére több mint duplájára nőtt a 2008 végi szinthez képest, addig az ország egyik régiójában sem tapasztalható 50 százaléknál érdemben nagyobb lakásáremelkedés a városokban ugyan ezen az időtávon.

Városi lakásárak változása régióként 2008 és 2018 IV. negyedév között (%)



A lakásárak a dinamikus növekedés ellenére országos átlagban még a gazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak, Budapesten azonban már meghaladták azt mintegy 15 százalékkal, így jelentősen megnőtt a fővárosi lakásárak túlértékeltisége kockázata. A fővárosi lakáspiaci kondíciókban területi alapon megbontva azonban érdemi különbségek fedezhetők fel. Egyrészt a belsőbb kerületekben a turizmus miatt is magasabb lehet a befektetők aránya, másrészt a külföldi lakásvásárlók jelenléte is ide koncentrálódik, harmadrészt az új lakásfejlesztések szintén főként a belső kerületekben vannak jelen.



Lakáspiaci szakértők a fővárosban 35–40 százalék köré teszik a befektetők arányát, akik jelenléte a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) szerint egyrészt enyhíti a nyomást a bérleti díjak emelkedésén, másrészt a felújítások révén javítják a lakáskínálat minőségét.

A lakáspiac élénkülését keresleti oldalról számos tényező támogatja. A jövedelmeket meghatározó bérezési alapfolyamatok tovább erősödtek 2018-ban, és a háztartások vagyoni helyzete is tovább javult, köszönhetően a historikus összevetésben magas megtakarítási hajlandóságnak. Mindeközben a hitelintézetek lakáshitel-kibocsátása 31 százalékkal bővült 2018-ban, és így az új lakáshitelek értéke nominálisan elérte a válság körüli szintet, ugyanakkor reálértelmeben továbbra is elmarad tőle. Az

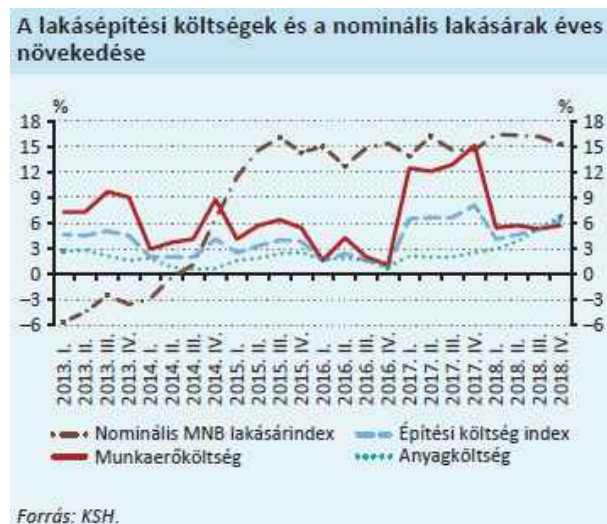
eladósodás szerkezetében csökkenti a kockázatokat, hogy 2018 végére gyakorlatilag megszűnt az éven belül változó kamatozású hitelek kibocsátása, amihez szabályozói lépések is hozzájárultak.

A Kormány által bejelentett családvédelmi intézkedések növelhetik a lakáspiaci keresletet. A falusi CSOK-kal érintett kistelepüléseken 2017–2018-ban a 90 négyzetmétert meghaladó ingatlanok tranzakcióinak 43 százaléka volt 10 millió forint alatti értékű, a kormány szerint ezért a CSOK támogatás relatíve magas összegei növelik e kistelepülések vonzerejét.

Budapesten megváltozott az újonnan épülő lakások alapterület szerinti eloszlása: a CSOK módosítást követően relatíve több 60 négyzetméternél nagyobb lakás kezdett el épülni. Becslésünk szerint emellett az ÁFAkulcs csökkentése után az új lakások ára 9 százalékkal mérséklődött a használt lakások árához képest, vagyis az adócsökkentés 60 százalékát nem a fogyasztók nyerték meg.

A lakáspiaci fellendülés ütemének egyre effektívebb korlátját jelenti a szakképzett munkaerővel és alapanyaggal való ellátottság hiánya. A KSH adatai alapján a lakásépítési költségek emelkedése 2018-ban tovább folytatódott.

Jelentősen megemelkedett a lakásárak túlértékeltisége kockázata a fővárosban. 2018 során a lakásárak a folytatódó emelkedés ellenére országos szinten még a gazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodtak, az alulértékelttség mértéke azonban mérséklődött az év során. Budapesten azonban a lakásárak tovább távolodtak a fundamentumok által indokolt szinttől, és becslésünk szerint mintegy 15 százalékkal meghaladták azt. Mindez azt jelenti, hogy a becslült modell szerint a lakásárak nagyobb mértékben emelkedtek a fővárosban, mint amit keresleti oldalról a háztartások jövedelmének javulása és a munkaerőpiac helyzetének változása együttesen indokolt volna.



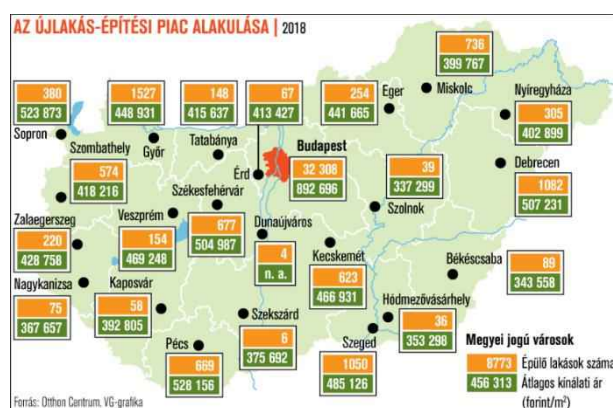
Újlakás-piac

2018-ban csökkent a kiadott lakásépítési engedélyk száma. Az új lakások értékesítésére vonatkozó, 2016 elejétől érvényben lévő 5 százalékos, kedvezményes ÁFA hatására Magyarországon 2016-ban két és félszeresére (31,6 ezerre) ugrott a kiadott lakásépítési engedélyk száma a megelőző év adatához viszonyítva, majd 2017-ben újabb 20,4 százalékkal (38 ezerre) nőtt. 2018-ban viszont 3,4 százalékos csökkenés mutatkozott, 36,7 ezer kiadott lakásépítési engedéllyel. Ennek részben oka, hogy a kedvezményes ÁFA 2019 utáni alkalmazhatósága kapcsán a fejlesztési piac szereplői még magas fokú bizonytalanságról számoltak be. Az átadott új építésű lakások száma az előző ciklushoz képest nagyobb késéssel, 2016 végén indultak növekedésnek. 2016-ban 10 ezer új lakás adtak át, 2017-ben 44 százalékkal többet 14,4 ezret, 2018-ban pedig 17,7 ezret.

Magyarországon a lakásállomány éves megújulási rátája továbbra is alacsony (0,4 százalékos) szinten tartózkodik, 2017-hez képest egy minimális (7 bázispontos) emelkedés következett be. A hazai lakásállomány megújulási üteme 60 százaléka a cseh és román adatnak, kevesebb mint fele a szlováknak és mintegy harmada az Ausztriát és Lengyelországot jellemző szintnek.

Országos szinten az újlakás-kínálat nagy része a kedvezőbb gazdasági kilátásokkal rendelkező térségekre és a kedvelt üdülőhelyekre koncentrálódik. A vidéki új lakások 16 százaléka (2 098 lakás) Győr-Moson-Sopron megyében, 13 százaléka (1 758 lakás) Pest megyében, 12 százaléka (1 667 lakás) Somogy megyében és 9 százaléka (1 201 lakás) Csongrád megyében található

A megyei jogú városokban 300 társasházi lakás projekt volt elérhető 2019 márciusában, ezekben összesen 8.682 új lakás épül. A 23 megyei jogú város közül a legtöbb beruházás Győrben, Debrecenben, Pécsen és Szegeden ismert. A felsorolt négy városban található az online meghirdetett új lakás projektek 49,3%-a.



Albérlet és befektetés

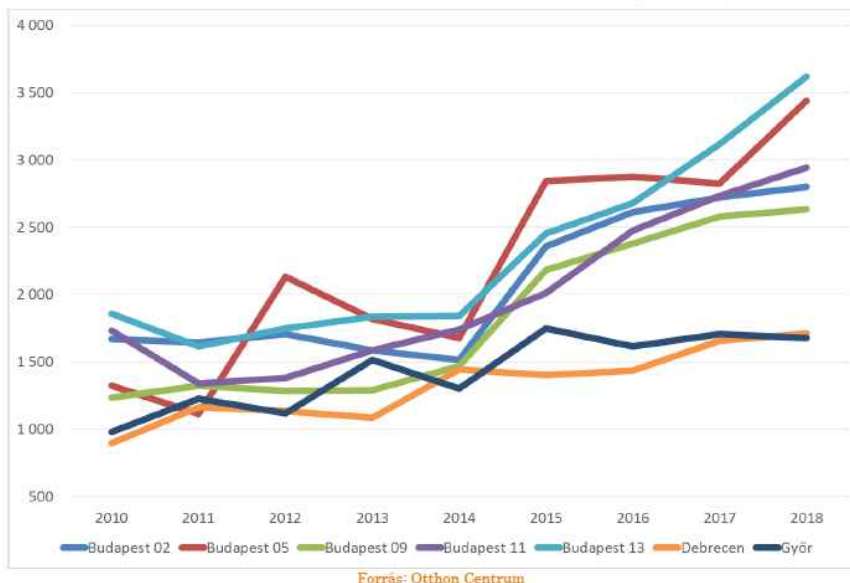
Az albérleti díjak tovább emelkedtek. A 2018-as év során összes Otthon Centrum által bérbeadott ingatlan adatai alapján a legdrágább átlagos havi négyzetméterenkénti bérleti díj a XIII. kerületben volt: 3600 Ft/m²/hó, ami a 2014. év átlagértékének kétszerese. A turisztikailag is érintett belső kerületekben 3000-3200 Ft/m²/hó, az egyetemisták által keresett VIII., IX. kerületben 2600-2900 Ft/m² a mértékadó bérleti díj.

Budán a hagyományosan is drága I. kerület mellé zárkozott az egyre népszerűbb III. kerület, ahol 3000 Ft/m²/hó körül alakult az átlagos fajlagos albérleti díj, míg a XI. és XII. kerületekben 2800-2900 Ft/m²/hó volt. Ennél olcsóbban csak a lakótelepek és a külső pesti kerületek merülhetnek fel, de 2000 Ft/m²/hó alatt elfogytak a kiadó lakások Budapesten.

A vidéki régióközpontokban az átlagos havi bérleti díj egy négyzetméterre vetítve 1500-2100 Ft között alakult a téglá társasházi lakásoknál, míg a paneleknél 1300 – 1700 Ft/m² volt a havi átlagos albérleti díj. 2018-ban az egészségügyi hozzájárulást már nem kellett megfizetnie a bérbeadóknak, ami jelentős kedvezmény. A hosszú távú bérbeadásból elérhető nettó hozam az általános költségelszámolást választó magánszemély bérbeadók számára – az átlagos fajlagos bérleti díj és az átlagos értékesítési fajlagos ár figyelembe vételével – 2018-ban 6,4-6,8% volt. Az alacsonyabb érték a drágább fővárosi kerületekben, a magasabb hozamtartomány a vidéki városokban és a keresett fővárosi lakótelepeken volt elérhető. Nem véletlen, hogy továbbra is jelentős a befektetési célú vásárlás a városi lakáspiacokon.

A rövid távú lakáskiadás terén növekvő túlkínálat jellemző a belső kerületekben. A kerületek eltérő módon szabályozzák a lakáskiadás feltételeit, mely a kihasználtságra is hatást gyakorol. A befektetői bizonytalanságokat okozhatják a szabályozási környezet várható változása, a túlkínálatból eredő áresés. Ezen tényezők a megtérülési időt érezhetően növelhetik.

TÉGLA TÁRSASHÁZI LAKÁSOK FAJLAGOS BÉRLETI DÍJÁNAK ALAKULÁSA NÉHÁNY FŐVÁROSI KERÜLETBEN ÉS RÉGIÓKÖZPONTBAN (FT/M²/HÓ)



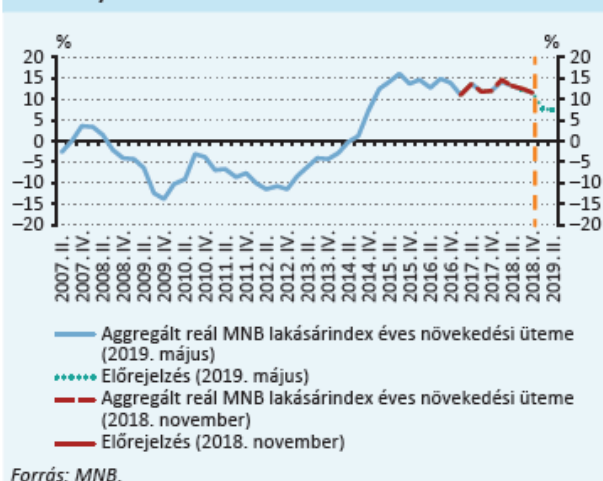
Várakozások

2019-ben folytatódhat a lakásárak növekedése. A munkanélküliségi ráta tartós csökkenése várakozásunk szerint idén tovább folytatódik. A kedvező finanszírozási környezet mellett az otthonteremtési programok kiterjesztése várhatóan az idei évben is támogatja majd a lakáspiac felfutását, ezzel párhuzamosan a háztartások hitelkereslete is élénk maradhat, ami hozzájárul a lakásárak folytatódó emelkedéséhez. 2019-ben a reál lakásárak országos átlagban tovább emelkedhetnek, az árak dinamikája azonban fokozatosan egyszámjegyűvé mérséklődhet a következő negyedévekben. 2018 utolsó negyedévében átlagosan 11,6 százalékkal nőttek a lakások reálárai, ugyanakkor az idei év első negyedévében 7,8 százalékra, majd az év közepére 7,6 százalékra lassulhat a reálárak emelkedése.

Egyre inkább elnyílik az árólló a főváros és vidék között, míg a falusi CSOK-kal érintett kistelepülések érdemi leszakadást mutatnak az ország egyéb területeihez képest. A program feltételeit teljesítő településeken lényegesen olcsóbb lakásárszint tapasztalható. Az itteni átlagos négyzetméterárak 2018-ban a budapesti átlag 18 százalékát tették csupán ki. Hozzávetőlegesen 2 500 kistelepülés, a települések 79 százaléka fog részt venni a falusi CSOK programban.

A 2019-es aktivitáshoz képest 2020-ban országos szinten várhatóan közel harmadára fog csökkenni az átadott új lakások száma. A jelenleg építés alatt álló budapesti lakások 62 százaléka esetén pedig csúszik a fejlesztés az eredeti tervekhez képest.

Az aggregált reál MNB lakásárindex előrejelzése (éves változás)



A lakásárak következő 12 hónapban várható változása, 2019. április

(százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

Nem panel társasházi lakások	7,2 (6,2)
Budai zöldövezet	8 (8)
Egyéb Buda	7 (5)
Pesti belváros	9 (9)
Pesti zöldövezet	6 (4)
Egyéb Pest	6 (5)
Panellakások	6,3 (4)
Észak-Pest	6 (3)
Dél-Pest	6 (3)
Buda	7 (6)
Családi házak	4,5 (4,5)
Pest	4 (4)
Buda	5 (5)
Budapest összesen	6,5 (5)

Zárójelben az előző – 2019. 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 jelzáloghitelei refinanszírozására, továbbá a lakossági, nem támogatott jelzáloghitelei refinanszírozására. 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 jelzáloghitelek jelentős része régen fennálló, teljesítő szerződés. A refinanszírozott devizahitelek kizárólag corporate (vállalati) ügyletek.

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 többször 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. Az egységes szerkezetbe foglalt ügynöki szerződést a Magyar Nemzeti Bank H-EN-I-84/2019. számú határozatával hagyta 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 hitellel 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;
- ügyfelnitások 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

A Jelzáloglevéltulajdonosok illetve Kötvénytulajdonosok illetősége szerinti ország és Magyarország, mint a Kibocsátó székhelye szerinti ország adójogszabályai befolyással lehetnek a Jelzáloglevelekből illetve Kötvényekből származó jövedelemre.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Felhatalmazás

A Kibocsátó jelen Alaptájékoztató szerinti 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programját a Kibocsátó Igazgatósága 20/2019. számú határozatával 2019. február 27-én hagyta jóvá.

Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó Igazgatósága a 2019. február 27-én kelt 20/2019. 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. december 17-i Alapszabálya.
- (iii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iv) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 20/2019. számú határozata.
- (v) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (vi) A Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vii) A Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (viii) A Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ix) A Kezes IFRS szerint 2018. 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

2018. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi teljesítményében vagy helyzetében nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2018. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

2018. december 31-e óta a Kezes pénzügyi teljesítményében vagy helyzetében nem következett be lényeges változás, és a Kezes kilátásaiban 2018. 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 választottbírósi 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 2017-es és 2018-as 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 2017-es és 2018-as 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.

DEFINIÍCIÓK 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 lejáratí 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 Tpt. 50. § szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A Tpt. 50. §-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 pénzt, 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.
- Devizakülföldi** Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által

természetes személy	kiadott, érvényes személyazonosító igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.
Elkülönített számlák	letéti 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.
Értékpapírszámla	A dematerializált Jelzáloglevélről/Kötvényről és a hozzá tartozó jogokról és az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.
Fedezet	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.
Fedezet nyilvántartás	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.
Felhalmozott kamat	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.
Feltételek Jelzáloglevél Feltételek és Kötvény Feltételek	vagy és A Jelzáloglevelekre, Kötvényekre, illetve azok forgalomba hozatalára vonatkozó feltételek a jelen Alaptájékoztató <i>Jelzáloglevél Feltételek</i> vagy <i>Kötvény Feltételek</i> fejezeteiben foglaltak szerint.
Fizető Szerződés Általános Feltételei	Megbízotti 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.
Folyamatos kibocsátás	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.
Forgalmazó	UniCredit Bank Hungary Zrt. és bármely egyéb, az adott Végleges Feltételekben meghatározott, továbbá a Kibocsátó által külön Forgalmazói Megállapodásban megjelölt Forgalmazó.
forgalomba hozatal	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.
Hitelbiztosítéki érték	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.

Jegyzés	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.
Jelzáloglevél	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).
JMM	Az MNB által bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató.
Készfizető Kezességvállalás Kötvény	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).
Munkanap	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.
MSZSZ	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.
Nyilatkozat	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 hitelviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.
Okirat	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált Jelzáloglevelekről/Kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7. § (1) – (3) bekezdései szerint.
Pótfedezet	A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat: <ul style="list-style-type: none"> (a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárt pénzforgalmi számlán tartott pénz; (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; (c) az Európai Unió, az EGT és az OECD tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír; (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;

- (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.

Részlet	Az egy Sorozatba tartozó azon Jelzáloglevelek/Kötvények, amelyek forgalomba hozatali napja azonos.
Sorozat	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.
Számlavezető	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.
Tőzsdei bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató	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.
Végleges Feltételek	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.
Vezető Forgalmazói Megállapodás	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 02nd 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 cégjegyzékszámán; 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. - ANJ/1


IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097
Készízető 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 Készízető 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 Készízető 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 Készízető 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 Értesítő 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 Készízető 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) 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
<http://www.unicreditbank.hu>

Adószám: 10325737-4-44
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg. 01-10-041348
SWIFT: BaccHUHB

2

2015.09.10. 14:41

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) 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.

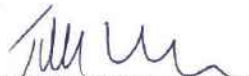
5. A jelen Készfizető Kezességvállalás, valamint az abból, illetve azzal kapcsolatban felmerülő szerződésen kívüli kötelezettségek tekintetében Magyarország mindenkor hatályos jogszabályai az irányadóak.

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
<http://www.unicreditbank.hu>

Adószám: 10325737-4-44
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg. 01-10-041348
SWIFT: BUCKHUHB

3

2015.09. - ANJ-41

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 Készfizető Kezességvállalás ("Készfizető Kezességvállalás") alapján, alulírott <kérem írja be a nevét> (<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 Készfizető 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.¹
 - Ezúton csatolom a KELER Zrt. által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló igazolást.²
 - Ezúton csatolom a fenti Hiteleszköz tekintetében a bankközi betét elhelyezéséről szóló okiratot, a hitelszerződés, kölcsönszerződés illetve a szerződés átruházása, vagy a követelés engedélyezése esetén pedig ezen felül az átruházási/engedélyezési okirat eredeti példányát vagy hiteles másolatát.³

A Készfizető Kezességvállalásban definiált fogalmak jelen Fizetési Értesítőben is azonos jelentéssel bírnak.

< Alíírás >

< Név>: < Név>:

< Beosztás >: < Beosztás >:

<Előttünk, mint tanúk előtt>:⁴

< Név>: < Név >:

< Állandó lakóhely >: < Állandó lakóhely >:

< Személyi igazolvány száma>: < Személyi igazolvány száma >:

¹ hitelintézetek és befektetési szolgáltatókon kívüli jelzáloglevél és kötvény tulajdonosok esetén alkalmazandó

² KELER Zrt-nél közvetlenül értékpapír számlával rendelkező jelzáloglevél és kötvény tulajdonos hitelintézetek és befektetési vállalkozók esetén alkalmazandó

³ hitelezőkre alkalmazandó (a nem releváns rész törölendő)

⁴ csak magánszemély jelzáloglevél és kötvénytulajdonosok esetén alkalmazandó

Szilágyi

4
ILL

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 02nd 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 provider⁵
 - > I hereby attach the original certificate issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by KELER Zrt.⁶
 - > 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 contract⁷

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>:⁸

< Name>: < Name>:

< Address>: < Address >:


< ID number>: < ID number>:

⁵ in case of Holders who are not credit institutions and/or investment service providers

⁶ in case of credit institutions and/or investment service provider Holders having direct securities account at KELER Zrt.

⁷ in case of Holders as lenders, or assignees, or transferees (irrelevant part is to be deleted)

⁸ only in case of Holders as private persons



⁵


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.

KIEGÉSZÍTÉSEK

1. Féléves Jelentés 2019

1. számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az H-KE-III-545/2019. (2019. szeptember 10.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2019. október 4.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-615/2019., 2019. október 16.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (5) bekezdésének megfelelően 2019. szeptember 30-án közzétette 2019. évi Féléves Jelentését, az - MNB által H-KE-III-545/2019. (2019. szeptember 10.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2019. évi Féléves jelentésével.

Az 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatót a '*Kiegészítések*' című fejezettel bővítettük, melynek 1. számú pontja a következő:

1. Féléves jelentés 2019.

NYILATKOZATOK

Alulírottak, mint az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 1. számú kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a jelzáloglevelek, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2019. október 4.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.




Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



Dr. Juhász Viktor
Igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.



Csáky Attila
Ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.
922.



Scholtz Péter
Igazgató

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

FÉLÉVES JELENTÉSE

2019

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

H-1054 Budapest,
Szabadság tér 5-6.
H-1242 Budapest, Pf. 386
Telefonszám: +36-1/301-5500
Telefax: +36-1/301-5530
Email: jelzalogbank@unicreditgroup.hu
www.jelzalogbank.hu

Adószám: 12399596-4-44
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: 01 10 043900

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés	159
2.	Féléves beszámoló.....	160
2.1.	A mérleg kivonata	160
1.2.	Az eredménykimutatás kivonata.....	161
1.3.	A saját tőke változásainak kimutatása	162
1.4.	Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás	163
3.	Vezetőségi jelentés	164
3.1.	A Jelzálogbank bemutatása.....	164
3.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai	164
3.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása	165
3.3.1.	Refinanszírozás	165
3.3.2.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	166
3.3.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás	167
3.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés	167
3.4.	A Jelzálogbank főbb kockázatai	167
3.4.1.	A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok	167
3.4.2.	Hitelezési kockázat	169
3.4.3.	Működési kockázat.....	169
3.4.4.	Kamatkockázat	170
3.4.5.	Árfolyamkockázat.....	170
3.4.6.	Likviditási kockázat	170
3.4.7.	Szabályozási kockázat	170
3.5.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	171
4.	Fedezeti jelentés	172
5.	Nyilatkozatok.....	173

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletében foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült.

A 2019. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredmény sorok a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint készültek.

2. Féléves beszámoló

2.1. A mérleg kivonata

IFRS szerint

Eszközök	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2018.12.31	2019.06.30	%
Készpénz és nem leköötött nystrok Jegybankkal szemben	0	0	0,0
Kereskedési célú értékpapírok	0	0	0,0
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	0	0	0,0
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	449	1 241	0,0
Banki kihelyezések	171 627	186 773	8,8
Ügyfélkihelyezések	7 653	7 150	-6,6
Befektetési célú értékpapírok	40 236	39 885	-0,9
Tőkebefektetések	0	0	0,0
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0,0
Tárgyi eszközök	0	0	0,0
Immateriális javak	2	2	0,0
Halasztott adó eszköz	0	0	0,0
Egyéb eszközök	160	249	55,6
Eszközök összesen	220 127	235 300	6,9

Kötelezettségek	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2018.12.31	2019.06.30	Változás %
Pénzügyintézeteki források	41 737	41 822	0,2
Ügyfélforrások	174	219	25,9
Kibocsátott kötvények	157 837	171 321	8,5
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	0	50	100,0
Halasztott adó kötelezettség	9	56	522,2
Egyéb kötelezettségek	119	785	559,7
Egyéb céltartalék	276	40	-85,5
Kötelezettségek összesen	200 152	214 293	7,1

Saját tőke	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2018.12.31	2019.06.30	Változás %
Jegyzett tőke	3 000	3 000	0,0
Tőketartalék	783	783	0,0
Eredménytartalék	14 340	14 340	0,0
Jogi tartalékok	856	856	0,0
Egyéb tartalékok	0	0	0,0
Értékelési tartalékok	339	615	81,4
Adózott eredmény	657	1 413	115,1
Saját tőke összesen	19 975	21 007	5,2

Kötelezettségek és saját tőke összesen	220 127	235 300	6,9
---	----------------	----------------	------------

1.2. Az eredménykimutatás kivonata

IFRS szerint

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2018.06.30	2019.06.30	%
Készpénz és nem lekötött nystrok Jegybankkal szemben	0	0	0,0
Kereskedési célú értékpapírok	2 590	3 563	37,6
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	-1467	-1977	34,8
Nettó kamatbevétel	1 123	1 586	41,2
Jutalékbevételek	3	2	-33,3
Jutalékráfördítések	-141	-151	7,1
Nettó jutalékbevétel	-138	-149	8,0
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	0	-44	0,0
Devizaeredmény	3	0	-100,0
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-2	0	-100,0
Működési eredmény	986	1 393	41,3
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	-226	155	-168,6
Nettó pénzügyi működési eredmény	760	1 548	103,7
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-22	-20	-9,1
Általános működési költségek	-257	-210	-18,3
Egyéb céltartalék	1	237	23600,0
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	0	0	0,0
Immateriális javak értékcsökkenése	0	0	0,0
Működési költségek	-278	7	-102,5
Egyéb ráfordítás/bevétel	-1	-2	100,0
Egyéb eredmény	-1	-2	100,0
Adózás előtti eredmény	481	1 553	222,9
Adókötelezettség	-63	-140	122,2
Tárgyévi nettó eredmény	418	1 413	238,0

1.3. A saját tőke változásainak kimutatása

IFRS szerint

UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

Egyedi saját tőke változás kimutatás 2018. június 30.								
	<u>Jegyzett</u> <u>tőke</u>	<u>Tőke-</u> <u>tartalék</u>	<u>Eredmény-</u> <u>tartalék</u>	<u>Jogi</u> <u>tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>		<u>Tárgyévi</u> <u>nettó</u> <u>eredmény</u>	<u>Összesen</u>
					Valós érték értékelési tartaléka	Cash- flow fedezeti tartalék		
(millió Ft)								
Egyenleg 2017. december 31-én	3 000	783	13 592	791	863	-	3 071	22 100
IFRS 9 átállás hatása			-58		7			
Egyenleg 2018. január 1-én IFRS 9 szeri	3 000	783	13 534	791	870	0	3 071	22 832
Előző évi nettó eredmény			3 071				-3 071	0
Tárgyévi nettó eredmény							418	418
Nettó átfogó eredmény					-839			-839
Fizetett osztalék			-2 200					-2 200
Üzleti kombináció								0
Eredménytartalékból történő átvezetések								0
Egyenleg 2018. június 30-án	3 000	783	14 405	791	31	0	418	19 428

IFRS szerint

UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

Egyedi saját tőke változás kimutatás 2019. június 30.								
	<u>Jegyzett</u> <u>tőke</u>	<u>Tőke-</u> <u>tartalék</u>	<u>Eredmény-</u> <u>tartalék</u>	<u>Jogi</u> <u>tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>		<u>Tárgyévi</u> <u>nettó</u> <u>eredmény</u>	<u>Összesen</u>
					Valós érték értékelési tartaléka	Cash- flow fedezeti tartalék		
(millió Ft)								
Egyenleg 2018. december 31-én	3 000	783	14 340	856	339	-	657	19 975
Előző évi nettó eredmény			657				-657	0
Tárgyévi nettó eredmény							1 413	1 413
Nettó átfogó eredmény					276			276
Fizetett osztalék			-657					-657
Üzleti kombináció								0
Eredménytartalékból történő átvezetések								0
Egyenleg 2019. június 30-án	3 000	783	14 340	856	615	0	1 413	21 007

1.4. Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás

IFRS szerint

Adatok millió Ft-ban

2018.06.30 2019.06.30

Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás

Adózás előtti eredmény	481	1 553
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	0	
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-110	-226
FTA tartalék	-58	0
Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbözetének nem realizált (vesztesége)/nyeresége	0	304
Adókötelezettség	-63	-140
<i>Működési pénzáramlás</i>	-231	-62
Jelenlegi adó eszközök változása	51	-72
Egyéb eszközök változása	-6	-70
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	0	-792
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	-73	47
Egyéb kötelezettségek változása	2 264	666
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	1 376	677
Egyéb bankbetétek változása	-33 880	-15 250
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	-46	45
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	-983	85
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	-31 297	-14 664

Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás

Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	829	
Befektetési célú értékpapírok változása	44	344
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	873	344

Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás

Fizetett osztalék	-2 200	-656
Kibocsátott kötvények változása	32 374	13 484
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	30 174	12 828

Nettó pénzeszköz növekedés	0	0
Pénzeszközállomány az év elején	0	0
Pénzeszközállomány az év végén	0	0

3. Vezetőségi jelentés

3.1. A Jelzálogbank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank (a továbbiakban: „Kibocsátó” vagy „Jelzálogbank”) szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapított. 2006. december 22. óta a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Jelzálogbank székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Jelzálogbank telephellyel nem rendelkezik.

A Jelzálogbank fő tevékenysége a refinanszírozás és a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékaul a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjogok és zálogjog csomagok szolgálnak. A jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás a saját és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja.

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. 2009. április 1-jétől a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait az UniCredit Bank 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 látja el. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Adószám: 12399596-4-44
Telefon: (+36 1) 301-5500
Fax: (+36 1) 301-5530
E-mail: jelzalogbank@unicreditgroup.hu, ucjb.investor@unicreditgroup.hu
Honlap: www.jelzalogbank.hu

3.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai

2019. június 30-án a Jelzálogbank Igazgatóságát és Felügyelő Bizottságát az alábbi személyek alkották.

Igazgatóság

Farkas Bálint Márton	Belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke
Kecskésné Pavlics Babett Mária	Belső igazgatósági tag
Franeczek, Agnieszka	Külső igazgatósági tag

Felügyelő Bizottság

Anschau János	Felügyelő bizottsági tag
Beric, Ljiljana	Felügyelő bizottsági tag
Dobric, Alen	Felügyelő bizottsági tag
Tóth Balázs	Felügyelő bizottsági tag
Vörös Réka	Felügyelő bizottsági tag

3.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

3.3.1. Refinanszírozás

A tevékenység leírása

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel származó portfólió menedzselése. 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 lejáratú eltéréseiből 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 számítható ki konszolidált szinten. A JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint 20 százalék, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 20 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kell finanszírozniuk.

2019 évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be, annak ellenére hogy a meglévő portfólió a terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében jelentős mértékben amortizálódott. A csoporton kívüli, JMM megfelelést célzó refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank a tárgyévben újabb kereskedelmi bankkal nem kötött együttműködési szerződést, így a refinanszírozott partnerbankok száma 4. A refinanszírozási terület a meglévő refinanszírozási portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, a kapcsolódó ügyfélügyletek elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek rendezési feladatait. Új állomány refinanszírozására partnerbanki igény esetén kerül sor.

A tevékenység célja és stratégiája

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.

2019-ra kitűzött célok között a refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő szerződéskötés szerepel.

A terület a portfólió kezelési és a refinanszírozási tevékenységhez kapcsolódó feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi az értékpapír-kibocsátási és a kockázatkezelési területtel.

A tevékenység eredményei és kilátásai

Az államilag támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2019 első félévében is folytatódott, új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A támogatott forint refinanszírozási állomány 2019 első félévéig 875 millió forinttal csökkent.

A Magyar Nemzeti Bank jelzáloglevél vásárlási programja által a jelzáloglevél kibocsátásokra generált jelentős kereslet kielégítése céljából a Jelzálogbank a meglévő üzleti ingatlanok EUR alapú refinanszírozási portfóliójából az előző évben egy ügyletet a fedezeti könyvbe bevont. Az EUR devizanemű üzleti ingatlanok részarányának növelése a fedezeti könyvben nem cél, így ezen refinanszírozási ügyletállomány növelését a Jelzálogbank nem tervezi. A meglévő devizás refinanszírozási állomány a tervezett ütemezés szerint csökkent.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2019 első félévében új kihelyezés összesen 24 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint hitelállomány 2019 június 30-án 143,4 milliárd forintra nőtt.

2019 első felében a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 95 százalékát, mellyel jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2019. október 1-től 20%-ról 25%-ra emeli, ezzel egy időben a jelzálogleveleket érintő kezdeti hátralévő futamidő három évre emelkedik. 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 2019-ben.

3.3.2. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A tevékenység leírása

A Jelzálogbank a saját és refinanszírozott hitelállományának forrásait a korábbi gyakorlatnak megfelelően jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéshez szükséges forrásokat az említett hitelfelvételi lehetőségek mellett fedezetlen kötvénykibocsátással is megteremtheti, ilyen típusú kibocsátásra a korábbi évekhez hasonlóan 2019-ben sem került sor.

A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Jelzálogbank jellemzően közép- és hosszú lejáratú forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról.

A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó. A támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra jellemzően a lejáratok megújításakor, továbbá új refinanszírozási hitelek nyújtásakor kerül sor. A jelzáloglevelek és kötvények jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, a programtájékoztató azonban lehetőséget ad zártkörű kibocsátásra is.

A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a programtájékoztató keretében azonban nem tőzsdei jelzáloglevél és kötvény kibocsátása is megvalósulhat.

A tevékenység célja és stratégiája

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátást a Stratégiai Forrásgyűjtési szakterület végzi. A közép- illetve hosszútávú forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az UniCredit csoport szintű likviditási és kamat kockázat minimalizálásának támogatása a csoport szintű szabályozással összhangban.

A Jelzálogbank tőke- és pénzüpiaci tevékenysége az UniCredit Csoport és az UniCredit Bank tevékenységével összhangban kerül kialakításra.

A tevékenység eredményei és kilátásai

2017-ben a Jelzálogbank ismét felvette a kapcsolatot a Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézettel annak érdekében, hogy jelzáloglevelei hitelminősítéssel rendelkezzenek. A Moody's elemzői 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látták el a Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogleveleket. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján a jelzáloglevelek hitelminősítése a befektetési kategóriába tartozik.

2019 első félévében összesen 11,02 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra (három alkalommal, nyilvános kibocsátás keretében). 2019 márciusában az UCJBF 2028/A elnevezésű jelzáloglevél esetén került sor rábocsátásra 10 millió forint névértékben. Áprilisban UCJBF 2023/A jelzáloglevél esetén került sor 11 milliárd Ft rábocsátásra. Júniusban pedig ismét UCJBF 2028/A jelzáloglevél sorozatból került sor rábocsátásra 10 millió Ft névértékben.

A támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget téve a tárgydíjakban két alkalommal került sor ún. árazó típusú jelzáloglevél-kibocsátásra UCJBF 2028/A tekintetében.

2019 első félévében nem került sor sem jelzáloglevél lejáratra, sem visszavásárlásra.

A fenti tranzakciók következtében a tárgydíjak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2018 év végéhez képest 11,02 milliárd forinttal növekedett, 2019 első féléve végén az állomány – névértéken – 165,58 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a bank nem rendelkezett.

2019 második felében egy jelzálog-lejárat lesz esedékes (UCJBF 2019/C) 9,81 milliárd forint névértékben.

Jelzáloglevél kibocsátási program

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél kibocsátások a Jelzálogbank 2018-19. évi – 180 milliárd forint névértékű - Jelzáloglevél és Kötvény Programja keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2018-19. évi kibocsátási program a 2019-es év első félévében egy alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítését (éves jelentés) az MNB H-KE-III-326/2019. számú határozatával 2019. május 21-én engedélyezte.

A 2019-20 évi 180 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény programmal elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-545/2019. számú határozatával hagyta jóvá 2019. szeptember 10-én.

3.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt.-nek jelenleg nincs élő üzleti ingatlan finanszírozási ügylete.

3.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A tevékenység leírása

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank 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 hiteligény jelentkezett. Ennek megfelelően a Jelzálogbank lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladta.

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

A tevékenység célja és stratégiája

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank 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 végzi.

A tevékenység eredményei és kilátásai

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2019. június 30-án 5,39 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 3 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 491,2 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,27 százalékát adta.

3.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai

3.4.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

2019 első félévében tovább erősödtek az előző év folyamán fókuszba került globális növekedési kockázatok. A fokozódó amerikai-kínai kereskedelmi háború és sok feltörekvő gazdaság fizetési mérleg problémái tavaly év vége óta csak válságok idején előforduló csökkenő pályára állították a világkereskedelmet, amelynek volumene áprilisban 0,9%-kal maradt el az egy évvel korábbtól. A meghatározó globális szereplők közül éppen a Magyarország számára legfontosabb eurózóna gazdasága van a legrosszabb helyzetben, miután a második negyedévben ismét lassult a növekedési ütem, negyedéves alapon 0,2%-ra a korábbi 0,4%-ról, éves szinten 1,1%-ra 1,2%-ról. A tényszámok és a hangulatindikátorok azt tükrözik, hogy az első negyedév vártnál gyorsabb növekedéséért felelős, átmenetinek tekintett hatások már nem élénkítik a térség gazdasági aktivitását. A rendezetlen Brexit, az európai autókra vonatkozó, egyelőre függőben lévő amerikai vámok és általában véve az európai áruk iránti globális kereslet csökkenésének árnyékában arra számítunk, hogy az eurózóna gazdasága 2019-ben jó esetben is csupán 1%-kal lesz képes bővülni. Az amerikai gazdaság egyelőre viszonylag jó fordulatszámot teljesít, a globális kockázatok, a kereskedelmi háború káros következményei, a kiszámíthatatlan politikai kezdeményezések és a fiskális ösztönzők hatásának gyengülése itt is rontják növekedési kilátásokat. Bár recessziós veszélytől Kína esetében még nem kell tartani, a bővülés itt is

fokozatosan lassuló dinamikáját a központi kormányzat sorozatos fiskális és monetáris ösztönzők illetve devizapiaci manőverek révén igyekszik stabilizálni.

A gyengülő európai konjunktúra – a számokban nehezen kifejezhető kieső potenciált nem számítva – egyelőre nem érződik a magyar gazdaság teljesítményén, miután a hazai növekedés 2017 óta erősen belső vezérelt. A közpénzekkel felpörgetett uniós projektek és az erőteljes FDI beáramlás generálta beruházási rali a szándékosan negatívan tartott hozamkörnyezettel is megtámogatva önfenntartó növekedési ciklust indított be a háztartások fogyasztásában és a kibocsátásban, amellett, hogy extrém magas fordulatszámra gyorsította a beruházási aktivitást. Ez utóbbi GDP arányos szintje 2001 óta tavaly először haladta meg ismét a 25%-ot. A beruházások terén zajló folyamatok mögött több kedvező tényező, mint pl. az FDI megugrása, az ingatlanpiaci rali, az uniós támogatások felgyorsult kifizetése és az alacsony hozamkörnyezet hatásának egyidejű, hosszú távon nem fenntartható érvényesülése húzódik meg, ezért a 2019 első félévi dinamikában év vége felé valamint jövőre jelentős lassulásra számítunk. Ennek előszele már megjelent az építőipari rendelésállomány csökkenésbe váltó indexeiben. A hazaitól jóval elmaradó európai növekedés leginkább a gyorsan apadó külkereskedelmi aktívumon keresztül fogja vissza a magyar gazdaságot, az amerikai védővámok esetleges bevezetése a magas autóiipari kitétségek miatt azonban további kiemelt növekedési kockázatot jelent. Míg a belső kereslet dinamikus expanziója a feldolgozóipari vállalkozások többsége számára megfelelő ellentételezést kínál a szűkülő exportlehetőségekre, addig a járműgyártásban érdekeltek prosperitása alapvetően a külpiazi trendek függvénye. Bár a külső környezetből eredő növekedési kockázatok továbbra sem elhanyagolhatóak, a gazdaság stabil belső makro fundamentumait figyelembe véve úgy ítéljük meg, hogy a növekedés üteme idén elérheti a 4,4%-ot, feltéve, hogy a lefelé mutató globális kockázatok nem materializálódnak. 2020-ban nem számítunk pozitív fordulatra az európai konjunktúrában, az elhúzódó negatív külső hatások azonban már lényegi, 1,7 százalékpontos lassulást generálhatnak a hazai makro pályában 2019-hez képest.

A magyar gazdaság Achilles sarkát még jó ideig az akut munkaerőhiány, a bérek ebből eredő kétszámjegyű emelkedése és a termelékenység ettől jóval elmaradó javulása jelenti. Bár a termelékenységben 2017 harmadik negyedévétől a javulás határozott jelei figyelhetők meg, 2006-os bázison még mindig csak 7%-os emelkedést tud felmutatni szemben a reálbérszínvonal 36%-kal magasabb indexével. Ezt a különbséget követi le a jegybank által kiemelten figyelt adószűrt maginfláció trendje, amely a 2016 júniusában regisztrált 1,1%-ról rövidebb megszakításokkal három év alatt 3,7%-ra kúszott. A legszélesebb termék és szolgáltatás kört felölelő inflációs mutató szintén emelkedő pályát követ 2016 óta a nemzetközi olajárak szélsőséges ármozgása miatt időről időre jelentős kilengésekkel tarkítva. A drágulás üteme legutóbb 2019 májusában tetőzött 3,9%-on, innen várakozásaink szerint az üzemenyagárak negatív bázishatása nyomán októberig 3% közelébe mérséklődhet. Ezt 2020 januárjáig újabb megközelítően 1,3 százalékpontos emelkedés követheti, majd februártól fokozatos lassulásra számítunk, jelentős felfelé mutató kockázatokkal. A pénzromlás 2019 évi átlagos ütemét 3,7%-ra várjuk, a jövő évit pedig az időszak nagy részében 3,3% felett tartózkodó inflációs pálya alapján ennél nagyjából 0,1 százalékponttal magasabbra. A maginfláció esetében – részben a dohány jövedéki adórátájának emelése miatt – további gyorsulásra számítunk és nincs kizárva, hogy az ütem idén decemberben átlépi a inflációs célsáv 4%-os plafonját. Ezzel szemben az adószűrt index tovább süllyedhet az év hátralévő részében, decemberig nagyjából 2,5%-ra, amit részben az ipari termékeknek megjelenő alacsony inflációjú import árnyomást enyhítő hatására, részben a reálbérszínvonal-emelkedés ütemében várt fokozatos lassulásra alapozunk.

Bár az aktuális inflációs adatok szerint az MNB középtávú inflációs célja már bőven teljesült, miután a jegybanknál azzal számolnak, hogy az infláció és a maginfláció nem emelkedik tartósan a célsáv felső szintjét jelentő 4% fölé, az eddigi követett monetáris irányvonalban jó eséllyel kizárható bármiféle szigorítás irányába történő elmozdulás az elkövetkező másfél év folyamán. Mi több, az előrejelzéseknél rosszabb tényadatok esetén sem számítunk változásra, mert a döntéshozók – ahogyan eddig is – minden bizonnyal kivárára játszanak majd és inkább futják az árstabilitási és hitelességi kockázatokat a növekedést (olcsó uniós előfinanszírozást) támogató kondíciók fenntartása érdekében. A tartósan extrém laza monetáris környezet valószínűségét erősíti, hogy a kedvezőtlen globális folyamatok nyomán mind a FED, mind az EKB politikája az elmúlt néhány hónap folyamán határozott irányváltást tett a lazítás irányába. A FED a júliusi 25 bázispontos kamatvágáson túl 2019-ben és 2020 még további két-két alkalommal csökkentheti az irányadó rátát, az EKB pedig a már ismerttetett új refinanszírozási programon túl szeptemberben 10 bázispontos kamatvágást hajt végre és újraindíthatja a tavaly leállított eszközvásárlási programját. A mellett, hogy a külső monetáris környezet ilyen irányú változása jelentős szigorítási nyomástól szabadítja meg az MNB-t, a jegybankok jó reakcióidővel végrehajtott kommunikációja élénkítően hat a befektetők kockázati étvágyára, részben ennek is köszönhető, hogy a hazai papírok árfolyama mára lényegében kiheverte a feltörekvő piacokon tavaly eluralkodott sokkot. A forint eszközök és az európai illetve amerikai eszközök relatív hozamkülönbségének csökkenésével tovább javulhat a rekord alacsony hazai hozamszintek befektetői megítélése. Ez elméletileg azt jelenti, hogy csökkenhet a hirtelen portfóliótöke kiáramlás veszélye és a forint piaci hangulatváltozásokhoz köthető sérülékenysége, összességében tehát enyhül a kamatemelési kényszer.

A külső egyensúly szempontjából kockázatot jelent a belső felhasználás által generált import beáramlástól elmaradó export dinamika, másfelől viszont a külkereskedelmi többlet gyors apadását idén és jövőre részben ellentételezheti az uniós források eddiginél gyorsabb lehívása és az FDI várt megugrása. Ami a fiskális egyensúly alakulását illeti, a jövőben is számítani lehet az uniós projektek előfinanszírozásából eredő pénzforgalmi hiány időről-időre történő

megugrására, ez azonban az ESA standard szerinti hiány cél (GDP arányában 1,8%) és adósság cél (68%) teljesülését nem valószínű, hogy veszélyeztetné. A 2020-as költségvetés az éves hiány tekintetében rendkívül ambiciózus, a tervek szerint a fiskális deficit a 2018 évi 2,2%-ról 1%-ra mérséklődne, e mellett folytatódna az államadósság csökkenése 2020 végéig nagyjából a 67%-os GDP arányos szintre.

Lévén a jelzáloghitelezés kiemelkedő célterülete, fontosnak tartjuk megemlíteni a lakáspiacot jellemző tendenciákat és az abban várható jövőbeni elmozdulásokat. Az itt zajló folyamatokra kedvezően hat a lakosság szakadatlanul javuló jövedelmi helyzete, valamint egyre hangsúlyosabban a reálhozamot kereső befektetői kör által támasztott kereslet és a kormányzat 2015 óta több ízben kiterjesztett családtámogatási programjai. A növekedés élénkítését (és az olcsó fiskális forrás finanszírozást) célkeresztjébe állító jegybank extrém laza monetáris politikájának egyik mellékhatásaként a pénzügyi eszközökből reáliákba áramló spekulatív tőke óriási többlet kereslettel jelent meg a lakáspiacon. Ez, részben a mesterségesen felfuttatott uniós projektek miatt szűkössé vált építőipari kapacitásokkal találkozva meredek emelkedést generál a lakásárakban, és az elszálló árak miatt a támogatások egyre kevésbé képesek érdemben élénkíteni a lakásépítéseket. A lakáshoz jutási és egyéb családtámogatási programok hatása 2018 nyaráig érezhető volt az átadások felfutásában, az utóbbi három negyedévben azonban megállt a növekedés mind ezek volumene, mind a kiadott engedélyek tekintetében. Korábban azt vártuk, hogy az engedélyekhez képest meglévő nagy lemaradás és a 2020-ban megemelkedő ÁFA felgyorsítja az átadásokat, de a kapacitás hiány és a gyorsan emelkedő árak miatt úgy tűnik, hogy a újlakás-piac sem 2019-ben sem 2020-ban nem ismétli meg a 2005-ben csúcsra járatott lendületét. Még úgy is ez a forgatókönyv tűnik valószínűnek, hogy a július elsején indított babaváró hitel átmenetileg, amíg az árak felzárkóznak a megjelent új kereslethez, vélhetően javít majd valamelyest a helyzeten.

A hazai jelzáloglevél piacot a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) 2017 áprilisi bevezetése élesztette újjá a korábbi évek stagnálásából. A piac általános jellemzője az alacsony likviditás, amelyet támogatott az a jelenség, hogy az aukciókon megjelenő befektetők jellemzően lejáratig tartják ezeket az értékpapírokat. A kibocsátási kedv és a piaci forgalom növelése céljából, valamint a JMM mutató megfelelését támogatandó, a Magyar Nemzeti Bank jelzáloglevél vásárlási programot indított a 2018. évben. A program 2018 év végi kivezetését követően továbbra is alacsony likviditás jellemzi a magyar jelzáloglevél piacot. A Jelzáloglevél vásárlási program által az MNB állományába került sorozatok tekintetében megújítási kockázat merülhet fel egyes kibocsátók esetén.

3.4.2. Hitelezési kockázat

A Jelzálogbank tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Ezen kockázatát a Jelzálogbank a jogszabályi követelményeknek megfelelő adóssminősítési rendszer kialakításával, a kintlévőségeinek és eszközeinek minimum negyedévenkénti minősítésével és értékelésével, kockázatkezelési szabályok kialakításával és azok rendszeres felülvizsgálatával kezeli.

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

2019 első félévében a nem-teljesítő hitelek száma és állománya emelkedett. A növekedés oka, hogy 2017 év végén a Jelzálogbank nem-teljesítő portfóliójának nagy részét értékesítette, és az engedményezési szerződés alapján, garanciális kötelezettségként néhány hitelt vissza kellett vásárolnia. Ezen követelések újra értékesítését a Jelzálogbank még 2019. során tervezi, így a hatás csak átmeneti.

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

3.4.3. Működési kockázat

A működési kockázat az emberek, belső folyamatok, a rendszerek nem megfelelő, vagy hibás működése, illetve külső tényező által előidézett veszteségek kockázata.

A belső és külső csalásból, üzletmenet-fennakadásból és rendszerhibákból, munkáltatói gyakorlatból és munkabiztonságból, tárgyi eszközökben bekövetkező károkból, valamint végrehajtási, teljesítési és folyamatkezelési hibákból eredő működési kockázatokat a Jelzálogbank sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

A működési kockázati eseményeket és veszteségeket a Jelzálogbank külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket értékeli, szcenárióelemzéseket készít, és működési folyamatait az értékelés alapján módosítja. A működésikockázat-kezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

3.4.4. Kamatkockázat

A Jelzálogbank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezik mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből.

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek hátralévő kamatperiódusának eltéréseiből;
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzpiaci hozamváltozásokból;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréseiből; illetve
- a hitel-előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

A kamatkockázatokat a Jelzálogbank jelenleg az eszközök és források lejáratú és átárazódási szerkezetének összehangolásával, illetve derivatív, jellemzően kamatcsere ügyletekkel kezeli.

3.4.5. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket azok devizanemétől eltérő devizában finanszírozza. A Jelzálogbank az árfolyamkockázatát az UniCredit Csoport által alkalmazott jelentések alapján folyamatosan figyelemmel kíséri, összhangban a belső és külső szabályozási rendszerekkel.

A keletkező nyitott devizapozíciót a Jelzálogbank az anyabank által megállapított limiteken belül tartja.

3.4.6. Likviditási kockázat

A Jelzálogbank treasury tevékenységének alapvető eleme a likviditás biztosítása, valamint az eszközök és források lejáratának eltéréseiből fakadó likviditási kockázat csökkentése és semlegesítése.

A Jelzálogbank a likviditási kockázat mérséklését alapvetően a követelések és kötelezettségek lejáratú szerkezetének összehangolása, valamint bankközi ügyletek révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejáratú transzformációt is alkalmazhat.

Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratú és mennyiségi eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (1-3 hónapos lejáratú tartomány) illetve a jelzáloglevél-kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (1 évnél hosszabb lejáratú tartomány) megoldásokat alkalmazhat.

A Jelzálogbank likviditáskezelési stratégiájának kialakítása alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik, az éven belüli és az éven túli (strukturális) likviditási pozíciókat azonban az alkalmazott egyedi limitek és belső szabályok határozzák meg.

A Jelzálogbank figyelemmel kíséri a refinanszírozási ügyletek – mint tényleges kivettséget kiváltó eszközök -, illetve a refinanszírozási ügyletek által a jelzáloglevelek fedezeti könyvébe került partnerbanki ügyfélügyletek – mint potenciális kivettséget kiváltó faktorok - kamatozási és lejáratú jellemzőit egyaránt.

3.4.7. Szabályozási kockázat

A Jelzálogbank üzletmenetét és a hitelporfólió nagyságát közvetlenül befolyásolják a számviteli szabályok, valamint a hitelezésre, a befektetési tevékenységre, a bankok adózására, a Jelzáloglevél-kibocsátók körére vonatkozó, valamint 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 refinanszírozási hitelek iránti kereslet, illetve a piaci verseny erősödésén keresztül fejthet ki hatást a Jelzálogbank tevékenységére.

A hazai szabályozási környezet változása mellett a Jelzálogbank tevékenységét érdemben befolyásolhatja az európai uniós jogszabályok megváltozása, illetve azok hazai implementálása is.

3.5. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

A Jelzálogbank tőke megfelelése 2019 első feléve végén még mindig rendkívül magas szinten zárt (CET1, 93,26%). A jövedelmezőséget bemutató KPI-ok is kedvezőbb képet mutatnak 2018 első félév végén:

ROE_{2019 I. félév}: 13,91 %

ROA_{2019 I. félév}: 1,25 %

ROE_{2018 I. félév}: 4,06 %

ROA_{2018 I. félév}: 0,36 %

A tőkearányos és az eszközarányos megtérülés egyaránt felülmúlta az egy évvel korábbi értékeket, amely elsősorban a magasabb kamatbevételi szintnek, valamint az értékvesztés-állomány kedvezőbb alakulásának köszönhetően.

A hitelállományra vetített rizikó költség kedvezően alakult a bázis időszakhoz képest.

COR_{2019 I. félév}: -457,89 bp

COR_{2018 I. félév}: 528,27 bp

4. Fedezeti jelentés

A jelzáloglevelek és fedezetek 2019. első félév végén fennálló értékei

2019. június 28.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	165.579.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	22.339.769.500	Ft
Összesen (a+b)	187.918.769.500	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	0	Ft
➤ Kamata (d)	0	Ft
Összesen (c+d)	0	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	165.579.000.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	22.339.769.500	Ft
Mindösszesen (a+b+c+d)	187.918.769.500	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	147.025.136.889	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	50.896.927.836	Ft
Összesen (e+f)	197.922.064.725	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	5.446.654.202	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	508.368.922	Ft
Összesen (g+h)	5.955.023.124	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	152.471.791.091	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	51.405.296.758	Ft
Mindösszesen (e+g+f+h)	203.877.087.849	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	29.200.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	5.690.000.000	Ft
Összesen (i+j)	34.890.000.000	Ft

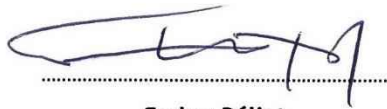
A pótfedezeteket teljes mértékben magyar állampapírok alkotják.

5. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2019. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves jelentés valós és megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. szeptember 30



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Kecskésné Pavlics Babett
Belső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

KIEGÉSZÍTÉSEK

2. Éves Jelentés 2019

2. számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az H-KE-III-545/2019. (2019. szeptember 10.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2020. május 7.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-237/2020., 2020. május 13.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (5) bekezdésének megfelelően 2020. április 30-án közzétette 2019. évi Éves Jelentését, az - MNB által H-KE-III-545/2019. (2019. szeptember 10.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2019. évi Éves jelentésével.

A 2. számú kiegészítés során az Alaptájékoztató 'Kiegészítések' című fejezetét az alábbi új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

2. Éves jelentés 2019.

NYILATKOZAT

Alulírottak, mint az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 2. számú kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a jelzáloglevelek, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2020. május 7.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Dr. Juhász Viktor
Igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.



Csáky Attila
Ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.

922.



Scholtz Péter
Ügyvezető igazgató

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

ÉVES JELENTÉSE

2019



Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés	180
2.	Független könyvvizsgálói jelentés	181
3.	Éves beszámoló	186
3.1.	Mérleg	186
3.2.	Eredménykimutatás	187
3.3.	Teljes átfogó eredmény	188
3.4.	Saját tőke változás kimutatás	189
3.5.	Cash Flow Kimutatás	190
3.6.	Kiegészítő információk	191
4.	Vezetőségi jelentés	235
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása	235
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai	235
4.3.	Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye	236
4.4.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása	238
4.5.	Likviditáskezelés	241
4.6.	Foglalkoztatási politika	241
4.7.	A Jelzálogbank főbb kockázatai	241
4.8.	Szavatoló tőke változása	243
4.9.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	244
5.	Forgalomban levő jelzáloglevelek és fedezetek értékei, pótfedezetek	245
6.	Végrehajtási árverések	246
7.	Átvett ingatlanok	246
8.	Jelzáloghitel-törlesztések összege	246
9.	Nyilatkozat	246

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült az 1997. évi XXX. törvényben (Jht.) és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben meghatározottakkal összhangban.

Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (International Financing Reporting Standards, IFRS) szerint készült 2018-as üzleti évre vonatkozó éves beszámolóban közölt adatokkal.

2. Független könyvvizsgálói jelentés

Deloitte.

Deloitte könyvvizsgáló
és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest,
Ózsa György út 84/C
Levél cím: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428-6801
www.deloitte.hu

Bejegyezve:
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg: 01-09-071057

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

Jelentés a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról

Vélemény

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a „Bank”) 2019. évi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-i fordulónapra készített egyedi pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 271.492 M Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó egyedi eredménykimutatásból, egyedi átfogó eredménykimutatásból – melyben a tárgyévi nettó eredmény 2.517 M Ft nyereség –, egyedi saját tőke változás kimutatásból és egyedi cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Bank 2019. december 31-én fennálló pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Banktól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<i>Hitelek várható hitelezési veszteségének számítása</i>	
<p>(Részletek a pénzügyi kimutatások 16. és 36. megjegyzéseiben)</p> <p>A Bank 2019. december 31-én összesen nettó 6.181 M Ft értékű ügyfelekkel szembeni követelést mutatott ki, amellyel szemben 276 M Ft értékvesztés került elszámolásra.</p> <p>A várható hitelezési veszteség meghatározása a portfólió alapon képzett csoportos értékvesztés modellek kialakítása esetén jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és szubjektív feltételezések alkalmazásán alapul.</p> <p>Az értékvesztés kalkulációját befolyásoló jelentős feltételezések többek között a következőkre vonatkoznak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IFRS9 hitelkockázati besorolás (staging) - a fedezetek értékelése - a fedezetek érvényesítési ideje - a hitelek bedőlésének valószínűsége - a hitelügyletből származó várható jövőbeli cash-flow-k becslése - vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett (POCI) pénzügyi eszközök besorolása és kezelése. <p>A fentiekre tekintettel a hitelek értékvesztésének vizsgálatát kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.</p>	<p>Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazták:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a hitelek monitoringjával és az értékvesztés megállapításával és rögzítésével kapcsolatos alapvető belső kontrollók ellenőrzése - staging besorolások megfelelőségének portfólió szintű vizsgálata, - az értékvesztés elszámoláshoz kapcsolódó menedzsment becslések megfelelőségének vizsgálata, - a csoportos értékvesztés-modellek megfelelőségének felülvizsgálata és az alkalmazott paraméterek (nemteljesítési kockázat - PD, nemteljesítési veszteség - LGD, várható hitelezési veszteség - ECL, makrógazdasági faktorok) vizsgálata szakértőink bevonásával, az értékvesztés újrakalkulációja, - hitelportfólió átfogó elemzése.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Bank 2019. évi üzleti jelentéséből állnak, amelyeket a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk, valamint éves jelentésből állnak, amelyet várhatóan a könyvvizsgálói jelentés dátuma után bocsátanak rendelkezésünkre, de nem tartalmazzák a pénzügyi kimutatásokat és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy az üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek, és erről, valamint az üzleti jelentés és a pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Bank 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Bank 2019. évi pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Bank számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Bankról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Amikor átolvassuk az éves jelentést, ha arra a következtetésre jutunk, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk az adott kérdést kommunikálni az irányítással megbízott személyek felé.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége a pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Banknak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Bankot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Bank pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Bank belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Bank vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Bank nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Bank által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2018. április 26-i részvényesi határozattal kerültünk megválasztásra a Bank könyvvizsgálójának és megbízásunk 7 éve tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Bank auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2020. január 28-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Bank részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a Bank részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírója minősül.

Budapest, 2020. január 28.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005313

3. Éves beszámoló

3.1. Mérleg

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Egyedi pénzügyi helyzet kimutatás 2019. december 31.

(millió Ft)

	<u>Kiegészítő információ</u>	<u>2019. 12 31.</u>	<u>2018. 12 31.</u>
Eszközök			
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	14	1 437	449
Banki kihelyezések	15	223 395	171 627
Ügyfél kihelyezések	16	6 181	7 653
Befektetési célú értékpapírok	17	40 265	40 236
Tárgyi eszközök	18	-	-
Immateriális javak	19	2	2
Egyéb eszközök	20	212	160
Eszközök összesen		<u>271 492</u>	<u>220 127</u>
Források			
Pénzintézeti források	21	89 608	41 737
Ügyfélforrások	22	181	174
Kibocsátott kötvények	23	159 144	157 837
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezett	14	89	-
Halasztott adó kötelezettség	13	75	9
Egyéb kötelezettségek	24	105	119
Egyéb céltartalék	27	3	276
Kötelezettségek összesen		<u>249 205</u>	<u>200 152</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	25	3 000	3 000
Tőketartalék		783	783
Eredménytartalék		14 089	14 340
Jogi tartalékok	26	1 107	856
Egyéb tartalékok		-	-
Értékelési tartalékok		791	339
Adózott eredmény		2 517	657
Saját tőke összesen		<u>22 287</u>	<u>19 975</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen		<u>271 492</u>	<u>220 127</u>

A kiegészítő információk (1-42) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Budapest, 2020. január 28.

3.2. Eredménykimutatás

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Egyedi eredménykimutatás 2019. december 31.

(millió Ft)

	<u>Kiegészítő információ</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	6	7 312	5 728
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	6	(4 116)	(3 248)
Nettó kamatbevétel	6	<u>3 196</u>	<u>2 480</u>
Jutalékbevételek	7	3	5
Jutalékráfordítások	7	(298)	(335)
Nettó jutalékbevétel	7	<u>(295)</u>	<u>(330)</u>
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	8	(31)	(28)
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	9	-	(580)
Devizaeredmény	8	4	3
Működési eredmény		<u>2 874</u>	<u>1 545</u>
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	36	57	(230)
Nettó pénzügyi működési eredmény		<u>2 931</u>	<u>1 315</u>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	10	(75)	(45)
Általános működési költségek	11	(369)	(404)
Egyéb céltartalék	27	273	(19)
Működési költségek		<u>(171)</u>	<u>(468)</u>
Egyéb (ráfordítás)/bevétel	12	6	(65)
Egyéb eredmény		<u>6</u>	<u>(65)</u>
Adózás előtti eredmény		<u>2 766</u>	<u>782</u>
Adókötelezettség	13	(249)	(125)
Tárgyévi nettó eredmény		<u>2 517</u>	<u>657</u>

A kiegészítő információk (1-42) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Budapest, 2020. január 28.

3.3. Teljes átfogó eredmény

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
Egyedi átfogó eredménykimutatás
2019. december 31.

(millió Ft)

	<u>Kiegészítő információ</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tárgyévi nettó eredmény		<u>2 517</u>	<u>657</u>
A jövőben eredményben realizálandó tételek:			
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték különbözete		497	(583)
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok halasztott adó hatása	13	<u>(45)</u>	<u>52</u>
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok nettó változása		<u>452</u>	<u>(531)</u>
Egyéb átfogó eredmény, nettó		<u>452</u>	<u>(531)</u>
Nettó Átfogó eredmény		<u>2 969</u>	<u>126</u>

A kiegészítő információk (1-42) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Budapest, 2020. január 28.

3.4. Saját tőke változás kimutatás

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
Egyedi saját tőke változás kimutatás
2019. december 31.

	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőketartalék</u>	<u>Eredménytartalék</u>	<u>Jogi tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>	<u>Adózott eredmény</u>	<u>Összesen</u>	
					<u>Valós érték</u> <u>értékelési tartaléka</u>	<u>Cash-flow</u> <u>fedezeti tartalék</u>		
(millió Ft)								
Egyenleg 2018. január 1-én	3 000	783	13 592	791	863	-	3 071	22 100
IFRS 9 átállás hatása	-	-	(58)	-	7	-	-	(51)
Egyenleg 2018. január 1-én IFRS 9 és a beolvadás szerint	3 000	783	13 534	791	870	-	3 071	22 049
Előző évi nettó eredmény	-	-	3 071	-	-	-	(3 071)	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	(531)	-	657	126
Fizetett osztalék	-	-	(2 200)	-	-	-	-	(2 200)
Üzleti kombináció	-	-	-	-	-	-	-	-
Eredménytartalékból történő átvételek	-	-	(65)	65	-	-	-	-
Egyenleg 2018. december 31-én	3 000	783	14 340	856	339	-	657	19 975
Egyenleg 2019. január 1-én	3 000	783	14 340	856	339	-	657	19 975
Előző évi nettó eredmény	-	-	657	-	-	-	(657)	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	452	-	2 517	2 969
Fizetett osztalék	-	-	(657)	-	-	-	-	(657)
Üzleti kombináció	-	-	-	-	-	-	-	-
Eredménytartalékból történő átvételek	-	-	(251)	251	-	-	-	-
Egyenleg 2019. december 31-én	3 000	783	14 089	1 107	791	-	2 517	22 287

A kiegészítő információk (1-42) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

3.5. Cash Flow Kimutatás

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Egyedi cash-flow kimutatás 2019. december 31.

(millió HUF)

	<u>Kiegészítő információ</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás			
Adózás előtti eredmény		2 766	782
Készpénzmozgást nem okozó tételek:			
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon		-	-
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	27	(221)	13
Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbözetének nem realizált (vesztesége)/nyeresége	17	497	(587)
Adókötelezettség	13	<u>(249)</u>	<u>(125)</u>
<i>Működési pénzáramlás</i>		27	(699)
Jelenlegi adó eszközök változása	13	(18)	(60)
Egyéb eszközök változása	20	(79)	11
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	14	(988)	(449)
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	13	65	(63)
Egyéb kötelezettségek változása	24	(14)	1
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	16	1 544	2 309
Egyéb bankbetétek változása	15	(51 892)	16 644
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	22	7	(35)
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	21	47 871	(43 637)
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek változása	14	89	-
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>		(3 415)	(25 279)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás			
Befektetési célú értékpapírok változása	17	(28)	(20 336)
Befektetési célú ingatlanok változása		=	=
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>		(28)	(20 336)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás			
Kibocsátott kötvények változása		1 307	47 732
Fizetett osztalék		<u>(657)</u>	<u>(2 200)</u>
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>		650	45 532
Nettó pénzeszköz változás			
Pénzeszközállomány az év elején		=	=
Pénzeszközállomány az év végén		=	=

A kiegészítő információk (1-42) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Budapest, 2020. január 28.

3.6. Kiegészítő információk

1. Általános megjegyzések

UniCredit Jelzálogbank Zrt. ("Jelzálogbank") magyar törvényi előírásoknak megfelelően bejegyzett részvénytársaság Magyarországon, 1998. június 8 óta. A Jelzálogbank közvetlen tulajdonosa az UniCredit Bank Zrt., a végső anyavállalat pedig az UniCredito Italiano S.p.A. ("Csoport"). A Jelzálogbank Cégbíróságon bejegyzett címe 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

A Jelzálogbank működését a jelzálog-hitelintézetről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény szabályozza. A törvény értelmében a Jelzálogbank jogosult Magyarország vagy az Európai Gazdasági Térség más tagállamának területén lévő ingatlanon alapított jelzálog fedezete mellett hitelt nyújtani illetve jelzálogleveleket kibocsátani. A Jelzálogbank ügyfélbetétek gyűjtésére nem jogosult.

Az UniCredit csoport tagjaival folytatott ügyletek között szerepelnek hitelkapcsolatok, ahol a kapcsolt vállalkozások hitelfelvevők vagy kezesek, illetve betétesek. Az ilyen ügyleteket lényegében, egyéb kikötés hiányában, a harmadik felekkel szemben alkalmazott üzleti feltételek mellett kötik meg.

A Jelzálogbank könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. ("Deloitte"), személyében felelős könyvvizsgáló Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (tagszáma: 005313).

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy Tornay-Csomor András.

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat a Felügyelő Bizottság 2020. január 28-án fogadta el.

2. Az egyedi pénzügyi kimutatások készítésének alapelvei

a.) Megfelelőségi nyilatkozat

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2000. évi C. törvényben biztosított lehetőséggel élve a Nemzetközi Számviteli Standard Testület ("IASB") által kibocsátott és az EU által is befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal ("IFRS") összhangban készültek.

b.) Értékelési elvek

Az egyedi pénzügyi kimutatások magyar Forintban készültek, abban a devizanemben, mely azon elsődleges gazdasági környezet pénzneme, melyben a Jelzálogbank tevékenykedik („funkcionális pénznem”). A Jelzálogbank a könyveit is e pénznemben vezeti. Ha másként nincs jelezve, akkor a magyar Forintban ismertetett pénzügyi információk millióra lettek kerekítve.

Az egyedi pénzügyi kimutatások a derivatív pénzügyi termékekre, a kereskedési célú eszközökre és kötelezettségekre és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközök tekintetében valós érték alapon lettek elkészítve, - kivéve azon tételeket, melyeknél nem mérhető megbízhatóan a valós érték. Az utóbbi tételek amortizált bekerülési értéken vagy bekerülési értéken lettek kimutatva. A többi pénzügyi eszköz és kötelezettség valamint a nem-pénzügyi eszközök és kötelezettségek amortizált bekerülési értéken vagy bekerülési értéken lettek kimutatva.

3. Főbb számviteli elvek

Az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítésénél az alább felsorolt főbb számviteli alapelvek kerültek alkalmazásra. Ezek az alapelvek következetesen lettek alkalmazva minden érintett évre, külön jelezve az ezektől való esetleges eltéréseket.

a.) Összehasonlító adatok

Bizonyos egyenlegek az összehasonlíthatóság érdekében átsorolásra kerülnek az előző évi adatokban, a konzisztencia biztosítása érdekében, amennyiben volt ilyen.

Az IAS 16 az átértékelési modell első alkalmazásával kapcsolatosan összehasonlító adatként az IAS 16 bekerülési érték modell szerinti 2018. év végi adatok kerülnek közzétételre, ezáltal torzítva az összehasonlíthatóságot.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

b.) Készpénz és likvid befektetések

A pénzeszközök tartalmazzák az egyéb bankoknál vezetett nostro számla egyenlegét, amelyek bekerülési értéken szerepelnek a mérlegben.

c.) Pénzügyi instrumentumok

a) Besorolás

Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 egy új besorolási és értékelési megközelítést alkalmaz a pénzügyi eszközök tekintetében, amely egyrészt függ a választott üzleti modelltől, ahogyan az eszközöket kezeli a Jelzálogbank, másrészt pedig függ a pénzáramlások jellemzőitől.

A Jelzálogbank üzleti modellje olyan szinten kerül meghatározásra, amely tükrözi, hogy a pénzügyi eszközök csoportjait hogyan kezelik együtt egy adott cél elérése érdekében. Az üzleti modell nem függ a vezetők egyes instrumentumokkal kapcsolatos szándékaitól.

Ennek megfelelően ez a feltétel nem "besorolási megközelítést" takar, hanem magasabb aggregáltsági szinten határozandó meg. Mindazonáltal a Jelzálogbank több üzleti modellt is alkalmazhat pénzügyi instrumentumai kezelésére.

A következő üzleti modell kategóriák kerültek kialakításra az IFRS 9-nek megfelelően:

- Held to Collect ("HTC"): szerződéses cash-flow-k beszedése érdekében tartott instrumentum, mely vásárlásának célja, hogy hosszú távon kamatjövedelemre tegyen szert a Jelzálogbank. Nem feltétlenül szükséges lejáratig tartani ezeket a pénzügyi instrumentumokat. Az értékesítés megengedett, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata megnövekedett, illetve abban az esetben is konzisztens lehet az értékesítés az üzleti modellel, ha az a hitelezési koncentrációs kockázat miatt merül fel, vagy a lejáráthoz közel esik.
- Both Held to Collect and for Sale ("HTCS"): szerződéses cash-flow-k beszedése és egyidejűleg a pénzügyi eszközök eladása érdekében tartott instrumentum. A vásárlás célja a szerződéses cash-flow-k beszedése mellett, hogy nyereséget realizáljon a Jelzálogbank az instrumentum valós értékének a növekedéséből, illetve hogy minimalizálja a valós érték csökkenéséből eredő veszteségeket közép- és hosszú távon. Ebben az üzleti modellben a HTC kategóriához képest gyakrabban és nagyobb értékben történnek értékesítések.
- Held to Benefit from Changes in Fair Value (OTHER): főként kereskedésre tartott értékpapír, mely vásárlása rövid távú nyereségszerzés céljából történik. Ezt az üzleti modellt „maradék kategóriának” tekintjük.

Az üzleti modellbe sorolásnak tükröznie kell a Jelzálogbank várakozásait, azaz nem csak a szándékot, hanem a képességet is. A besorolás nem olyan scenáriók alapján történik, amelyek bekövetkezésének esélye ésszerűen nem várható ('worst case' vagy 'stress case' scenárió). Így ha a Jelzálogbank azt tervezi, hogy egy bizonyos portfóliót vagy pénzügyi eszközt egy 'stress case' scenárió esetén el fog adni, az nem befolyásolja az üzleti modell értékelését, amennyiben a Jelzálogbank azt várja, hogy ez az esemény várhatóan nem fog bekövetkezni.

Az olyan eladások esetében, amelyek nem a hitelkockázat növekedésével vannak összefüggésben, a következő megállapításokat tehetjük az eladás értékét illetően.

Az SPPI kritériumok vizsgálatakor a Jelzálogbank elemzi, hogy a hitelszerződésekhez, vagy más adósság instrumentumokhoz kapcsolódó szerződéses pénzáramlások kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, vagyis a szerződésből származó tőke és az ezután járó kamat kifizetések konzisztensek az alapvető kölcsönmegállapodásokkal. Az alapvető kölcsön megállapodásokban a kamat legfontosabb eleme a pénz időértékének ellenértéke, illetve a hitelezési kockázat; ezen kívül a kamat tartalmazhatja még a pénzügyi eszköz meghatározott ideig történő tartásával összefüggő alapvető hitelezési kockázatok ellenértékét, illetve nyereséghányadot.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

A fentiek alapján a pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolhatók:

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök:

Amortizált bekerülési értéken kell értékelni azon pénzügyi eszközöket, melyek esetében az eszközt a HTC üzleti modellben tartja a Jelzálogbank, továbbá a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései. Ide kerülnek besorolásra az ügyfeleknek és bankoknak adott kölcsönök és előlegek, továbbá különféle követelést megtestesítő értékpapírok, melyek megfelelnek a fenti feltételeknek.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök ("FVOCI"):

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni azon pénzügyi eszközöket, melyek esetében az eszközt a HTCS üzleti modellben tartja a Jelzálogbank, továbbá a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései. A Jelzálogbank azokat a különféle követelést megtestesítő értékpapírokat sorolja ide, melyek megfelelnek az említett feltételeknek.

Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök ("FVTPL"):

Ebbe a kategóriába kerülnek azok a pénzügyi eszközök, melyeket Other üzleti modell alapján tart a Jelzálogbank, illetve melyek üzleti modellje HTC vagy HTCS, de nem felelnek meg annak a feltételnek, hogy a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Fedezeti instrumentumok. Olyan pénzügyi instrumentumok, melyeket a Jelzálogbank azzal a céllal köt, hogy fedezze a pénzügyi piacokon végrehajtott tranzakcióinak kamatláb- és devizakockázatát.

Amikor egy derivatív ügylet egy kimutatott követelés, kötelezettség vagy biztos elkötelezettség eredménykimutatást érintő valós érték változása kapcsán valós érték fedezeti kapcsolatba vonásra kerül, akkor a származékos ügyletnek a valós érték változása azonnal elszámolásra kerül az eredménykimutatásba, a fedezett ügyletnek a fedezett kockázattal kapcsolatos valós értékének változásával együtt.

A cash-flow fedezésre kijelölt derivatív ügyletek a cash-flow változékonyságának kiküszöbölését szolgálják a Jelzálogbank eszköz-forrás menedzselési tevékenységének keretében. A változó kamatozású kamatkövetelések és változó kamatozású eszközök és kötelezettségek pénzfizetései kerülnek elcserélésre fix kamatozású kamatkifizetésekre, elsősorban kamatswap ügyletek segítségével. Kamatswap ügyletek alkalmazása történik a fix kamatozású, az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt kötvényeknek a piaci kamatlábak változása miatt bekövetkező valós érték változásának fedezésénél is.

A cash-flow fedezeti eszközként nyilvántartott derivatívák valós értékében bekövetkezett változások hatékony része az átfogó eredménykimutatásban kerül elszámolásra (cash-flow hedge fedezeti tartalék). A hatékonytalan részhez kötődő pozitív vagy negatív valós érték változás az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

A saját tőkében korábban felhalmozódott fedezeti tartalék akkor kerül átvezetésre az eredménybe, amikor a fedezett ügylet hatása is megjelenik az eredményben. Amennyiben egy fedezett előrejelzett tranzakció nem pénzügyi eszközként vagy nem pénzügyi forrásként realizálódik, a korábban a fedezeti tartalékkal szemben elszámolt pozitív vagy negatív tételek átsorolására és figyelembe vételre kerülnek a nem pénzügyi eszköz vagy nem pénzügyi kötelezettség bekerülési értékének meghatározásában.

A fedezeti elszámolás megszüntetésre kerül, ha a Jelzálogbank a fedezeti kapcsolatot megszünteti, ha a fedezeti ügylet lejár, eladásra, lehívásra vagy bezárásra kerül, vagy ha a továbbiakban nem felel meg fedezeti elszámolás követelményeinek. A korábban a fedezeti tartalékkal szemben elszámolt pozitív vagy negatív tételek a hatékony cash-flow fedezeti kapcsolat kezdetétől a tőkében maradnak, és csak akkor kerülnek átvezetésre az eredménybe, amikor az előre jelzett ügylet hatása is megjelenik az eredményben. Ha az előrejelzett ügylet bekövetkezése nem várható, a korábban a fedezeti tartalékkal szemben elszámolt pozitív vagy negatív tételek azonnal átvezetésre kerülnek az eredménybe. A valós érték fedezeti kapcsolatban, az effektív kamatláb módszerrel érintett fedezett tétel bármely módosítása az újrászámított effektív kamatláb alkalmazása által a hátralevő futamideje során elamortizálódik az eredménykimutatásba, amennyiben az újrászámított effektív kamatlábbal való amortizáció nem lehetséges, a módosítás értékét lineáris módszerrel kell amortizálni.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

Pénzügyi kötelezettségek

A pénzügyi kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken kell besorolni, kivéve azokat a pénzügyi kötelezettségeket, melyek eredménnyel szemben valós értéken kerülnek értékelésre. Ezek közé tartoznak a kereskedési céllal tartott pénzügyi kötelezettségek, származékos pénzügyi kötelezettségek. A Jelzálogbank nem él azzal a lehetőséggel, hogy visszavonhatatlanul eredménnyel szemben valós értéken értékeltként jelöl meg pénzügyi kötelezettséget.

b) Bekerülés és kivezetés

A Jelzálogbank a pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket a kötés napján rögzíti. A pénzügyi eszközök, és a pénzügyi kötelezettségek kezdetben az ügyletekhez közvetlenül hozzárendelhető tranzakciós költségekkel módosított valós értéken kerül megjelenítésre.

Ettől az időponttól kezdve az eszközök valós értékében bekövetkező változásból eredő nyereségek és veszteségek elszámolásra kerülnek az eredménykimutatásban, vagy a tőkében, amennyiben az eszköz eredménnyel szemben valós értéken értékelt, vagy egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszköz. Az adott követelések azon a napon kerülnek rögzítésre, amikor az összeg kifizetésre kerül a tranzakcióban résztvevő másik félnek.

A pénzügyi eszközök akkor kerülnek kivezetésre, amikor lejárnak az eszköz cash-flow-ira vonatkozó jogok, vagy a Jelzálogbank a tulajdonjogból származó összes hasznát és kockázatát lényegében átruházta. Ha a Jelzálogbank nem ruházta át, illetve nem tartja meg lényegében a pénzügyi eszközök tulajdonjogából származó kockázatokat és hasznat, akkor a Jelzálogbank határozza meg, hogy megtartja-e a pénzügyi eszköz ellenőrzését. Ebben az esetben, ha a Jelzálogbank nem tartotta meg az ellenőrzést, ki kell vezetnie a pénzügyi eszközt és elkülönítetten eszközként vagy forrásként/kötelezettségként kell kimutatnia az átadás során felmerült, illetve fennmaradó bármely jogokat és kötelezettségeket.

A pénzügyi kötelezettségek akkor kerülnek kivezetésre, amikor a szerződéses kötelezettségek teljesülnek, törlésre kerülnek, vagy lejárnak.

c) Értékelés

Kezdeti értékelés

A pénzügyi eszközök értékelése bekerüléskor bekerülési értéken történik, amely a valós érték módosítva az ügyletkez közvetlenül hozzárendelhető tranzakciós költségekkel. Sok esetben a pénzügyi eszköz bekerüléskori valós értéke megegyezik a fizetett ellenértékkel.

Követő értékelés

A nyilvántartásba vételt követően minden kereskedési és fedezeti célú pénzügyi eszköz és kötelezettség, és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszköz nyilvántartása valós értéken történik, kivéve azokat, amelyeknek nincs aktív piacról származó jegyzett piaci ára, és ezért a valós érték nem meghatározható. Ezek értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken (mely tartalmazza a tranzakciós költségeket is) szerepelnek.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök halmozott értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerül nyilvántartásra. A prémium és diszkont, a vonatkozó eszköz nyilvántartási értékének részét képezi, és amortizálódik. A havonta felülvizsgálatra kerülő hitelek kivételével a pénzügyi eszközök a mérleg fordulónapján kerülnek felülvizsgálatra, hogy megfigyelhető-e a hitelkockázat jelentős növekedése a bekerülés óta. Amennyiben hitelkockázat növekedése tapasztalható, akkor az eszköz megtérülő értéke megbecsülésre kerül.

Valós érték értékelési elvek

A Jelzálogbank által alkalmazott valós értékelési elvek az 5. kiegészítő információban kerülnek ismertetésre.

Nyereségek és veszteségek a későbbi értékelés során FVTPL eszközök és FVOCI eszközök esetén

A valós értéken nyilvántartott kereskedési célú pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök valós értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközök tartalékában kerülnek elszámolásra, kivéve azokat, melyek valós érték fedezeti kapcsolatban vannak; ezeknek a fedezett kockázat miatti valós érték változása az eredménykimutatásban kerül elszámolásra. A cash-flow fedezeti eszközként alkalmazott derivatívák valós értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek a cash-flow fedezeti tartalékban kerülnek elszámolásra. Bármilyen, az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökön fennálló értékvesztés az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

Az ügyletek kivezetésekor az átértékelési tartalékban felhalmozott egyenleget ki kell vezetni. Az adósság instrumentumoknál a kivezetés eredménnyel szemben történik, míg azon tőkeinstrumentumok esetében, melyeket FVOCI értékelési kategóriájúnak jelölt meg a Jelzálogbank, a felhalmozódott átértékelési különbözetet a saját tőkén belül az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

d.) Devizaügyletek

A külföldi pénznemben denominált ügyletek a tranzakció napján érvényes napi Magyar Nemzeti Bank ("MNB") árfolyamon a funkcionális pénznemre kerülnek átszámításra. Az ilyen ügyletek zárásából felmerülő, továbbá az év végén devizában fennálló pénzügyi eszközök és források év végi árfolyamon történő kiértékeléséből adódó deviza árfolyamnyereség, illetve árfolyamvesztés az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, kivéve a hatékony cash-flow fedezeti ügyleteket, melyeknél ez az eredmény a tőkében határolódik el.

e.) Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek, kivéve az Ingatlan eszközcsoport, amely valós értéken van értékelve csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel. További részleteket a 3.(t.) pont tartalmaz. A tárgyi eszközök rendszeres időközönként átvizsgálásra, és szükség esetén teljes mértékben leírásra kerülnek.

f.) Immateriális javak

Az immateriális javak halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek. Az immateriális javak rendszeres időközönként átvizsgálásra, és szükség esetén teljes mértékben leírásra kerülnek. A Bank nem rendelkezik határozatlan hasznos élettartamú immateriális jószággal.

g.) Értékcsökkenés

A tárgyi eszközöknél és immateriális javaknál az eredménykimutatásban a beszerzési érték leírására értékcsökkenés számolódik el, a tárgyi eszközök és immateriális javak becsült hasznos élettartama során. Minden fentebb felsorolt eszköz (kivéve a földterületeket és a folyamatban lévő beruházásokat) értékcsökkenésének elszámolása lineáris módszer alkalmazásával történik. Az éves értékcsökkenési kulcsok a következők:

Értékcsökkenési kulcs (%)

Immateriális javak	20
Irodai berendezések	14,5
Járművek	20

h.) Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Amennyiben objektív bizonyíték áll fenn arra vonatkozóan, hogy egy nem pénzügyi eszköz értékvesztett, úgy az eszköz könyv szerinti értéke és megtérülési értéke (mely a következő kettő közül a nagyobb: az eszköz valós értéke, csökkentve az értékesítés költségeivel, vagy az eszköz használati értéke, azaz az eszközből várható jövőbeni cash-flow-k nettó jelenértéke) összehasonlításra kerül. Az összehasonlítás különbsége az eredménybe kerül elszámolásra. Amennyiben az értékvesztésre utaló körülmények már nem állnak fent, és ennek következtében az értékvesztés visszairására kerül sor, úgy a megemelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt az értéket, melyen az értékvesztések elszámolása előtt szerepelt az eszköz.

i.) Követelések

A Jelzálogbank által nyújtott hitelek az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök, illetve az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök között szerepelnek. Azok a vásárolt hitelek, amelyeket a Jelzálogbank szándékai és lehetőségei szerint lejáratig fog tartani, valamint az SPPI kritériumoknak megfelelően, az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök közé kerülnek besorolásra.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

A Jelzálogbank által nyújtott amortizált bekerülési értéken tartott hitelek az esetleges hitelezési veszteséget megtestesítő értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra, mely a várhatóan megtérülő értéket mutatja.

A vásárolt vagy keletkeztetett pénzügyi eszközök ("POCI eszközök") a kezdeti megjelenítéskor értékvesztettek. A POCI eszközök kezdeti megjelenítésének időpontja az az időpont, amikor a Jelzálogbankra vonatkozóan a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei kötelezővé válnak.

A POCI eszközök kezdeti megjelenítéskor Stage 3-as besorolást kapnak. A hitelezési kockázat jelentős javulását követően ezen eszközök kerülhetnek Stage 2-es besorolásba, azonban ez a számviteli kezelésüket nem befolyásolja. POCI eszköz nem kaphat Stage 1-es besorolást. A Stage besorolásról bővebb leírás a 4. kiegészítő információban található.

A pénzügyi év során a hiteleken és követeléseken képződött bevétel meghatározásához az effektív kamatláb eljárás kerül alkalmazásra. Az effektív kamatláb az összes hitelre és követelésre egyedileg kerül megállapításra. Az effektív kamatláb az a ráta, amellyel a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség várható élettartama alatti becsült jövőbeni készpénzkifizetések vagy –bevételek pontosan a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére, vagy a pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értékére diszkontálhatók. Az effektív kamatláb kiszámításánál minden szerződéses cash-flow, beleértve a díj- és jutalékbevételeket is, figyelembe lett véve, ugyanígy a lehetséges prémium és diszkont is. A becsült jövőbeli veszteségek nem részei a számításnak. A számítás eredménye az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

j.) Értékvesztésre és hitelezési veszteségekre képzett tartalékok

A Jelzálogbank számviteli elvei alapján rendszeres időközönként felülvizsgálja követelésállományát, és amennyiben szükséges, értékvesztést számol el. Az értékvesztés mértékét a kintlévőségek behajthatóságának vizsgálata alapján határozza meg. Az értékvesztés növekedése, illetve csökkenése az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt eszközök esetében a tőkében kerül átvezetésre. A hitelek értékelésére vonatkozóan további részletek a Kockázatkezelési Politika fejezetben kerülnek ismertetésre.

k.) Ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

A betétek olyan készpénz összegek, melyet a Jelzálogbank elfogad más bankoktól, illetve az ügyfeleiktől, és ezek teremtik meg az aktív üzletág forrását. A betétek bekerüléskor valós értéken értékelték, később amortizált bekerülési értéken. A Jelzálogbank nem sorolt be semmilyen betétet valós értéken értékelt instrumentumként.

l.) Jelzálogkötvények

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elsődleges finanszírozási forrása jelzálogkötvények kibocsátásából származik. A jelzálogkötvények fedezett kötvények. A Jelzálogbank csak akkor bocsáthat ki ilyen kötvényeket, amennyiben elegendő fedezete van, amely egyaránt tartalmazhat önálló zálogjogot és egyéb értékpapírokat, mint az államkötvények és kincstárjegyek.

Az önálló jelzálogjog egy olyan típusú jelzálog, ami az azt biztosító követelés nélkül harmadik félre átruházható a Jelzálog-hitelintézetekről és jelzáloglevelekről szóló 1997. évi XXX. törvény értelmében.

A kibocsátott kötvények pénzügyi kötelezettségként szerepelnek, kezdetben az ügylethez rendelhető közvetlen költségekkel növelt kibocsátási értéken, majd amortizált értéken kerülnek kimutatásra.

A Jelzálogbank maximálisan annyi jelzáloglevelet bocsát ki, amennyit az 1997. évi XXX. törvény lehetővé tesz.

m.) Tőkeelemek

i) Jogí tartalékok

Általános tartalék

A 2013. évi CCXXXVII. számú törvény 83. paragrafusa értelmében az adózott eredmény 10%-ának megfelelő általános tartalékot kell képezni. Az általános tartalék a magyar jogszabályok szerinti potenciális jövőbeni veszteségek ellentételezésére használható fel. Az általános tartalék növekedése közvetlenül az eredménytartalékot csökkenti, és így nincsen hatása az adott évi eredményre.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

ii) Értékelési tartalékok

Az értékelési tartalékok a saját tőke részét képezik. Az IFRS alapelveinek megfelelően az értékelési tartalékok kizárólag a cash-flow fedezeti tartalékot és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközökre képzett tartalékot tartalmazzák, csökkentve a halasztott adóval, a 3.(c). pont szerint.

n.) Pénzügyi garanciák

A pénzügyi garanciák olyan szerződések, melyek alapján a Jelzálogbank megtérít egy olyan veszteséget, mely egy adós nem teljesítéséből fakad. A Jelzálogbank általában vagy rövid lejáratú garanciákat bocsát ki, egyszeri díjbevétel mellett vagy hosszú lejáratú, folyamatos díjbevétellel járó garanciákat. A pénzügyi garanciák havonta áttekintésre kerülnek, és a várható kifizetés mértékében céltartalék kerül elszámolásra rájuk. Ezek a céltartalékok egyéb kötelezettségként kerülnek kimutatásra.

o.) Bevételek

Nettó kamatbevétel

A kamatbevételek és kamatráfordítások elszámolása az effektív kamatmódszerrel történik az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok esetében.

Az effektív kamatláb hitelenként külön-külön kerül meghatározásra. Az effektív kamatláb megállapításánál az összes szerződéses cash-flow figyelembe vételre kerül, beleértve a jutalékokat, és kezelési költségeket, továbbá az esetleges prémiumot és diszkontot. A valószínűsített jövőbeli veszteségek azonban nem kerülnek figyelembe vételre.

Nettó jutalékbevétel

A nettó jutalékbevétel tartalmazza a díj és jutalék alapú szolgáltatások bevételeit ugyanúgy, mint a harmadik fél által nyújtott szolgáltatások díjrátfordításait, melyek a Jelzálogbank díj alapú szolgáltatásaihoz kapcsolódnak. A jutalékok és díjak felmerülésük időpontjában kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

Nettó kereskedési eredmény

A nettó kereskedési eredmény tartalmazza a valós értéken nyilvántartott kereskedési célú pénzügyi eszközök és kötelezettségek eladásából és valós piaci értékének változásából adódó nyereségeket és veszteségeket.

Egyéb tőkebefektetésekkel kapcsolatos eredmény

Az egyéb tőkebefektetésekkel kapcsolatos eredmény tartalmazza a nem kereskedelmi célú eszközök és tőkebefektetések kivezetésekor realizált eredményt.

p.) Adózás

Az éves eredmény után fizetendő társasági adó az adott időszakra vonatkozó, és a halasztott adófizetési kötelezettséget tartalmazza.

Az adott időszakra vonatkozó adófizetési kötelezettség az éves adóköteles eredmény után, a mérleg fordulónapján érvényes adókulccsal számított fizetendő adó. Az éves eredmény az adóalap megállapításához a vonatkozó adózási előírásoknak megfelelően kerül módosításra.

A halasztott adófizetésre mérlegmódszerrel tartalék képzendő az IFRS pénzügyi kimutatásokban szereplő, és a magyar adózási szabályok szerint összeállított mérleg szerinti eszközök és források nyilvántartási értéke között fennálló átmeneti különbségetekre. A halasztott adófizetési kötelezettségre képzett tartalék összege attól függ, várhatóan hogyan realizálódik vagy rendeződik az eszközök és források IFRS szerinti, illetve a magyar pénzügyi kimutatásokbeli nyilvántartási értéke közötti különbséget.

A halasztott adó azzal a mértékkel kerül megállapításra, mely várhatóan érvényben lesz az átmeneti különbségek visszafordulásakor, a pénzügyi kimutatások készítésekor érvényes jogszabályok figyelembe vételével.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

A halasztott adó eszköz csak addig a mértékig vehető figyelembe, ameddig valószínűsíthető, hogy rendelkezésre áll majd olyan jövőbeni adóköteles nyereség, amellyel szemben a fel nem használt adóvesztések és adóhitelek felhasználhatók. A halasztott adó eszközök olyan mértékig kerülnek csökkentésre, amely fölött már nem valószínűsíthető, hogy az adókedvezmény realizálható lesz.

Az IAS 12 alapján történt elemzés szerint a halasztott adó eszközöket és forrásokat nettósítva kell kimutatni a pénzügyi kimutatásokban.

q.) Részvény-alapú kifizetések

A Jelzálogbank alkalmazza az IFRS 2 "Részvény-alapú kifizetések" standard előírásait az UniCredito Italiano S.p.A. által működtetett programok alapján. A Jelzálogbank készpénzes részvény-alapú juttatást biztosít bizonyos munkavállalói részére.

Ezeknek a juttatásoknak az értékét a kibocsátás napján számított valós értéken kell értékelni és az eredménykimutatásban személyi jellegű ráfordításként kell elszámolni, időarányosan az értékelt üzleti év során.

A részvény-alapú kifizetések nem jelentősek a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásaiban.

r.) Mérlegfordulónap utáni események

Mérlegfordulónap utáni események azon kedvező vagy kedvezőtlen események, melyek a mérleg fordulónapja és a pénzügyi kimutatások elfogadásának napja között történnek. Ezen események két kategóriába sorolhatók: azok, melyek körülményei bizonyíthatóan fennálltak a mérlegforduló napján (mérlegforduló napját követő, a mérleget módosító események), és azok, amelyek olyan körülményekre utalnak, melyek mérlegforduló napját követően merültek fel (mérleget nem módosító, mérlegforduló napját követő események).

Minden, mérlegfordulónapot követő esemény a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásainak készítésénél figyelembe vételre került. Nem történt semmilyen jelentős esemény, amely befolyással lehet a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásaira.

s.) Szegmens riport

Tekintettel arra, hogy a Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogkötvények tőzsdén jegyzettek, a vezetés felmérte az IFRS 8 szerinti szegmens riporting szükségességét és arra a megállapításra jutott, hogy a működési szegmensek a Jelzálogbank esetében nem értelmezhetők.

t.) Változások a számviteli politikában

A Jelzálogbank az ingatlan eszközcsoport esetén az átértékelési modellt választotta IAS 16 "Ingatlanok, gépek, berendezések" standard előírásainak megfelelően 2019. december 31-én. A Jelzálogbank előzőleg az ingatlanokat bekerülési érték modell alapján értékelte, a bekerülési érték csökkentve a halmozott értékcsökkenés és halmozott értékvesztés miatti veszteség összegével.

A Jelzálogbank az átértékelési modellt jövőre nézve alkalmazza.

A kezdeti megjelenítés után, az ingatlan eszközcsoportot átértékelte értéken kell nyilvántartani, ami az eszközcsoport átértékelés napján rögzített valós értékének felel meg, csökkentve azt minden későbbi halmozott értékcsökkenés és halmozott értékvesztés miatti veszteség összegével.

Az átértékelés gyakorisága az ingatlan valós értékében bekövetkező változásának függvénye. Ha az átértékelte eszköz valós értéke lényegesen eltér annak könyv szerinti értékétől, szükség van az átértékelés aktualizálására.

A halmozott értékcsökkenés újra megállapításra kerül az eszköz bruttó értéke változásával arányban úgy, hogy az átértékelést követően a könyv szerinti érték megegyezzen az átértékelte összeggel. A bruttó könyv szerinti érték újra megállapítható a megfigyelhető piaci adatokra történő hivatkozás révén, vagy a könyv szerinti érték változásával arányban.

Az átértékelte eszközökre továbbra is értékcsökkenés számolódik el bekerülési érték modellhez hasonlóan a 3.(g) pontban írtak alapján.

Az értékelési különbözet elszámolásának módja attól függ, hogyan viszonyul egymáshoz a fordulónapi könyv szerinti érték, illetve az átértékelte érték. Ennek megfelelően kétféle kezelés lehetséges:

- Ha az átértékelés eredményeként az eszköz könyv szerinti értéke nő, a növekedést közvetlenül a saját tőkében kell jóváírni átértékelési többletként. Ugyanakkor, a növekedést az eredményben kell elszámolni

olyan mértékben, amennyiben az egy korábbi, az eredményben elszámolt átértékelési csökkenést fordít vissza.

- Ha az átértékelés eredményeként az eszköz könyv szerinti értéke csökken, a csökkenést az eredményben kell elszámolni. Ugyanakkor a csökkenést közvetlenül a saját tőkében átértékelési többletként szerepeltetett tétellel szemben kell elszámolni az adott eszközhöz tartozó átértékelési különbözet követel egyenlege mértékéig.

További részleteket a 18. kiegészítő információ tartalmaz.

u.) Új standardok és értelmezések

Az IFRS standardok 2019. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

- IFRS 16 “Lízingek” standard – az EU által elfogadva 2017. október 31-én (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” standard módosításai – Előtörlesztés jellemzők negatív kompenzációval – az EU által elfogadva 2018. március 22-én (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 19 “Munkavállalói juttatások” standard módosításai – Programmódosítás, -megszorítás vagy -rendezés – az EU által elfogadva 2019. március 13-án (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standard módosításai - Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő hosszú távú érdekeltségek – az EU által elfogadva 2019. február 8-án (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- Egyes standardok módosításai - “IFRS-ek továbbfejlesztése (2015-2017 években)” – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 és IAS 23) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2019. március 14-én (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRIC 23 “Nyereségadó kezelésével kapcsolatos bizonytalanság” – az EU által elfogadva 2018. október 23-án (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

Az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések

- IAS 1 “Pénzügyi kimutatások prezentálása” és IAS 8 “Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standardok módosításai – Lényegesség definíciója (hatályba lép a 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- A Konceptcionális keretelvekre való hivatkozások módosításai az IFRS standardokban (hatályba lép a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A Jelzálogbank nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt. A Jelzálogbank úgy véli, hogy a jelen standardok elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Jelzálogbank pénzügyi kimutatásaira a kezdeti alkalmazás időszakában.

Az IASB által kibocsátott és az EU által nem elfogadott standardok és értelmezések

Az EU által elfogadott IFRS-ek jelenleg nem különböznek jelentősen a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által elfogadott rendeletektől, kivéve az alábbi új standardokat, a meglévő standardok módosításait és új értelmezéseket, amelyeket az EU-ban még nem fogadtak be a pénzügyi kimutatások közzétételének napjával:

- IFRS 14 “Szabályozói elhatárolások” standard (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi köztes standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot.
- IFRS 17 “Biztosítási szerződések” standard (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 3 “Üzleti kombinációk” standard módosításai – Üzleti tevékenység definíciója (hatályos azon üzleti kombinációkra vonatkozóan, amelyeknél az akvizíció dátuma a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakba esik, valamint az adott időszak kezdetén vagy azt követően bekövetkező eszközbeszerzésekre).
- IFRS 10 “Konzolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetéű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőke módszerrel kapcsolatban).
- IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok”, IAS 39 “Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés” és IFRS 7 “Pénzügyi instrumentumok: közzétételek” standardok módosításai - kamatláb benchmark reform (hatályba lép a 2020. Január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek portfóliójára vonatkozó fedezeti elszámolás még nem került szabályozásra, mivel az EU által sincs még elfogadva a rendelet.

A Jelzálogbank becslése szerint az IAS 39 “Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés” standard szerinti fedezeti elszámolás alkalmazása a pénzügyi eszközök és kötelezettségek portfóliójára nem befolyásolná számottevően a Jelzálogbank pénzügyi kimutatását a fordulónapon.

Ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásait.

4. Kockázatkezelési politika

A Jelzálogbank a prudenciális előírásokat figyelembe véve jelölte ki kockázati stratégiáját, és ennek megfelelően alakította ki kockázatkezelési alapelveit és politikáját. A Bank, mint a nemzetközi UniCredit Csoport tagja, figyelembe veszi az UniCredit Csoport által kialakított kockázatvállalásra vonatkozó alapelveket is, és beépíti azokat kockázatvállalási folyamataiba. A kockázati alapelvek és stratégiák jóváhagyását az Igazgatóság végzi. Az Igazgatóság rendszeres jelentéseket kap a banki portfólió kockázati összetételéről és alakulásáról, mely alapján értékeli a kockázati stratégia megvalósulását.

A Jelzálogbank a kockázati stratégián és alapelveken alapulva alakította ki a kockázatvállalási folyamatait, amely a kockázatok azonosítására, mérésére, monitoringjára, kezelésére és csökkentésére irányulnak.

A Jelzálogbank legjelentősebb üzleti kockázatai a hitelezési kockázat, likviditási kockázat, piaci kockázat (beleértve a kamatláb- és devizaárfolyam-kockázatot) és a működési kockázat.

i) Hitelkockázat

A hitelkockázat annak kockázata, hogy a másik szerződéses fél hitel-, halasztott pénzügyi teljesítés vagy más hiteljellegű jogviszonyból fakadó fizetési kötelezettségét nem tudja a szerződési feltételeknek megfelelően teljesíteni, melynek révén az intézménynek vesztesége keletkezhet. A hitelezéssel kapcsolatos szabályzatok meghatározása, beleértve az engedélyeztetési folyamatot, a hitelportfólió koncentrációjára vonatkozó irányelveket, a szabadon felhasználható hitelek engedélyezését, a hitelkockázatok mérését szolgáló standardok megállapítását, általánosságban az Igazgatóság, részleteiben pedig a Vezérigazgató hagyja jóvá. A hitelkockázat mérséklésének fő elemei a pénzügyi tranzakcióban résztvevő ügyfelek, az általuk nyújtott fedezetek valamint az ügylet kockázatainak megismerése és prudens kezelése.

A nem teljesítő hitelek kezelését – átstrukturálás, behajtás és work-out tevékenység – ügynöki szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. illetékes területe végzi.

Ügyfélminősítés

Hitelkapcsolat létesítése előtt a Jelzálogbank ügyfélminősítést készít, azaz részletesen megismeri az ügyfél, ill. ügyfélcsoport hitelképességét. Fennálló kitételek esetén az ügyfelek minősítése legalább évente újra megtörténik. Az ügyfelek olyan rating modell segítségével minősíthetők, amely pénzügyi adatokat, minőség tényezőket, adott esetben figyelembe vevő jeleket és külső minősítést is figyelembe vesz. Lakossági ügyfelek esetén a minősítés – a hitel igénylésekor és ezt követően a kintlévőség fennállásáig havonta – scorecard-okon alapulva történik.

A Jelzálogbank 10 minősítési osztályon belül 26 fokból álló minősítési kategóriát alkalmaz, amelyből 3 szolgál a nem teljesítő ügyfelek besorolására, a többit a teljesítő ügyfelekre alkalmazza a Bank. A minősítési besorolás a nem-teljesítés esélyére utal ("PD") az alkalmazott besorolási ranglistában; ami a nem teljesítő ügyfeleknél 100%.

Biztosítékok

A Jelzálogbank kockázatvállalást tartalmazó ügyleteivel kapcsolatban alkalmazható biztosítékok értékelésének elveit és módszereit, a biztosítékokkal kapcsolatos bizonyos jogi kikötéseket, valamint a biztosítékok monitorozásának elveit a Fedezetértékelési szabályzat tartalmazza.

Általános szabályként a biztosítékoknak:

- jogilag kötelező erejűnek és érvényesíthetőnek,
- közvetlenül hozzáférhetőnek és
- időben likvidálhatónak

kell lenniük.

A Bank az alábbi típusú biztosítékokat fogadja be és rögzíti biztosíték-nyilvántartási rendszerében:

- Saját banknál tartott pénzügyi biztosítékok (készpénz, zárolt betét, értékpapír, arany);
- Más banknál tartott pénzügyi biztosítékok (készpénz, zárolt betét, értékpapír, egyéb);
- Biztosítás (befektetési célú életbiztosítás, export és hitelbiztosítás, egyéb);
- Személyi biztosíték – közvetlen (garancia, kezesség idegen és saját váltó);
- Személyi biztosíték – közvetett (garancia, akkreditív engedményezése);
- Ingatlan biztosíték;
- Engedményezés (árbevétel illetve követelés),
- Követelésen alapított zálogjog;
- Ingóságok;

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

- Egyéb biztosítékok.

A Jelzálogbank fedezetként nem fogadja el a Hpt. 99§-a alapján:

- a saját maga által kibocsátott, tagsági jogokat megtestesítő értékpapírt,
- a vele szoros kapcsolatban álló vállalkozás által kibocsátott, tagsági jogokat megtestesítő értékpapírt.

A Jelzálogbank alapvetően nem fogadja el az adott ügyfél vagy ügyfélcsoport tagja által kibocsátott értékpapírt az ügyfél saját kockázatvállalási ügylete mögé értékkel bíró biztosítékként.

A biztosítékokat csak azoknál a kockázatvállalási ügyleteknél lehet figyelembe venni, amelyekhez szerződésileg hozzárendelésre kerültek. Általános elvként a Jelzálogbank minden biztosítékot minden kockázatvállalási ügylet mögé hozzárendel.

A fedezet értékelésekor alapul vett érték lehet a fedezet:

- piaci értéke, ha van megbízható értékítéletet tükröző piaci ára,
- a kockázatvállalási folyamattól független értékbecslő szakértő, vagyonértékelő által felülvizsgált általános értékelési eljárással, módszerrel meghatározott értéke, ha a fedezetnek nincs megbízható értékítéletet tükröző piaci ára

Piaci érték:

Ingtatlanok esetében a piaci ár kizárólag a Jelzálogbank által elfogadott értékbecslő részéről meghatározott piaci (=forgalmi) érték lehet.

Egyéb dolgok esetében piaci árnak minősül:

- lajstromozott eszközök (járművek, műtárgyak, hajók, repülőgépek) esetén az adott lista, katalógus szerinti érték;
- tőzsdén jegyzett termékek esetében az elismert tőzsdék egyikén jegyzett ár;
- egyéb termékek esetén szakértői, vagyonértékelői értékbecslés

A biztosítékértékelés fent meghatározott alapját az alábbi tényezők módosítják:

- Biztosítéki levonás: az a biztosítéktípusonként különböző százalék, mely a piaci érték százalékában mutatja a biztosíték érvényesítésekor várható veszteséget.
- Devizakockázati levonás: amennyiben a hitel és a biztosíték devizaneme eltérő, a Jelzálogbank devizakockázati levonást alkalmaz az árfolyamkockázat kivédésére.
- Lejárat eltérés levonás: lejárat eltérés kivételes esetekben fordulhat elő, amennyiben a biztosíték / biztosítéki megállapodás futamideje rövidebb, mint a kockázatvállalási megállapodásé. Ilyen esetekben a Jelzálogbank a biztosíték értékét lejárat levonással is csökkenti.

A fedezetek értéke és az adós hitelminőségi besorolása közötti korreláció nem lehet magas. Magasnak tekintjük a korrelációt akkor, ha az ügyfél adósminősítésében adott 50%-nál nagyobb súllyal játszik szerepet egy fedezethez kapcsolódó változó.

A Jelzálogbank a fedezeteket meglétük, értékállóságuk, érvényesíthetőségük szempontjából folyamatosan, az adott biztosítéktípusra vonatkozó gyakoriságnak megfelelően, rendszeresen monitorozza. Az ingatlan értékét a jogi előírásokkal összhangban vizsgálja felül: nem lakáscélú ingatlanok esetén legalább évente egyszer, lakóingatlan esetén pedig legalább háromévente egyszer. A pénzügyi biztosítékok értéke naponta frissítésre kerül a biztosítéknyilvántartó rendszerben. A garanciákat, illetve kezességvállalásokat a Jelzálogbank a személyi biztosítéknyújtójának belső szabályok szerinti megítélése (minősítése) alapján értékeli.

Ügyletminősítés, értékvesztés

A Jelzálogbank 2018. január 1-jétől az IFRS 9 standard szerinti módszertant alkalmazza az értékvesztés számításához a hitelezési kockázatnak kitett pénzügyi instrumentumok esetében. A Jelzálogbank az értékvesztés kiszámításához a jövőben várhatóan felmerülő veszteséget veszi alapul összhangban a számviteli és felügyeleti elvárásokkal. A beszámoló napján a pénzügyi eszköz 12 havi várható veszteséggel kell értékelnit abban az esetben, ha jelentős hitelkockázati növekedés nem volt megfigyelhető. Teljes élettartamra szóló várható veszteséget kell megjeleníteni, amennyiben jelentős hitelezési kockázat növekedést figyelt meg a Jelzálogbank az eszköz megjelenítése óta, illetve a POCI eszközök esetében is.

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

Az élettartamra számított várható veszteséget a Jelzálogbank matematikai/statisztika modellel becsli meg, felhasználva az azonos karakterisztikával rendelkező portfóliók múltbéli adatait, és a bedőlési ráták változását. A viselkedési szempontok megállapítása során a Jelzálogbank figyelembe veszi a pénzügyi instrumentumok elhelyezkedését a rating skálán.

Összhangban az IFRS 9 elvárásokkal a modellezés során kiszámolt valószínűségi (PD) görbéknél figyelembevételre került az aktuális/várható gazdasági környezet (Point-in-Time, a továbbiakban PIT). Az UniCredit Csoport által biztosított makrogazdasági változók által kiszámított előretekintő bedőlési ráták felhasználásra kerültek a helyileg megbecsült csődvalószínűségi görbék (PD curve) kiigazítása során, hogy azok tükrözzék a rövid távú makrogazdasági hatásokat is. A Jelzálogbank a kiigazításokat követően egyedi tranzakció szintű görbéket számol, biztosítva, hogy ügylet szinten is mérhető legyen az élettartamra számított várható veszteség.

Az IFRS 9 standardnak megfelelően a Jelzálogbank minden beszámolási fordulónapon értékeli, hogy a pénzügyi eszközeinek hitelkockázata szignifikánsan emelkedett-e a megjelenítés óta. Az értékelés során a Jelzálogbank összehasonlítja a bekerülés során megállapított nem teljesítési valószínűségét a beszámolási fordulónapon megállapított nem teljesítési valószínűséggel, és jelentős hitelkockázati növekedést könyvel el, amennyiben a statisztikai módszertannal megbecsült küszöbértéknél magasabb a pénzügyi instrumentum nem fizetési kockázata a beszámoló napján. Hasonlóan az élettartamra számított hitelkockázati paraméterekhez, a Jelzálogbank küszöbértékek megállapítása során is figyelembe veszi a portfólió karakterisztikáját. A kvantitatív módszertanon túl figyelembe kell venni azokat a kvalitatív figyelmeztető jeleket is, amik a hitelkockázat jelentős növekedésére utalnak. Összhangban az UniCredit Csoport módszertanával és az IFRS 9 standarddal az alábbi figyelmeztető jelekre kell odafigyelnie a Jelzálogbanknak:

- 30 napos késedelem, ha nem áll fenn az a megcáfolható feltételezés, hogy a pénzügyi instrumentum hitelkockázata nem nőtt jelentősen annak ellenére, hogy a szerződéses kifizetések több mint 30 napja késedelmeselek.
- Kényszer-átstrukturált státusz: Az átstrukturálást akkor tekintjük kényszerűnek (és mint ilyen, nemteljesítési eseményt okozónak), ha a tőke, illetve kamatfizetések átstrukturálása az ügyfél megromlott pénzügyi helyzetéből adódik, és bizonyos mértékű követelés-elengedésben (tőke, kamatok vagy díjak, elcsúsztatott törlesztések) végződik, vagyis ha a hitel nettó jelenértékére az átstrukturálás negatívan hat, és az átstrukturálás nélkül az ügyfél nagy valószínűséggel nemteljesítővé vált volna. Az üzleti megfontolásból történő átstrukturálás (pl. a törlesztési ütemezésnek az ügyfél cash-flow-jával történő összehangolása) nem tekintendő nemteljesítési jelzésnek.
- Korai figyelmeztető listán való megjelenés bizonyos feltételekkel. A monitoring tevékenységre vonatkozó szabályzatokban megjelenő korai figyelmeztető jelek kiterjednek az MNB ajánlásban szereplő, hitelkockázat lehetséges növekedését jelző indikátorokra is.
- Speciális kezelésbe vétel (de még teljesítő kitettség).
- Az MNB ajánlásának megfelelően „a legalább 2015. január 1. után folyósított ügyletek, de a Jelzálogbank saját visszamérése alapján indokolt esetben a teljes lakossági jelzálogportfólió esetében a hitelfedezeti mutató (HFM) jelentős emelkedése, és/vagy a HFM folyósítás utáni nyomon követése, monitoringja során 95%-ot meghaladó mértékű”.
- POCI ügylet nem lehet stage 1 státuszú

A jelentős hitelkockázati növekedés fogalmának bevezetésével a Jelzálogbank a hitelportfólióját a kockázatok és a teljesítés/nem teljesítés dimenziójában három állapotba (stage) sorolja:

- Stage 1 – Azok a pénzügyi instrumentumok sorolódnak be stage 1-be, ahol a hitelkockázat jelentős növekedését nem figyelte meg a Jelzálogbank a kezdeti bekerülés óta. A stage 1-es portfólióra a Jelzálogbank összhangban az IFRS 9 standarddal a 12 havi várható veszteség alapján számolja ki az értékvesztést.
- Stage 2 – Azok a pénzügyi termékek sorolódnak be a stage 2-es portfólióba, ahol az összegyűjtött információk alapján megfigyelhető a hitelkockázat jelentős növekedése. A Jelzálogbank az IFRS 9 standardnak megfelelően a stage 2-es portfólióban szereplő pénzügyi instrumentumokra élettartamra számított várható veszteség alapján számol értékvesztést.
- Stage 3 – A nemteljesítő vagy a bekerüléskor értékvesztetett elszámolt ügyletek kerülnek be a stage 3-as portfólióba. Hasonlóan a stage 2-es portfólióhoz az értékvesztés kiszámításához az élettartamra megállapított várható veszteséget kell felhasználni. Gyógyulást követően az adott ügylet visszakerül stage 2-be.

Azoknál a pénzügyi instrumentumoknál, ahol a meglévő kvantitatív információk alapján a Jelzálogbank nem tudta megállapítani a hitelkockázat jelentős növekedését, a stage 1-2 besorolás során figyelembe vette, hogy a rating skála alapján az adott pénzügyi termék befektetésre ajánlott vagy nem ajánlott kategóriába tartozik.

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

A Jelzálogbank a veszteségrátát (LGD) leíró paraméter számítása során a Pillér II-es várható veszteséghez felhasznált paraméterekből indul ki, figyelembe véve az IFRS 9 standardban rögzített elvárásokat:

- Downturn (rossz gazdasági évek nagyobb súllyal kerülnek be) komponenstől való megtisztítás.
- Indirekt költségek figyelembe nem vétele.
- Konzervatív addonoktól való megtisztítás.
- A PD számításhoz hasonlóan a LGD-nél is az aktuális gazdasági környezetet kell figyelembe venni (PIT) szemben a hosszú távú gazdasági folyamatokkal (TTC).
- Minden elérhető fedezetet figyelembe kell venni.
- A diszkontálás során az effektív kamatlábat (EIR) kell felhasználni.

A bedőléskori (bruttó) kitettség (EAD) meghatározása során figyelembe veszi, hogy az adott pénzügyi termék szerződésben rögzített cash-flow-val rendelkezik, vagy sem.

- Szerződésben rögzített cash-flow esetén a Jelzálogbank a Pillér II-es várható veszteséghez felhasznált paraméterekből indult ki, figyelembe véve az IFRS 9 standardban rögzített elvárásokat:
 - Downturn (rossz gazdasági évek nagyobb súllyal kerülnek be) komponenstől való megtisztítás.
 - Konzervatív pótlékoktól való megtisztítás.
- Amennyiben nincs szerződésben rögzített cash-flow a Jelzálogbank statisztikai módszertannal becslő élettartamra számított hitel-konverziós faktort (LCCF) az EAD kiszámításához.

A Jelzálogbanknak továbbá figyelembe kell vennie azokat a felmerülő egyéb tényezőket is, amelyek hatással vannak a ügylet cash flow-jára, például: előtörlesztési valószínűség.

Az IFRS 9 standarddal összhangban a Jelzálogbank a hitelkockázati paraméterek számítása során figyelembe vette az előretekintő makrogazdasági információkat, továbbá a különböző scenáriók figyelembevétele mellett súlyozott várható veszteség került kiszámításra. A UniCredit Csoport által biztosított aránymutatók biztosítják, hogy az adott scenáriók mekkora súllyal kerülnek be a várható veszteség számításba.

A veszteségként történő leírásokra vonatkozó szabályok

Amennyiben megállapításra kerül, hogy a kintlévőség behajthatatlan, a Jelzálogbank veszteségként leírja a hiteleket és értékpapírokat (a kapcsolódó értékvesztésekkel együtt).

Aktuális folyamatok, tendenciák a hitelezésben

A Jelzálogbank lakossági hitel kihelyezést továbbra sem végez.

A Csoport és a Bank a behajtási folyamataira kiemelt hangsúlyt fektet és a jogszabályn alapuló kötelező és ajánlott programok mellett (pl. a Magyar Nemzeti Bank 1/2016. (III.11.) számú ajánlása a fizetési késedelembe esett lakossági jelzáloghitelek helyreállításáról) folyamatosan újratárgyalási lehetőséget biztosít azon lakossági ügyfelei számára, akik fizetési problémák, illetve gazdasági körülmények miatt fizetési késedelemben vannak. A Bank az MNB 14/2012 (XII. 13.) és az 1/2016. (III.11) számú ajánlását teljesítette és azt folyamatosan alkalmazza.

A Bank továbbra is fenntartja a 2012-ben megkötött együttműködését a Nemzeti Eszközkezelővel, melynek keretein belül – egyedi vizsgálat és döntés alapján – a jogszabályban rögzített feltételeknek megfelelő esetekben támogatja ügyfelei részvételét a programban 2018-ban is. Részvétel esetén a jelzáloggal terhelt ingatlant a NET megvásárolja, a vételár a hiteltartozásba betörlesztésre kerül, a fennmaradó hiteltartozást pedig a Bank elengedi. Az adós ezt követően az ingatlanban bérlővé válik.

A Nemzeti Eszközkezelő programmal kapcsolatos egyes szabályokról szóló 212/2018. (XI. 20.) Kormányrendelet alapján, Pénzügyminisztériumunk 2018. november 22. napjáiig fogadott be erre vonatkozóan új szándéknyilatkozatot.

A fedezeti ingatlant önálló értékesítésének lehetőségéről – mint jogi folyamatokat elkerülő alternatív csatornáról – is tájékoztatjuk az ügyfeleket. Ezt az opciót 2018-ban további folyamatmódosítással finomhangoltuk, melynek célja, hogy az ügyfelekkel történő közös megoldáskeresés során a még fennmaradó követelés rendezésére is megoldást nyújtson Bankunk.

2019-ben a Bank a nem teljesítő portfólió csökkentését szem előtt tartva folytatta a lakossági nem-teljesítő hitelek csomagszerű értékesítését. Ezzel párhuzamosan a bank egy több évre vonatkozó keretszerződést kötött, amely révén a jövőbeli nem teljesítő felmondott követeléseket előre meghatározott ütemben és áron értékesíti.

A Jelzálogbank vállalati hitelei visszafizetésre kerültek, új hitel kihelyezés 2019-ben kizárólag a refinanszírozási üzletágban történt.

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

ii) Likviditási kockázat

A likviditási kockázatnak nevezik azt a fajta kockázatot, amikor fennáll annak a veszélye, hogy a Jelzálogbank nehézségekbe ütközik esedékes pénzügyi kötelezettségeinek teljesítése során.

A prudens likviditásmenedzsment célja, hogy a Csoport elegendő forrást tudjon előteremteni az adott helyzetben valamennyi készpénz kötelezettségének teljesítésére. A likviditáskezelés Csoport szinten történik, amelyben kiemelt szerep jut a Jelzálogbanknak, és az azon keresztül történő jelzálogpapír kibocsátásnak és refinanszírozásnak.

A hatékony likviditásmenedzsment az elmúlt években egyre fontosabb a piaci megítélés, és a hatékony növekedés biztosítása szempontjából. Az UniCredit a Bázeli Bizottság javaslataival egy időben kialakította a rövid távú és strukturális likviditási modelljeit.

Saját belső limitjei mellett a Jelzálogbank figyelembe veszi a fedezeti pool-ra vonatkozó helyi korlátozásokat, és követi a bázeli likviditási mutatókat is.

Az adott időszakban esedékes nettó (tipikusan rövid távú) pénzügyi áramlásokra limitek kerültek meghatározásra adott devizanemre, és az összes devizanemre, ezek naponta monitorozásra kerülnek. A hosszú távú fedezettség a Csoport Eszköz Forrás Bizottsága ("ALCO") által lett jóváhagyva, és azt az ALCO figyelemmel kíséri.

Az UniCredit csoport-szintű standardoknak megfelelően a Csoport a likviditási kockázatot a banki üzletmenet egyik fő kockázatának tekinti, ezért bevezették és figyelemmel kísérik a rövid- és középtávú likviditási elvárásokat. Ezzel összefüggésben a következő néhány napra és hosszabb távra is készül elemzés a likviditási helyzetről, figyelembe véve egy sztenderd scenáriót, valamint több általános és bank-specifikus likviditási krízist is. A saját és ügyfél-pozíciók likviditási fokát folyamatosan elemzik. Az erre a területre vonatkozó eljárásokat, felelősségi köröket és jelentési kötelezettségeket a likviditási szabályzat tartalmazza, akárcsak a likviditási krízisek esetén követendő vészhelyzet-tervet.

2019 folyamán a Csoport folyamatosan figyelemmel kísérte a rövid és hosszú távú likviditási limitek betartását. Ennek részeként folyamatosan kimutatás készül, hogy a következő hónap és év folyamán kimenő halmozott pénzáramokat milyen mértékben fedezik a halmozott bejövő pénzáramok. A rátákra alkalmazott limiteken túl, abszolút gap limitek is figyelve vannak annak érdekében, hogy a központi finanszírozási és likviditási függés csökkentve legyen.

A nem származékos ügyletekre vonatkozó lejárat szerinti bontás a 30. kiegészítő információban, a kamatkockázati kitétség a 31. kiegészítő információban kerül bemutatásra.

iii) Piaci kockázat

A piaci kockázat az olyan piaci árak változásának kockázata, mint a kamatlábak, részvény-árfolyamok, devizaárfolyamok, és hitelfelárak (melyek nem függenek össze a kötelezett / kibocsátó nem teljesítésével), és hatással vannak a Csoport eredményére, vagy a pénzügyi instrumentumainak értékére.

A piaci kockázat menedzselése lefedi a Csoport részeként a Jelzálogbank által folytatott összes tevékenységet és a mérleg struktúra menedzselését. A független kockázatkezelési osztály napi szinten számszerűsíti a kockázati pozíciókat, majd elemzi és összehasonlítja a Csoport vezetése és az ALCO által meghatározott limitekkel. A Csoport piaci kockázat-menedzselése részeként folyamatosan készülnek a kockázati pozíciókra és a limit-kihasználtságra vonatkozó jelentések.

A Jelzálogbank az UniCredit Csoport sztenderdjein alapuló egységes kockázatkezelési eljárásokat alkalmazza. Ezek az eljárások magukba foglalják a különböző kereskedési tevékenységekre vonatkozó adatok számszerűsítését és a főbb kockázati paraméterek legalább napi szinten történő megadását. A kockázatot érték ("VaR") számítás mellett hasonló fontossággal bír az érzékenységi és pozíciós limitek számítása.

Az UniCredit Csoport által egységesített IMOD nevű tiszta historikus szimulációval számolt VaR modell jelenleg az UniCredit Csoport UGRM rendszerében fut naponta.

Az IMOD belső kockázati modellt a gazdaságilag szükséges tőke kiszámítására is használják. A gazdaságilag szükséges tőke számításának módszere lefedi az összes jelentős kockázati kategóriát: kamatkockázat, részvények pozíciókockázata (általános és egyedi) és devizakockázat. A Jelzálogbank VaR pozícióját a 38. kiegészítő információ tartalmazza.

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

Mivel a Jelzálogbank nem vezet kereskedési könyvet, Pillér 1 alatti felügyeleti tőkekövetelményt sem szükséges számolnia.

Az ALCO és az Igazgatóság részére készülő jelentéseket rendszeres és specifikus stressz-elemzések egészítik ki. A stressz-szenáriók alapja az egyes piaci változók feltételezett szélsőséges mozgása. Az elemzések bemutatják az ilyen mozgásoknak, valamint egy likviditási zavarnak a Csoport eredményére gyakorolt hatását.

A napi jelentés részeként készülnek állomány alapú érzékenységi elemzések, melyeket a vonatkozó limitekkel összevetnek. A legfontosabb számítások a bázispont értékek (a kamat és a spread 0,01 %-os változása alapján) átárazódási kategóriáinként, devizaérzékenységi elemzések, valamint a részvényekre és fejlődő piaci/ma­gas hozamú pozíciókra vonatkozó érzékenységi elemzések kibocsátásonként, kibocsátónként és piaconként. Kamatkockázat esetén devizanemenként és átárazódási kategóriáinként megállapított bázispont limiteket és devizanemenként és/vagy átárazódási kategóriáinként megállapított bázispont értékeket (abszolút értékben kifejezett bázispont értékek – BPV összege) használnak kockázatkezelési célokra. A kamatérzékenységre vonatkozó bázispont értékekhez hasonlóan kibocsátásonként és átárazódási kategóriáinként kerül bemutatásra a hitelkockázati felár. A bázispont értékekre ("BPV") és hitelkockázati-felár (credit spread) pontokra vonatkozó elemzések a 39. kiegészítő információban kerülnek bemutatásra.

Eszköz forrás gazdálkodás

Az ügyféltranzakciók kamatláb- és likviditási kockázatának figyelembe vétele az UniCredit Csoporton belül egységesen használt belső elszámoló-árazási módszerrel történik.

Devizaárfolyam-kockázat

A Csoport mérlegen belüli, illetve mérlegen kívüli tételei között vannak különböző devizákban nyilvántartott eszközök és források, ezáltal a Csoport árfolyamkockázatnak van kitéve. A devizaárfolyam-kockázat akkor merül fel, amikor egy adott devizában az eszköz-forrás szerkezetben (spot és határidős együttesen) egyensúlyhiány áll be.

A Jelzálogbank devizakitettsé­gét (eszközök és források devizanemenkénti összetételét) a 29. kiegészítő információ tartalmazza.

iv) A CRD IV-nek / CRR-nek (Bázel III) való megfelelés

2014-től a CRDIV/CRR szabályainak való sikeres megfelelést az UniCredit csoport szinten kezelte, főleg csoport szintű megoldásokkal fedte le.

A Jelzálogbank tőkekövetelményét sztenderd módszer szerint számolja.

v) Működési kockázat

A működési kockázat a belső folyamatok, személyek vagy rendszerek által, illetve a külső események hatására bekövetkező hibák, szabálytalanságok, fennakadások, illetve károk következtében felmerült veszteség.

Működési kockázati események a nem megfelelő vagy hibás belső folyamatokból, személyek vagy rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve külső eseményekből eredhetnek. Ezek: belső vagy külső csalás, munkáltatói gyakorlat és munkahelyi biztonság, ügyfélpanaszok, termékforgalmazás, szabályzatok megsértése miatti bírságok és büntetések, a Jelzálogbank tárgyi eszközeiben bekövetkezett károk, az üzletmenet fennakadása, rendszerhibák és folyamatkezelés.

A stratégiai kockázat, az üzleti kockázat és a reputációs kockázat nem, míg az üzletviteli kockázat, a jogi és a compliance kockázat része a működési kockázatnak.

A működési kockázatok fedezetéül szolgáló tőkekövetelmény meghatározása a Jelzálogbank esetében 2008. január 1-jétől a sztenderd módszer szerint történik.

A működési kockázat kontrollíng tevékenység kiszervezésre került az UniCredit Bank Hungary Zrt-hez, A működési kockázati események és veszteségek a Csoport által meghatározott előírások szerint, külön rendszerben kerülnek gyűjtésre.

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

Az UniCredit Bank Hungary Igazgatósága felelős a működési kockázatkezelés hatékony felügyeletéért. A Jelzálogbank Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling területe értesíti az Igazgatóságot (részben a Belső Kontroll Üzleti Bizottság – ICBC - ülésének keretei között) a jelentős működési kockázatokról, az azokban bekövetkező változásokról, illetve a szabályzatok és limitek jelentős megsértéséről. A Jelzálogbank Igazgatósága rálátással rendelkezik a működési kockázat kontrolling keretelveire és a kockázatok hatásaira.

A Csoport Igazgatósága biztosítja, hogy:

- a működési kockázat kontrolling eljárás megbízható legyen, arról teljes körű tájékoztatást adjanak és az teljes körűen kerüljön végrehajtásra a szabályozási folyamatokban és eljárásokban, különös tekintettel a megfelelésre és az eredményességre;
- a Jelzálogbank egyes területein belül kerüljenek kijelölésre működési kockázatkezelő menedzserek, akik megfelelő támogatást kapnak feladataik ellátásához;
- az illetékes bizottságok – a Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling támogatásával – legyenek tájékoztatva a kockázati profilok és a kockázati kitettség változásairól,
- a legfontosabb működési kockázati tényezők azonosítását.

Az UniCredit Bank Hungary Igazgatósága felelős a működési kockázati irányelvek lényeges elemeinek jóváhagyásáért, ideértve a működési kockázatkezelési szabályzat jóváhagyásáért, illetve annak végrehajtásáért és a működési kockázat ellenőrzéséért felelős szervezeti egység kijelöléséért.

A Csoportban a működési kockázati kérdésekre vonatkozó döntések meghozataláért a Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság a felelős.

A Bizottság tagjai:

- a Kockázatkezelési divízió vezetője (Chief Risk Officer),
- a Divízionális Működési Kockázatkezelő Menedzserek (DORM-ok),
- a Márkamenedzsment és Kommunikáció Igazgatóság vezetője vagy helyettes vezetője.

A Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság üléseinek állandó meghívottjai: a Szervezés vezetője, a Belső Ellenőrzés képviselői, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. belső ellenőre (a Jelzálogbank napirendi pontjainak vonatkozásában), valamint az UniCredit Leasing Hungary Zrt. és az UniCredit Operatív Lízing Kft. működési kockázatkezelő menedzsere (a lízing cégek napirendi pontjainak vonatkozásában).

A Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság rendszeresen, negyedévente egyszer ülésezik. Szükség esetén a Bizottság rendkívüli ülését bármely tag összehívhatja, illetve a Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling és a Belső Ellenőrzés indoklással kezdeményezheti.

A működési kockázatok feltárását, követését, csökkentését, intézkedési tervek meghatározását és nyomon követését szolgálja az operatíván működő és szintén negyedévente ülésező Működési Kockázatkezelési Munkacsoport. A Munkacsoport által megvitatott témák és javaslatok képezik a Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság, valamint a Belső Kontroll Üzleti Bizottság elé terjesztendő anyagok alapját is.

A működési kockázati keretelvek felülvizsgálata során a Belső Ellenőrzés felel e keret működésének és eredményességének, illetve a szabályozói követelményeknek való megfelelés értékeléséért, évente egyszer. A Belső Ellenőrzés ellenőrzi a működési kockázati eseményekkel kapcsolatos adatok gyűjtését, kezelését is.

A centralizált Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling működteti a keretrendszer, és koordinálja a decentralizált működési kockázat-kezelési tevékenységet, amelyet az egyes szervezeti egységeknél kijelölt (Divízionális és adminisztratív) működési kockázatkezelő menedzserek folytatnak.

5. Értékelés és döntéshozatal

Ezen tájékoztatók a kockázatkezelési politika bemutatásának kiegészítését szolgálják.

i) Hitelezési veszteségekre elszámolt értékvesztés

Az amortizált értéken nyilvántartott eszközök a Főbb számviteli elvek 3.(j) és a Kockázatkezelési politika 4.(i) pontjában leírtak alapján értékvesztés tekintetében megvizsgálásra kerülnek.

5. Értékelés és döntéshozatal (folytatás)

ii) Valós érték meghatározása

Ami a pénzügyi instrumentumoknál alkalmazott árakat és technikákat illeti, a Jelzálogbank egy háromszintű valós értékelési hierarchiát alkalmaz, mely tükrözi a valós értékek meghatározásánál használt inputok jelentőségét, és az alábbi három szintet tartalmazza:

1. szint – aktív piacokon jegyzett árak (módosítás nélkül), megegyező pénzügyi eszközökre, vagy kötelezettségekre;
2. szint – nem jegyzett árak, melyek megfigyelhetők az eszköz, illetve kötelezettség tekintetében akár közvetlenül (pl. nem-aktív piacokon megfigyelt árak), vagy közvetetten (pl. hasonló eszközökre vagy kötelezettségekre megfigyelt árakból származtatva);
3. szint – olyan inputok az eszköz, illetve kötelezettség tekintetében, melyek nem megfigyelhető piaci adatokon alapulnak (megfigyelhetetlen inputok).

A pénzügyi instrumentumok besorolását a 33. kiegészítő információban ismerteti.

A valós értékelés kiegészítésre kerül egy Valós Érték értékelési tartalékkal, mely fedezi a kiszélesedett bid-ask spread-et, és a vonatkozó értékpapírok tekintetében bekövetkezett megromlott likviditási helyzetet.

A hitelek és betétek valós értékelésénél alkalmazott eljárások a 35. kiegészítő információban kerülnek ismertetésre.

Az IFRS előírásoknak megfelelően a Jelzálogbank az OTC derivatív ügyleteinek valós érték módosításaként CVA-t (Credit Valuation Adjustment) könyvel. A CVA kalkuláció központilag, a Csoport által történik negyedévente.

iii) A valós érték megállapításának alapelvei

A pénzügyi eszközök valós értékének alapja a mérleg fordulónapján érvényes jegyzett piaci ár, a tranzakciós költségek levonása nélkül. A piac akkor tekinthető aktívnak, ha a jegyzett árak készen, és rendszeresen elérhetőek, és valódi, gyakran ismétlődő, piaci áron kötött ügyleteket takarnak. Ha jegyzett piaci ár nem áll rendelkezésre, akkor a valós érték árazási modellel, vagy diszkontált cash-flow technikákkal kerül megbecslésre.

A diszkontált cash-flow technikák használata során a becsült jövőbeli pénzáramlások a management legjobb becsülésén alapulnak, és a felhasznált diszkontráta a hasonló ismérvekkel rendelkező eszközök piacán a mérleg fordulónapján érvényes ráta. Az árazási modellek használata során a forrásadatok a mérleg fordulónapján érvényes piachoz köthető értékeken alapulnak.

A tőzsdén nem forgalmazott derivatívák valós értéke az az érték, amit a Jelzálogbank a mérleg fordulónapján, normál üzleti feltételek mellett az aktuális piaci feltételek és a felek hitelképességére tekintettel érvényesíthetne.

A Jelzálogbank valós érték korrekciót számol el, mely kizárási és likviditási költségből ered. A kereskedési és egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközök értékei valós érték korrekcióval lettek módosítva.

A Jelzálogbank a hitelek valós értékelésénél az SPPI teszten megbukott teljesítő és nem teljesítő ügyletek esetében a központi rendszer (Fair Value Engine) által számolt valós értékeket alkalmazza, míg az SPPI teszten átment teljesítő és nem teljesítő hitelek esetén a könyv szerinti értéket tekinti valós értéknek.

iv) Az államadósság és a korábbi hitelválság értékelésre gyakorolt hatásai:

- Az egyéb átfogó eredménnyel keresztül valós értéken értékelt értékpapírok esetében a piaci árak változásából adódó árfolyamveszteségek a valós érték értékelési tartalékában kerülnek elszámolásra, a saját tőke kimutatásban.
- A Jelzálogbank értékpapírosítási ügyletekben nem vett részt, továbbá nincs birtokában hitelderivatíva vagy strukturált OTC termék (pl. CDO, SIV). A Jelzálogbank által kibocsátott kötvények fedezett kötvények, melyek mögötti hitelek a kibocsátó könyveiben maradnak és teljesítik a Jelzálog Hitelintézeti Törvény szigorú előírásait. A jelentősen befolyásoló rendeletek váratlanul és nagyon gyakran változnak, amelyek alapvetően befolyásolják a Jelzálogbank üzleti működését.
- A Jelzálogbank a Magyar Állam felé jelentős kitettségekkel rendelkezik, melynek túlnyomó többsége jelzáloglevél mögötti pótfedezet illetve likviditási tartalék, jellemzően középtávú állampapír.

6. Nettó kamatbevétel

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek		
Egyéb hitelintézetektől származó kamatbevételek	5 421	4 553
Ügyfelektől származó kamatbevételek	473	536
Fedezeti célú ügyletek kamatbevétele	486	-
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt értékpapírok nettó kamatbevétele	393	417
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok nettó kamatbevétele	<u>539</u>	<u>222</u>
	<u>7 312</u>	<u>5 728</u>
Kamatráfordítások és kamatjellegű kiadások	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bankoknak fizetett kamatok	(165)	(157)
Fedezeti célú derivatívák kamatráfordítása	(85)	-
Ügyfeleknek fizetett kamatok	(1)	(3)
Kibocsátott kötvények után fizetett kamatok	<u>(3 865)</u>	<u>(3 088)</u>
	<u>(4 116)</u>	<u>(3 248)</u>
Nettó kamatbevétel	<u>3 196</u>	<u>2 480</u>

7. Nettó jutalékbevétel

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jutalékbevételek	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai és jutalékai	<u>3</u>	<u>5</u>
	<u>3</u>	<u>5</u>
Jutalékráfordítások		
Pénzforgalmi díjak	(1)	(1)
Pénzügyi garancia díjak	(230)	(174)
Letétkezelési szolgáltatás díjai	(10)	(9)
Egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai és jutalékai	(57)	(151)
	<u>(298)</u>	<u>(335)</u>
Nettó jutalékbevétel	<u>(295)</u>	<u>(330)</u>

8. Nettó kereskedési ráfordítás

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Devizaeredmény, nettó	4	3
Kereskedési célú kamatswap ügyletek eredménye, nettó	<u>(31)</u>	<u>(28)</u>
	<u>(27)</u>	<u>(25)</u>

9. Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény

(millió Ft)	2019	2018
Bevétel		
Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt eszközök nyeresége	-	8
Kibocsátott értékpapír nyeresége	=	<u>315</u>
	=	<u>323</u>
Ráfordítás		
Kibocsátott értékpapír vesztesége	-	<u>(903)</u>
	=	
	=	
Nettó eredmény egyéb pénzügyi befektetésekből	=	<u>(580)</u>

A 2019. és 2018. évek során amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentum nem került értékesítésre..

10. Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	2019	2018
Bérek és személyi jellegű kifizetések	(64)	(30)
Társadalombiztosítási hozzájárulás	(11)	(14)
Egyéb munkavállalói juttatások	-	(1)
Munkaadói járulék	-	-
	<u>(75)</u>	<u>(45)</u>

Dolgozói létszám 2019. december 31-én 1.5 fő (2018:1.5 fő). (A részmunkaidős dolgozók tört számként is szerepelhetnek.)

11. Általános működési költségek

(millió Ft)	2019	2018
Adók	(128)	(128)
Felügyeleti és tagsági díjak	(28)	(28)
Bérleti díjak és üzemeltetési költségek	(5)	(5)
Számítástechnikai költség	(35)	(80)
Egyéb adminisztratív költségek	<u>(173)</u>	<u>(163)</u>
	<u>(369)</u>	<u>(404)</u>

A Deloitte 2019. évben felszámított könyvvizsgálati és egyéb szolgáltatásainak díjai az alábbiak szerint alakultak (díjak nettó összegben értendőek):

- Könyvvizsgálati szolgáltatások díja 10 millió Forint (2018: 10 millió Forint),
- Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások díja 0 millió Forint (2018: 4 millió Forint).

12. Egyéb eredmény

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egyéb bevételek		
Egyéb	<u>8</u>	-
	8	-
Egyéb ráfordítások		
Értékvesztés egyéb követelés után	-	(24)
Egyéb	(2)	(41)
	(2)	(65)
Egyéb eredmény	<u>6</u>	<u>(65)</u>

13. Adózás

Az adófizetési kötelezettséget a Jelzálogbank az adójogszabályoknak megfelelően állapítja meg az egyedi pénzügyi kimutatásaiban eredménye alapján. A társasági adó kulcsa 9%.

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Éves adókötelezettség		
Tárgyévi társasági adó	228	130
Korábbi időszakot érintő	-	-
	<u>228</u>	<u>130</u>
Halasztott adó	<u>21</u>	<u>(5)</u>
Az eredménykimutatásban szereplő összes nyereségadó ráfordítás	<u>249</u>	<u>125</u>

A tényleges adókulcsok levezetése

	<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2018</u>
	(%)	(Millió Ft)	(%)	(Millió Ft)
Adózás előtti eredmény		2 766		782
Társasági adó a hazai társasági adókulccsal számítva	9,0	249	9,0	70
Korábbi évek revíziója	-	-	-	-
Adóalapot növelő / csökkentő tételek adóhatása	-	-	(0,3)	(2)
Adórata változás:	-	-	-	-
Társasági adó (minimum eredmény alapja)	-	-	<u>7,3</u>	57
	<u>9,0</u>	<u>249</u>	<u>16,0</u>	<u>125</u>

13. Adózás (folytatás)

Adózással kapcsolatos egyenlegek (millió Ft)	2019			2018		
	Eszközök	Kötelezettségek	Nettó	Eszközök	Kötelezettségek	Nettó
Aktuális adó eszközök / (kötelezettségek)	85	-	85	112	-	112
Halasztott adó eszközök/kötelezettségek						
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok	-	(78)	(78)	-	(33)	(33)
Cash-flow fedezeti ügyletek	-	-	-	-	-	-
IFRS 9 - tőkében realizált hatás	6	-	6	6	-	6
IFRS 9 - eredményben realizált hatás	(6)	-	(6)	(6)	-	(6)
Fejlesztési tartalékból beszerzett tárgyi eszközök	-	-	-	-	-	-
IFRS átállási különbözet	-	-	-	-	(4)	(4)
Adóalapot növelő/csökkentő tételek hatása	3	-	3	28	-	28
Nettósítás hatása	<u>(3)</u>	<u>3</u>	-	<u>(28)</u>	<u>28</u>	-
Halasztott adó eszközök/(kötelezettségek) összesen	-	<u>(75)</u>	<u>(75)</u>	-	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>
Adó eszközök/(kötelezettségek) összesen	<u>85</u>	<u>(75)</u>	<u>10</u>	<u>112</u>	<u>(9)</u>	<u>103</u>

13. Adózás (folytatás)

Átmeneti különbségekben bekövetkezett mozgás – 2019 (millió Ft)	Nyitó egyenleg	Erdeménnyel szemben elszámolt	Egyéb átfogó jövedelemben elszámolt	Záró egyenleg
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok	(33)	-	(45)	(78)
IFRS 9 - tőkében realizált hatás	6	-	-	6
IFRS 9 - eredményben realizált hatás	(6)	-	-	(6)
IFRS átállási különbözet	(4)	4	-	-
A helyi adóalapot növelő/(csökkentő) tételek hatása	<u>28</u>	<u>(25)</u>	-	<u>3</u>
Halasztott adó eszközök/(kötelezettségek) összesen	<u>(9)</u>	<u>(21)</u>	<u>(45)</u>	<u>(75)</u>

13. Adózás (folytatás)

Átmeneti különbségekben bekövetkezett mozgás – 2018 (millió Ft)	Nyitó egyenleg	IFRS 9 átállás - 2018.01.01	Eredménnyel szemben elszámolt	Egyéb átfogó jövedelemben elszámolt	Záró egyenleg
Egyéb átfogó eredménnyel szembenvalós értéken értékelt értékpapírok	(85)	-	-	52	(33)
IFRS 9 tőkében realizált hatás	-	44	-	(38)	6
IFRS 9 eredményben realizált hatás	-	-	(6)	-	(6)
IFRS átállási különbözet	(8)	-	4	-	(4)
A helyi adóalapot növelő/(csökkentő) tételek hatása	<u>21</u>	=	<u>7</u>	=	<u>28</u>
Halasztott adó eszközök/(kötelezettségek) összesen	<u>(72)</u>	<u>44</u>	<u>5</u>	<u>14</u>	<u>(9)</u>

14. Fedezeti célú származékos ügyletek

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kockázatkezelési célra tartott származékos ügyletek (eszközök)		
IRS ügyletek	1 437	449
	<u>1 437</u>	<u>449</u>
Kockázatkezelési célra tartott származékos ügyletek (kötelezettségek)		
IRS ügyletek	89	-
	<u>89</u>	=

A fedezeti ügyletekről további részletek a 32. sz. kiegészítő információban kerülnek ismertetésre. A Jelzálogbank és az IFRS 9 7.2.21 bekezdésében leírt lehetőséggel, miszerint a fedezeti számvitel tekintetében továbbra is az IAS 39 előírásait alkalmazzuk a számviteli politikánkban.

15. Követelések hitelintézetekkel szemben

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nostrok egyéb bankoknál	1 326	1 368
Jelzálogfedezetű hitelek és követelések egyéb hitelintézetekkel szemben amortizált bekerülési értéken értékelt	222 570	170 634
Egyéb banki kihelyezés értékvesztése	<u>(501)</u>	<u>(375)</u>
	<u>223 395</u>	<u>171 627</u>

16. Ügyfelekkel szembeni követelések

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Jelzáloghitelek:</i>		
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfélkövetelések	6 147	7 760
Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	-	-
Ügyfélkövetelésekre képzett értékvesztés	<u>34</u>	<u>(107)</u>
	<u>6 181</u>	<u>7 653</u>

A hitelintézetekkel szembeni és ügyfelekkel szembeni követelését alapvetően a Jelzálogbank amortizált bekerülési értéken értékeli.

Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések között kerülnek kimutatásra azon ügyfél hitelek, melyek megbuktak az SPPI teszten.

A. Iparági bontás:

(millió Ft)	<u>2019</u>	%	<u>2018</u>	%
Magánügyfelek finanszírozása	6 011	97,80	7 617	98,16
Mezőgazdaság	136	2,20	143	1,84
Összesen	<u>6 147</u>	<u>100,00</u>	<u>7 760</u>	<u>100,00</u>

Az iparági bontás az értékvesztések nélküli bruttó állományokat mutatja be.

Az ügyfelekkel szembeni követelésekről további információ kerül bemutatásra a 36. kiegészítő információban.

17. Befektetési célú értékpapírok

Befektetési célú, egyéb átfogó eredménnyel szemben, valós értéken értékelt értékpapírok

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Államkötvények	18 531	18 668
	<u>18 531</u>	<u>18 668</u>

Befektetési célú, amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Államkötvény	21 743	21 578
Értékvesztés	<u>(9)</u>	<u>(10)</u>
	<u>21 734</u>	<u>21 568</u>
Befektetési célú értékpapírok összesen	<u>40 265</u>	<u>40 236</u>

Az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok piaci értéke 2019. december 31-én 23,197 millió Forint volt (2018: 21,930 millió Forint). 2019. és 2018. évek során nem történt eladás az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírokból.

18. Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközök mozgástáblája (millió Ft)

	Beszerzési értékév elején	Nyitó halmozott érték- csökkenés	Üzleti kombiná ció	Növekedés	Csökken és nettó értéken	Egyéb mozgás	Tárgyévi Érték- csökkenés	Záró könyv szerinti érték
<u>2019</u>								
Ingatlanok	-	-	-	-	-	-	-	-
Irodai berendezések	2	(2)	-	-	-	-	-	-
Gépjárművek	-	-	-	-	-	-	-	-
Beruházások	=	=	=	=	=	=	=	=
Összesen	<u>2</u>	<u>(2)</u>	=	=	=	=	=	=
<u>2018</u>								
Ingatlanok	-	-	-	-	-	-	-	-
Irodai berendezések	2	(2)	-	-	-	-	-	-
Gépjárművek	-	-	-	-	-	-	-	-
Beruházások	=	=	=	=	=	=	=	=
Összesen	<u>2</u>	<u>(2)</u>	=	=	=	=	=	=

19. Immateriális javak

Immateriális javak mozgástáblája (millió Ft)

	Beszerzé si értékév elején	Nyitó halmozott érték- csökkenés	Üzleti kombin áció	Növekedés	Csökken és nettó értéken	Egyéb mozgás	Tárgyévi Érték- csökkené s	Záró könyv szerinti érték
<u>2019</u>								
Szoftverek	731	(729)	-	-	-	-	-	2
Egyéb immateriális eszközök	=	=	=	=	=	=	=	=
Összesen	<u>731</u>	<u>(729)</u>	=	=	=	=	=	<u>2</u>
<u>2018</u>								
Szoftverek	731	(729)	-	-	-	-	-	2
Egyéb immateriális eszközök	=	=	=	=	=	=	=	=
Összesen	<u>731</u>	<u>(729)</u>	=	=	=	=	=	<u>2</u>

20. Egyéb eszközök

(millió Ft)	2019	2018
Vevő követelések, fizetett előlegek és egyéb követelések	79	46
Elhatárolások	27	1
Követelések Államkincstárral szemben	45	25
Aktuális adó eszköz	<u>85</u>	<u>112</u>
Egyéb követelés után képzett értékvesztés	(24)	(24)
	<u>212</u>	<u>160</u>

21. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

(millió Ft)	2019	2018
Egyéb bankokkal szembeni kötelezettségek	<u>89 608</u>	<u>41 737</u>

22. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

(millió Ft)	2019	2018
Útonlévő pénzeszközök, elszámolási számlák	<u>181</u>	<u>174</u>

A fenti egyenlegek tartalmazzák az ügyfelek függőszámláit. Az ügyfelek függőszámláin szereplő összegek a normál üzletmenet során végzett ügyfélügyletekből származnak, melyek ezek elszámolásáig, illetve lezárásáig függő számlán vannak. Az ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni kötelezettségeket a Jelzálogbank amortizált bekerülési értéken tartja nyilván.

23. Kibocsátott jelzáloglevelek

(millió Ft)	2019	2018
Jelzáloglevelek	<u>159 144</u>	<u>157 837</u>

A kibocsátott jelzálogleveleket a Jelzálogbank részben amortizált bekerülési értéken részben valós értéken tartja nyilván.

A jelzálogbank jelzáloglevél portfóliójának alakulása 2019-ban:

A teljes jelzáloglevél portfólió (névértéken számolva) a 2018 év végi 154,6 milliárd forintos szintről 155,8 milliárd forintra növekedett 2019 év végére. A nyilvántartási érték 2019-es növekedését a fair-value hedge értékelés is befolyásolta. A portfólió teljes egészét 2019 végén a magyar forintban kibocsátott jelzáloglevelek tették ki.

A jelzáloglevél portfólió kamatozás szerinti megoszlása 2019 év végén: a fix kamatozású kötvények aránya változatlanul 98,3%, míg a változó kamatozású instrumentumok aránya - szintén változatlanul - 1,7%.

2019. év végén a Jelzálogbank egy változó kamatozású instrumentummal rendelkezett: UCJBV 2020/A (forintban denominált, 6 havi BUBOR+200 bázispont kamatozású).

A fix kamatozású jelzáloglevél állomány hat sorozatot tartalmaz (UCJBF 2021/A, UCJBF 2022/A, UCJBF 2023/A, UCJBF 2024/A, UCJBF 2027/A és UCJBF 2028/A). Fix kamatozású instrumentumok kupon kamata évi 1,75% és 6,5% között mozog. Az UCJBF 2019/C sorozat 2019. szeptember 13-án lejárt, a kötelezettségek teljes mértékben kifizetésre kerültek.

2019-ban a bruttó jelzáloglevél kibocsátás volumene elérte a 11 milliárd forintot, miközben a lejáró vagy visszavásárolt értékpapírok állománya 9,8 milliárd forintot tett ki.

A kibocsátások közül egy aukció célja a szükséges forrás biztosítása volt (UCJBF 2023/A), míg négy jelzáloglevél aukció a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazását célozta meg (UCJBF 2028/A). A kibocsátások finanszírozási költsége 2019-ben is stabil volt, az öt jelzáloglevél kibocsátás átlagos hozama 23 bázisponttal volt magasabb a hasonló futamidejű állampapír piaci hozamok szintjénél.

24. Egyéb kötelezettségek

(millió Ft)	2019	2018
Passzív elhatárolások	52	71
Úton lévő tételek	47	44
Egyéb adófizetési kötelezettségek	1	2
Egyéb	5	2
	105	119

25. Jegyzett tőke

(millió Ft)	2019	2018
Kibocsátott részvénytőke	3 000	3 000

A kibocsátott részvénytőke 3 000 darab, egyenként 1 000 000 forint névértékű törzsrészvényből áll. A kibocsátott részvények 100%-át az UniCredit Bank Hungary Zrt. birtokolja.

26. Kötelező tartalékok

(millió Ft)	Általános Tartalék	Lekötött Tartalék	Összesen
Egyenleg 2018. december 31-én	856	=	856
Átvezetés Eredménytartalékból	251	-	251
Egyenleg 2019. december 31-én	1 107		1 107

A Jelzálogbank 2019. évi eredménye alapján 2,516 millió Ft osztalék kerül kifizetésre, a pénzügyi rendezés dátuma 2020. május 27-én.

A Számviteli törvény 114/B. § alapján a Jelzálogbank saját tőke megfeleltetési táblája 2019. december 31-re vonatkozóan a következő:

2019. december 31.	Jegyzett tőke	Tőke-tartalékok	Eredmény-tartalék és egyéb tartalékok	Általános tartalék	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Adózott eredmény
(millió Ft)								
Saját tőke elemek IFRS szerint	3 000	783	18 504					22 287

Fel nem használt fejlesztési tartalék	-	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	(791)	-	791	-	-	-
Opciók tartalék	-	-	-	-	-	-	-	-
Visszavásárolt saját részvények	-	-	-	-	-	-	-	-

Részvény alapú kifizetések	-	-	-	-	-	-	-	-
Tárgydíjszaki nettó eredmény	-	-	(2 517)	-	-	-	2 517	-
Általános tartalék	-	-	(1 107)	1 107	-	-	-	-
Saját tőke elemek a számviteli törvény 114/B. § szerint	3 000	783	14 089	1 107	791	-	2 517	22 287

A Számviteli törvény 114/B. § alapján a Jelzálogbank saját tőke megfeleltetési táblája 2018. december 31-re vonatkozóan a következő:

2018. december 31.	Jegyze- tt tőke	Tőke- tartalék k	Eredmény- -tartalék és egyéb tartalékok	Általáno- s tartalék	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Adózott eredmé- ny
(millió Ft)								
Saját tőke elemek IFRS szerint	3 000	783	16 192	-	-	-	-	19 975
Fel nem használt fejlesztési tartalék	-	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	(339)	-	339	-	-	-
Opciós tartalék	-	-	-	-	-	-	-	-
Visszavásárolt saját részvények	-	-	-	-	-	-	-	-
Részvény alapú kifizetések	-	-	-	-	-	-	-	-
Tárgydíjszaki nettó eredmény	-	-	(657)	-	-	-	657	-
Általános tartalék	-	-	(856)	856	-	-	-	-
Saját tőke elemek a számviteli törvény 114/B. § szerint	3 000	783	14 340	856	339	-	657	19 975

27. Egyéb céltartalékok

(millió Ft)	Céltartalék-változás a hitelkockázattal nem rendelkező tételeknél
Egyenleg 2018. december 31-én	<u>276</u>
Felhasználás	-
Visszaírás / felszabadítás	(276)
Képzés	3
Árfolyamhatás	=

Egyenleg 2019. december 31-én	3
Céltartalék nettó változása	(273)
Felhasználás	=
Eredmény terhére elszámolt nettó összeg	<u>(273)</u>

28. Független és jövőbeni kötelezettségek

2019. december 31-én és 2018. december 31-én a Jelzálogbanknak az alábbi független és jövőbeni kötelezettségei voltak (névértéken):

(millió Ft)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Deviza spot eladások	-	-
Egyéb független kötelezettségek	=	=
	=	=

29. Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele

Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele 2019. december 31-én:

(millió Ft)	Eszközök	Saját tőke és kötelezettségek	Mérlegén kívüli nettó pozíció	Teljes nettó devizapozíció hosszú/(rövid)
<u>Devizanem:</u>				
Euro	11 577	11 341	-	236
Svájci frank	78	50	-	28
Összes deviza:	<u>11 655</u>	<u>11 391</u>	=	<u>264</u>
Magyar forint	<u>259 837</u>	<u>260 101</u>	-	<u>(264)</u>
Összesen	<u>271 492</u>	<u>271 492</u>	=	=

Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele 2018. december 31-én:

(millió Ft)	Eszközök	Saját tőke és kötelezettségek	Mérlegén kívüli nettó pozíció	Teljes nettó devizapozíció hosszú/(rövid)
<u>Devizanem:</u>				
Euro	15 208	15 216	-	(8)
Svájci frank	56	49	-	7
Összes deviza:	<u>15 264</u>	<u>15 265</u>	=	<u>(1)</u>
Magyar forint	<u>204 863</u>	<u>204 862</u>	=	<u>(1)</u>
Összesen	<u>220 127</u>	<u>220 127</u>	=	=

30. Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratja

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás / (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
2019. december 28.							
<i>Nem derivatív eszközök</i>							
Készpénz és készpénz egyenértékesek	-	-	-	-	-	-	-
Kereskedési céllal tartott értékpapírok	-	-	-	-	-	-	-
Befektetési céllal tartott értékpapírok	40 265	43 210	-	-	1 441	30 760	11 009
Hitelintézetekkel szembeni követelések	223 395	262 653	18 753	13 479	14 430	78 757	137 234
Ügyfelekkel szembeni követelések	<u>6 181</u>	<u>8 194</u>	<u>418</u>	<u>147</u>	<u>700</u>	<u>3 276</u>	<u>3 653</u>
	<u>269 841</u>	<u>314 057</u>	<u>19 171</u>	<u>13 626</u>	<u>16 571</u>	<u>112 793</u>	<u>151 896</u>
<i>Nem derivatív kötelezettségek</i>							
Kereskedési céllal tartott kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	89 608	(89 746)	(12 516)	(6 330)	(26 569)	(44 331)	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	181	(181)	(181)	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	159 144	(173 442)	-	(2 730)	(3 972)	(135 922)	(30 818)
Alárendelt kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
	<u>248 933</u>	<u>(263 369)</u>	<u>(12 697)</u>	<u>(9 060)</u>	<u>(30 541)</u>	<u>(180 253)</u>	<u>(30 818)</u>
<i>Származékos ügyletekből származó pénzáramlás</i>							
Kereskedés	-	-	-	-	-	-	-
Kockázatkezelés	1 348	1 415	(39)	(6)	470	862	128
Le nem hívott hitelkeretek	-	-	-	-	-	-	-
	<u>250 281</u>	<u>(261 954)</u>	<u>(12 736)</u>	<u>(9 066)</u>	<u>(30 071)</u>	<u>(179 391)</u>	<u>(30 690)</u>
Nettó (eszközök - kötelezettségek)	<u>19 560</u>	<u>52 103</u>	<u>6 435</u>	<u>4 560</u>	<u>(13 500)</u>	<u>(66 598)</u>	<u>121 206</u>

30. Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratát (folytatás)

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
2018. december 29.							
<i>Nem derivatív eszközök</i>							
Kézpénz és készpénz egyenértékesek	-	-	-	-	-	-	-
Kereskedési céllal tartott értékpapírok	-	-	-	-	-	-	-
Befektetési céllal tartott értékpapírok	40 236	44 647	-	-	1 437	31 897	11 313
Hitelintézetekkel szembeni követelések	171 627	221 845	2 792	4 756	13 699	73 541	127 057
Ügyfelekkel szembeni követelések	<u>7 653</u>	<u>10 459</u>	<u>672</u>	<u>163</u>	<u>787</u>	<u>4 024</u>	<u>4 813</u>
	<u>219 516</u>	<u>276 951</u>	<u>3 464</u>	<u>4 919</u>	<u>15 923</u>	<u>109 462</u>	<u>143 183</u>
<i>Nem derivatív kötelezettségek</i>							
Kereskedési céllal tartott kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	41 737	(41 914)	(11)	(8)	(4 260)	(37 635)	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	174	(174)	(174)	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	157 837	(175 965)	-	(31)	(14 307)	(109 393)	(52 234)
Alárendelt kötelezettségek	=	=	=	=	=	=	=
	<u>199 748</u>	<u>(218 053)</u>	<u>(185)</u>	<u>(39)</u>	<u>(18 567)</u>	<u>(147 028)</u>	<u>(52 234)</u>
<i>Származékos ügyletekből származó pénzáramlás</i>							
Kereskedés	-	-	-	-	-	-	-
Kockázatkezelés	449	460	-	(2)	294	234	(66)
Le nem hívott hitelkeretek	=	=	=	=	=	=	=
	<u>200 197</u>	<u>(217 593)</u>	<u>(185)</u>	<u>(41)</u>	<u>(18 273)</u>	<u>(146 794)</u>	<u>(52 300)</u>
Nettó (eszközök - kötelezettségek)	<u>19 319</u>	<u>59 358</u>	<u>3 279</u>	<u>4 878</u>	<u>(2 350)</u>	<u>(37 332)</u>	<u>90 883</u>

31. Kamatkockázati kitétség – nem kereskedési célú portfóliók

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
2019. december 28.						
<i>Készpénz és készpénz egyenértékesek</i>	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni követelések	223 395	18 812	46 647	49 090	79 879	28 967
Ügyfelekkel szembeni követelések	6 181	56	1 287	3 854	962	22
Befektetési célú értékpapírok	<u>40 265</u>	-	-	<u>894</u>	<u>29 585</u>	<u>9 786</u>
	<u>269 841</u>	<u>18 868</u>	<u>47 934</u>	<u>53 838</u>	<u>110 426</u>	<u>38 775</u>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	(89 608)	(39 071)	(24 100)	(26 437)	-	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	(181)	(181)	-	-	-	-
Kibocsátott értékpapírok	(159 144)	(3 357)	(2 700)	-	(125 311)	(27 776)
Alárendelt kölcsöntőke	-	-	-	-	-	-
	<u>(248 933)</u>	<u>(42 609)</u>	<u>(26 800)</u>	<u>(26 437)</u>	<u>(125 311)</u>	<u>(27 776)</u>
Kockázatkezelési célra tartott derivatívák hatása	<u>35 640</u>	<u>(10 640)</u>	<u>(11 000)</u>	-	<u>16 640</u>	<u>5 000</u>
	<u>56 548</u>	<u>(34 381)</u>	<u>(10 134)</u>	<u>27 401</u>	<u>1 755</u>	<u>15 999</u>
(millió Ft)	Könyv szerinti érték	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
2018. december 29.						
<i>Készpénz és készpénz egyenértékesek</i>	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni követelések	171 627	2 809	16 670	35 727	84 755	31 666
Ügyfelekkel szembeni követelések	7 653	(135)	1 810	4 683	1 287	8
Befektetési célú értékpapírok	<u>40 236</u>	-	-	<u>733</u>	<u>29 717</u>	<u>9 786</u>
	<u>219 516</u>	<u>2 674</u>	<u>18 480</u>	<u>41 143</u>	<u>115 759</u>	<u>41 460</u>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	(41 737)	(4 209)	(26 500)	(11 028)	-	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	(174)	(174)	-	-	-	-
Kibocsátott értékpapírok	(157 837)	(3 278)	(2 700)	(9 814)	(94 310)	(47 735)
Alárendelt kölcsöntőke	-	-	-	-	-	-
	<u>(199 748)</u>	<u>(7 661)</u>	<u>(29 200)</u>	<u>(20 842)</u>	<u>(94 310)</u>	<u>(47 735)</u>
Kockázatkezelési célra tartott derivatívák hatása	<u>23 140</u>	<u>(5 140)</u>	<u>(15 000)</u>	<u>3 000</u>	<u>12 140</u>	<u>5 000</u>
	<u>42 908</u>	<u>(10 127)</u>	<u>(25 720)</u>	<u>23 301</u>	<u>33 589</u>	<u>(1 275)</u>

A Jelzálogbank által az átárazódás számszerűsítéséhez használt elvek és módszerek részletei a 4. sz. kiegészítő információban kerültek ismertetésre.

32. Fedezeti céllal tartott származtatott pénzügyi eszközök

(millió Ft)	<u>Névérték lejárat bontása</u>						<u>Összesen</u>		<u>Valós érték (Nettó)</u>		<u>FVA</u>	
	3 hónapon belüli		3 hónap – 1 év		1 éven túli		2019	2018	2019	2018	2019	2018
	2019	2018	2019	2018	2019	2018						
Kamatswapok (azonos deviza)	-	-	-	-	35 640	23 140	35 640	23 140	1 403	475	(24)	(26)
Kamatswapok (eltérő deviza)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Határidős kamatláb megállapodások (vásárolt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Határidős kamatláb megállapodások (eladott)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

33. Valós érték hierarchia

Pénzügyi eszközök/ pénzügyi források	Valós érték ¹ (millió HUF)		Valós érték hierarchia	Értékelési technikák és kulcs inputok	Jelentős nem megfigyelhető inputok	Kapcsolat a nem megfigyelhető input és a valós érték között
	2019.12.31.	2018.12.31.				
Kötvények	41 171	40 040	Level 1	(Marked-to-market) piaci alapú árazás aktív piacon (pl. Reuters) jegyzett árak alapján. Likviditási és kizárási FVA-t alkalmazunk értékelési korrekcióként.	nincs	nincs
Kibocsátott jelzáloglevelek	164 734	159 741	Level 2	(Marked-to-model) modell alapú árazás egyéb jelzálogbankok által kibocsátott likvid kötvényekből összeállított görbével. Likviditási és kizárási FVA-t alkalmazunk értékelési korrekcióként.	nincs	nincs
Kamatswap (SC IRS)	Kereskedési cél: - Fedezeti cél: 1 403	Kereskedési cél: - Fedezeti cél: 475	Level 2	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A jövőbeli cash-flow-k becslése a határidős kamatláb (a jelentési periódus végére vonatkozó megfigyelhető kamatgörbékből számolva) és a kötéskori kamatláb alapján, majd azok diszkontálása. A valós érték tartalmazza mind a piaci értéket, mind a felhalmozott kamatot, azonban nem tartalmazza a tőkeösszegek	nincs	nincs

				<p>átértékelődésének hatását, melyek határidős ügyletként kerülnek jelentésre. A CVA és a DVA a partnerkockázat és az UniCredit saját hitelképességének valós értéket módosító hatásaként a származtatott ügyletek valós értékének részét képezik. Pénzügyi modell alapján kalkulált FVA szintén a származtatott ügyletek valós értékét módosító tényező.</p>		
Követelések hitelintézetekkel szemben	53 965	27 644	Level 2	<p>Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítása a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.</p>	nincs	nincs
Követelések hitelintézetekkel szemben	170 180	138 833	Level 3	<p>Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítása a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.</p>	nincs	nincs
Ügyfelekkel szembeni követelések	423	297	Level 2	<p>Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítása a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.</p>	nincs	nincs
Ügyfelekkel szembeni követelések	5 467	6 814	Level 3	<p>Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítása a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.</p>	nincs	nincs

Kötelezettségek hitelintézetekkel szemben	89 441	41 291	Level 2	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül.	nincs	nincs
Kötelezettségek hitelintézetekkel szemben	0	0	Level 3	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül.	nincs	nincs
Ügyfelekkel szembeni követelések	181	174	Level 2	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül.	nincs	nincs
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	Level 3	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítása a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.	nincs	nincs

¹ A valós érték származtatott ügyletek esetében nem tartalmazza a valós érték korrekciókat (FVA;CVA), értékpapírok esetében nem tartalmazza a felhalmozott kamatot.

34. Kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló egyenlegek és tranzakciók

(millió Ft)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni követelések	196 615	158 439
Egyéb eszközök	1 437	449
Összesen	<u>198 052</u>	<u>158 888</u>
Források		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	89 581	41 725
Fedezeti célú derivatív kötelezettségek	89	-
Kibocsátott kötvények	12 885	9 839
Eredménytartalék	<u>32</u>	<u>(32)</u>
Összesen	<u>102 587</u>	<u>51 532</u>

(millió Ft)

Eredménykimutatás	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kamat és kamat jellegű bevételek	5 444	4 149
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	(621)	(699)
Jutalékráfordítások	(250)	(276)
Pénzügyi instrumentumok értékesítésének eredménye	-	(297)
Értékvesztés	(43)	(123)
Általános működési költségek	(131)	(167)
Kereskedési célú pénzügyi eszközök netto eredménye	<u>880</u>	<u>448</u>
Összesen	<u>5 279</u>	<u>3 035</u>

A fenti egyenlegek és tranzakciók a következő cégekkel szemben állnak fenn: UniCredit Bank Hungary Zrt., UniCredit S.p.a, UniCredit Services Mo..

35. Valós értékek

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	Valós érték	Könyv szerinti érték (*)	Valós érték	Könyv szerinti érték (*)
(millió Ft)				
Fedezeti célú derivatív eszközök	1 437	1 437	449	449
Befektetési célú értékpapírok	40 265	40 265	40 236	40 236
Követelések hitelintézetekkel szemben	224 145	223 395	166 477	171 627
Ügyfelekkel szembeni követelések	<u>5 890</u>	<u>6 181</u>	<u>7 111</u>	<u>7 653</u>
Pénzügyi eszközök	<u>271 737</u>	<u>271 278</u>	<u>214 273</u>	<u>219 965</u>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	89 441	89 608	41 291	41 737
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	181	181	174	174
Fedezeti célú pénzügyi kötelezettségek	89	89	-	-
Kibocsátott kötvények	<u>165 424</u>	<u>159 144</u>	<u>160 615</u>	<u>157 837</u>
Pénzügyi kötelezettségek	<u>255 135</u>	<u>249 022</u>	<u>202 080</u>	<u>199 748</u>

(*) A fenti könyv szerinti értékek tartalmazzák az elhatárolt kamatot.

Valós érték számítása

A következő leírás összefoglalja a legfontosabb módszereket és feltételezéseket a pénzügyi eszközök valós értékének becslésére.

Hitelek: a valós érték a diszkontált, várható jövőbeni tőke- és kamat cash-flow-k alapján kerül kiszámításra, a várható jövőbeni pénzáramlások becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Az alkalmazott diszkontráta magában foglalja a kockázatmentes rátát, illetve minden olyan lehetséges kockázati tényezőt, amelyet a piaci szereplők is figyelembe vesznek. Hitelkártyáknál, folyószámla-hiteleknél, és egyéb, nagyon rövid lejáratú követeléseknél a követelés látra szólónak lett tekintve. A hitelek valós értékének számítása

visszatükrözi a kamatlábak változását is. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítási módszertana a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.

Könyv szerinti értéken tartott befektetések és derivatívák: ezek valós értékének alapja a mérleg fordulónapján érvényes, jegyzett piaci ár, amennyiben rendelkezésre áll, a tranzakciós költségek levonása nélkül. Ha a jegyzett piaci ár nem áll rendelkezésre, akkor a valós érték árazási modellekkel, vagy diszkontált cash-flow technikákkal kerül becslésre. Befektetéseknél és tárgyi eszközöknél, ahol nem áll rendelkezésre megbízható piaci ár vagy modellezett ár, a könyv szerinti érték lett valós értéként figyelembe véve.

A diszkontált cash-flow technikák használata során a becsült jövőbeli pénzáramlások a management legjobb becslésén alapulnak, és a felhasznált diszkontráta a hasonló ismérvekkel rendelkező eszközök piacán a mérleg fordulónapján érvényes ráta. Az árazási modellek használata során a szükséges adatok a mérleg fordulónapján érvényes piachoz köthető értékeken alapulnak.

Banki és ügyfélbetétek: Határozott lejáratú betétek valós értékének meghatározásához olyan rátával diszkontáljuk a jövőbeli pénzáramlásokat, amely magában foglalja a kockázatmentes rátát és a saját credit spread-et. Látraszóló és lejárat nélküli betétek esetében a valós értéket a mérlegkészítés napján fennálló látraszóló betétek összege adja.

Hosszú lejáratú kötelezettség: A valós érték alapja a jegyzett piaci ár, amennyiben az rendelkezésre áll. Azon adósságot megtestesítő instrumentumok, melyeknél jegyzett piaci ár nem áll rendelkezésre, a valós érték a jövőbeni pénzáramlások jelenértékéeként a mérlegkészítés napján érvényes piaci kamatlábakkal diszkontálva került becslésre.

36. Hitelkockázati kitétség

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	
Ügyfélkilyhelyezések amortizált bekerülési értéken	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	Összesen
Értékvesztés állomány 2019. január 1-én:	<u>(14)</u>	<u>(71)</u>	<u>(317)</u>	<u>295</u>	<u>(107)</u>
Átsorolások:	(40)	24	16	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	1	(1)	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	(41)	41	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	2	(2)	-	-
Átsorolás Stage 3-ből Stage 2-be	=	<u>(18)</u>	<u>18</u>	=	=
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
PD / LGD / EAD módosulás	32	35	58	16	141
Módszertani és modellezési változások hatása	-	-	-	-	-
Időszak során kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	-	-
Unwinding hatás	-	-	-	-	-
Deviza árfolyam és egyéb hatás	=	=	=	=	=
Értékvesztés állomány 2019. december 31-én:	<u>(22)</u>	<u>(12)</u>	<u>(243)</u>	<u>311</u>	<u>34</u>

36. Hitelkockázati kitettség (folytatás)

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	Összesen
Banki kihelyezések	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	
Értékvesztés állomány 2019. január 1-én:	<u>(375)</u>	=	=	=	<u>(375)</u>
Átsorolások:	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 3-ből Stage 2-be	-	-	-	-	-
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
PD / LGD / EAD módosulás	28	(154)	-	-	(126)
Módszertani és modellezési változások hatása	-	-	-	-	-
Időszak során kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	-	-
Unwinding hatás	-	-	-	-	-
Deviza árfolyam és egyéb hatás	-	-	-	-	-
Értékvesztés állomány 2019. december 31-én:	<u>(347)</u>	<u>(154)</u>	=	=	<u>(501)</u>

36. Hitelkockázati kitettség (folytatás)

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	Összesen
Ügyfélkihelyezések értékvesztéssel csökkentett nettó értéke	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	
Nettó könyv szerinti érték 2019. január 1-én:	<u>6 213</u>	<u>873</u>	<u>76</u>	<u>491</u>	<u>7 653</u>
Átsorolások:	264	(313)	49	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	(236)	236	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	(24)	-	24	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-	(34)	34	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	9	(9)	-	-
Átsorolás Stage 3-ből Stage 2-be	<u>524</u>	<u>(524)</u>	=	=	=
Időszak során nem leírások miatt kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	-	-
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	-	-
Deviza árfolyam és egyéb hatás	<u>(1 203)</u>	<u>(89)</u>	<u>(66)</u>	<u>(113)</u>	<u>(1 471)</u>
Nettó könyv szerinti érték 2019. december 31-én:	<u>5 274</u>	<u>471</u>	<u>59</u>	<u>378</u>	<u>6 182</u>

36. Hitelkockázati kitettség (folytatás)

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	Összesen
Banki kihelyezések értékvesztéssel csökkentett nettó értéke	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	
Nettó könyv szerinti érték 2019. január 1-én:	<u>171 627</u>	=	=	=	<u>171 627</u>
Átsorolások:	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 3-ből Stage 2-be	=	=	=	=	=
Időszak során nem leírások miatt kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	-	-
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	-	-
Deviza árfolyam és egyéb hatás	<u>36 921</u>	<u>14 847</u>	=	=	<u>51 768</u>
Nettó könyv szerinti érték 2019. december 31-én:	<u>208 548</u>	<u>14 847</u>	=	=	<u>223 395</u>

36. Hitelkockázati kitettség (folytatás)

(millió Ft)	Bruttó kitettség	Értékvesztés	Könyv szerinti érték	Allokált fedezeti érték
Értékvesztett eszközök (stage 3)				
Banki kihelyezések:	=	=	=	=
Ügyfélkihelyezések - magánszemélyek:	<u>300</u>	<u>(233)</u>	<u>67</u>	<u>210</u>
- Jelzálog hitelek	247	(180)	67	203
- Fogyasztási hitelek	-	-	-	-
- Folyószámla hitelek	-	-	-	-
- Egyéb hitelek	53	(53)	-	7
Ügyfélkihelyezések - jogi személyek:	<u>10</u>	<u>(10)</u>	=	=
- Nagyvállalati ügyfelek	-	-	-	-
- Kis- és középvállalati ügyfelek	10	(10)	-	-
- Egyéb (lízing)	-	-	-	-

36. Hitelkockázati kitettség (folytatás)

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Allokált fedezeti érték
Ügyfélkihelyezések fedezeti értéke, fedezetek típusa szerinti bontásban	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	
- Garanciák	78	6	1	85
- Készpénz fedezet	-	7	-	7
- Ingatlan	4 990	763	292	6 045
- Értékpapír (adósság instrumentum)	-	-	-	-
- Értékpapír (tőke instrumentum)	-	-	-	-
- Egyéb	-	-	-	-

36. Hitelkockázati kitettség (folytatás)

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI	Összesen
Amortizált bekerülési értéken és tőkével szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	
Bruttó könyv szerinti érték eszköztípusonként					
Készpénz és nem lekötött nastrok					
Jegybankkal szemben	-	-	-	-	-
- Befektetési kategória	-	-	-	-	-
- Standard monitoring	-	-	-	-	-
- Értékvesztett	-	-	-	-	-
Banki kihelyezések	208 895	15 001	-	-	223 896
- Befektetési kategória	196 869	15 001	-	-	211 870
- Standard monitoring	12 026	-	-	-	12 026
- Értékvesztett	-	-	-	-	-
Ügyfélkihelyezések	5 296	483	256	113	6 148
- Befektetési kategória	24	0	-	-	24
- Standard monitoring	5 272	483	-	111	5 866
- Értékvesztett	-	-	256	2	258
Értékpapírok (adósság instrumentumok)	40 274	-	-	-	40 274
- Befektetési kategória	40 274	-	-	-	40 274
- Standard monitoring	-	-	-	-	-
- Értékvesztett	-	-	-	-	-
Bruttó könyv szerinti érték összesen	254 465	15 484	256	113	270 318
Hitelkeretek és garancia szerződések					
Banki kihelyezések (hitelkeretek)	-	-	-	-	-
Banki kihelyezések (garanciák)	-	-	-	-	-
Ügyfélkihelyezések (hitelkeretek)	-	-	-	-	-
Ügyfélkihelyezések (garanciák)	-	-	-	-	-
Hitelkeretek és garancia szerződések összesen	=	=	=	=	=

37. Piaci kockázatoknak való kitettség

Kamatkockázati kitettség

A kamatkockázati kitettségek napi kezelése bázispont érték (BPV) és VaR alapon történik. A BPV érzékenységek devizánként és átárazódási időszávonként bontásra kerülnek, így a hozamgörbe egyes részeinek elmozdulása is követhető. Rendszeres és ad hoc vizsgálatok is készülnek előre megadott sztenderd és néhány aktuálisan érdekes forgatókönyv mellett.

A bemutatott forgatókönyvek a 200 bázispontos emelkedés és csökkenés, az EBA és MNB ajánlásai alapján paraméterezett párhuzamos felfelé és lefelé mozdulás, felfelé és lefelé fordulás illetve rövid oldali emelkedés és csökkenés. A hazai devizán kívül az összes olyan deviza vizsgálatra kerül, amelyekben pozícióval rendelkezik a Bank és a kapcsolódó hozamgörbe elmozdulások is számszerűsítésre kerülnek. Ennek alapján a lenti táblázatokban fennálló szinte teljes kamatkockázati kitettség hazai devizában van. A módszertan tekintetében az eredmények a „flooring” hatást tükrözik, azaz az érintett szegmensek (pl. ügyfél kitettségek) esetén a +/- sokkal csak a „flooring” mértékéig került érvényesítésre a kitettségeknél.

A bemutatott sokkok azonnali és tartós hatást jelentenek, amelyek nettó jelenérték szemlélettel rögtön beárazódnak a piacon és valós értékelés esetén a könyvelési típusnak megfelelő sorokon megjelennek; nem csak az adott időszak, de a későbbi kamatjövendelmek tekintetében is.

2019 (millió Ft)		Bevétel	Tőke	Egyéb*	Összesen
Összes hozam	200bp emelkedés	0	(541)	(1 502)	(2 043)
	200bp csökkenés	0	171	670	841
	felfelé mozdulás	0	(673)	(1 848)	(2 521)
	lefelé mozdulás	0	171	670	841
	felfelé fordulás	0	81	(365)	(284)
	lefelé fordulás	0	(310)	(9)	(319)
	rövid oldali emelkedés	0	(520)	(733)	(1 253)
	rövid oldali csökkenés	0	171	163	334
Legrosszabb eset		<u>0</u>	<u>(673)</u>	<u>(1 848)</u>	<u>(2 521)</u>
2018 (millió Ft)		Bevétel	Tőke	Egyéb*	Összesen
Összes hozam	200bp emelkedés	0	(3 124)	630	(2 494)
	200bp csökkenés	0	3 496	(712)	2 784
	felfelé mozdulás	0	(4 562)	918	(3 644)
	lefelé mozdulás	0	5 401	(1 107)	4 294
	felfelé fordulás	0	(479)	663	184
	lefelé fordulás	0	(469)	(448)	(917)
	rövid oldali emelkedés	0	(2 237)	(43)	(2 280)
	rövid oldali csökkenés	0	2 398	43	2 441
Legrosszabb eset		<u>0</u>	<u>(4 562)</u>	<u>(1 107)</u>	<u>(3 644)</u>

*Csak a kiegészítő információkban szerepel.

Devizakitettség

Az év végi nyitott devizapozíció összesen 0,26 milliárd Ft-ot tett ki. A teljes nyitott devizapozíció 5 millió €-ban, nagyjából 1,7 milliárd Ft-ban limitálva van. A pozíció a napi kezelés szerint értendő, a bank összes szerződés szerinti devizakockázatát mutatja mérlegen belüli és kívüli tételekkel, alaptermékekkel és származtatott termékek egyenértékesei szerint.

A devizaárfolyam átértékelődésből származó minden piaci árváltozás az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

A devizaárfolyam kockázat általában véve nem része a fedezeti elszámolásnak, kivéve azon derivatív ügyletek esetén, ahol a kamat és devizaárfolyam egyaránt befolyásolja a valós értéket (deviza-kamatscseré ügyletek). Mivel a fedezeti kapcsolatot a fedezeti ügylet egészére kell alapítani, e derivatívák deviza komponense valós érték fedezés alá vonandó, ahol a devizaárfolyamhoz kötődő valós érték változás az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

39. Kockázatosított érték (VAR)

A VaR számítás (1 napra vonatkoztatva, 99%-os konfidencia intervallum mellett) alapuló belső modellel számított portfólió értékek 73 millió és 189 millió Ft között mozogtak 2019-ben, mérsékelt volatilitás mellett. Az átlagos VaR érték 146 millió Ft volt, így mérsékeltten nőtt a korábbi évihez képest.

Mivel a Jelzálogbank nem vezet kereskedési könyvet, a veqa és a részvény kockázat nem jelenik meg a kockázati faktorok között.

A VaR értékének fő komponensei továbbra is a Credit spread (egyedi felár kockázat) és a kamatkockázat voltak, az év végi Credit spread csökkenése tükrözi az állampapír volumen csökkenést. A Jelzálogbank főként saját kibocsátású jelzáloglevelet és refinanszírozott hiteleket, és állampapírt tart a mérlegében. Csakis az állampapír kitétségek tükröződnek a Credit spread kockázatban, mivel a saját kibocsátású jelzáloglevelekre nem számol egyedi kockázati felárat az UniCredit Csoport.

Némileg az árfolyam kockázat is hozzájárult a teljes piaci kockázat alakulásához, de jelentősen elmaradt a többi kockázati kategória mögött.

VaR értékek 2019. december 31-én (millió Ft):

Kockázati kategória	Év végén	Átlagos	Minimum	Maximum
Árfolyam kockázat	2	1	-	2
Kamatkockázat	97	124	42	174
Credit spread	86	139	86	172
Veqa kockázat	-	-	-	-
Részvény kockázat	-	-	-	-
Összesen	<u>105</u>	<u>146</u>	<u>73</u>	<u>189</u>

VaR értékek 2018. december 31-én (millió Ft):

Kockázati kategória	Év végén	Átlagos	Minimum	Maximum
Árfolyam kockázat	-	-	-	1
Kamatkockázat	141	67	19	525
Credit spread	166	128	-	220
Veqa kockázat	-	-	-	-
Részvény kockázat	-	-	-	-
Összesen	<u>160</u>	<u>133</u>	<u>55</u>	<u>226</u>

A Jelzálogbank kockázati pozíciójára vonatkozóan VaR és érzékenységi limitek kerültek megállapításra. A napi szintű kockázati jelentések részeként "Market Risk Riportok" készülnek minden kockázatvállaló üzleti területre vonatkozóan. Ezáltal minden érintett kockázatvállaló munkatárs és az adott osztályok vezetői számára elérhetőek az aktualizált és historikus adatok is.

39. Kamatérzékenység

2019 és 2018 végén a Jelzálogbank (trading és befektetési) kamatpozíciója a jelentősebb devizákban az alábbiak szerint alakult:

Bázispont-érték a főbb devizák tekintetében (BPV, millió Ft):

Deviza	2019. december 31-én						Éves statisztikai adatok		
	3 hónapnál kevesebb	3 hónap és 1 év között	1 és 3 év között	3 és 10 év között	10 év fölött	Összesen	Maximum	Minimum	Abszolút átlag
CHF	(0,00)	0,00	0,00	0,00	0,00	(0,00)	0,00	0,00	0,00
EUR	(0,02)	(0,02)	0,00	0,01	0,00	(0,03)	0,29	(0,39)	0,15
HUF	(0,32)	(2,23)	(5,74)	(2,78)	(0,12)	(11,18)	(4,18)	(15,05)	10,99
Összesen (*)	0,35	2,24	5,74	2,79	0,13	11,21			

39. Kamatérzékenység (folytatás)

Deviza	2018. december 31-én					Éves statisztikai adatok			
	3 hónapnál kevesebb	3 hónap és 1 év között	1 és 3 év között	3 és 10 év között	10 év fölött	Összesen	Maximum	Minimum	Abszolút átlag
CHF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EUR	(0,13)	0,05	0,00	0,03	0,03	(0,02)	0,35	(0,35)	0,18
HUF	(0,11)	(2,13)	(1,97)	(7,89)	(0,40)	(12,50)	11,01	(17,44)	4,85
Összesen (*)	0,24	2,18	1,97	7,92	0,43	12,52			

(*) az összesen sor a riportolt, mindegyik devizában fennálló pozíciókockázatot figyelembe veszi

Az elmúlt két évben a Jelzálogbank kamatpozíciója csak forintban, euróban és svájci frankban volt.

A Jelzálogbank főként állampapírt, saját kibocsátású jelzáloglevelet és refinanszírozott hiteleket tart a mérlegében.

Csakis az állampapír kitettségek tükröződnek a Credit spread kockázatban, mivel a saját kibocsátású jelzáloglevelekre nem számol egyedi kockázati felárat az UniCredit Csoport.

40. Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja

A kulcspozícióban lévő vezetők, mint Igazgatósági tagoknak, Ügyvezető igazgatóknak és a Felügyelő Bizottság tagjainak kompenzációja a következőképpen alakult:

(millió Ft)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rövid távú munkavállalói juttatások	20	20
Részvény-alapú kifizetések	-	-
Hosszú távú munkavállalói juttatások	-	-
Összesen	<u>20</u>	<u>20</u>

Hitelek nem kerültek folyósításra a kulcspozícióban lévő vezetők részére

41. Szavatoló tőke

Az 575/2013 EU Rendelet (CRR) egységes szabályokat állapít meg a felügyelt intézmények részére a tőkekövetelményekre vonatkozóan (COREP) 2014. január 1-től, illetve a pénzügyi jelentésekre vonatkozóan (FINREP) 2014. szeptember 30-ától.

A Jelzálogbank 2014. január 1-jétől alkalmazza a Basel III előírásokat. A Jelzálogbank megfelel a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényben (Hpt.) valamint a 2013/36 EU direktívában és az 575/2013 EU rendeletben előírt, valamint a nemzeti szabályozói és anyabanki utasításoknak, követelményeknek és módszereknek.

A Jelzálogbank legjelentősebb kockázata a hitelezési kockázat, piaci kamat- és devizaárfolyam kockázat. Az integrált és online rendszerek a kockázatok folyamatos és rendszeres ellenőrzését biztosítják. A főbb pénzügyi kockázatok kezelésére vonatkozó szabályzatokat és folyamatokat az illetékes üzleti területek, a belső ellenőrzés, a felsővezetés és az Igazgatóság rendszeresen ellenőrzi.

A Jelzálogbank a hitelkockázati tőkekövetelményének számítása esetében a sztenderd módszer előírásait alkalmazza.

A Jelzálogbank politikájának fontos eleme az erős tőkebázis fenntartása, amivel a befektetői, hitelezői és piaci bizalmat, továbbá a működését a jövőben is fenn tudja tartani. A tőke szint meghatározásakor a felügyeleti elvárásoknak történő megfelelés mellett a tulajdonos hozamára gyakorolt hatás is figyelembe vételre kerül.

41. Szavatoló tőke (folytatás)

Jelzálogbank kiemelt figyelmet fordít arra, hogy egyensúlyban tartsa az áttételezéssel esetlegesen elérhető magasabb hozamokat a szilárd tőkehelyzet előnyeivel és az általa nyújtott biztonsággal.

A COREP jelentések egyik fő alkotóeleme a tőkemegfelelés: a szavatoló tőke, valamint a teljes kockázati kitétségmenték áttekintése.

A szavatoló tőke összetevői:

- Elsődleges alapvető tőke: Befizetett tőkeinstrumentumok és az ezekhez kapcsolódó árszió, Tőketartalék, Eredménytartalék, Tárgyévi nyereség/veszteség, Halmozott egyéb átfogó jövedelem, Egyéb tartalék, Immateriális javak
- Kiegészítő alapvető tőke
- Járolékos tőke: Alárendelt kölcsöntőke

A szavatoló tőke szabályozó által elvárt minimum szintje a teljes kockázati kitétség 8%-a. A Jelzálogbank ezen felül a Hpt. és a Felügyelet által előírt tőkepuffer követelményeknek is megfelel.

A Magyar Nemzeti Bank engedélyt adott a 0%-os kockázati súly alkalmazására az összevont felügyelet alá tartozó Banktagok esetén.

(millió Ft)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alapvető tőkeelemek		
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	14 089	14 340
Tárgyévi nettó eredmény	1	1
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	790	338
Egyéb tartalék	1 107	856
Immateriális javak	(2)	(2)
Alapvető tőkeelemek összesen	<u>19 768</u>	<u>19 316</u>
Járolékos tőkeelemek		
Alárendelt kölcsöntőke figyelembe vehető része	-	-
Járolékos tőkeelemek összesen	-	-
Szavatoló tőke	<u>19 768</u>	<u>19 316</u>
RWA	<u>21 226</u>	<u>22 740</u>
Hitelezési és partnerkockázat	16 148	17 351
Működési kockázat	<u>5 078</u>	<u>5 389</u>
Tőkemegfelelési mutató (%)	<u>93,13</u>	<u>84,94</u>
Korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke	<u>19 768</u>	<u>19 316</u>

42. Mérlegfordulónap utáni események

Minden, mérlegfordulónapot követő esemény a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásainak készítésénél figyelembe vételre került. Nem történt semmilyen jelentős esemény, amely befolyással lehet a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásaira.

4. Vezetőségi jelentés

4.1. A Jelzálogbank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank (a továbbiakban: „Kibocsátó” vagy „Jelzálogbank”) szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3 000 000 000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapított. 2006. december 22. óta a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Jelzálogbank székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bank telephellyel nem rendelkezik.

A Jelzálogbank fő tevékenysége a refinanszírozás és a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékául a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjogok és zálogjog csomagok szolgálnak. A jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás a saját és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja.

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 Bankhoz. 2009. április 1-jétől a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank 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 ügyintézkést az UniCredit Bank látja el. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
 Adószám: 12399596-4-44
 Telefon: (+36 1) 301-5500
 Fax: (+36 1) 301-5530
 E-mail: jelzalogbank@unicreditgroup.hu, ucjb.investor@unicreditgroup.hu
 Honlap: www.jelzalogbank.hu

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai

2019. december 31-én a Jelzálogbank Igazgatóságát és Felügyelő Bizottságát az alábbi személyek alkották.

Igazgatóság

Farkas Bálint Márton	Belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke
Kecskésné Pavlics Babett Mária	Belső igazgatósági tag
Agnieszka Franeczek	Külső igazgatósági tag

Felügyelő Bizottság

Soós Gábor	Felügyelő bizottsági tag
Ljiljana Beric	Felügyelő bizottsági tag
Vörös Réka	Felügyelő bizottsági tag
Alen Dobric	Felügyelő bizottsági tag
Tóth Balázs	Felügyelő bizottsági tag
Anschau János	Felügyelő bizottsági tag

4.3. Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye

A nemzetközi gazdasági és pénzügyi környezet alakulása 2019-ben

2019-ben a világgazdaság teljesítménye jelentősen lassult, a 3% körüli reálgazdasági bővülés nem csak a hosszú távú átlagtól maradt el, hanem egyúttal a 2008-as válság óta regisztrált legalacsonyabb értéket mutatta. A globális dekonjunktúra nagyrészt a külkereskedelem dinamikavesztésére vezethető vissza, amiben a kereskedelmi korlátozások és importvámok növekvő száma, illetve mértéke meghatározó szerepet játszik. Mindeközben ugyanakkor az év egészét áthatotta a kereskedelmi háborúhoz, a Brexithez köthető makrogazdasági és üzleti bizonytalanság, valamint az egyéb gazdasági, politikai és geopolitikai kockázatok állandósult jelenléte.

A tavalyi év további jellemzője, hogy a globális folyamatok és kockázatok mellett számos nagy gazdaság egyéb országspecifikus kihívással is szembesült: 1) Kínát a túlzott eladósodottság miatti pénzügyi sérülékenységgel jellemzi. 2) Az amerikai gazdaságot a fiskális stimulus gazdaságösztönző hatásának kifutásával komoly reálgazdasági lassulás fenyegeti. 3) Az Egyesült Királyságban az egész évet a Brexittel kapcsolatos fokozódó bizonytalanság jellemezte, a kép csak a decemberben megtartott parlamenti választásokat követően kezdett némileg tisztulni. 4) Németországban megnőtt a veszélye annak, hogy a gazdaság technikai recesszióba süllyed az év második felére, az autópárt érintő problémák és az óvatos fogyasztói magatartáshoz köthető gyenge belső kereslet miatt. 5) Mindeközben számos feltörekvő gazdaság 2019 során is küzdött a devizaválsággal, valamint annak negatív reálgazdasági hatásaival.

Az év első felében az amerikai gazdaság folytatta a 2009 óta tartó felívelő trendet, aminek eredményeként rekord hosszú expanziós időszakot tudhat maga mögött. Az ellenállóképesség és a lendület ugyanakkor véges, aminek jelei 2019 második felében már megmutatkoztak. A korábbi fiskális stimulus támogató hatása és a robusztus belső kereslet ugyanis egyre kevésbé képesek ellensúlyozni a globális folyamatok, a lassuló világkereskedelem és a kereskedelmi háború negatív hatásait. A kereskedelmi feszültség és a makrogazdasági bizonytalanság ugyanis rányomja bélyegét az üzleti bizalomra, ami a vállalati szektor beruházási döntéseinek elodázásához vezet.

A reálgazdaságok sérülékenysége, az állandósult kockázatok és a dezinflációs trendek eredményeként látványos és egyértelmű elmozdulást tapasztalhattunk 2019 folyamán a nagy jegybankok monetáris politikájában. Míg az év első felében az amerikai jegybank szerepét betöltő FED folytatta a szigorítást és a kamatemelést a kedvező növekedési és inflációs adatokat tükrében, valamint az Európai Központi Bank (EKB) is lezárta eszközvásárlási programját és megkezdte a felkészülést az első szigorító lépésre, 2019 nyarára a dollárok 180 fokos fordulatot vettek.

A globális kockázatok, az eskalálódó kereskedelmi háború és a recessziós félelmek ellensúlyozása érdekében a FED 2019 júliusában újra enyhíteni kezdte a monetáris kondíciókat és fél év alatt 2,50%-ról egészen 1,75%-ra csökkentette a jegybanki alapkamatot. Érdemes megjegyezni, hogy a korábbi években véghez vitt kamatemeléseknek köszönhetően a FED nagyobb mozgástérrel rendelkezik az alkalmazkodáshoz, mint például az EKB, tekintve, hogy az eurózóna jegybanki alapkamata évek óta 0%-on áll. A romló konjunktúraindikátorok, a 2%-os jegybanki céltől továbbra is messze elmaradó eurózóna infláció, valamint az exportorientált gazdaságra komoly kockázatot jelentő kereskedelmi feszültségek tükrében az EKB is lépéskényszerbe került. Ennek megfelelően szeptemberben egy átfogó csomagot jelentettek be, melynek részeként többek között tovább mérsékeltek a betéti kamatlábat és újraindították az eszközvásárlási programot, hogy ezáltal nyújtsanak támaszt a gazdasági növekedésnek és az inflációs folyamatoknak a valutaövezetben.

A hazai makrogazdasági folyamatok alakulása 2019-ben

A magyar gazdaság teljesítménye 2019-ben is robusztusnak bizonyult, az 5%-ot közelítő GDP növekedési ütem több okból is figyelemre méltó. Egyrészt azért, mert immáron harmadik éve látunk 4-5% körüli növekedési ütemeket; másrészt pedig érdemes megjegyezni, hogy a tavalyi év során a hazai makropálya képes volt látványosan elszakadni a kedvezőtlen külső folyamatoktól. 2019 harmadik negyedévében Magyarország listavezető volt az Európai Unió országok éves alapú GDP növekedési rangsorában, miközben a hazánk számára meghatározó német gazdaság éppen hogy csak elkerülte a technikai recessziót.

A kedvező teljesítményben meghatározó szerepe volt az egyidejűleg tartósan magas fordulatszámú pörgő belső szektoroknak, így mind a beruházások, mind a lakossági fogyasztás dinamikája ellensúlyozni tudta a romló külkereskedelmi folyamatok negatív hatását.

A beruházások esetében a 2017 óta tartó kétszámjegyű bővülés tavaly is folytatódott, a korábbinál is erőteljesebben felpörgetett uniós, önkormányzati és állami projektek hatalmas lökést adtak az építőipari termelésnek. A méretes állami családtámogatások, valamint a tartósan alacsony hozamkörnyezet folyamatosan magas szinten tartották a keresletet a hazai lakáspiacon, amihez képest a kínálat továbbra is lemaradásban van a termelési kapacitáskorlátok miatt. Bár a használt lakáspiacon jelenlévő befektetési célú kereslet egy részét elszívta a vonzó alternatívaként nyáron debütáló MÁP+, a szuperállandó papírral közel egy időben elindított babváró hitel újabb lökést adott a családok lakásvásárlási kedvének. Az építőipar szárnyalásához az FDI tavaly óta tartó, egyre erősödő beáramlása is

hozzájárult. A 2017 végén és a 2018-ban megkezdett fejlesztések éppen jó időben fordultak produktívá, ráadásul a külföldiek befektetési aktivitása tavaly is erős maradt. Ennek egyik oka, hogy az itteni multinacionális cégekre általában jellemző magas termelékenység, illetve az anyaországbeli és a régiós költségszintek között fennálló jelentős különbség továbbra is vonzó célpontként jeleníti meg hazánkat a nemzetközi befektetők döntési mátrixában. Mindez pedig egyúttal arra a látszólagos ellentmondásra is magyarázatként szolgálhat, hogy 3,5%-os munkanélküliségi ráta és munkaerőhiány, valamint tartósan kétszámjegyű bruttó bérnövekedés ellenére miért szóltak folyamatosan a hírek külföldi vállalatok Magyarországra tervezett új beruházásairól. A kedvező munkaerőpiaci folyamatok és a tovább emelkedő megtakarítások a lakásvásárlások mellett a privát fogyasztásnak is támaszt nyújtottak. A lendület az év egészében fennmaradt, amit jól tükröz az a tény is, hogy az év végi karácsonyi időszakban minden eddigi rekordot megdöntött a kiskereskedelmi forgalom. Ezzel, a GDP növekedés közel felét a háztartások fogyasztása szolgáltatta 2019-ben.

Mindeközben a külkereskedelmi folyamatokat némi kettőség jellemezte: egyrészt a protekcionizmus erősödése, a kereskedelmi feszültségek fokozódása, a német gazdaság gyengélkedése negatívan, míg a nemzetközi vállalati fejlesztések termelővé válása pozitívan befolyásolták a magyar exportfolyamatokat. A szolgáltatások exportja pedig – elsősorban az idegenforgalom elmúlt években tapasztalt fellendülésének köszönhetően – továbbra is robusztus. Ezzel egyidejűleg az import is jelentősen nőtt, összhangban a belföldi felhasználás jelentős bővülésével. Az ellentétes tényezők és folyamatok eredményeként a külkereskedelmi mérleg egyenlege negyedévről negyedévre váltakozva hol pozitívan, hol negatívan járult hozzá a GDP növekedéséhez 2019-ben.

Kedvezően alakuló és stabil gazdasági teljesítmény mellett némi izgalmat a pénzügyi indikátorok szolgáltattak az elemzők és a piacok számára. Az inflációs mutatók ugyanis tavaly kezdtek érdemben erősödni, összhangba kerülve ezáltal a reálgazdasági alapfolyamatokkal. Bár a főindex többször megközelítette a jegybank infláció célsávjának 4%-os plafonját is, a monetáris politikai döntéshozók által kiemelten monitorozott adószűrt maginfláció ennél alacsonyabb szinteken állt. A 3-4%-os áremelkedés ellenére a monetáris politika összességében alkalmazkodó maradt, az irányadó kamatok nem változtak érdemben, mindössze enyhe monetáris finomhangolásra került sor az év során. A magas infláció és alacsony kamatok együtteseként egyre negatívabb tartományokba süllyedő magyar reálkamatok, valamint a régió többi országához képest is lazább magyar monetáris politika hatását a Forint érezte meg leginkább, mely 2019 tavaszán kezdett jelentős gyengülésbe, és a kereskedés átlagosan a korábbi 315-325 közötti sávról 325-335 köztire tolódott.

A magyar bankszektor teljesítménye 2019-ben

Nemcsak a reálgazdaság, hanem a pénzügyi szektor számára is eredményes év volt 2019, a profitabilitás összességében hasonlóan alakult, mint 2018-ban, miközben a hitelezés fellendülése tovább folytatódott. A tényadatok alapján az év első három negyedévében a magyar bankszektor 400 milliárd forint (IFRS nem-konzolidált) adózott eredményt könyvelt el, így előzetes becslésünk szerint 2019 egészében akár az 500 milliárd forintot is elérhette a nettó profit mértéke. Bár ez az érték némileg elmarad a 2018-ban regisztrált szinttől, továbbra is a meghaladja a hosszú távú átlagot, így a szektor sajáttőke-arányos megtérülése 10% fellett maradhatott tavaly.

Mindazonáltal, a profit szerkezetére nézve elmondható, hogy a korábbi években tapasztalt aszimmetria fennmaradt, noha annak mértéke csökkent. Az év első felében ugyanis a bankok többsége folytatta a hitelezési céltartalékok feloldását és visszaírását, köszönhetően a további portfóliótisztításnak, a kedvező gazdasági környezetnek és az új hitelek felfutásának. Majd az év közepén megindult a fokozatos normalizáció, és hosszú idő óta most először láttunk céltartalék- képzést szektor szinten, még ha minimális mértékű is. Ezzel összhangban a bankszektor nem-teljesítő hitel rátája rekord alacsony szintre, 3% alá mérséklődhetett az év végére. A hagyományos bevételi sorokon érdemi változás nem látszik. Előzetes becslésünk szerint a kamateredmény 2019 egészében stagnálást mutathatott. Bár az új hitelkihelyezések dinamikus növekedése pozitívan érinti a bankok kamatbevételét, több tényező is ellentétes hatással bír: Egyrészt a tartósan alacsony kamatkörnyezet és a piacszerzésért folytatott erős verseny a banki marzsok szűkülését okozzák. Másrészt pedig a lakosság számára elérhető új, államilag támogatott és ezáltal olcsóbb hitelkonstrukciók kiszorító hatással vannak egyéb hagyományos banki hiteltermékekre, ami szintén negatívan hat a banki jövedelmezőségre. A bankszektor kiadásai 2019-ben is szignifikánsan, az inflációt jóval meghaladó mértékben, 7-8%-kal növekedtek előzetes becslésünk szerint. A növekvő bérköltségek, és a digitalizációhoz kapcsolódó beruházások egyaránt hozzájárulnak a magasabb költségszinthez.

A hitelezés tovább gyorsult 2019-ben, mind a vállalati, mind a lakossági hitelkereslet élénk volt. Az új hitelek erőteljes kiáramlásának köszönhetően a vállalati és a lakossági hitelállomány növekedése egyaránt 15% körül alakult, összhangban a reálgazdasági folyamatokkal és a lakáspiaci trendekkel, valamint az államilag támogatott konstrukcióknak köszönhetően, melyek iránt az érdeklődés meghaladta az előzetes várakozásokat.

A magyar jelzáloglevél piac alakulása 2019-ben

A hazai jelzáloglevél piacot a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) 2017 áprilisi bevezetése élesztette újjá a korábbi évek stagnálásából. 2019-ben a mutató elvárt minimális szintjének 20%-ról 25%-ra történő emelése további jelzáloglevél kínálatot teremtett. A kínálat növekedését azonban ellensúlyozta a Magyar Nemzeti Bank 2017 decemberében bejelentett jelzáloglevél vásárlási programja.

A program célja a magyar jelzáloglevél piac élénkítése, a megemelt Jelzáloglevél Megfelelési Mutató által generált kibocsátási kényszert ellensúlyozó keresletnövelés, valamint a fix kamatozású lakossági jelzáloghitelezés ösztönzésével hosszú lejáratú, stabil forrás biztosítása volt a bankok számára. A program keretében az MNB vállalta, hogy az elsődleges és másodlagos piacon is megjelenik a befektetői oldalon: az aukciókon a kibocsátott mennyiség 50%-a erejéig, a másodpiacon a sorozat 70%-áig vásárol jelzálogleveleket. A program másodpiaci vásárlásai 2018 szeptemberében, az elsődleges piaci részvétel pedig 2018 decemberében fejeződött be.

A program keretében a jegybank összesen 381 milliárd forint névértékben vásárolt jelzáloglevelet, mely a teljes hazai kibocsátású jelzáloglevél állomány 31%-nak felel meg. A magyar jelzáloglevél piac további támogatását célozva a Budapesti Érték Tőzsde 2017. év végén három jelzáloglevél referencia indexet vezetett be. A forgalom ösztönzése céljából az indexben való részvétel - a jelzáloglevél vásárlási programban való részvételhez hasonló - a tőzsdei árjegyzéshez kötött.

A Magyar Nemzeti Bank a Monetáris Tanács 2019. október 22-i döntése alapján, a piaci stabilitás megőrzése és a megújítási kockázatok csökkentése érdekében 2019 októberétől jelzálogleveleket vásárol a tulajdonában lévő, 12 hónapon belül lejáró jelzáloglevelek megújítása céljából. Ennek keretében az MNB a tulajdonában lévő, lejáró jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarországi területén történő nyilvános forgalomba hozatala során ajánlatot tesz (elsődleges piaci vásárlás).

A Jelzáloglevél-vásárlási programhoz, illetve a lejáró jelzáloglevelek megújítási lehetőségéhez kapcsolódóan az MNB egyúttal jelzáloglevél-kölcsönzési lehetőséget biztosított.

A kölcsönözhető jelzáloglevelek körét azok a 2018. február 15. után kibocsátott jelzáloglevelek képezik, amelyek vásárlását a kibocsátó kezdeményezi és megfelelnek a Program vagy a megújításhoz kapcsolódó vásárlások feltételeinek, és amelyekből az MNB az elsődleges piacon vásárolt.

4.4. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

4.4.1. Refinanszírozás

A tevékenység leírása

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel származó portfólió menedzselése. A refinanszírozás iránti keresletre kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatót (JMM). Az új felügyeleti mutató, melynek célja, a forint eszközök és források lejáratú 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 JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint a szabályozás bevezetésekor 15 százalék volt, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 15 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kellett finanszírozniuk. A szabályozói előírás tovább növelte a refinanszírozási tevékenység iránti keresletet, 2018. október elsejétől a JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint 20%-ra, 2019. októberétől pedig 25%-ra emelkedett, az elfogadható jelzáloglevelek futamideje pedig 3 évre növekedett.

2019. évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be. A meglévő portfólió terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében számottevő mértékű amortizálódását felülmúlta az anyavállalat lakossági hitelezésének kiemelkedő növekedése, ám bár az év közepében megjelent bababarátság fedezetlen hitel ezt a többletet jelentősen csökkentette. A csoporton kívüli, JMM megfelelést célzó refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank kettő kereskedelmi banki partnerrel rendelkezik együttműködési megállapodással. A refinanszírozási terület a meglévő refinanszírozási portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, a kapcsolódó ügyfélügyletek elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérések rendezési feladatait. Új állomány refinanszírozására partnerbanki igény esetén kerül sor.

Célja és stratégiája

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.

2019 év elején, a JMM rendelet módosítása következtében az egyik refinanszírozási partner kikerült a JMM rendelet hatálya alól, így a refinanszírozási ügyletük lezárásra került. A másik partner tekintetében a Jelzálogbank meghosszabbította a korábban kötött együttműködési keretmegállapodását. 2019-es évben a Jelzálogbank egy újabb kereskedelmi bankkal kötött refinanszírozási keretmegállapodást. 2020-ra kitűzött célok között e

refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő szerződéskötés szerepel.

A terület a portfólió kezelési és a refinanszírozási tevékenységhez kapcsolódó feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi az értékpapír-kibocsátási és a kockázatkezelési területtel.

A tevékenység eredményei és kilátásai

Az államilag támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2019. évben is folytatódott, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A támogatott forint refinanszírozási állomány 2019-ban 1,6 milliárd forinttal csökkent.

Az EUR devizanemű üzleti ingatlanok fedezeti könyvbeni részaránya a jelenlegi refinanszírozott állománnyal is kezelhető, így e refinanszírozási ügyletállomány növelését a Jelzálogbank nem tervezi. A meglévő devizás refinanszírozási állomány a tervezett ütemezés szerint csökkent.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2019. évben új kihelyezés összesen 49,1 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint anyabanki hitelállomány a 2019. év végére 151 milliárd forintra nőtt.

2019-ben a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 93,3 százalékát, amellyel jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2020. évben várhatóan tovább fogja emelni. A mutató elvárt szintjének emelkedése a partnerbankok számára folyósított állomány növekedését, valamint új refinanszírozási hitelek iránti kereslet megjelenését vonhatja maga után 2020-ban.

4.4.2. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A tevékenység leírása

A Jelzálogbank a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait a korábbi gyakorlatnak megfelelően jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéshez szükséges forrásokat a pénzüpiaci hitelfelvétel mellett fedezetlen kötvénykibocsátással is megteremtheti, bár ilyen típusú kibocsátásra a korábbi évekhez hasonlóan 2019-ben sem került sor.

A jelzáloglevelek forgalomba hozatala kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Bank jellemzően közép- és hosszú lejáratú forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról.

A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó. A támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra jellemzően a lejáratok megújításakor, új refinanszírozási hitelek nyújtásakor, továbbá kedvező kondíciójú közép- és hosszú futamidejű forrásbevonási lehetőségkor kerül sor. A jelzáloglevelek jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, a programtájékoztató azonban lehetőséget ad zártkörű kibocsátásra is.

A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a programtájékoztató keretében azonban nem tőzsdei jelzáloglevél és kötvény kibocsátása is megvalósulhat.

A tevékenység célja és stratégiája

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél kibocsátást a Stratégiai Forrásgyűjtési szakterület végzi. A stratégiai finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél kibocsátás célja az UniCredit csoportszintű kamat- és likviditási kockázat minimalizálásának támogatása a csoportszintű szabályozással összhangban.

A Jelzálogbank tőke- és pénzüpiaci tevékenysége az UniCredit Csoport és az UniCredit Bank tevékenységével összhangban kerül kialakításra.

A tevékenység eredményei és kilátásai

A Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevél-állomány alakulását a 2019-es év folyamán az anyabank jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, a Jelzáloghitel-finanszírozás, valamint a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazása, továbbá a jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak és a minimálisan elvárt szint október 1-jétől történő megemelésének való megfelelés határozta meg.

Jelzáloglevél kibocsátási program

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél kibocsátások a Jelzálogbank 2018-19. évi, majd annak lejártát követően a 2019-20. évi – egyenként 180 milliárd forint névértékű - Jelzáloglevél és Kötvény Programjai keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2018-19. évi kibocsátási program a 2019-es évben egy alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésének közzétételét (éves jelentés) az MNB H-KE-III-326/2019. számú határozatával 2019. május 21-én engedélyezte.

A 2019-20. évi 180 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény programmal elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-545/2019. számú határozatával hagyta jóvá 2019. szeptember 10-én. Az érintett programhoz kapcsolódó alaptájékoztató a 2019-es évben egy alkalommal került kiegészítésre (féléves jelentés). A tárgyidőszakban megvalósult alaptájékoztató kiegészítést a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-615/2019. (2019.10.16.) számú határozataival engedélyezte.

Jelzáloglevél állomány alakulása

2019-ben összesen 11,04 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra, öt alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukción keretében. Májusban az UCJBF 2023/A elnevezésű jelzáloglevél sorozatból került sor rábocsátásra, melynek során 11 milliárd forint névértékű jelzáloglevél került forgalomba.

A támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget téve a tárgyidőszakban négy alkalommal került sor ún. árazó típusú jelzáloglevél-kibocsátásra, amelyek során az UCJBF 2028/A elnevezésű jelzáloglevelek esetén került sor újabb részletek kibocsátására összesen 40 millió forint névértékben.

2019. évben egy jelzáloglevél sorozat, az UCJBF 2019/A esetén került sor lejáratra 9,81 milliárd forint névértékben. Ezen kívül a tárgyidőszakban a jelzálogbank nem hajtott végre teljes vagy részleges visszavásárlásokat egy sorozat tekintetében sem.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2018. év végéhez képest összesen 1,23 milliárd forinttal nőtt, 2019. év végén az állomány 155,79 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a bank nem rendelkezett.

4.4.3. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A tevékenység leírása

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank 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 hitel igény jelentkezett. Ennek megfelelően a Jelzálogbank lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladta.

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

A tevékenység célja és stratégiája

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank 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 végzi.

A tevékenység eredményei és kilátásai

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2019. december 31-én 6,17 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 3,1 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 457,6 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,23 százalékát adta.

4.5. Likviditáskezelés

A strukturális (hosszú távú) likviditási limitrendszer és a strukturális likviditási pozíció menedzselésére vonatkozó belső szabályok 2019-ben nem változtak. Az érvényben lévő strukturális likviditásra vonatkozó limitrendszer, amely 90%-os fedezettséget követel meg 1 évnél hosszabb lejáratú eszközöket legalább 90%-ban hasonló lejáratú, vagy hosszabb forrásokkal kell fedezni.

A Jelzálogbank Strukturális Likviditási mutatója (STRL) a 2019-es évben stabilan a csoport által meghatározott 90%-os szint fölött maradt az 1 évnél hosszabb lejáratú eszközök tekintetében.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatót (JMM) szabályozó rendelet előírja, hogy a hazai hitelintézetek (csoport szinten) a forint lakossági jelzáloghitel-állományukat legalább 25%-ban hosszú lejáratú, stabil, jelzálog fedezetű forint forrásokkal finanszírozzák. A magyarországi UniCredit csoport egész évben megfelelt a szabályozói követelményeknek, 48,7%-os JMM rátával zárta az évet. A 2019. októberétől életbe lépő módosítások értelmében mutatóra vonatkozó minimum elvárt szint 25%-ra emelkedik.

A Jelzálogbank a rövidtávú likviditásának menedzselését a UniCredit Bank Hungary Zrt-vel kötött pénzügyi ügyletek segítségével végzi, figyelembe véve a Jelzálogbankra vonatkozó likviditásfedezeti követelményt. A likviditásfedezeti követelmény (LCR – Liquidity Coverage Ratio) értelmében a hitelintézeteknek elegendő likviditási puffert kell tartaniuk, hogy abból fedezni tudják egy harminc naptári napos stressz időszak nettó likviditás kiáramlását.

Az LCR alakulását a Jelzálogbank folyamatosan figyelemmel kíséri és menedzseli. 2019. december 31-én az LCR értéke messze meghaladta a 100%-os minimum szintet, így a Jelzálogbank megfelelt a szabályozói követelményeknek.

A Jelzálogbank stabil hosszú lejáratú forrásbevonásának elsődleges eszköze a jelzáloglevél kibocsátás, amelyet alap üzleti tevékenységnek tekint.

A Bank befektetési célú és lejáratig tartandó értékpapírok közé sorolt állampapírokkal rendelkezik. Az állampapírportfólió fenntartásának elsődleges célja a szükséges pótfedezetek biztosítása a fedezeti könyv számára, illetve a likviditási tartalék biztosítása. Az állampapír állomány - bekerülési értéken - 39,1 milliárd forintot tett ki 2019. december 31-én, amely nem jelent változást az egy évvel korábbi állományhoz képest. Az állományt két, három és nyolc éves lejáratú államkötvények teszik ki, amelyből év végén 19,2 milliárd forint névértékű állomány pótfedezetként szerepelt a fedezeti könyvben.

4.6. Foglalkoztatási politika

A foglalkoztatási struktúra továbbra is a banki tevékenységek racionalizálásának szellemében, alapvetően a több munkáltatói szerződésekre épül.

Ennek eredményeként a Jelzálogbank 2019-ben a feladatokat létszámnövekedés nélkül oldotta meg.

4.7. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.7.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

A Jelzálogbank általános üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét a mindenkori makrogazdasági és jogszabályi környezet alakulása, valamint a nemzetközi és hazai pénz- és tőkepiaci tendenciák és likviditási helyzet érdemben befolyásolják. A makrogazdasági környezet a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének, kockázatviselő képességének és megtakarítási hajlandóságának alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A főbb hazai makrogazdasági mutatók alakulása – a GDP, a költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az államadósság alakulása és az infláció mértéke – a monetáris politika eszközrendszerén keresztül közvetve vagy közvetlenül hatással vannak a referenciakamat szintjére és a forint árfolyamára, amelyek meghatározó tényezőnek tekinthetők a forrásköltségek és a hitelportfólió minőségének alakulása szempontjából. A fentiek mellett a Jelzálogbank üzleti tevékenységét a bankszektor mindenkori likviditási helyzete és a szabályozói környezet változása nagyban befolyásolja.

4.7.2. Hitelezési kockázat

A Bank hitelkockázati szabályzatai tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, kockázatvállalási szerződések megkötésére, az adósok és partnerek minősítésére, kockázatvállalási döntési rendre, fedezetek értékelésére, monitoringjára, hitelkönnyítésre valamint az értékvesztésre és céltartalék képzésre vonatkozó eljárásokat.

A Bank az alábbi kockázatkezelési elvek alapján hozza meg hitelkockázati döntéseit:

- Az összes vállalt kockázatot ügyfelenként ügyfélcsoportokra, partnerekre, partnerscsoportokra bontva (pl. bankcsoportokra) és Bankcsoport szinten is összevontan kell értékelni.
- Minden kockázatvállalás az ügyfélnek, ügyfélcsoportnak a teljes UniCredit Csoporttal szembeni összes kockázatának megfelelő szinten kerül jóváhagyásra. A Csoport egészére nézve is érvényesül az az elv, hogy minél nagyobb a kockázatvállalás nagysága, a döntés a Csoport irányítási rendjében annál magasabb szinten születik.
- A Bank az elfogadható fedezetek körére, értékelésük módjára, a fedezeti arányra vonatkozóan szigorú előírásokat alkalmaz, a bankcsoport fedezetértékelési elveivel és a magyar jogszabályi előírásokkal összhangban. Hitel nyújtására a Bank kizárólag ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett, illetve jelzáloghitel nyújtásához kapcsolódóan állami készfizető kezesség bevonása mellett jogosult.
- Minden ügyfél, akivel szemben a Bank kockázatot vállal, rendelkezik adósminősítéssel. Az ügyfél- és partnerminősítést el kell végezni a kockázatvállalást megelőzően, (illetve évente legalább egyszer, felülvizsgálatkor) minden ügyfél esetében, egyúttal a minősítési eljárásnak arra kell törekednie, hogy az adott ügyfél, illetve partner hitelképessége egyértelműen megállapítható legyen. Az ügyfélminősítés az ügyfél ratingjének, azaz a nem-teljesítés valószínűségének meghatározására irányul. A Csoportban érvényesül az egy időpont – egy minősítés elve: egy ügyfélnek egy időpontban csak egy érvényes ügyfél ratingje lehet.
- A fizetőképességre és készségre vonatkozó releváns adatok és információk változása mindig új rating megállapítási folyamatot indít el.
- A Bank ügyfeleit kockázati szegmensekbe (kategóriákba) sorolja, a különböző ügyféltípusokra vonatkozóan pedig eltérő adósminősítési rendszereket, minősítési kritériumokat alkalmaz. Meghatározott minősítési, hitelbírálati és hiteldöntési eljárást követően kerülhet sor az ügyféllel való kockázatvállalási szerződés megkötésére.
- Kockázatvállalási döntést kell hozni minden olyan üzleti ajánlat előtt, amely a Bank számára kötelezettségvállalással jár. Az érvényes kockázatvállalás feltétele az üzleti terület és a kockázatkezelési terület kockázatvállalási ügyletre vonatkozó együttesen meghozott döntése. Sztenderd ügyletek esetében a kockázatvállalás általános feltételeit, paramétereit határozza meg együttesen az üzleti és kockázatkezelési terület.
- A Bankcsoport a nem lakossági partnereire csoportszintű PD skálát alkalmaz. A Bank vállalati, és kisvállalati ügyfeleire alkalmazott ügyfél-minősítési skála 8 kategóriát (23 alkategóriát) tartalmaz a teljesítő ügyfelek és 3 kategóriát a nem teljesítő ügyfelek esetében. Csoportszintű modellek esetén külön rating skálák kerültek kialakításra, amelyek az általánosan használt 26 tagú rating skálától eltérnek. A Bank a lakossági ügyfelek esetében egyszerűsített minősítést végez.
- A vonatkozó kockázati szabályzatok jóváhagyását az UniCredit Bank kockázatkezelésért felelős vezetőjének egyetértése alapján a Bank vezérigazgatója hagyja jóvá.
- A késő vagy minősített hitelek kezelését, átstrukturálását, valamint a behajtási tevékenységet az UniCredit Bank végzi, ügynöki szerződés alapján.
- A Hpt. előírásai alapján a Bank eszközeit, vállalt kötelezettségeit, valamint egyéb kihelyezéseit legalább negyedévente értékeli. A monitoring során dől el, hogy az ügyfél és ügyletei teljesítő vagy attól eltérő minősítést kapnak-e. Az értékvesztés, céltartalék képzésről illetve annak mértékéről a hatályos döntési rend előírásainak megfelelően születik döntés. Az értékvesztés, céltartalék összege a döntést követően kerül könyvelésre a Bank számviteli rendszerébe.

2019. második negyedévben a Bank az engedményezési szerződés szerinti kötelezettségének megfelelően visszavásárolt néhány 2017-ben értékesített hitelt, de az állomány még éven belül újra értékesítésre került. Egyéb hitelkövetelés értékesítésre nem került sor.

A nem teljesítő lakossági állomány könyv szerinti értéke éves szinten 48 %-kal csökkent.

A Bank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint kezeli.

4.7.3. Működési kockázat

A működési kockázat a belső folyamatok, személyek vagy rendszerek által, illetve a külső események hatására bekövetkező hibák, szabálytalanságok, fennakadások, illetve károk következtében felmerült veszteség.

Működési kockázati események a nem megfelelő vagy hibás belső folyamatokból, személyek vagy rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve külső eseményekből eredhetnek. Ezek: belső vagy külső csalás, munkáltatói gyakorlat és munkahelyi biztonság, ügyfélpanaszok, termékforgalmazás, szabályzatok megsértése miatti bírságok és büntetések, a Jelzálogbank tárgyi eszközeiben bekövetkezett károk, az üzletmenet fennakadása, rendszerhibák és folyamatkezelés.

A stratégiai kockázat, az üzleti kockázat és a reputációs kockázat nem, míg a jogi és a compliance kockázat része a működési kockázatnak.

A Csoport Igazgatósága felelős a működési kockázatkezelés hatékony felügyeletéért. A Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling értesíti az Igazgatóságot (a Belső Kontroll Üzleti Bizottság és a Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság ülésének keretei között) a jelentős működési kockázatokról, az azokban bekövetkező változásokról, illetve a szabályzatok és limitek jelentős megsértéséről. Az Igazgatóság rálátással rendelkezik a működési kockázat kontrolling keretelveire és a kockázatok hatásaira.

A Jelzálogbank működési kockázatait 2008. január 1-jétől sztenderd módszer szerint kezeli.

A működési kockázatkezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

4.7.4. Kamatkockázat

A Bank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezik mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből.

A Bank esetében a kamatkockázatot befolyásolják

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korrigált) hátralévő átlagos futamidejének eltérései;
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzpiaci hozamváltozások;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltérései;
- a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra-befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbség;
- valamint a Bank portfóliójában lévő állampapír-állomány méretének és szerkezetének változása.

4.7.5. Devizaárfolyam kockázatok

A Banknak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket azok devizanemétől eltérő devizában finanszírozza. Ezen kockázatok kezelése az anyabank által konszolidált szinten történik, határidős és devizacsere ügyletek, keresztdevizás kamatlábcseres ügyletek, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerek alkalmazásával.

Az UniCredit Jelzálogbank deviza eszközeit anyabanktól felvett bankközi devizaforrásokból finanszírozza, ezáltal biztosítja a devizapozíció zárását.

4.7.6. Likviditási kockázat

A banki treasury tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása, valamint az eszközök és források lejáratának eltéréseiből fakadó likviditási kockázat csökkentése és semlegesítése. A Bank a likviditási kockázatot alapvetően a követelések és kötelezettségek lejáratú szerkezetének finomhangolása, valamint derivatív ügyletek révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejáratú transzformációt is alkalmazhat. Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratú és mennyiségi eltérése indokolja, a Bank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (1-3 hónapos lejáratú tartomány) és/vagy a jelzáloglevél-kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (1 évnél hosszabb lejáratú tartomány) megoldásokat alkalmazhat.

A Bank likviditáskezelési stratégiájának kialakítása alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik, az éven belüli és az éven túli (strukturális) likviditási pozíciókat azonban az alkalmazott egyedi limitek és belső szabályok határozzák meg.

4.8. Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje az előző év végi 19 316 millió forintról 19 768 millió forintra emelkedett. A pozitív tárgyévi nettó eredmény 2019. év végén 2 517 millió forint volt, amely várhatóan osztalékként kifizetésre kerül. A koronavírus kapcsán tett központi banki intézkedéscsoomag részeként, az osztalék kifizetése a Magyar Nemzeti Bank iránymutatása alapján eltolódik. A szavatoló tőkét, mind a 2019. évi osztalékfizetés mind pedig az értékelési tartalék változása befolyásolta, összességében növelte.

4.9. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2019. év végi mérlegfőösszege 271,5 milliárd forint, mely 51,4 milliárd forintos növekedést mutat a 2019. év végi értékhez képest, illetve 39,3 milliárd forinttal meghaladja a tervezett szintet (232,2 milliárd forint).

Az ügyfelekkel szembeni követelés 1,1 milliárd forinttal, míg a hitelintézetekkel szembeni követelés-állomány 38,7 milliárd forinttal haladta meg a tervezettet. A kibocsátott kötvényállomány 159,1 milliárd forinton zár, amely 11,8 milliárd forinttal elmarad a tervtől.

A bank 2019. évi adózott eredménye 2 517 millió forint, ez a tervhez képest 75,9 %-os túlteljesítést jelent. A bevételek jelentősen meghaladták a tervezettet, elsősorban a magasabb kamatbevételek miatt. A költségek esetében kisebb mértékű megtakarítást sikerült elérni a tervezetthez képest. A nettó értékvesztés képzés sokkal kedvezőbb lett a büdzsében szereplőhöz értékhez képest. Az éves eredményt korábbi években képzett céltartalék feloldása is javította.

A bank eredményességét jelző indikátorok (adózás utáni eredményre vetítve) az alábbiak szerint alakultak:

ROA ₂₀₁₈ =0,30%	ROE ₂₀₁₈ =3,12%
ROA ₂₀₁₉ =1,02%	ROE ₂₀₁₉ =11,91%

Az eszköz és tőkearányos megtérülési mutatók jelentősen javulást mutatnak a bázisévhez képest, elsősorban a jelentősen magasabb adózott eredménynek köszönhetően.

Az eredményes 2019. év után várhatóan a jövedelmezőség 2020-ban visszaesik, elsősorban az alacsonyabb várható bevételek, illetve a magasabb értékvesztés-képzés miatt. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány várhatóan kismértékben csökken, míg a hitelintézetekkel szembeni követelésállomány előreláthatólag 11%-kal zár magasabb szinten. A kibocsátott értékpapírok állománya a tervek szerint 17,8%-al bővül. A tervezett mérlegfőösszeg 297 milliárd forint lesz 2020 év végén.

5. Forgalomban levő jelzáloglevelek és fedezetek értékei, pótfedezetek

A forgalomban levő jelzáloglevelek és fedezetek 2019. december 31-i állapot szerinti értékei

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	155 785 000 000	Ft
➤ Kamata (b)	17 593.916.000	Ft
Összesen (a+b)	173.378.916.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	0	Ft
➤ Kamata (d)	0	Ft
Összesen (c+d)	0	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	155 785 000 000	Ft
➤ Kamata (b+d)	17 593 916 000	Ft
Mindösszesen (a+b+c+d)	173 378 916 000	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	169 213 487 606	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	37 175 361 336	Ft
Összesen (e+f)	206 388 848 942	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	5 564 159 445	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	422 902 733	Ft
Összesen (g+h)	5 987 062 178	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	174 777 647 051	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	37 598 264 069	Ft
Mindösszesen (e+g+f+h)	212 375 911 120	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	19 200 000 000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	4 148 620 000	Ft
Összesen (i+j)	23 348 620 000	Ft

Pótfedezetek

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja. Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Bank Hungary Zrt-nél történik.

Megnevezés	Névérték	Piaci érték
Magyar Államkötvény 2022/A	14 900 000 000 Ft	17 465 780 000 Ft
Magyar Államkötvény 2027/A	4 300 000 000 Ft	4 735 160 000 Ft

6. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére indult végrehajtási eljárások kapcsán 2019-ben 8 olyan árverés került kifizetésre, amely a tárgyidőszakban lezárásra került. Az érintett ingatlanok (egy kivételével lakások) becsértéke és árverési vételára a következő volt:

	Becsült érték	Árverési vételár
1	30 000 000,-Ft	43 800 000,-Ft
2	1 000 000,-Ft	1 620 000,-Ft
3	3 000 000,-Ft	4 690 000,-Ft
4	10 900 000,-Ft	23 457 000,-Ft
5	20 000 000,-Ft	29 250 000,-Ft
6	3 600 000,-Ft	3 508 000,-Ft
7	560 000,-Ft	1 062 000,-Ft
8	17 422 915,-Ft	34 044 000,-Ft

A 2019-es évben befejeződött árverések esetében az árverési eredmény kapcsán 141,43 millió forint összeg folyt be, míg az ügyletekből adódó jelzáloghitel követelés összege 95,32 millió forint volt.

7. Átvett ingatlanok

2019-ben a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2019. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 39 535 225 792 forint, a kamatfizetések összege pedig 5 290 928 514 forint volt.

9. Nyilatkozat

Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Éves jelentés valós és megbízható képet ad a Jelzálogbank eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a Vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Jelzálogbank helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. április 30.

.....
Farkas Bálint
 Elnök-vezérigazgató

.....
Dr. Juhász Viktor
 belső igazgatósági tag