



ÖSSZEVONT ALAPTÁJÉKOZTATÓ

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

50.000.000.000 forint keretösszegű 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program

Jelen 50.000.000.000 forint keretösszegű 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program (a **Program**) alapján az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a **Kibocsátó**) az általa és (az alább meghatározott) Vezető Forgalmazó által meghatározott pénznemben időről időre nyilvánosan forgalomba hozott és a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett Jelzáloglevelek és Kötvények (együtt **Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények**), nyilvánosan forgalomba hozott és tőzsdére be nem vezetett Jelzáloglevelek és Kötvények (együtt **Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények**) valamint zártkörűen forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények (együtt **Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények**) kibocsátására jogosult. A Program alapján forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem váltott, vissza nem vásárolt Jelzáloglevelek és Kötvények össznevértéke nem haladhatja meg az 50.000.000.000 forintot.

A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése a jelen összevont alaptájékoztató (Alaptájékoztató) 10. oldalán kezdődő Kockázati Tényezők című fejezetben található.

Az Alaptájékoztató közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a **Felügyelet**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság KE-III-89/2012. számú határozatával 2012. február 24-én engedélyezte. A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére (**BÉT**) mint szabályozott piacra történő bevezetése, és ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra.

A forgalomba hozandó egyes Jelzáloglevelek és Kötvények össznevértékét, 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 2012. február 6.

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

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

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

A Jelzaloglevelekkel és a Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi szabályozott információ (ideértve az Alaptájékoztató, a Végleges Feltételek és a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) a Tpt. 56. §-ában foglaltak és a pénzügyminiszter 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelete szerint akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha azt a Kibocsátó megküldte legalább egy nyomtatott sajtó szerkesztőségének vagy a befektető számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének, közzétette a honlapján (www.jelzalogbank.hu) és megküldte a hivatalosan kijelölt információtárolási rendszer számára, amely jelenleg a Felügyelet által működtetett ún. tőkepiaci közzétételi rendszer (www.kozzetetelek.hu). Fentiekén kívül a Tpt. 56. § (4) bekezdése szerint a Kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást egyidejűleg a Felügyeletnél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet a Felügyelet közzétesz az általa üzemeltetett honlapon (www.kozzetetelek.hu).

A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VIII.3. (Jelzaloghitelezési piac bemutatása) és VIII.4. (Versenyhelyzet) címei alatti információk a Magyar Jelzalogbank Egyesület és a Felügyelet által közzétett dokumentumokból, valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből kerültek beépítésre. A *magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet alatti információk az ezen fejezetben forrásként megjelölt dokumentumokból kerültek beépítésre. Az *Ingatlanpiac* című fejezet alatti információk a Budapesti Ingatlan-tanácsadók Egyletét Fóruma, a Budapesti Lakásprojekt Adatbázis, a CB Richard Ellis, a Colliers International, az Eston International, Jones Lang LaSalle, a KSH, az Otthon Centrum, a PropertyEU, a Real Estate Research Association, a ReSource, a Budapesti Lakásprojekt Adatbázis, a portfolio.hu és a kingsturge.hu által 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 Jelzaloglevelek 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 Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentésnek.

Sem a jelen Alaptájékoztató, sem a Programmal vagy a Jelzaloglevelekkel vagy Kötvényekkel kapcsolatban között 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 azok olyan körülmények között történnek, 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 és vizsgálódjanak a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen az Amerikai Egyesült Államokban, az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (Magyarországot is ideértve) és Japánban jogszabályok korlátozzák a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok terjesztését, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalát.

A Vezető Forgalmazó, illetve a Forgalmazók nem ígérik, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy tevékenységét a jelen Alaptájékoztató szerinti forgalomba hozatalokat követően a nyilvános értékpapírok futamideje alatt vizsgálják, illetve hogy az Alaptájékoztatóban és a

vonatkozó Végleges Feltételekben közzétett információk tekintetében a Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői vagy lehetséges befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújtanak. Ez nem érinti a Tpt. 32. §-ában foglalt, a Kibocsátónak az Alaptájékoztató, illetve az adott Végleges Feltételek módosítására vonatkozó kötelezettségeit, valamint a Tpt. V. fejezetében előírt rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

Összefoglaló	6
Kockázati Tényezők	10
Felelős Személyek	18
A Kibocsátó Tőzsdei Bevezetéshez Kapcsolódó Nyilatkozata	19
Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok	20
Jelzáloglevél Feltételek	21
Kötvény Feltételek	33
Aukciós Szabályok	45
A Jegyzési Eljárás Szabályai	47
A Végleges Feltételek Formája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelek esetén	49
A Végleges Feltételek Formája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvények esetén	55
Bevételek Felhasználása	61
A Kibocsátó Bemutatása	62
A magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai	77
Ingtalanpiac	89
Lényeges Szerződések	93
Harmadik Félről Származó Információk	96
A Program Keretében Megvalósuló Kibocsátások Költségei	97
Adózás	98
Általános Információk	101
Definíciók és Meghatározások	103

ÖSSZEFOGLALÓ

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

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

Az Összefoglalónak nem célja a teljes körű tájékoztatás. Az abban leírtak az Alaptájékoztató egyéb részein alapulnak, és az Alaptájékoztató egyéb részeiben foglalt információkkal együtt értelmezendők. A potenciális befektetőknek döntésük meghozatalánál egyebek mellett az Alaptájékoztató 10. oldalán kezdődő *Kockázati Tényezők* című fejezetben foglalt tényezőket is figyelembe kell venniük.

Kibocsátó: UniCredit Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszám: Cg 01-10-043900) 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 Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. A Kibocsátó a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás mellett alapvetően olyan hosszúlejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügyletek elsődleges biztosítékaul a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál. 2008 óta a Kibocsátó egyes - az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó - területei (pl. humánpolitika, számítástechnika, számvitel, stb.) folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-hez. A hatékonyság növelése érdekében 2009-ben végrehajtott szervezeti átalakítások alapján 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 finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel 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.

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

Forgalmazó UniCredit Bank Hungary Zrt. és bármely egyéb, az adott Végleges Feltételekben meghatározott, továbbá a Kibocsátó által külön Forgalmazói Megállapodásban megjelölt Forgalmazó.

Kockázati Tényezők: Egyes tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők az Alaptájékoztató 10. oldalán kezdődő *Kockázati Tényezők* című fejezetében kerülnek bemutatásra, és különösen az alábbi tényezőkre terjednek ki:

- a gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok;
- hitelezési kockázat;
- kamatkockázat;
- árfolyamkockázat;
- likviditási kockázat;
- forrás megújításának kockázata;
- hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok;
- működési kockázat;
- piaci versenyből eredő kockázatok;
- a makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok;
- hitelminősítés kockázata;
- a kibocsátott instrumentumokhoz kapcsolódó kockázatok;
- piaci hozamok elmozdulásának kockázata;
- a szabályozási környezet megváltozásának kockázata;
- az ideiglenes árfolyamgát bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők;
- a lakóingatlanok kényszerértékesítésekor alkalmazandó kvóták bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők;
- a végtörlesztéssel kapcsolatos kockázati tényezők;
- a kamatplafon bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők;
- másodlagos piac hiánya; és
- a befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatok.

A fentiek mellett léteznek a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos piaci kockázatok felmérése szempontjából lényeges tényezők is. Ezen tényezők az Alaptájékoztató 10. oldalán kezdődő Kockázati Tényezők című fejezetében kerülnek bemutatásra, és egyebek mellett magukban foglalják az egyes Jelzáloglevél- és Kötvény Sorozatok struktúrájához kapcsolódó egyes kockázatokat, egyes piaci kockázatokat továbbá azt a tényt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények nem minden befektető számára bizonyulhatnak megfelelő befektetésnek.

**Program
Keretösszege:**

50.000.000.000 (ötvenmilliárd) forint - a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke alapján. Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó a Magyar Nemzeti Bank (MNB) a forgalomba hozatal napján irányadó, a forgalomba hozatal devizanemének forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a forgalomba hozott Jelzáloglevelek, illetve Kötvények össznévértékét forintra annak megállapítása céljából, hogy a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Program keretében a teljes 50.000.000.000 forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket és Kötvényeket bocsásson ki.

**Forgalomba
hozatal Módja**

Jelen Program keretében a Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvánosan vagy zártkörűen hozhatók forgalomba. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás vagy aukciós eljárás, folyamatos kibocsátás vagy adagolt kibocsátás útján.

**Jelzáloglevelek és
Kötvények Típusa**

Mind a Jelzáloglevelek, mind pedig a Kötvények névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

**A Jelzáloglevelek
Jellemzői:**

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Jelzáloglevelek névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diszkont Jelzáloglevelek esetén névérték alatt magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra. A Jelzáloglevelek névértéke a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit. A Jelzáloglevelek futamideje az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott 3 hónap és 30 év közötti valamely időtartam.

**A Kötvények
Jellemzői:**

A Kötvények forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Kötvények névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diszkont Kötvények esetén névérték alatt magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra. A Kötvények névértéke a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit. A Kötvények futamideje az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott 3 hónap és 30 év közötti valamely időtartam.

Adózás:

A Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosoknak teljesítendő kifizetések a mindenkor alkalmazandó pénzügyi vagy más jogszabályokkal és egyéb rendelkezésekkel összhangban történnek. A Kibocsátó nem fog pótlólagos kifizetést teljesíteni abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kifizetésekből a mindenkor rá nézve alkalmazandó jogszabályok szerinti adót, díjat vagy más összeget kell levonnia (amelyet a fentiek figyelembevételével teljesít).

A Jelzáloglevelekkel és a Kötvényekkel kapcsolatos kifizetések alapvető magyar adójogi következményei tekintetében az *Adózás* című fejezet nyújt további tájékoztatást.

**A Jelzáloglevelek
jellege:**

A Jelzáloglevelek a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, az 1997. évi XXX. törvény a jelzáloghitel-intézetéről és a jelzáloglevélről (*Jht.*) 14. és 14/A §-ai szerinti fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a *Jht.* 20-21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek az alábbiak szerint:

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

Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendes és Pótfedezetet képező vagyonára, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyonrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon részére, amely a

Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, a követeléseik erejéig kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.

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 a vonatkozó jogszabályok alapján. Ilyenek különösen a Kibocsátó által forgalomba hozott Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek, amelyek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20-21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek.

Bevételek felhasználása:

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

Hitelminősítés:

A Kibocsátó Jelzáloglevelei jelenleg nem rendelkeznek független külső hitelminősítő által megállapított minősítéssel.

Szabályozott piacra történő bevezetés kezdeményezése:

A Kibocsátó Igazgatósága a 2011. november 24-én kelt 12/2011. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy a Program keretében nyilvánosan kibocsátott, 100 millió Ft névértéket meghaladó, két évesnél hosszabb futamidejű, forintban denominált Jelzáloglevél és Kötvény Sorozatok bevezetésre kerülnek a BÉT-re. Az UniCredit Group Hungary Eszköz-forrás (ALCO) Bizottságának jóváhagyásával az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-forrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint a Kibocsátó Treasury területe felhatalmazást kaptak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről a fentiekől eltérően döntsenek.

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

Alkalmazandó jog:

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

Értékesítési Korlátozások:

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

További Információk:

A Jelzáloglevelekbe és a Kötvényekbe való befektetésekre az Országos Betétbiztosítási Alap betétbiztosítása (vagy más hasonló jellegű garancia, így a Befektetővédelmi Alap által biztosított védelem) nem terjed ki.

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátó megítélése szerint az alábbi tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők esetleges bekövetkezése vagy bekövetkezésének elmaradása nem látható előre, és a Kibocsátó 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 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 a Jelzáloglevelekkel és a Kötvényekkel kapcsolatos kamat, tőke és egyéb összeget olyan egyéb okokból kifolyólag nem lesz képes megfizetni, amely okokat a Kibocsátó a jelenleg rendelkezésére álló információk alapján nem tartott jelentős kockázati tényezőknek, 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. A Kibocsátónak a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján a befektetőkkel szemben fennálló kötelezettségei teljesítésének befolyásolására alkalmas kockázati tényezők

Más hitelintézetekhez hasonlóan a Kibocsátó elsősorban hitel- és piaci kockázatoknak (ideértve a likviditási-, kamat- és deviza kockázatoknak), operációs kockázatoknak, valamint a makrogazdasági és szabályozói környezet alakulásából, változásából adódó kockázatoknak van kitéve.

A Kibocsátó 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 refinanszírozási hiteleket. A jelzáloghitelek jellemzően hosszú lejáratú eszközök, törlesztésükre többnyire annuitásos formában kerül sor. A Jelzáloglevelek és a Kötvények általában rövidebb lejáratúak a jelzáloghitelekhez képest, 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- és kamatkockázatát.

Kibocsátó specifikus kockázati tényezők

- *A gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok:* A Kibocsátó jövedelmezőségét kedvezőtlenül befolyásolhatja a globális és/vagy régiós és/vagy hazai gazdasági környezet általános romlása. Az olyan tényezők, mint a kamatszint, az infláció, a befektetői hangulat, a hitelhez jutás és ennek költsége, a nemzetközi pénzügyi piacok likviditása vagy a részvénypiacok volatilitása jelentősen befolyásolhatják a Kibocsátó üzleti kilátásait.
- *Hitelezési kockázat:* A Kibocsátó tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. A kockázat mértékére jelentős hatással van a makrogazdasági környezet változása, alakulása (gazdasági növekedés lassulása, munkanélküliség emelkedése, a forint árfolyamának gyengülése, infláció emelkedése, ingatlanpiaci árak tartós csökkenése), a jogszabályi környezet változása, illetve az ezzel kapcsolatos várakozások.

Ezen kockázatát a Kibocsátó a jogszabályi követelményeknek megfelelő adóminősítési rendszer kialakításával, a kintlévőségeinek és eszközeinek negyedévenkénti minősítésével és értékelésével, kockázatkezelési szabályok kialakításával és azok rendszeres felülvizsgálatával kezeli.

A Kibocsátó 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, 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 restruktúrálni és a „soft” (a követelés behajtását a Kibocsátó 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 Kibocsátó eszközeinek és forrásainak különböző lejáratú szerkezete és eltérő kamatozása strukturális (i) kamat-, (ii) árfolyam- és (iii) likviditási pozíciókat eredményez:* A Kibocsátó kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. Mivel a Kibocsátó jelzálog-hitelintézetként végzi üzleti tevékenységét szigorú jogi feltételek mellett, 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 forrásául szolgáló Jelzáloglevelekre és Kötvényekre általában közép- és hosszú lejáratú, 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 szerkezetén keresztül biztosítja. Az állandó lejáratú összhang azonban nem garantálható, és ez a Kibocsátó számára likviditási kockázatot eredményezhet. A likviditáskezelés alapvető célja a meglévő likviditási kockázatok megszüntetése.

- *Forrás megújításának kockázata:* A Kibocsátónak Jelzáloglevél- és Kötvényállománya lejáratú strukturájának függvényében időközönként a szokásosnál nagyobb volumenű kibocsátásokat kell eszközölnie. A Kibocsátó az egyes lejáratokat megelőző Jelzáloglevél és Kötvény visszavásárlásokkal képes a megújítási kockázat csökkentésére.
- *Hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok:* A Kibocsátó számára kockázatot jelent a hitelek ügyfelek által történő előtörlesztése is, amely átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly felborulását eredményezheti. Az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú szabályok vonatkoznak, és a Kibocsátó részére ezen szabályoknak megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközök állnak rendelkezésre az eszköz-forrás egyensúly helyreállítására.
- *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 külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket kiértékeli, szcenárió-elemzéseket készít, adott esetben működési folyamatait a kiértékelés alapján módosítja. A működési kockázatkezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.
- *Piaci versenyből eredő kockázatok:* A lakossági lakáshitelezési, illetve jelzáloghitelezési piac sokszereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarék pénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók, pénzügyi vállalkozások), miközben a jelzálogbankok piacát is erős verseny jellemzi. Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása a külföldi bankok számára megkönnyítette a banki szolgáltatások magyarországi piacán való megjelenést, amely a lakáshitelezési piac szereplői számának lehetséges növekedését vetíti elő.
- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok:* Mérete és nyitottsága sebezhetővé teszi a hazai gazdaságot a kedvezőtlen nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatokkal szemben. Romló nemzetközi és/vagy hazai makrogazdasági környezetben a mindenkori kormány megszorító intézkedések megtételére kényszerülhet. Bizonyos gazdaságpolitikai, fiskális és monetáris politikai döntések kedvezőtlenül befolyásolhatják a Kibocsátó jövedelmezőségét.

A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok hatása gyorsan és erőteljesen megmutatkozik a hazai kamatlábak, tőzsdai árfolyamok alakulásában. A piaci kondíciók változásai jelentősen befolyásolják a Kibocsátó piaci forrásszerzési képességét és ennek kondícióit.

A Kibocsátó üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét jelentősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági környezet és a hazai gazdaság általános megítélése. A makrogazdasági környezet a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az infláció mértéke, a referenciakamat szintje és a forintárfolyam volatilitása befolyásolják a Jelzáloglevelek és Kötvények iránti keresletet, amely meghatározza a forrásszerzés költségét, hatást gyakorolva a Kibocsátó jövedelmezőségére.

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

Kedvezőtlen ingatlanpiaci trend pótfedezet bevonását teheti szükségessé.

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

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

A nemzetközi összehasonlításban is magas bankadó hazai bevezetése (banki különadó módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény) rövid-távon rontja a hazai bankrendszer jövedelmezőségét, versenyképességét, tőkevonó képességét, valamint az üzleti környezet általános megítélését. A bankrendszer szereplői számára, így a Kibocsátó számára is kockázatot jelent a bankadó potenciális (refinanszírozási) hitelkínálat szűkítő hatása, amely lassíthatja a gazdaság növekedési pályára történő visszatérését, a hitelportfólió minőségének javulását.

A magyar bankrendszert érintő 2011. évi jelentősebb jogszabályváltozásokhoz kapcsolódó kockázati tényezők

(1) Az ideiglenes árfolyamgát bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény alapján a Kibocsátónak bizonyos feltételek teljesülése esetén az egyes természetes személy hitelfelvevőkkel kötött devizakölcsön-szerződéseit tekintetében átmenetileg rögzített átváltási árfolyamot kell alkalmaznia. Ezen átmeneti időszak alatt a Kibocsátó a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt a hitelfelvevők által meg nem fizetett törlesztőrészhányadok (a **különbözetek**) finanszírozására forintban ún. gyűjtőszámlahiteleket köteles folyósítani. Az árfolyamgát bevezetésével kapcsolatos rendelkezések részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszert érintő 2011. évi jelentősebb jogszabályváltozások – devizahiteles helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 1. (Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény szerinti árfolyamgát) pontja tartalmazza.

A forintnak a svájci frank, az euró vagy a japán jen vonatkozásában történő esetleges leértékelődése megnövelheti a fenti különbözetek és így a Kibocsátó által a gyűjtőszámla-hitelkeretek alapján folyósítandó kölcsönök összegét. Ebből kifolyólag a Kibocsátó finanszírozási igénye is megnőhet. Előfordulhat továbbá, hogy a forintnak a svájci frank, az euró vagy a japán jen vonatkozásában történő esetleges leértékelődése esetén a Kibocsátó nem lesz képes a fenti megnövekedett különbözetek finanszírozásához szükséges összegeknek megfelelő feltételek mellett történő beszerzésére. Ez szigorúbb eszköz-forrás kezelést tehet szükségessé, amely a Kibocsátó finanszírozási és működési költségeinek megnövekedését vonhatja maga után.

Előfordulhat, hogy a Kibocsátó nehéz helyzetben lévő hitelfelvevők részére lesz köteles gyűjtőszámlahitelt nyújtani, amely jelentősen megnövelheti a Kibocsátó hitelkockázatát. A rögzített átváltási árfolyam alkalmazási időszakának lezárultát követően a hitelfelvevők törlesztési kötelezettségei jelentősen megnövekedhetnek, tekintettel arra, hogy ezen időpontban a jelzáloghitelekkel kapcsolatos törlesztőrészeleik még mindig magasak lesznek (azt feltételezve, hogy a forint nem fog felértékelődni a svájci frank, az euró vagy a japán jen vonatkozásában), és emellett a hitelfelvevőknek a vonatkozó gyűjtőszámlahitelek törlesztését is meg kell majd kezdeniük. Előfordulhat, hogy a hitelfelvevők pénzügyi helyzetében a rögzített átváltási árfolyam alkalmazási időszakának lezárultát követően nem következik be javulás, illetve hogy ezen hitelfelvevők nem lesznek képesek a jelzáloghitelekkel kapcsolatos, valamint a vonatkozó gyűjtőszámlahitelek alapján fizetendő törlesztőrészeleiket szerződés szerint megfizetni.

A fentiekben említett tényezők hátrányosan befolyásolhatják a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét, továbbá a Jelzáloglevelek és Kötvények szerinti kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatos képességét.

(2) *A lakóingatlanok kényszerértékesítésekor alkalmazandó kvóták bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők*

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény a lakáshitelek fedezetéül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítését negyedéves kvóták bevezetése útján korlátozta. A korlátozások részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszert érintő 2011. évi jelentősebb jogszabályváltozások – devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 2. (Lakóingatlanok kényszerértékesítésével kapcsolatos kvóták bevezetése) pontja tartalmazza. Előfordulhat, hogy a fentiek szerint alkalmazandó negyedéves kvóták nem lesznek elegendőek és a magyar bankok könyveinek és mérlegeinek elhúzódó kitisztulását vonhatják maguk után. Ez tartósan magasabb céltartalék képzési kötelezettséggel járhat, és csökkentheti a Kibocsátó új hitelek kihelyezésével kapcsolatos képességét, különösen akkor, ha a Kibocsátó lakáshiteleinek fedezetéül szolgáló lakóingatlanok koncentráltan egy adott megyében (vagy adott esetben a fővárosban) helyezkednek el. A fentiek mellett amennyiben a fenti korlátozások megszűnését követően a hitelintézetek és az egyéb piaci szereplők egyidejűleg nagy számban kezdik meg a lakáshitelek fedezetéül szolgáló hasonló jellegű lakóingatlanok kényszerértékesítését, ez túlkínálatot okozhat az ingatlanpiacon, és jelentősen csökkentheti a kényszerértékesítés alá vont ingatlanok értékesítésekor elérhető vételárakat. A fentiek mellett nem zárható ki, hogy a jövőben a Magyar Állam vagy Kormány által egyéb, a kényszerértékesítések hasonló módon történő korlátozásával kapcsolatos intézkedések kerülhetnek elfogadásra, és egyes hitelfelvevők ezzel kapcsolatos várakozásai csökkenthetik ezen hitelfelvevők törlesztési fegyelmét.

A fentiekben említett tényezők és korlátozások továbbá bármely hasonló korlátozás bevezetését célzó jövőbeli kormányzati vagy szabályozói intézkedés hátrányosan befolyásolhatják a Kibocsátónak, mint jelzálogjog jogosultnak a jelzálogjogai érvényesítésével kapcsolatos képességét és a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét, továbbá a Jelzáloglevelek és Kötvények szerinti kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatos képességét.

(3) *A végtörlesztéssel kapcsolatos kockázati tényezők*

Az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. törvény egy 2011. december 30-ig tartó átmeneti időszakra lehetővé tette egyes ingatlan fedezetű, fogyasztókkal kötött deviza alapú kölcsönszerződések rögzített árfolyamon történő teljes előtörlesztését (**végtörlesztés**). A végtörlesztés feltételeinek részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszert érintő 2011. évi jelentősebb jogszabályváltozások – devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 3. (A végtörlesztési törvény) pontja tartalmazza.

Amennyiben a svájci frank, az euró vagy a japán jen vonatkozásában a végtörlesztések időpontjaiban irányadó tényleges piaci árfolyamok a fentiekben említett törvényben rögzített

árfolyamokat meghaladják, az ezen árfolyam különbözetekből eredő költségeket a végtörlesztésekkel érintett kölcsönszerződések vonatkozásában a hitelezők kötelesek viselni, és azt nem terhelhetik át a hitelfelvevőkre. Ennek megfelelően a Kibocsátónak az általa nyújtott és a végtörlesztéssel érintett jelzáloghitelekkel kapcsolatos kockázatai és esetleges veszteségei jelentősen megnövekedhetnek, amely ezen jelzáloghiteleknek a Kibocsátó által történő átértékelését és nagyobb céltartalék-képzési kötelezettséget vonhat maga után. A fentiek mellett, amennyiben nagyszámú hitelfelvevő él a Kibocsátó által nyújtott jelzáloghitelek vonatkozásában a végtörlesztés lehetőségével, ez jelentős közvetlen, illetve könyvelési úton jelentkező veszteséget okozhat a Kibocsátónak (feltéve, hogy a svájci frank, az euró vagy a japán jen vonatkozásában a végtörlesztések időpontjaiban irányadó tényleges piaci árfolyamok meghaladják a rögzített árfolyamokat).

A jelzáloghitelek fentiek szerinti végtörlesztése megnövelheti az ezen hitelekkel kapcsolatos kockázatokat, és csökkentheti az ezen hitelek értékét, amely növelheti a Jelzáloglevelek és Kötvények kockázati prémiumait. Nem zárható ki, hogy a jelzáloghitelek fentiek szerinti végtörlesztése hátrányosan befolyásolhatja a magyar bankrendszer stabilitását és hitelezési képességét, valamint a Magyar Állam hitelminősítését, és ebből kifolyólag a Kibocsátó refinanszírozási költségeit vagy a Kibocsátó azon képességét, hogy tevékenységét jelzáloglevelek megfelelő piaci feltételek mellett történő kibocsátása útján finanszírozza. A fentiek mellett nem zárható ki, hogy a jövőben a Magyar Állam vagy Kormány által egyéb, a jelzáloghitelek fentiek szerinti végtörlesztését megkönnyítő intézkedésekhez hasonló intézkedések kerülhetnek elfogadásra.

A fentiekben említett tényezők bármelyike hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, tőkekövetelményeit és egyéb tartalékképzési kötelezettségeit, bevételeit, jövedelmezőségét, továbbá a Jelzáloglevelek és Kötvények szerinti kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatos képességét.

(4) A kamatplafon bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők

A kölcsönök kamatai és a teljes hiteldíjmutató korlátozása, valamint az átlátható árazás biztosítása érdekében az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2011. évi CXLVIII. törvény 2012. április 1-jei hatállyal több, a Kibocsátó által a fogyasztókkal megkötött hitel- illetve kölcsönszerződéseit tekintetében alkalmazható kamatok és díjakat érintő korlátozást vezet be. A korlátozások részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszert érintő 2011. évi jelentősebb jogszabályváltozások – devizahitelesek helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 4. (A kamatplafonról szóló törvény) pontja tartalmazza. A fentiekben említett korlátozások, továbbá bármely hasonló korlátozás bevezetését célzó jövőbeli kormányzati vagy szabályozói intézkedés hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét, továbbá a Jelzáloglevelek és Kötvények szerinti kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatos képességét.

(5) 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 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 árazással kapcsolatos szabályok változása;
- (v) a pénzügyi beszámoló készítésével 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 alkalmas 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 különösen minden lehetséges 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 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 értékelnie (akár önmaga által vagy pénzügyi tanácsadója szolgáltatását igénybe véve) a különböző makrogazdasági scenáriókat, kamat scenáriókat, illetve egyéb más tényezőkön alapuló scenáriókat, 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 portfóliójának alakulására.

Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok

- *Másodlagos piac hiánya:* A hazai másodlagos Jelzáloglevél- és Kötvény piacokat 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 befektetéseit 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 Végleges 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 Jelzáloglevelei jelenleg nem rendelkeznek független külső hitelminősítő által megállapított minősítéssel. Ettől függetlenül egy esetleges jövőbeli hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi a struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető a Jelzáloglevelek és Kötvények vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.
- *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 hasonló 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 tőkéjük 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 feltehetően 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.
 - *Fixtől 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, hagyományos kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest.



FELELŐS SZEMÉLYEK

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



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

Budapest, 2012. február 6.

Kibocsátó
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

 _____ Tóth Illés igazgató	 _____ Tóth Illés igazgató
--	---

Vezető Forgalmazó

 _____ Csáky Attila ügyvezető igazgató	 _____ Motyovszki Gábor igazgató
---	--

UniCredit Bank Hungary Zrt.
44.

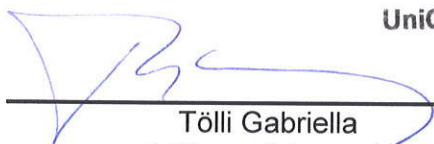
A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

A Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetéséről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2011. november 24-én kelt 12/2011. számú határozata.

Budapest, 2012. február 6.

Kibocsátó
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.

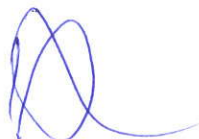


Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató



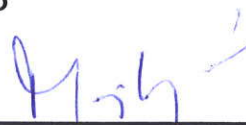
Tóth Illés
igazgató

Vezető Forgalmazó



Csáky Attila
ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.
44.



Motyovszki Gábor
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 MSZSZ szerint 2009. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ii) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2010. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (iii) A Kibocsátó MSZSZ szerint elkészített nem auditált 2011. évi féléves jelentése.
- (iv) A Kibocsátó 2011. november 24-i alapító okirata (az **Alapító Okirat**).

Az Alaptájékoztató, valamint a Kibocsátó éves és féléves jelentései a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a BÉT (www.bet.hu) honlapján, valamint a Felügyelet által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon elérhetőek vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) 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 Alapító Okirata a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu) honlapján elérhető vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén.

Közzétételét követően az Alaptájékoztató a Tpt. 32. § (1) bekezdésével összhangban és a Felügyelet 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 2011. november 24-én kelt 12/2011. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános 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, vagy a befektető számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének, közzétette a honlapján és megküldte a hivatalosan kijelölt információtárolási rendszer számára, amely jelenleg a Felügyelet által működtetett ún. tőkepiaci közzétételi rendszer (www.kozzetetelek.hu). Fentiekén kívül a Tpt. 56. § (4) bekezdése szerint a Kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást egyidejűleg a Felügyeletnél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet a Felügyelet közzétesz az általa üzemeltetett honlapon (www.kozzetetelek.hu).

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forintos 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

50.000.000.000 Ft (ötvenmilliárd forint) - a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott 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 (+36-1-301-5191) 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-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény, valamint a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Jelzáloglevelek jellege

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

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

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

származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a Tpt. 376. §-ában meghatározott Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége. A választott bírósági eljárásokban a Választott Bíróságnak három választott bíróból álló tanácsa dönt a saját, mindenkori hatályos szabályaival összhangban. 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 mindenkori 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 kamatfizetésekre.

(g) A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása

A Jelzáloglevelek átruházása esetén a Számlavezetők összevont Értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkori 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 3 hónap és 30 év közötti valamely időtartam.

(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. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.)

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

A jelen Program keretében a Jelzáloglevelek nyilvánosan vagy zártkörűen hozhatók forgalomba. 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 Kötvény állomány 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 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 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 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 nyilvánosságra hozza.

(g) A befizetett összeg

Ha a befizetett összeg kevesebb, mint a jegyzési íven jelzett összeg, abban az esetben a befizetett összeg tekintendő mérvadónak, amennyiben a befizetett összeg több, mint a jegyzési íven szereplő, akkor a különbség öt napon belül kamat és levonásmentesen visszatérítésre kerül.

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

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 vagy változó kamatozásúak vagy Diskont 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 értékpapírhozam 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 Reuter 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

rendelkezőkkel 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 foglalja 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 foglalja 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 foglalják 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 hónapnak tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapnak tekinteni)).

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

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

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

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Jelzáloglevél névérték.

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

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

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 Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása

(i) *Változó Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

A Változó 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 Kamatlábát 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 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,

hogyan 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 késedelemben esik, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. 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 válthatók 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 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 rendelkeznek.

(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 értéknaptól (azt is beleértve) a visszaváltásra kikötött napig (de azt nem beleértve), vagy addig a napig telt el, amikor a Jelzáloglevél lejárttá és visszafizetendővé vált, és amely tört szám nevezőjében 360 szerepel.

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

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

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

20. **Érvénytelenítés**

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

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

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

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 2011. november 24-én kelt 12/2011. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Kötvények nyilvános 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, vagy a befektető számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének, közzétette a honlapján és megküldte a hivatalosan kijelölt információátviteli rendszer számára, amely jelenleg a Felügyelet által működtetett ún. tőkepiaci közzétételi rendszer (www.kozzetetelek.hu). Fentiekén kívül a Tpt. 56. § (4) bekezdése szerint a Kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást egyidejűleg a Felügyeletnél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet a Felügyelet közzétesz az általa üzemeltetett honlapon (www.kozzetetelek.hu).

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forintos 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

50.000.000.000 Ft (ötvenmilliárd forint) - a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott össznévértéke alapján. A nem forintban történő kibocsátások esetén a Keretösszegre vonatkozó információt lásd az *Árfolyam* címszó alatt.

5. Vezető Forgalmazó

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

6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) 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 kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Kötvények jellege

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

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

A Kötvényekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a Tpt. 376. §-ában meghatározott Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége. A választott bírósági eljárásokban a Választott

Bíróságnak három választott bíróból álló tanácsa dönt a saját, mindenkori hatályos szabályaival összhangban. 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.

(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 3 hónap és 30 év közötti valamely időtartam.

(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. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.)

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 nyilvánosan vagy zártkörűen hozhatók forgalomba. 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 Kötvény állomány 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 nyilvánosságra hozza.

(g) A befizetett összeg

Ha a befizetett összeg kevesebb, mint a jegyzési íven jelzett összeg, abban az esetben a befizetett összeg tekintendő mérvadónak, amennyiben a befizetett összeg több, mint a jegyzési íven szereplő, akkor a különbség öt napon belül kamat és levonásmentesen visszatérítésre kerül.

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

A Kötvényeket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően lehet értékesíteni belföldi magánszemélyek és intézményi befektetők, valamint külföldi

magánszemélyek és intézményi befektetők részére akár külföldön, akár Magyarországon. Az Alaptájékoztató további értékesítési korlátozásokat is tartalmazhat.

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

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

- (i) a **tőkére** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglalja 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 foglalja 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.

Törödékösszeg 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 kamatrészt összeget** vagy **töredékösszeget** határoz meg, akkor az egyes Kamatfizetési Napokon fizetendő kamatösszeg egyenlő a fix kamat rész 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 Kamatozású Kötvények kamatozása*

(i) *Változó Kamatozású Kötvények Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

A Változó 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 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 kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz a 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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

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

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

13. **Felhalmozott Kamat**

Az egyes Kötvények a visszaváltás dátumától kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Kötvények tulajdonosa megfelelően igazolja, hogy a tőkekifizetést 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 1959. évi IV. 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 kifizetésekként 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 az Okiratban meghatározott tőketörlesztési napon(okon) vagy a Lejárat Napján törleszti vagy visszaváltja a vonatkozó Végleges Feltételekben vagy az Okiratban meghatározott törlesztési értéken vagy Lejáratkori Visszaváltási Értéken, illetve az abban meghatározott módon.

(b) *Lejárat előtti visszaváltás*

(i) *Diszkont Kötvény*

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

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

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 értéknaptól (azt is beleértve) a visszaváltásra kikötött napig (de azt nem beleértve) vagy addig a napig telt el, amikor a Kötvény lejártá 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.

20. **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.

AUKCIÓS SZABÁLYOK

A Jelzáloglevelek és Kötvények 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. 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 (Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények esetén), vagy a BÉT Aukciós Rendszerén (Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények esetén) bonyolíthatják le. Ettől függően az aukciós szabályok jelentősen eltérhetnek. BÉT-en keresztül aukció esetén az aukciós szabályok összhangban vannak a BÉT Kereskedési Kódexéről szóló Szabályzata 8. fejezetének 21. pontjával (Az AUKCIÓS Ajánlat). Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása

Az aukció pontos idejét, helyét mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó aukciós vásárlási ajánlatot az UniCredit Bank Hungary Zrt.-n keresztül a Végleges Feltételekben szereplő aukciós formanyomtatvány kitöltésével a Végleges Feltételekben megjelölt értékesítési helyen/helyeken lehet benyújtani személyesen. Egy befektető több aukciós vásárlási ajánlatot is tehet különböző árfolyamokon/hozamokon külön aukciós formanyomtatvány benyújtásával. Az ugyanazon személy által beadott különböző aukciós vásárlási ajánlatok külön ajánlatként kerülnek értékelésre.

Befizetés módja

A forgalomba hozatal során Jelzálogleveleket és Kötvényeket vásárló befektetők a Jelzáloglevelek, Kötvények vételárát a Vezető Forgalmazó Végleges Feltételekben meghatározott bankszámlájára való készpénzes befizetéssel vagy átutalással teljesíthetik. A befektetők a megvásárolt Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek az elfogadott aukciós vásárlási ajánlatnak megfelelő vételárát az aukciós formanyomtatvány benyújtásával egyidejűleg vagy a Vezető Forgalmazóval kötött külön megállapodás rendelkezései szerint (amennyiben van ilyen) legkésőbb az elszámolás napjáig, a Végleges Feltételekben rögzített határidőig kötelesek megfizetni a Vezető Forgalmazónak.

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

Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele

Minden esetben a Vezető Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett aukciós formanyomtatvány megfelelően ki van-e töltve. A Vezető Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír. A beérkező és a formai követelményeknek megfelelő aukciós vásárlási ajánlatot a Vezető Forgalmazó köteles elfogadni. A (i) hiányosan kitöltött aukciós formanyomtatványok, illetve (ii) az aukció időpontjaként megjelölt időszakon kívül benyújtott aukciós vásárlási ajánlatok 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.

Allokáció

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

Amennyiben több befektető nyújt be aukciós vásárlási ajánlatot ugyanazon árfolyamot/hozamot megjelölve, és a Jelzáloglevelek vagy Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen befektető Jelzáloglevél vagy Kötvény igénylése az adott árfolyamszinten/hozamszinten, akkor ezen befektetők között a Jelzáloglevelek vagy Kötvények elosztása általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

A Jelzáloglevelek és Kötvények 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 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 vonatkozó Végleges Feltételekhez csatolt jegyzési ív 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 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.

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 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 képviseleti 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 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 összegben felül túljegyzést fogadjon el maximum a Végleges Feltételekben meghatározott összeghatárig. Amennyiben a meghatározott maximum összegben 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 általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

Az értékpapírok jóváírása

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

A Jelzáloglevél- és Kötvényjegyző a részére kiállított dematerializált értékpapírról szóló letéti igazolást, valamint a jegyzés elszámolási bizonylatot a jegyzési helyen veheti át.

**A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA [TŐZSDEI]/[NYILVÁNOS]/[ZÁRTKÖRŰ]
JELZÁLOGLEVELEK ESETÉN**

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [fix]/[változó kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Jelzáloglevelek [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2012. február 6-án kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. Az Alaptájékoztató megtekinthető a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által üzemeltetett (www.kozzetetelek.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)	Kibocsátó:	UniCredit Jelzálogbank 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: [●]%)
[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: [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 KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

- (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] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)*
- (i) Kamatfizetési Időszakok: [évente] / [félévente] / [negyedévente] / [havonta utólag fizetendő]
- (ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]

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

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

- | | | |
|------|---|---|
| (19) | A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján: | [Megengedett] / [Nem megengedett.] |
| (20) | A Lejárat előtti visszaváltás a Jelzáloglevél-tulajdonos döntése alapján: | [Megengedett] / [Nem megengedett.] |
| (21) | A Jelzáloglevelek Lejáratkori Visszaváltási Értéke: | [A Jelzáloglevelek névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges Feltételekkel összhangban megállapított összeg.] |
| (22) | Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg és dátum: | [Névérték] / [Egyéb] |

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

- | | | |
|------|--|--|
| (23) | A Jelzáloglevelek típusa: | [névre szóló Jelzáloglevelek] |
| (24) | A Jelzáloglevelek formája: | [dematerializált Jelzáloglevelek, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat] |
| (25) | Egyéb rendelkezések vagy speciális feltételek: | [Nem alkalmazandó] / [részletezendő] |
| (26) | Visszavásárlás | A Jht. Rendelkezései alapján a Kibocsátó által visszavásárolt Jelzáloglevelek újból forgalomba nem hozhatók. |

ÉRTÉKESÍTÉS

- | | | |
|-------|--|---|
| (27) | Értékesítés módja: | [aukció], [jegyzés] |
| (28) | Jegyzési Garanciavállaló: | [Nem alkalmazandó] / [Az alábbi személy a forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal:]
[●] |
| (29) | Az aukció / jegyzés helye és módja: | [●] |
| (i) | Az aukció / jegyzés ideje: | [●] |
| (ii) | Jegyzési helyek: | [●] |
| (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) | Kihirdetés helye, módja: | [●] |
| (30) | Értékesítési korlátozások: | [●] |

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- | | | |
|------|--|--------------------------|
| (31) | A Forgalmazó elkülönített letéti számszáma: | [●] |
| (32) | Kifizetési helyek: | [●] |
| (33) | (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] |
| (34) | ISIN Kód: | [●] |
| (35) | A Jelzáloglevél sorozatszám: | [●] |
| (36) | A Jelzáloglevelek jóváírása: | [●] |
| (37) | Központi Értékpapírszámla Vezetője: | [●] |
| (38) | Forgalomba hozatal költségeinek viselője: | [●] |

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- | | | |
|------|--|--|
| (39) | Hitelminősítés: | [Nem alkalmazandó.] |
| (40) | 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 kapcsolatban. |
| (41) | A kibocsátás becsült nettó bevétele: | [●] |
| | A kibocsátás becsült nettó összköltsége: | [●] |
| (42) | Irányadó jog és illetékesség: | A Jelzáloglevelekre a magyar jog irányadó. |

[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 megítélésére szempontjából jelentőséggel bírnak.]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A Vezető Forgalmazó részéről:
UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Vagyonellenőr nyilatkozata

A Jht. 14.§-a rendelkezik a Jelzáloglevelek fedezetéről, az (1) bekezdés szerint "*A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező értékű fedezettel.*"

Jelen Jelzáloglevél forgalomba hozatal mögötti Rendes és Pótfedezet meglétéről a Vagyonellenőr nyilatkozik a Vagyonellenőri nyilatkozatban.

Összesített fedezeti igény

Összesített fedezet nyilvántartási kimutatás

Pótfedezeti kimutatás

A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA [TŐZSDEI]/[NYILVÁNOS]/[ZÁRTKÖRŰ] KÖTVÉNYEK ESETÉN

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [fix]/[[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Kötvények [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2012. február 6-án kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. Az Alaptájékoztató megtekinthető a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon.

[Az alábbi rendelkezések az adott forgalomba hozatalra vonatkozóan kitöltendők. 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) | Kibocsátó: | UniCredit Jelzálogbank 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: [●]%)
[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:
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 KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

- | | | |
|-------|---|---|
| (16) | Fix Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések | [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó]
<i>(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)</i> |
| (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]
<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 (részletezendő)]
(iv)	Kamatszámítás:	[●]
(v)	Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]
(vi)	A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
(vii)	Képernyőoldalas Kamat-meghatározás:	[●]
(viii)	A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:	[Államadósság Kezelő Központ Zrt.] / [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a Referencia Bankok]
(ix)	Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a Referencia Bankok):	[meghatározandó]
(x)	Referencia Kamatláb:	[BUBOR] / [egyéb (részletezendő)]
(xi)	Kamatfelár(ak):	évi [+/-][●]%
(xii)	Minimális Kamatláb:	évi [●]%
(xiii)	Maximális Kamatláb:	évi [●]%
(xiv)	Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű 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] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)
(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] |
| (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: | [●] |
| (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): | [●] |
| (vii) | Minimális Kamatláb: | évi [●]% |
| (viii) | Maximális Kamatláb: | évi [●]% |
| (ix) | Kamatbázis: | [●] |

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 KÖTVÉNYEKSEL 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] |

ÉRTÉKESÍTÉS

- (27) Értékesítés módja: [aukción] / [jegyzés]
- (28) Jegyzési Garanciavállaló: [Nem alkalmazandó] / [Az alábbi személy a forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal: [●]]
- (29) Az aukción / jegyzés helye és módja: [●]
- (i) Az aukción / jegyzés ideje: [●]
- (ii) Jegyzési helyek: [●]
- (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) Kihirdetés helye, módja: [●]
- (30) Értékesítési korlátozások: [●]

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- (31) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [●]
- (32) Kifizetési helyek: [●]
- (33) (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]
- (34) ISIN Kód: [●]
- (35) A Kötvény sorozatszám: [●]
- (36) A Kötvények jóváírása: [●]
- (37) Központi Értékpapírszám Vezetője: [●]
- (38) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [●]

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- | | | |
|------|--|---|
| (39) | Hitelminősítés: | [Nem alkalmazandó.] |
| (40) | 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. |
| (41) | A kibocsátás becsült nettó bevétele: | [●] |
| | A kibocsátás becsült nettó összköltsége: | [●] |
| (42) | Irányadó jog és illetékesség: | A Kötvényekre a magyar jog irányadó. |

[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.]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

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, és az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni.

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 problémamentes 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:	Alapító Okirat kelte: 1998. június 8.
Társasági forma:	Zártkörűen működő részvénytársaság
Cégbejegyzés helye:	Magyarország, Budapest, Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6492-114-01
Adószám:	12399596-4-44
Működési időtartam:	határozatlan időtartamra alakult
Üzleti év:	megegyezik a naptári évvel
Működésre irányadó jog:	a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései

A Kibocsátó az alábbiakban meghatározott tevékenységek folytatására jött létre (az Alapító Okirat 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
MAGYAR SZÁMVITELI SZABÁLYOK (MSZSZ) ALAPJÁN**

II.1. A Kibocsátó fontosabb mutatószámai

	2009.12.31.	2010.12.31.	2010 I. félév nem auditált	2011. I. félév nem auditált
	<i>auditált</i>	<i>auditált</i>		
Saját tőke - fedezettség				
<u>saját tőke</u> összes forrás	10,00	11,4	10,4	12,4
ROE				
adózott <u>eredmény</u> saját tőke	5,3	9,2	4,4	5,7
adózott <u>eredmény</u> jegyzett tőke	27,7	51,9	21,8	31,5
Tőkeáttételi mutató				
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	998,4	879,0	958,2	804,9
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség				
kockázati <u>CT+értékvesztés</u> saját tőke	10,2	19,5	16,3	21,4
Likviditási ráta				
<u>forgóeszköz</u> rövidlejáratú kötelezettség	25,0	24,1	20,1	66,2

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2009. december 31. és 2010. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2009. és 2010. évi éves beszámoló, valamint a Kibocsátó MSZSZ szerint 2010. június 30. és 2011. június 30. fordulónapokkal elkészített nem auditált 2010. és 2011. évi féléves jelentései

II.2.1. A Kibocsátó nettó követeléseai és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2009.12.31-én (adatok MFT-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	2.988	2.410	16.453	47.692	69.543
Ügyfelekkel szembeni követelés	323	12.407	10.409	32.314	55.453
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	45.359	13.529	2.465	0	61.353
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	14.860	34.423	10.300	59.583

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2009. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2009. évi éves beszámolója

II.2.2. A Kibocsátó nettó követeléseai és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2010.12.31-én (adatok MFT-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	5.709	2.545	17.356	45.554	71.164
Ügyfelekkel szembeni követelés	1.419	9.235	10.832	31.540	53.026
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	49.036	10.131	1.867	2.217	63.251
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	6.800	13.970	16.441	17.000	54.211

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2010. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2010. évi éves beszámolója

II.3.1. A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2009. és 2010. december 31-én (adatok MFT-ban)

	2009.12.31. <i>auditált</i>	2010.12.31. <i>auditált</i>
Adózás előtti eredmény	1.024	1.902
Adófizetési kötelezettség	-194	-344
Általános tartalékképzés/feloldás	-83	-156
Mérleg szerinti eredmény	747	1.402
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	8.467	9.214
Értékelési tartalék	36	24
Általános tartalék	999	1.155
Mérleg szerinti eredmény	747	1.402
Saját tőke	14.032	15.578

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2009. december 31. és 2010. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2009. és 2010. évi éves beszámoló

II.3.2. A Kibocsátó nem auditált adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2010. I. félév és 2011. I. félévben (adatok MFT-ban)

	2010.06.30. <i>nem auditált</i>	2011.06.30. <i>nem auditált</i>
Adózás előtti eredmény	811	1.117
Adófizetési kötelezettség	-157	-173
Általános tartalékképzés/feloldás	0	0
Mérleg szerinti eredmény	654	944
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	9.214	10.616
Értékelési tartalék	53	82
Általános tartalék	999	1.155
Mérleg szerinti eredmény	654	944
Saját tőke	14.703	16.580

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2010. június 30. és 2011. június 30. fordulónapokkal elkészített nem auditált 2010. és 2011. évi féléves jelentései

II.4. A Kibocsátó cash flow kimutatásai 2009.12.31. és 2010.12.31-én (adatok M Ft-ban)

Sor szám	Megnevezés	2009.12.31.	2010.12.31.
01.	Kamatbevételek	10.702	10.062
	Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékesítés		
02.	+ visszairás kivételével)	373	551
	Egyéb bevételek (célt.- felh.és a célt.többlet visszavezetésének és		
03.	+ készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	5	17
	Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékesítés		
04.	+ visszairás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	3	0
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-7.193	-5.875
	Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékesítés		
09.	- kivételével)	-76	-98
	Egyéb ráfordítások (célt.képzés és készlet érték., valamint terven		
10.	- felüli leírás kiv.)	-248	-497
	Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékesítés		
11.	- kivételével)	-3	-4
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	-2	0
13.	- Általános igazgatási költségek	-762	-389
	Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz.		
14.	- kötelezettség összegét)	0	0
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-194	-344
16.	- Kifizetett osztalék	0	0
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	2.605	3.423
18.	+ - Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés+, ha csökkenés -)	-5.602	-3.432
19.	+ - Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	3.189	-652
20.	+ - Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
	Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása (ha növekedés -,		
21.	+ - ha csökkenés +)	327	0
	Bef. eszközök között kimutatott ép-ok áll.változása (ha növekedés -,		
22.	+ - ha csökkenés +)	-2	2.496
	Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -,		
23.	+ - ha csökkenés +)	0	0
	Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha		
24.	+ - csökkenés +)	-8	1
	Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.)		
25.	+ - állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-2	0
	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha		
26.	+ - csökkenés +)	-48	-166
	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha		
27.	+ - csökkenés -)	-436	-1511
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök		
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS	23	159
32.	ebből:-készpénz (forint - és valutapénztár, csekkek) állományváltozása		
33.	- számlapénz (az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett	23	159
	pénzforgalmi számla és éven belüli lejáratú betétszámlák, valamint a		
	külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett		
	betétszámla) állományváltozása		

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2009. december 31. és 2010. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2009. és 2010. évi éves beszámoló

II.5. Mérlegfőösszeg és eredmény

2010. december 31-én a Kibocsátó MSZSZ szerinti mérlegfőösszege 136,925 milliárd forint volt, adózott eredménye pedig 1,558 milliárd forintot tett ki.

A mérlegfőösszeg 2009. december 31-hez viszonyítva 2,31%-kal csökkent, míg az adózott eredmény 87,71%-kal nőtt.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint számított adózás előtti eredmény 2010. december 31-én 2,281 milliárd forint volt, ami az előző évihez képest 17,15%-os növekedést jelent.

Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2010. december 31-én 1,794 milliárd forint volt, ami 20,73%-os növekedést jelent a 2009. december 31-i értékhez viszonyítva.

2011. június 30-án az IFRS szerinti nem auditált adózás előtti eredmény 0,983 milliárd forintot tett ki.

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 fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG lett. A fúzió 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 joggal járnak, és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel.

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

A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 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 magyar bankrendszert érintő 2011. évi jogszabályváltozások, különösképpen az ideiglenes árfolyamgát bevezetése, a lakóingatlanok kényszerértékesítésekor alkalmazandó kvóta és a rögzített árfolyamon történő végtörlesztés a bankrendszer többi szereplőjéhez hasonlóan rontotta a Kibocsátó jövedelmezőségét és pénzügyi eredményét, valamint szűkítette a Jelzálogleveleket és Kötvényeket érintő kibocsátói tevékenységét. A fenti jogszabályváltozások (lásd bővebben a *A magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* c. fejezetet) hatása, a banki különadó, valamint a kamatplafon 2012. január 1-jétől esedékes bevezetése 2012-ben is kockázatot jelent a Kibocsátó jövedelmezőségi kilátásaira.

A Felügyelet 2011 novemberében két célvizsgálatot végzett a Kibocsátónál. Az első az évente végzett átfogó helyszíni célvizsgálat, a második pedig a rögzített árfolyamon történő

végtörlesztésre irányuló fogyasztóvédelmi célvizsgálat volt. A fogyasztóvédelmi célvizsgálat abból a szempontból vizsgálta a Kibocsátót, hogy tevékenysége megfelel-e a fogyasztókkal szemben tanúsítandó magatartásra vonatkozó kötelezettséget megállapító törvényekben vagy az azok végrehajtására kiadott jogszabályban előírt rendelkezéseknek, valamint a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló rendelkezéseknek.

Az Alaptájékoztató összeállításakor a fenti célvizsgálatokat lezáró felügyeleti határozatok még nem álltak rendelkezésre.

V. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

V.1. UniCredit Group

Az UniCredit Group vezető európai bankcsoport, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2011. június 30-án 919 milliárd euró volt.

Az UniCredit Group 22 európai országban van jelen intézményhálózatával. Teljes nemzetközi hálózata, mely több mint 9500 bankfiókból áll, és amelyben több mint 160 000 munkatárs dolgozik (2011. június 30-i adat), mintegy 50 országra terjed ki.

A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit működteti a legnagyobb, több mint 3900 bankfiókból álló nemzetközi bankhálózatot.

A csoport a következő országokban folytatja tevékenységét: Ausztria, Azerbajdzsán, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, Cseh Köztársaság, Észtország, Horvátország, Kazahsztán, Kirgizisztán, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Magyarország, Németország, Olaszország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia, Törökország és Ukrajna.

V.2. UniCredit Bank Hungary Zrt.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. korszerű banki termékek, valamint átfogó és rugalmas banki szolgáltatások teljes választékát kínálja mind lakossági ügyfeleinek, mind kis- és középvállalkozásoknak, valamint nagyvállalatoknak. Országszerte 132 bankfiókkal áll ügyfelei rendelkezésére.

1990-ben alapították. A 2005-ben történt egyesülést követően, melynek eredményeként az UniCredit Csoport létrejött, a magyarországi bank az UniCredit Bank Austria AG 100%-os leányvállalata maradt, végső tulajdonosa az UniCredit S.p.A.

2010-ben az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 1.546.836 millió forint volt. A magyar számviteli szabályok szerint számolt mérlegfőösszeg alapján 5,3%-os piaci részesedéssel a hetedik helyen áll a hazai nagybankok sorában. Adózott eredménye 18.795 millió forint volt.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. két üzleti divíziót működtet: a Vállalati, befektetési banki és private banking, valamint a Lakossági és kisvállalati divíziót. Emellett egyedüli tulajdonosa három leányvállalatnak, köztük 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.

2008 óta a Kibocsátó egyes - az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó - területei (pl. humánpolitika, számítástechnika, számvitel, stb.) folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-hez. Az UniCredit Group a csoportszintű hatékonyság növelése érdekében 2009 első negyedévében szervezeti változásokat készített elő. 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 finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel 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

Az Igazgatóság tagjai a következő személyek:

Tölli Gabriella	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Novákné Bejczy Katalin	belső igazgatósági tag
Dr. Füredi Júlia	külső igazgatósági tag
Horváth István	külső igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Tölli Gabriella	az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Novákné Bejczy Katalin	az Igazgatóság belső tagja, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. ügyvezetője, Kockázatkezelés, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Dr. Füredi Júlia	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. HR vezetője, Humánpolitika, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Horváth István	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. igazgatója, Eszköz-forrás gazdálkodás, Közgazdaság és stratégiai elemzés, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

VI.2. Felügyelő Bizottság

A Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Stefano Santini	Felügyelő Bizottság elnöke
Tátrai Bernadett	Felügyelő Bizottság tagja
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	Felügyelő Bizottság tagja
Kaliszky András	Felügyelő Bizottság tagja
Sipos József	Felügyelő Bizottság tagja
Tóth Balázs	Felügyelő Bizottság tagja

A Felügyelő Bizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Stefano Santini	a Felügyelő Bizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. divízióvezetője, Pénzügyi Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tátrai Bernadett	a Felügyelő Bizottság tagja, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. főosztályvezetője, Jog és Compliance, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Kaliszky András	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. divízióvezetője, Operatív Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Sipos József	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Márkamenedzsment és kommunikáció, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Tóth Balázs

a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. divízióvezetője, Kockázatkezelési Divízió, 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 összeférhetetlenség.

VI.3. Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat

Az audit bizottság feladatait a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerint, a Kibocsátó Alapító Okirata alapján a Felügyelő Bizottság látja el.

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

VII. A KIBOCSÁTÓ RÉSZVÉNYESE

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

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

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

VIII. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

VIII.1. Fő tevékenységi körök bemutatása

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- üzleti ingatlanfinanszírozás;
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés;
- refinanszírozás; és
- Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás.

VIII.1.1. Üzleti ingatlanfinanszírozás

A Kibocsátó ingatlanfinanszírozási üzletága kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A finanszírozás célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása (bérbeadási céllal), valamint értékesítési célú építése, fejlesztése. A kölcsönök elsőszámú biztosítója a Kibocsátó által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kapcsolódó cash flowja. Az ügyletek fedezetül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Kibocsátó. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok

tartoznak, amelyek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, a Kibocsátó finanszírozás során elsősorban devizahiteleket (azon belül is jellemzően euróban denominált hiteleket) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

Az üzletág hitelállományának kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

A hitelportfólió 2011. november 30-án 15,06 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának 13,11%-át adta.

VIII.1.2. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

2010. január 1-jétől a Kibocsátó üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

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 van, ebből következően megvásárlásukkor nagyobb hiteligeny jelentkezik. Ennek megfelelően a Kibocsátó lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladja.

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2011. november 30-án 35,63 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 3,11 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának 31,00 illetve 2,70%-át adta.

VIII.1.3. Refinanszírozás

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt forint finanszírozás biztosítása, valamint a Kibocsátó üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás- illetve üzleti célú forint és deviza jelzáloghitelekből származó portfólió menedzselése.

A gazdasági válság hatásaként még 2011-ben sem növekedett a kereslet a deviza és a forint jelzáloghitelek iránt, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott. A kormány nem indított új kamattámogatott lakáshitel programot. A 2009 év közepe óta hatályban lévő, szűkített kedvezményezett körre, illetve támogatásra vonatkozó szabályozás pedig változatlanul kedvezőtlenül befolyásolta a támogatott forint jelzáloghitel refinanszírozási keresletet.

A refinanszírozási terület a portfólió-kezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlan fedezetcserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatait. Az új önálló zálogjog csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor.

A refinanszírozási üzletág sikerességének alapvető eleme továbbra is a partnerbankokkal történő folyamatos kapcsolattartás és kiváló együttműködés.

2011. november 30-án a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 53,15%-át (61,09 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Kibocsátó által elért üzleti eredményekhez.

VIII.1.4. Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás

A Kibocsátó fő tevékenysége a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás, amely a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja.

A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala általában a Program keretében valósul meg, melynek során a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy a partnerbankok számára hosszútávon kiszámítható, a hasonló célú piaci kamatozású termékekhez képest alacsonyabb kamatozású refinanszírozási hiteleket 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, pl. a refinanszírozott hitelportfólió tulajdonságait, az eszköz-forrás struktúrát, illetve a nemzetközi és a hazai tőkepiaci környezet alakulását.

A Kibocsátó rendszeresen bocsát ki Jelzálogleveleket és Kötvényeket. A kibocsátásoknak több formája lehetséges a Program keretén belül. Lehetőség van Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátásainak lebonyolítására. A Kibocsátó nyilvános kibocsátásaira jellemzően aukciós formában kerül sor. Zártkörű kibocsátás során a Jelzáloglevelek és Kötvények konkrét befektetői körben kerülnek értékesítésre.

A Kibocsátó kérelmezi a Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a BÉT-re, mint szabályozott piacra történő bevezetését.

Mivel a lakosság körében a kamattámogatott hitelek esetén jellemzően a hosszabb kamatperiódusú lakáshitel-termékek iránt mutatkozik kereslet, a tőkepiaci környezet függvényében a Kibocsátó is nagyobb arányban bocsát ki hosszabb kamatperiódusú vagy fix kamatozású Jelzálogleveleket és Kötvényeket. A befektetői oldalon is általában a fix kamatozású papírok iránt mutatkozik nagyobb kereslet, melynek oka alapvetően a tőkepiaci tendenciák korlátozott kiszámíthatóságában és a piac alacsony likviditásában rejlik. Annak ellenére, hogy a Jelzáloglevelek az állampapírokéval megegyező vagy akár kedvezőbb kockázati besorolással rendelkezhetnek, és azoknál magasabb elérhető hozamot biztosíthatnak, továbbra sem jellemző a lakossági részvétel a nyilvános aukciókon, a tendereken az intézményi befektetők jelenléte dominál.

A hitelezési tevékenység során jellemzően 1 és 5 éves kamatperiódusú hiteleket kínál a Kibocsátó hitelfelvevő ügyfelei részére. Ennek megfelelően a Jelzáloglevél és Kötvény kibocsátások is elsősorban 1 és 5 év közötti lejáratú fix kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények formájában valósulnak meg, azonban a Program keretében lehetőség van ettől eltérő futamidejű, illetve változó kamatozású, valamint Diszkont Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátására is. A hosszabb lejáratú Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények jellemzően bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére, ezzel is támogatva a kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények likviditását, hiszen ezen Jelzáloglevelek és Kötvények vásárlói elsősorban professzionális intézményi befektetők, akik számára a likvid másodlagos piac és a folyamatos árjegyzés elengedhetetlen.

A Jelzáloglevél-kibocsátás útján történő finanszírozás mellett a Kibocsátó a pénzüpiacról is szerez hosszú és rövid lejáratú forint- és devizaforrást. E forrásokat jellemzően az UniCredit Bank Hungary Zrt. biztosítja.

A hazai makrogazdasági pálya alakulása körüli bizonytalanság, a bankrendszer és a lakáshitelezést érintő jogszabályi környezet intenzív változása, ezáltal a megnövekedett stabilitási kockázatok megátolták a jelzáloglevél felárak és nominális hozamszintek csökkenését 2011 folyamán. A nyugdíjpenztári rendszer átalakítása jelentősen szűkítette a jelzáloglevelek hagyományos végbefektetői körét, amely likviditási szempontból kedvezőtlenül érinti a hazai jelzáloglevél piacot. A hitelezés tartós beszűkülése miatt csökkenő lakáscélú hitelportfólió a korábbi évekhez képest is visszafogottabb kibocsátási aktivitást eredményezhet a hazai jelzáloglevél piacon 2012-ben.

A Kibocsátó forintban denominált jelzálogleveleinek állománya 2011. november 30-án 44,89 milliárd forintot tett ki, amely a 2010. december 31-i állományhoz képest 5,14 milliárd forint csökkenést jelent. 2011-ben a bruttó forint jelzáloglevél kibocsátás 25,63 milliárd forint volt, a lejáratok volumene 20,77 milliárd forintot, a visszavásárlások pedig 10 milliárd forintot tettek ki. Az érvényes, 100.000.000.000 forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében a Kibocsátó két-két euró és svájci frank deviza jelzáloglevél sorozatot bocsátott ki összesen 30 millió euró és 120 millió svájci frank összegben. 2011. november 30-án az euróban denominált jelzáloglevelek állománya 45 millió euró, a svájci frankban denominált jelzálogleveleké pedig 120 millió CHF volt. A deviza jelzáloglevelek kibocsátásával a Kibocsátó célja az eszköz-forrás struktúra lejáratú összhangjának javítása volt.

VIII.2. A portfólió minősége

2011. szeptember 30-án a Kibocsátó kihelyezett, minősítendő eszközeinek összege 123.978 millió forint volt (az ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni követelésállomány értékvesztés nélküli összege). 2010. év azonos időszakához képest csökkent a problémamentes kihelyezések aránya, az értékvesztés és céltartalék állománya azonban a teljes kintlévőség arányában 2,0%-ról 3,38%-ra emelkedett.

2011. szeptember 30-án a bankközi hitelek és kihelyezések aránya a teljes hitel kintlévőségen belül 55,5% volt, amely a 2010. év azonos időszakához képest kismértékű (1,4 százalékpontos) emelkedést jelent a teljes hitelállományon belül. A Kibocsátó négy bankot refinanzíroz: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t és a Magyarországi Volksbank Zrt.-t. A refinanzírozott állomány teljes egészében problémamentes volt.

A vállalati és lakossági bruttó (értékvesztés és céltartalék képzés előtti) hitelállomány a 2010. szeptember végi 55.839 millió forintról 55.103 millió forintra csökkent 2011 szeptember végére. A portfólió minősége - döntően a lakossági szegmensben - romlott: az átlag alatti-rossz kategóriákban a tőkekintlévőség 3,99%-ról 5,85%-ra emelkedett. A portfólióminőség romlásában a devizaárfolyamok alakulása, elsősorban a forint svájci frankkal szembeni gyengülése és a portfólió avulása jelentős szerepet játszott. (A lakossági szegmensben nincs új folyósítás.)

A hitelállomány (ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni tőkekövetelés) és értékvesztés/céltartalék képzés alakulását az alábbi táblázat mutatja. A táblázat adatai nem auditáltak.

adatok ezer forintban

Adatok ezer forintban	2011. szeptember 30.			2010. szeptember 30.		
	tőke kintlévőség	értékvesztés és céltartalék állománya	portfólión belüli arány	tőke kintlévőség	értékvesztés és céltartalék állománya	portfólión belüli arány
problémamentes	99 934 187	0	80,61%	102 443 839	0	84,27%
külön figyelendő	16 786 857	298 593	13,54%	14 263 309	283 460	11,73%
átlag alatti	1 692 778	405 463	1,37%	1 239 054	292 055	1,02%
kétes	4 029 830	2 290 890	3,25%	3 105 308	1 488 688	2,55%
rossz	1 534 771	1 194 976	1,24%	508 156	417 805	0,42%
Összesen	123 978 422	4 189 922	100,00%	121 559 666	2 482 007	100,00%

Forrás: UniCredit Jelzálogbank Zrt. MSZSZ szerint elkészített értékvesztési és céltartalék képzési jelentése

VIII.3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása

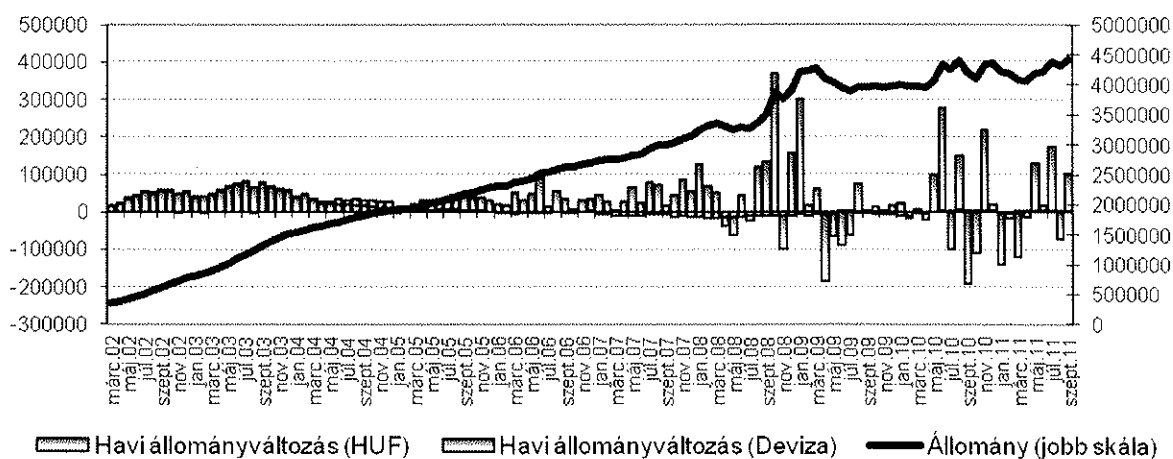
A hazai és a globális makrogazdasági környezet alakulása mellett az állami lakástámogatási rendszer és a hitelezési aktivitást meghatározó jogszabályi környezet alakulása számít a magyar jelzáloghitelezési piac legfontosabb befolyásoló tényezőjének.

A lakástámogatási rendszer 2000 első felében lépett életbe, amely azóta több fázisban szigorodott. Az állami támogatási rendszer életre hívásának és kibővítésének köszönhetően a lakáshitelek iránti kereslet dinamikusan emelkedett 2000 és 2004 között, a hitelezés ebben az időszakban jellemzően forintban történt. Az állami kamattámogatási rendszer a hitelek forrásául szolgáló jelzáloglevelekhez kapcsolódott, amely így a jelzálogbankok alapítását, illetve a jelzálogbanki refinanzírozást ösztönözte. A támogatási rendszer 2003 és 2004 folyamán jelentős szigorításon ment keresztül (a felvehető hitel mérete és a kapcsolódó adókedvezmény mértéke is csökkent), amely a devizahitelek és deviza alapú hitelek térhódításának kezdetét jelentette.

Elsősorban a svájci frankban denominált hitelek váltak népszerűvé, amelyek nominális kamatkondícióikat tekintve olcsóbbak voltak a támogatott forinthiteleknél. 2005-től kezdődően az újonnan folyósított lakáshitelek kb. 10-15%-a volt csak hazai fizetőeszközben folyósítva, 2006-tól pedig a törlesztéseknek és az előtörlesztéseknek köszönhetően megkezdődött a forint lakáshitel-állomány csökkenő tendenciája. A piaci folyamatok és a piaci verseny hatására a jelzálogbankok is bővítették hitelkínálatukat devizahitelekkel, amelyeket a forinthitelekhez hasonlóan elsősorban jelzáloglevél-kibocsátással finanszíroznak.

A devizaalapú és devizahitelek térfogatát a 2008 őszi elmélyült globális válság hatására megugró devizafinanszírozási költségek, az erőteljesen hullámzó forintárfolyam, valamint a hazai (jelzálogbankok által refinanszírozott) bankok devizahitelezési magatartásában beállt komoly változások jelentősen lelassították. A devizaforrások szűkülését és drágulását követően a hazai bankok - jellemzően árazási stratégiájukon keresztül - euró és forint alapú hiteltermékek felé terelték ügyfeleiket. A lakástámogatási rendszer módosításáról szóló kormányrendelet 2009. október 1-jei hatálybalépése tovább szigorította a forinthitelek potenciális felvevőinek körét és feltételeit, a rendelet gyakorlatilag megszüntette a jelzáloglevél-kibocsátásból származó forrásokhoz kapcsolódó közvetlen állami kamattámogatást, majd 2010. július 1-jével a kormány döntése alapján ideiglenesen szüneteltették a jelzálogalapú devizahitelek újonnan történő kihelyezését is. A 2010 júniusában kihirdetett, majd később 2011. április 15-ig meghosszabbított árverési moratórium az érvényessége alatt jelentős kockázatot jelentett a hazai jelzálogbankok jövedelemtermelő képességére és tőkehelyzetére, valamint rontotta a hazai jelzáloglevél megítélését a kibocsátók biztosítékértékesítő képességének átmeneti megszüntetésén keresztül.

Forintban és devizában a lakosságnak nyújtott lakáshitelek állományváltozása



Forrás: UniCredit Bank Hungary Zrt. Közgazdasági Főosztály

A jelzáloghitelezési piac rövid távú kilátásait a Kormány által meghirdetett Otthonvédelmi program egyes elemei és a magánszemélyek számára fix árfolyamon történő végtörlesztést megengedő jogszabályi környezet határozza meg. A fix árfolyamon történő végtörlesztések közvetlenül felmerülő veszteségek elszenvedését eredményezik rövid távon, míg az árverési kvóta rendszer - bár a moratórium időszakához képest kisebb mértékben - továbbra is korlátozza a jelzáloghitelezési piaci szereplőinek biztosítékértékesítő képességét. A magyar gazdaság 2012-re vonatkozó növekedési kilátásainak romlása és a költségvetési hiánycél tarthatóságát övező bizonytalanság növeli a magyar szuverén kockázatot, amely a hazai jelzáloglevelek kockázati megítélésére is kedvezőtlenül hat. A fentiek hatására rövid távon csökkenhet a kereslet a hazai jelzáloglevelek iránt, amely a piaci forrasszerzés költségeinek további emelkedését vonhatja maga után.

VIII.4. Versenyhelyzet

A Kibocsátó által kibocsátott bruttó jelzáloglevél állomány 2011 első három negyedévében 63,12 milliárd forintot tett ki, szemben az előző év hasonló időszakában kibocsátott bruttó 20,86 milliárd forintos állománnyal. 2011 szeptember végéig 10,0 milliárd forint került visszavásárlásra (az UCJBV 2020/A sorozatból), a lejáratok pedig összesen 20,77 milliárd forintot tettek ki (2010 hasonló időszakában 14,86 milliárd forint volt az összes lejárat). A nettó jelzáloglevél kibocsátás a fentiek alapján 32,35 milliárd forintot tett ki 2011 első három negyedévében, szemben az előző év hasonló időszakának 5,5 milliárd forintos nettó kibocsátásával. A nettó kibocsátás jelentős bővülése a 2011 június végén kibocsátott euró és svájci frank jelzálogleveleknek tulajdonítható. 2011 szeptember végén a hazai kibocsátók által kibocsátott jelzáloglevelek teljes állományának 4,85%-át tette ki a Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelek állománya, amely 2010 végéhez képest 1,83 százalékpontos emelkedést jelent.

A három hazai jelzálogbank tevékenységének összehasonlító adatai:

Mérlegfőösszeg alakulása (MSZSZ szerint, milliárd forint)

	2007.12.31.	2008.12.31.	2009. 12.31.	2010. 12.31.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.244,011	1.606,369	1.987,837	1.675,031
FHB Nyrt.	626,255	713,967	824,978	845,205
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	112,423	144,697	140,093	136,925

Forrás: Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete

Jelzáloglevél-állomány alakulása (milliárd forint)

	2008.12.31.	2009.12.31.	2010.12.31.	2011.09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.365,23	1.575,49	1.1324,0	1.306,64
FHB Nyrt.	531,94	464,19	423,10	395,16
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	63,84	59,90	54,41	86,76

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

Nettó jelzáloghitel-állomány alakulása (milliárd forint)

	2008.12.31.	2009.12.31.	2010. 12.31.	2011.09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.445,94	1.423,96	1.540,82	1.551,09
FHB Nyrt.	613,25	597,74	567,62	540,10
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	113,60	122,90	119,29	114,55

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

VIII.5. Makrogazdasági környezet alakulása

A háztartások és az államháztartás külső eladósodottsága, illetve az adósság magas devizaáttétele súlyos teherként nehezedik a magyar gazdaságra, hátrányosan érinti mind hosszú távú fejlődési kilátásait, mind kockázati megítélését. Mivel a 2008-as világgazdasági válság előtt beáramló olcsó devizahitelek döntő hányada importból származó fogyasztást finanszírozott, a lényegében változatlan jövedelemszint mellett teljesítendő adósságszolgálat - a meg-megújuló árfolyamsokkók által hatványozott mértékben - potenciális keresletet von el a belföldi gazdaságból, hátráltatja az államháztartási egyensúly megteremtését, fékezi a gazdasági növekedést, rontja az ország kockázati megítélését, különösen régiós összevetésben.

2010 folyamán a magyar gazdaságnak viszonylag késve és a gyenge belső kereslet miatt kevésbé látványosan ugyan, de sikerült maga mögött hagynia a válságot, és az erőteljes német exportdinamikára építve, a nettó export növelése révén 1,2%-os bővülést elérnie. Miközben a külkereskedelmi export többlet 5,5 milliárd euróra, a fizetési mérleg többlet 1,7 milliárd euróra duzzadt, a háztartások fogyasztása 2,2%-kal, a közösségi fogyasztás 0,6%-kal, az állóeszköz beruházások 5,6%-kal zsugorodtak. Noha a 2010-es választásokon győztes FIDESZ viszonylag konszolidált fiskális pozíciót örökölt az egy évig hivatalban lévő Bajnai kormánytól, a növekedés gyorsításának szándékával meglépett adócsökkentések és az önkormányzatok megugró költségvetési deficitje miatt az államháztartás hiánya 0,3 százalékponttal túllépte a Konvergencia Programban megjelölt 3,9%-os hiánycélt.

2011 elején folytatódott a világgazdasági fellendülés, ennek köszönhetően a magyar GDP az első negyedévben 2,5%-os ütemben bővült. Bár javult a foglalkoztatási helyzet és, részben a vártnál alacsonyabb pályán mozgó inflációnak köszönhetően nőtt a keresetek színvonala, a lakossági fogyasztás tovább csökkent. 2011 májusától a világgazdasági növekedés

drasztikusan lefékeződött, nem utolsó sorban az egyre nagyobb államadósságot maguk előtt görgető kormányok fiskális egyensúly irányába tett, keresletet szűkítő lépései miatt. A lassulás hatása hamarosan a magyar exporton is megmutatkozott, így a gazdaság a második negyedévben stagnált, majd (az előzetes adatok alapján) szerény mértékben ismét növekedni kezdett, 1,4%-kal év/év alapon.

A magánnyugdíjpénztári vagyonból megvalósított államadósság-csökkentés és a kormány középtávú, strukturális reform elképzeléseit felvázoló Széll Kálmán terv tavaszi bejelentése ugyan sokat segített az ország kockázati megítélésének javításában, a program vontatott évközi megvalósítása azonban, a sorozatos hiánytűlésekkel fűszerezve, 2011 végére már a görög adósságválság régiós vonatkozása mellett egyre nagyobb kockázatot képviselt a befektetők szemében. Mindamelllett, hogy a szeptember végéig 1.571 milliárd forintra (a felfelé módosított hiánycél 133%-ra) duzzadt fiskális lyuk a magánnyugdíjpénztári vagyonból származó bevételek miatt év végéig nagy valószínűséggel a tervezett 2,9%-os szintre csökken, a strukturális reformok vontatott megvalósítása azonban erodálja a fiskális pálya fenntarthatóságába vetett piaci várakozásokat. Mivel a 2010 közepén elkezdett adócsökkentés révén elérni kívánt belső keresletélénkítés a GDP 135%-ára rugó külső adósság után megemelkedett adósságszolgálat miatt eddig nem hozta meg a várt eredményt, a kormány gazdaságpolitikai téren jelentős irányváltással 2012-re már - a különböző mértékű adóemelések révén - a bevételi oldal erősítésére, kiadási oldalon pedig mérsékelt szerkezeti reformokra helyezte a hangsúlyt. Mindezek ellenére az MNB-nek a kormány által beterjesztett 2012. évi költségvetéséről készült elemzése szerint az államháztartási hiány jövőre várhatóan meghaladja a költségvetési törvényjavaslatban szereplő 2,5%-os célt, ugyanis további intézkedések nélkül 3,1%-os ESA-hiány alakulhat ki. A jövő évi költségvetés megvalósításának legnagyobb kockázata éppen a korrekció méretéből adódik, ugyanis míg 2011-ben a magánnyugdíjpénztári befizetések strukturális reformok nélkül is lehetővé teszik az ESA szerinti 2,9%-os hiánycél teljesülését, addig erre a forrásra 2012-ben már nem lehet számítani. A másik legnagyobb kockázat a világgazdasági konjunktúra lassulása, mivel a kellő exportdinamika hiányában a magyar gazdaság nem fog olyan ütemben nőni, mint amekkorára a kormány a költségvetés számait alapozza.

A gyenge lakossági keresletnek köszönhetően az inflációs pálya jóval az év elején várt alatt maradt, éves átlagos üteme 2011-ben 3,9% volt. Annak ellenére, hogy a befektetők egyre óvatosabbak Magyarországgal kapcsolatban, illetve, hogy a kormány költségvetési tervei (ÁFA és jövedéki adó emelése, közegészségügyi adó) középtávon tovább rontják az inflációs kilátásokat, a jegybank 2011. november elejéig tartózkodott a kamatemeléstől. Az ország kockázati megítélésének, valamint az inflációs és növekedési kilátások romlásának hatására a jegybank 2011 november és december végén 50-50 bázisponttal emelte a jegybanki alapkamatot. Az infláció a kormányzati intézkedések, a tartósan gyengébbnek ígérkező forint és a magas nyersanyagárak hatására a jegybank várakozása alapján 5,0%-ra nőhet 2012-ben.

A világgazdaság romló növekedési kilátásai és a magyar államháztartás fenntarthatóságának biztosítása miatt a hazai gazdaság növekedése várhatóan megtorpan 2012-ben: a jegybank 2012-ben mindössze 0,1%-os éves átlagos GDP bővülést feltételez. Tekintettel arra, hogy a háztartások nagy része a fogyasztás helyett még mindig adósságszolgálati terheit igyekszik csökkenteni, a fix árfolyamú előtörlesztés veszteségeit elszenvedő bankok pedig várhatóan még inkább visszafogják majd hitelezési aktivitásukat, egyelőre az egyetlen bizakodásra okot adó fejlemény az autópári és kapcsolódó beruházások még 2009-2010 folyamán bejelentett beruházásainak termelésbe állása.

VIII.6. Nyereség előrejelzés

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

A MAGYAR BANKRENDSZER TÖRTÉNETE, FELÜGYELETE ÉS SZABÁLYOZÁSA, ILLETVE AKTUÁLIS FOLYAMATAI

Jelen fejezetben szereplő adatok, értékelések és prognózisok a Magyar Nemzeti Bank, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete és az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzésein alapulnak. A forrásul szolgáló intézmények és hivatkozott dokumentumok elektronikus elérhetőségei az alábbiak:

Magyar Nemzeti Bank:

www.mnb.hu

Statisztikai adatok, idősorok:

<http://www.mnb.hu/Statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok>

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete:

www.pszaf.hu

A hitelintézeti szektor adatai:

http://www.pszaf.hu/bal_menu/jelentesek_statistikak/statistikak/bankszektor

A magyar bankrendszer története

A bankszektor modernizációjának első szakasza a nyolcvanas évek elején kezdődött az egyszintű bankrendszerben kialakult központosított tőkeallokáció kereteinek fellazításával. 1987 elején jött létre a kétszintű bankrendszer, amelyben a központi banki funkciókat ellátó Magyar Nemzeti Bankról (**MNB**) intézményesen leválasztották az üzleti bankokat, az MNB csak a klasszikus központi banki funkcióit tartotta meg.

Amikor az MNB ágazati fősztályaiból létrejött a 3 nagy állami bank - főleg a feldolgozóipari portfóliót öröklő MHB (Magyar Hitelbank), az elsősorban az élelmiszeripari és a mezőgazdasági finanszírozásban érdekelt K&H (akkori nevén: Országos Kereskedelmi és Hitelbank), valamint a bányászatot és energetikát hitelező Budapest Bank - már 6 versenytárral találkozott. A lazuló gazdaságpolitika nyitottságát jelzendő, ekkor már létezett három vegyes bank: a Citibank, a Raiffeisen (akkor még frissen létrehozva, Unicbank néven) és a CIB (akkor még Közép-európai Nemzetközi Bank néven). Mint minden egyszintű bankrendszerben, létezett a külkereskedelmi finanszírozásban a külföldi bankok partnereként szolgáló MKB (azaz Magyar Külkereskedelmi Bank), a külföldiek számláit kezelő Általános Értékpapíros Bank, valamint a lakossági bankolás állami hivatala, az OTP (azaz Országos Takarékpénztár), továbbá léteztek a gyakorlatilag az OTP-nek alárendelt takarékszövetkezetek.

A banki tevékenységek széles körére feljogosított kereskedelmi bankok és takarékszövetkezetek mellett később megjelentek a szűkebb tevékenységi körre szakosodott pénzügyintézetek is. A bankrendszer gyors átalakulását a bankok számának gyors növekedése kísérte. A „Pénzügyintézeti törvény” (LXIX. törvény) 1991-ben lépett hatályba, ez már a BIS (Nemzetközi Fizetések Bankja) irányelvei alapján teremtette meg a magyar bankrendszer szabályozási és felügyeleti kereteit.

Ez a környezet - az ágazati "leosztás" miatt - eleinte nem teremtett hatékony versenyfeltételeket. A kilencvenes évek fordulóján azonban, a rendszerváltással egy időben, a különböző speciális pénzalapokból egyre másra nőttek ki a kis és közepes magyar bankok, és a külföldiek is egyre több leánybankot hoztak létre. Így a pénzügyintézetek száma a kilencvenes évek elején már 40 fölé emelkedett.

A magyar pénzügyi szektor erősítését szolgálta néhány kiegészítő intézmény, így az 1992-ben alapított Hitelgarancia Rt., amely elsősorban a középvállalatoknak nyújtandó hitelek garantálásával mérsékeli ezen ügyfélkör hitelkockázatát. 1993-tól működik az Országos Betétbiztosítási Alap, amely egy millió forint egyedi betétnagyság erejéig nyújtott garanciát. A takarékszövetkezetek közös szervezete, az OTIVA 1993 óta kölcsönös érdekeltségi alapon koordinálja a takarékszövetkezeteket érintő jogalkotási kérdéseket. Fontos kiegészítő intézmény még az Eximbank és a MEHIB Zrt., amelyek az exporthitel biztosítás, továbbá az árfolyamkockázatok elleni biztosítások terén segítik a bankrendszert.

A bankok új rendszerének első éveiben kiugróan gyors volt a növekedés, és nemzetközi összehasonlításban is meglepően magas jövedelmezőségi mutatókat regisztráltak. A mérlegfőösszeg egyik évről a másikra 50-70%-kal nőtt, a tőkearányos jövedelmezőség (ROE) néha elérte a teljesen szokatlan 65-70%-os értéket. Ugyanakkor a makrogazdasági környezet kilencvenes évek elején bekövetkezett romlása, a hagyományos piacok elvesztése, a vállalatok fizetőképességének romlása, majd a bekövetkezett csődhullám minden banknak a stabil ügyfélkör megrendülését, a kihelyezések bizonytalanává válását jelentette.

Ebben az időben a legtöbb bank nem jutott elegendő lakossági forráshoz, így a kelleténél nagyobb mértékben volt kénytelen a likviditásmenedzsment tűzoltó eszközeire támaszkodni: a hektikus kamatlábmozgásokat produkáló bankközi piac forrásaira és a folyton módosuló feltételekkel igénybe vehető jegybanki forrásokra. A bankok fokozatosan egyre nehezebb helyzetbe kerültek az öröklött rossz hitelek, a gazdaság átalakításának nehézségei, a lakosság csökkenő megtakarítási hajlama, a költségvetés nagymértékű hiánya és a volt KGST piac összeomlása miatt. A kockázatkezelés meglehetősen fejletlen volt. Ebben a környezetben a gyors növekedés megalapozatlannak, a magas profit pedig látszatprofitnak bizonyult: a problémák a válság éveiben felszínre kerültek, mélyítve a válságot, és megnehezítve a konszolidációt. Az 1987-ben újjászervezett, és 1991-ben látszólag még látványosan prosperáló magyar bankrendszer 1993-ra gyakorlatilag elvesztette a tőkéjét: a bankok átlagos ROE-értéke mínusz 100% körüli volt, azaz veszteségük meghaladta a saját tőkéjük erejét. Az új és szigorúbb szabályozások és törvények (hitelintézeti-, csőd-, számviteli törvény) hatására jelentős veszteségeket voltak kénytelenek elkönyvelni, így végül az állam sietett a bankok segítségére.

Az 1993 és 1995 között végbement hitel- és bankkonszolidáció elkerülhetetlennek bizonyult, számos megrendült bank hitelportfóliójában cserélték le ekkor a már bedőlő hiteleket magas kamatozású állampapírokkal, illetve erősítették meg a tőkeszerkezetet szintén állami formában nyújtott alárendelt kölcsöntőkével. Az 1993-as állami bankkonszolidáció helyreállította a bankok működőképességét, azonban nem javította a bankok jövedelmezőségét. A konszolidációt követő évek legfőbb problémája a bankrendszer közvetítői tevékenységének lelassulása volt: a konszolidációs állampapírok nagy súlya likviditási oldalról, a megfelelő kihelyezési lehetőségek megtalálása hitelkockázati oldalról korlátozta az egészséges továbbfejlődést. A kilencvenes évek közepén a banki tevékenység messze elmaradt a kívánatostól: a GDP-hez viszonyított mérlegfőösszeg tartósan 70% alatt maradt, a hitelállomány pedig ugyanebben az összetételben alig haladta meg a 20%-ot. A következmény: újabb veszteség, újabb állami beavatkozás. 1994-ben a legtöbb banknál állami alaptőke-emelésre, alárendelt kölcsöntőke nyújtására került sor. Ezzel jelentősen nőtt az állam súlya a bankszektorban.

Ebben az időben kezdett erősödni a Budapesti Értéktőzsde, és folyamatosan emelkedett a BUX index, így aztán sokan vélték úgy, hogy itthon is végbemegy a tankönyvi „dezintermediáció”, azonban nem így történt. A lökést végül is a konszolidáció során többségében állami tulajdonná vált bankszektor privatizációja adta meg. A korábban megrendült bankok többsége a konszolidációt követő másfél-két évben erre a privatizációra készült. A tőzsdén keresztül való privatizációt a legtöbb esetben - a bankok tényleges helyzete miatt - el kellett vetni, a külföldi szakmai befektetők viszont viszonylag elfogadható árat kínáltak, mivel a meggyengült bankok ügyfélköre vonzó volt számukra. Az OTP volt az egyetlen, amely a bankszektorban egyedülálló és sikeres tőzsdei bevezetéssel egybekötött privatizációt valósított meg. A megrendülés, a konszolidáció és a privatizáció teljesen átalakította a bankok mezőnyét: az első időkben csillogó nevek végleg eltűntek, és egyre több, elsősorban európai banknevet és logót kellett megtanulni.

A privatizációval tehát változatos tulajdonosi szerkezetű bankrendszer jött létre, különböző filozófiájú, a világban eddig külön-külön egyaránt sikeres banki és vállalati kultúrák feszültek egymásnak a magyar piac domináns szerepének megszerzéséért. Saját bankrendszerünkben figyelhetjük meg a közép-európai bankcsoportok (az osztrák Raiffeisen és Erste, az olasz UniCredit és Intesa, a belga KBC vagy a német BayernLB) folyamatos átalakulását, és várhatjuk, hogy a „nagyok” (HSBC, RBS, UBS stb.) mikor törnek be ezekre a piacokra.

A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) háromféle hitelintézetet különböztet meg: bankokat, szakosított hitelintézeteket és szövetkezeti hitelintézeteket, valamint a harmadik országbeli hitelintézet fióktelepét. 1999-től a hitelintézetek tevékenysége kibővült a befektetési szolgáltatások teljes körére. A hitelintézetek által folytatható befektetési szolgáltatásokat és kiegészítő szolgáltatásokat a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatásokról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (Bszt.) rendelkezései szabályozzák.

Az 1997-1998-as tőzsdei válság során megrendült befektetési vállalkozásaikat beolvasztó univerzális bankok az egy évtizeddel korábbitól gyökeresen különböző feltételek között várták az ezredfordulót. A kilencvenes évek végének szerény profitmutatói az új évezrednek már az elején radikális javulást mutattak. Néhány év alatt átalakult a bankmérlegek szerkezete: az állampapírokat kezdték kiszorítani az ügyfélhitelek, és a hagyományos vállalati ügyfelek mellett egyre jelentősebbé vált a lakossági szegmens. Ez utóbbi üzletág szektorszintű átalakulása az államilag támogatott jelzáloghitelek felfutásával kezdődött, de a vállalatinál magasabb jövedelmezőséggel kecsegtető szegmens további befektetésekre is érdekessé vált. Radikálisan átalakultak a folyószámla szolgáltatások, megugrott a bankkártyák száma, szélesedett a befektetési termékek köre. Az ügyfelek minél jobb elérését részben az ügynökhálózatok kiépítése, részben a hálózatok szédítő fióknyitási lázba torkolló bővítése segítette.

A magyar pénzügyi szektorban az utóbbi 15 évben végbement nagyarányú intézményi, szabályozási és szakmai fejlődés folyamán kialakult a pénzügyi szolgáltatásoknak a modern piacgazdaságra jellemző tulajdonosi-, intézményi- és termékszerkezete, s ma már a magyar bankrendszer lényegében megfelel az EU egységes pénzügyi piaca által támasztott követelményeknek mind szabályozási, mind pedig versenyképességi követelmények szempontjából. Az Európai Unió tagsággal Magyarország az európai belső piac részévé vált, így jelentősen leegyszerűsödött az Unió területén működő hitelintézetek számára a hazai piacon való részvétel, a határon átnyúló tevékenységek végzése és a fiók alapítás.

Manapság a bankok helyett egyre inkább bankcsoportokról kell beszélnünk: a bankok holdudvarába tartozó pénzügyi vállalkozások (főleg lízing- és faktorcégek), élet- és nem életbiztosítók, alapkezelők és nyugdíjpénztárak (2010 végéig) igyekeznek kamatoztatni az egyponos kiszolgálás előnyeit. 2007-től 2008-ig az átalakuló bankszektor jövedelmezősége európai mértékben is kiemelkedően magasnak számított, ROE-mutatója folyamatosan 20% feletti volt. A relatíve alacsony osztalékok és a magas jövedelmezőség megerősítette a szektor „tőkesúlyát”: nemcsak a fizetőképességi mutató haladja meg jelentősen a kötelező minimumot, hanem a belső tőkestruktúrában is egyre jelentősebbé vált a felhalmozott nyereség aránya.

A bankrendszer felügyelete és szabályozása

A Magyar Nemzeti Banknak (MNB) és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (PSZÁF) egyaránt vannak felügyeleti jogosítványaik a bankrendszer felett. Ezek az intézmények az összes, Magyarországon banktevékenységet folytató jogi személy felügyeletét ellátják.

Magyar Nemzeti Bank

Az MNB speciális részvénytársaságként működő jogi személy, amely tevékenységét a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2011. évi CCVIII. törvényben meghatározott körben végzi. Az MNB szabályozza a forgalomban lévő pénzmennyiséget és a devizagazdálkodást, s rendeleteket alkot a pénzpiaci irányításról, a kamatlábakról, a deviza tranzakcióról, valamint a statisztikai információszolgáltatásról. Az MNB minden hitelintézettől megkívánja korrigált forrásállománya meghatározott hányadának megfelelő pénzüsszeg kötelező tartalékként történő elhelyezését.

Az MNB mint végső segítségnyújtó léphet fel a hitelintézetek átmeneti likviditási zavarai esetén. Az MNB a monetáris politikával összhangban a repo ügyletek rendszerén keresztül is képes likviditást nyújtani a hitelintézetek számára. Ezen felül az MNB aktív konzultációt folytat a bankokkal, ellenőrző funkciójában pedig helyszíni vizsgálatokat is végez.

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete

A PSZÁF a banki, pénzügyi és tőkepiaci tevékenységet elsődlegesen felügyelő szervezet. A szervezet az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet (a korábbi Állami Bankfelügyelet és Állami Értékpapír és Tőzsdefelügyelet jogutódja), az Állami Biztosításfelügyelet és az Állami Pénztárfelügyelet összevonásával jött létre. A PSZÁF országos hatáskörű kormányhivatal, számára feladatot csak törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály írhat elő.

2000 áprilisától a bankrendszer felügyeletét, a teljes magyar pénzügyi szektort, a bankokat, a befektetési szolgáltatókat, az alapkezelőket, a biztosítókat és a nyugdíjpénztárakat egyaránt a PSZÁF látja el, de az MNB-nek is maradtak felügyeleti jogosítványai. A PSZÁF az MNB elnökével és a pénzügyminiszterrel együttműködve örökdió a Hpt. és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tőkepiaci törvény) rendelkezéseinek (elsősorban a tőke megfelelésre, a működésre, a likviditásra és az eszközök értékelésére vonatkozó előírások) betartása felett.

A PSZÁF által kibocsátott engedélyek szükségesek többek között egy bank alapításához, valamint tevékenységi körének megváltoztatásához. Bizonyos tevékenységek, így a készpénz-helyettesítő eszközök kibocsátása - ideértve a debit-, és hitelkártyákat -, az elszámolás-forgalom lebonyolítását végző elektronikus átutalási rendszerek működtetése, valamint a pénzfeldolgozási tevékenység az MNB külön engedélyét igénylik. A PSZÁF jogosult helyszíni vizsgálatot tartani, valamint intézkedést tenni a Hpt. betartása érdekében, valamint eljárást kezdeményezni. A PSZÁF valamennyi banknál köteles két évente (a jelzálogbankoknál évente) helyszíni vizsgálatot tartani.

A PSZÁF a hitelintézeteknél feltárt hiányosságok, illetve jogszabálysértések kiküszöbölésére széles eszköztárral rendelkezik, amely a hitelintézeteknek a megállapított hiányosságok kijavítására történő felhívásától, a hitelintézetet kötelező határozatok végrehajtásának kikényszerítésén át egészen a hitelintézetek egyes tevékenységének korlátozásáig, illetve megtiltásáig, felügyeleti biztos kirendeléséig, végső soron pedig a hitelintézet tevékenységi engedélyének visszavonásáig terjedhet. A PSZÁF fenti adminisztratív jogosítványain túlmenően a pénzügyi szolgáltatásokra és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásokra vonatkozó jogszabályok és jegybanki rendelkezések megsértése, továbbá a Hpt.-ben és a Jht.-ben, illetve a PSZÁF határozataiban foglaltak teljesítésének elmulasztása, késedelmes vagy hiányos teljesítése esetén - kivételes eszközként - pénzbírságot is kiszabhat a hitelintézettel, illetve a hitelintézet vezető állású személyével szemben.

A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét érintő egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XIII. törvény értelmében a PSZÁF feladatai kiegészültek a pénzügyi piacok folyamatos felügyeletével. Ezt a feladatot a PSZÁF, az ellenőrzése alá tartozó szervezetektől és személyektől származó információk és adatok, továbbá a hivatalosan ismert és a köztudomású tények alapján látja el.

2009. szeptember 1-jén lépett hatályba a 153/2009. (VII.23.) számú Kormányrendelet, amely fogyasztóvédelmi hatóságként jelöli ki a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét a pénzügyi szervezeteknek a PSZÁF által ellenőrzött tevékenysége vonatkozásában. A felhatalmazás annak érdekében született, hogy a pénzügyi szervezeteket felügyelő hatóság lássa el a pénzügyi fogyasztók védelmét, különösen a tájékoztatáshoz, hatékony jogorvoslathoz és érdekvédelemhez fűződő jogok tekintetében, és eljárjon a szakági törvényekben és egyéb jogszabályokban lefektetett ügyfélvédelmi rendelkezések megsértése esetén. Az új hatáskör lehetőséget biztosít a PSZÁF számára a pénzügyi szervezetek ügyfeleinek széles körét érintő magatartásokkal szembeni hatékony fellépésre, és jogszabálysértés esetén adekvát jogkövetkezmények érvényesítésére. Így a fogyasztók széles körének jelentős vagyoni hátrányt okozó jogsértés esetén bizonyos intézményeknek akár maximum 2 milliárd forintnyi fogyasztóvédelmi bírságot is kiszabhat, illetve bizonyos esetekben a jogszerű állapot helyreállításáig feltételhez kötheti vagy megtilthatja pénzügyi konstrukciók forgalmazását, értékesítését.

2010. január 1. napján hatályba lépett a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási Kódex. A Magatartási Kódex értelmében a Felügyelet folyamatosan ellenőrzi a Magatartási Kódex rendelkezéseinek betartását, és az ennek során tett megállapításai alapján kialakított minősítéseit közzéteszi honlapján.

A magyar bankrendszert érintő 2011. évi jelentősebb jogszabályváltozások

A devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések

A 2011. évet megelőző időszak devizahitelezése következtében kialakult társadalmi szintű probléma kezelése, az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatásának átmeneti tompítása és ezáltal a devizahittel rendelkezők helyzetének kiszámíthatóbbá tétele, továbbá a lakóingatlanok egyidejű, tömeges kényszerértékesítésének, valamint ezen tömeges kényszerértékesítés ingatlanpiacra gyakorolt káros hatásainak megelőzése érdekében a Magyar Kormány a devizahitelek helyzetének megsegítéséről szóló 1191/2011. (VI. 14.) Kormányhatározatában 2011. június 6-án egy összetett intézkedési tervet fogadott el. A Magyar Kormány fenti, a devizahitelek megsegítését célzó programja keretében különösen az alábbi törvények kerültek a Magyar Országgyűlés által elfogadásra:

- (i) 2011. évi LXXV. törvény a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről **(az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény)**;
- (ii) 2011. évi CXXI. törvény az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról **(a végtörlesztési törvény)**;

- (iii) 2011. évi CXLVIII. törvény a kölcsönök kamatai és a teljes hiteldíjmutató korlátozása, valamint az átlátható árazás biztosítása érdekében az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (a **kamatplafonról szóló törvény**); és
- (iv) 2011. évi CLXX. törvény a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról (**nemzeti eszközkezelőről szóló törvény**).
- (1) *Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény szerinti árfolyamgát*

Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény alapján a törvény hatálya alá tartozó pénzügyi intézmények (a Kibocsátót is ideértve) a természetes személyekkel kötött kölcsönszerződéseik tekintetében az adósok 2011. december 31-ig benyújtott írásbeli kezdeményezése esetén egy átmeneti időszakra rögzített átváltási árfolyamot (azaz svájci frank esetén 180 HUF/CHF, euró esetén 250 HUF/EUR illetve japán jen esetén 200 HUF/100JPY árfolyamot) kötelesek alkalmazni, amennyiben:

- (a) az adott kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen;
 - (b) a törlesztési kötelezettséget az adós forintban teljesíti;
 - (c) a kölcsön fedezete a Magyarország területén lévő, a fedezetként történő elfogadásakor a 30 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű lakóingatlanon alapított zálogjog vagy a Magyarország 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 44. §-a alapján vállalt állami készfizető kezesség;
 - (d) az adós kölcsönből származó fizetési késedelme nem haladja meg a 90 napot, illetve amennyiben a kölcsön fedezetéül szolgáló lakóingatlan több pénzügyi intézmény által alapított jelzálogjog terheli, e zálogjog által biztosított valamennyi követelés tekintetében nem áll fenn 90 napot meghaladó késedelem;
 - (e) az adós nem áll a kölcsön alapján fennálló fizetési kötelezettség átmeneti csökkentése érdekében a pénzügyi intézmény és az adós között létrejött olyan – nem az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény szerinti – fizetéskönnyítő megállapodás hatálya alatt, amelynek eredményeként az adóst egy meghatározott időtartamra a megállapodás megkötése előtt fennálló havi törlesztési kötelezettségénél kisebb havi törlesztési kötelezettség terheli; és
 - (f) a kölcsön fedezetéül szolgáló lakóingatlanra vezetett végrehajtás nincs folyamatban,
- (a továbbiakban együtt a **devizakölcsönök**).

A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka a rögzített árfolyam alkalmazásának kezdő időpontjától számított 36 hónapig vagy – amennyiben az korábbi időpontra esik – a devizakölcsön végső lejáratának időpontjáig, de legkésőbb 2014. december 31-ig tart. A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt az adós által meg nem fizetett törlesztőrészlet-hányad finanszírozására forintban ún. gyűjtőszámlahitelt folyósít.

A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés alapján:

- (i) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény az adós devizakölcsönből eredő bármely fizetési kötelezettségének teljesítése esetén, annak tényleges elszámolásakor a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közötti különbség forint összegét, a teljesítés elszámolásával egyidejűleg a gyűjtőszámlahitelből történő folyósítással biztosítja;
- (ii) a pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettséget az adóssal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig nem állapít meg, ezt követően a záró időpontban fennálló gyűjtőszámlahitel-tartozás alapulvételével az annuitás szabályai szerint havi törlesztési kötelezettséget állapít meg;
- (iii) a gyűjtőszámlahitel háromhavonta tőkésíthető, három hónapos kamatperiódusra meghatározott üzleti kamata nem haladhatja meg

- (A) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a kamatperiódus kezdő időpontjával érintett hónap első napján érvényes 3 havi BUBOR mindenkor aktuális mértékét; és
 - (B) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a futamidő végéig a pénzügyi intézmény által a kapcsolódó devizakölcsön céljával azonos célra nyújtott forinthitelre meghatározott piaci kamat mértékét;
- (iv) a hitelbírálat során, valamint az adós szerződés szerű teljesítése esetén az ügyleti kamaton kívül egyéb járulék és díj jogcímen fizetési kötelezettséget a pénzügyi intézmény az adóssal szemben nem érvényesíthet; és
 - (v) amennyiben az adósnak a rögzített árfolyam alkalmazási időszak kezdő időpontjában a devizakölcsönből eredően 90 napot meg nem haladó késedelmes tartozása áll fenn, e tartozás teljes összegének – a kezdő időpontban érvényes hitelezői törlesztési árfolyam alkalmazásával megállapított – forint ellenértékét az adós a kezdő időpontban a gyűjtőszámlahitel terhére végrehajtott folyósítással megfizeti.

A devizakölcsön-szerződésnek a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésére tekintettel történő módosításáért a pénzügyi intézmény az adóssal szemben semmilyen költséget nem érvényesíthet. A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésével egyidejűleg a felek a devizakölcsönre vonatkozó kölcsön-szerződést írásban úgy módosítják, hogy:

- (A) az adós a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a törlesztési kötelezettségét a rögzített árfolyam alkalmazásával megállapított törlesztőösszeg erejéig saját erőből, az azt meghaladó törlesztési kötelezettségét a gyűjtőszámlahitel terhére folyósított kölcsönből fizeti;
- (B) amennyiben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény által alkalmazott tényleges törlesztési árfolyam a rögzített árfolyamnál alacsonyabb, az adós akkor is a rögzített árfolyamon teljesíti a havi törlesztési kötelezettségét azzal, hogy a többletbefizetést a gyűjtőszámlahitel törlesztésekként kell elszámolni;
- (C) amennyiben az adósnak a gyűjtőszámlahitelből eredően sem tőke-, sem kamattartozása nem áll fenn, a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a tényleges törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közül az alacsonyabbat kell a devizakölcsön törlesztése során alkalmazni; és
- (D) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott súlyos szerződészegés esetén a pénzügyi intézményt megillető felmondási jog a devizakölcsönre vonatkozó kölcsön-szerződés pénzügyi intézmény általi felmondását is megalapozza.

A devizakölcsön fedezetéül szabályszerűen alapított lakóingatlant terhelő jelzálogjog – a zálogszerződés módosítása nélkül, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés és járulékaik erejéig – kiterjed a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből származó követelés biztosítására is.

A pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés futamidejét – az adós életkorát is figyelembe véve – úgy határozza meg, hogy annak visszafizetése a devizakölcsön törlesztőrészletét is figyelembe véve aránytalanul magas havi törlesztési terhet az adós számára ne jelentsen.

A pénzügyi intézmény díj ellenében igényelheti, hogy a Magyar Állam:

- (I) készfizető kezesként feleljen a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100%-ért, ha a pénzügyi intézmény a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést a rögzített árfolyam alkalmazási időszakban az adós 90 napot meghaladó fizetési késedelmé vagy a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtás miatt felmondta; vagy
- (II) egyszerű kezesként feleljen a gyűjtőszámlahitelből eredő, legfeljebb a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjában fennálló tartozások 25%-ért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően.

A pénzügyi intézmény a kezességvállalási díjat nem háríthatja át az adósra.

Magyarország Kormánya, valamint a lakossági deviza-jelzáloghitel állománnyal rendelkező pénzügyi intézmények képviseletében eljáró Magyar Bankszövetség képviselői között 2011 végén zajlott egyeztetések eredményeképpen 2011. december 15-én a Kormány és a Magyar Bankszövetség által aláírásra került egy ún. Tárgyalási Jegyzőkönyv (a **Jegyzőkönyv**). A Jegyzőkönyv C. fejezetében rögzítésre került, hogy a Kormány 2012. január 31-ig törvénymódosítási javaslatot nyújt be az Országgyűlésnek az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvénnyel kapcsolatban, amely az alábbi rendelkezéseket fogja tartalmazni:

1. A szerződésszerűen teljesítő, illetve a 90 napi késedelmet meg nem haladó késedelembe esett deviza jelzáloghitel-adósok számára 2012 végéig biztosítva lenne az árfolyamvédelmi-rendszerbe való belépés lehetősége. Az árfolyamrögzítés, illetve az árfolyam-különbözetből eredő tartozások jóváírása a gyűjtőszámlán 2016 végéig lenne biztosított.
2. A program hatálya alatt a 180-270 CHF/HUF, a 250-340 EUR/HUF és a 2,5-3,3 JPY/HUF közötti árfolyamsávokban a deviza jelzáloghitelek törlesztésére az adós az alsó sávhatárnak megfelelő árfolyamon lenne köteles azzal, hogy a deviza jelzáloghitel havi törlesztőrészletének az árfolyamgát feletti részéből a tőkerészt az adós viselné a hatályos gyűjtőszámla-szabályok szerint. A deviza jelzáloghitel havi törlesztőrészletének az árfolyamgát feletti részéből a kamatrészre eső hányad 50%-át a pénzügyi intézmények, 50%-át a költségvetés viselné. Az elszámolásra negyedévente kerülne sor mind az állami, mind a banki kamatrész vonatkozásában.
3. A 270 CHF/HUF, a 340 EUR/HUF, a 3,3 JPY/HUF árfolyamszintek feletti árfolyamkockázatot teljes egészében a költségvetés viselné.
4. A programba jelentkező deviza jelzáloghitel-adósok a rendszerből a bejelentkezés után 3 évvel lennének jogosultak kilépni.

(2) *Lakóingatlanok kényszerértékesítésével kapcsolatos kvóták bevezetése*

Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény a lakáshitelek fedezetéül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítését negyedéves kvóták bevezetése útján korlátozza. E törvény alapján a pénzügyi intézmények (a Kibocsátót is ideértve) 2011. október 1-jétől 2014. december 31-ig csak annak a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlanok (**fedezeti ingatlan**) a kényszerértékesítését kezdeményezhetik, amely ingatlan tekintetében a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn, és amelyet a pénzügyi intézmények ilyen célra kijelöltek. Az adott pénzügyi intézmény minden tárgynegyedév első napján megyei, fővárosi szinten megállapítja az összes fedezeti ingatlanának a számát és kijelöli azokat, amelyek tekintetében kényszerértékesítést (ideértve pl. (a) a zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlása érdekében a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése iránti intézkedés megtételét; vagy (b) a bírósági végrehajtási eljárás elrendelését célzó kérelem előterjesztését) kezdeményez. A pénzügyi intézmény által a megyében, fővárosban kényszerértékesítésre negyedévenként kijelölt fedezeti ingatlanok számának a pénzügyi intézménynek a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlana számához viszonyított aránya nem haladhatja meg az adott megyére, fővárosra törvényben meghatározott (2011-ben 2%-os, 2012. I-IV. negyedévekben 3%-os, 2013. I-IV. negyedévekben 4%-os, illetve 2014. I-IV. negyedévekben 5%-os) kényszerértékesítési kvótát.

(3) *A végtörlesztési törvény*

A végtörlesztési törvény egy 2011. december 30-ig tartó átmeneti időszakra lehetővé tette a Magyarország területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog vagy a Magyarország 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 44. §-a alapján vállalt állami készfizető kezesség fedezetével fogyasztókkal kötött deviza alapú kölcsönszerződések rögzített árfolyamon (azaz svájci frank esetén 180 HUF/CHF, euró esetén 250 HUF/EUR, illetve japán jen esetén 200 HUF/100JPY árfolyamon) történő teljes előtörlesztését (**végtörlesztés**). A pénzügyi intézmény (a Kibocsátót is ideértve) a végtörlesztésekre vonatkozó igénybejelentéseket nem utasíthatta el amennyiben:

- (a) a végtörlesztéssel érintett deviza alapú kölcsön folyósításakor alkalmazott árfolyam a fenti rögzített árfolyamnál nem volt magasabb;
- (b) az adott kölcsönszerződést a pénzügyi intézmény 2011. augusztus 12-ig nem mondta fel;
- (c) az adós a végtörlesztésre vonatkozó írásbeli igénybejelentését 2011. december 30. napjáig a végtörlesztéssel érintett deviza alapú kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény részére benyújtotta;
- (d) a végtörlesztéssel érintett deviza alapú kölcsönhöz közvetlenül kapcsolódott áthidaló vagy gyűjtőszámlahitelből eredő tartozás és annak végtörlesztését az adós a fenti (c) pont szerinti igénybejelentéssel egyidejűleg vállalta; és
- (e) a végtörlesztés a fenti (c) pont szerinti igénybejelentés napját követő 60. napig megtörtént.

A pénzügyi intézmény köteles az adós által megjelölt időpontig, de legkésőbb az adós igénybejelentésétől számított 60 napon belüli időpontig, a kölcsönszerződés végtörlesztésre irányuló lezárását előkészíteni, az adós pedig köteles a végtörlesztésre vonatkozó igénybejelentésének megfelelően, legkésőbb a szerződés végtörlesztésre irányuló lezárásával egyidejűleg a végtörlesztéssel kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tenni. A végtörlesztésnél a pénzügyi intézmény költségtérítést, díjat vagy jutalékot nem számíthat fel.

A fentiekkel összefüggésben a Kormány intézkedett az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény (Kjtv.) módosítása érdekében, miszerint a Kjtv. 4/A. és 4/B. §-a alapján különadó fizetésére kötelezett pénzügyi szervezet, illetve amennyiben a hitelező a Hpt. alapján összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozik, akkor az összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó hitelezők leírhatják a 2011. évben bevallott különadóból a Hpt. 200/B. §-a alapján biztosított kedvezményes végtörlesztési árfolyam alkalmazásából eredő veszteségek 30%-át.

(4) *A kamatplafonról szóló törvény*

A kamatplafonról szóló törvény 2012. április 1-jei hatállyal több, a pénzügyi intézmények (a Kibocsátót is ideértve) által a fogyasztókkal megkötött hitel- illetve kölcsönszerződéseik tekintetében alkalmazható kamatok és díjakat érintő korlátozást vezetett be. E törvény alapján a pénzügyi intézmények:

- (a) bizonyos esetek kivételével nem nyújthatnak a fogyasztóknak olyan kölcsönt, amelynek teljes hiteldíj mutatója meghaladja az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét;
- (b) a fogyasztókkal kötött jelzáloghitel-szerződéseik tekintetében a fogyasztó szerződésszerű teljesítése esetén nem számíthatnak fel a kamaton felül rendszeresen fizetendő kamat jellegű díjat vagy költséget, és nem kínálhatnak korlátozott időtartamra kedvezményes kamatot;
- (c) a kamaton felül nem rendszeresen fizetendő egyéb díjaikat, költségeiket évente legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékében emelhetik; és
- (d) a fogyasztókkal kötött jelzáloghitel-szerződéseik megkötésekor – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a kamat változását
 - (i) referencia-kamatlábhoz (azaz (A) forinthitelnél a 3, 6 vagy 12 havi BUBOR-hoz vagy az Államadósság Kezelő Központ Zrt. által havi rendszerességgel közzétett 3 éves vagy 5 éves állampapír átlaghozamhoz; (B) euró hitelnél és euró alapú hitelnél a 3, 6 vagy 12 havi EURIBOR-hoz; és (C) svájci frank hitelnél és svájci frank alapú hitelnél a 3, 6 vagy 12 havi CHF LIBOR-hoz) kötöttek, vagy
 - (ii) a kamat mértékét a szerződésben meghatározott legalább 3 éves, 5 éves vagy 10 éves kamatperiódusokhoz rögzítetten,

kell meghatározniuk.

A fenti (d) bekezdés (i) pontjában meghatározott esetben a fogyasztó által fizetendő kamat és a referenciakamat bázispontban kifejezett különbsége (a felár) a fogyasztó számára kedvezőtlenül kizárólag abban az esetben módosítható ha:

- (i) a fogyasztó egyhavi törlesztőrészlettel – vagy a Magyar Nemzeti Bank által megállapított és közzétett, hivatalos devizaárfolyam alapján számított ennek megfelelő összeggel – 45 napot meghaladó fizetési késedelembe esik, vagy
- (ii) a fogyasztó a fedezetül szolgáló ingatlanra kötött vagyonbiztosítást a pénzügyi szolgáltató postai úton, vagy más, a szerződésben meghatározott közvetlen módon történő értesítése ellenére legalább két hónapon keresztül nem fizeti.

A fenti (d) bekezdés (ii) pontjában meghatározott kamatozás esetén az új kamatperiódus kezdetét megelőző kilencven nap alatt az ügyfél jogosult a szerződés díjmentes felmondására. Az ügyfél felmondása hatályát veszti, ha a kilencvenedik napig a felmondással érintett szerződésből eredő tartozás teljes összegét a hitelező részére nem fizeti meg.

A 2012. április 1. előtt fogyasztóval kötött egy évnél hosszabb hátralévő futamidejű jelzálog-hitelszerződés esetében – ha az nem felel meg a kamatplafonról szóló törvény rendelkezéseinek – a pénzügyi intézmény a fogyasztó számára 2012. augusztus 31-ig egy alkalommal, díj, költség vagy jutalék felszámítása nélkül köteles a szerződés oly módon történő módosítását vagy újrakötését lehetővé tenni, hogy az megfeleljen a kamatplafonról szóló törvény rendelkezéseinek azzal, hogy az új hitel:

- (A) forint hitel lehet, ha az eredeti hitel forint hitel;
- (B) euró hitel, euró alapú hitel vagy forint hitel lehet, ha az eredeti hitel euró alapú hitel, euró hitel vagy más – a (C) pontban meg nem határozott – devizahitel; és
- (C) svájci frank hitel vagy svájci frank alapú hitel lehet, ha az eredeti hitel svájci frank hitel vagy svájci frank alapú hitel.

(5) *A nemzeti eszközkezelőről szóló törvény*

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. az 1211/2011. (VI. 28.) Kormányhatározat alapján a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó rászorult természetes személyek lakhatási problémáinak megoldása, valamint a gazdasági válság hatásainak tompítása érdekében 2011. augusztus 29-én megalapította a Nemzeti Eszközkezelő Zrt-t. A nemzeti eszközkezelőről szóló törvény alapján a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény(ek) hozzájárulása, valamint további feltételek teljesülése esetén jogosult a természetes személy adós által megvételre felajánlott lakóingatlan megvásárolni, így különösen amennyiben:

- (a) az adós vagy a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa szociálisan rászorult személynek minősül;
- (b) az adós bejelentett lakóhelye 2011. szeptember 28-án és azt követően folyamatosan az állam számára megvételre felajánlott lakóingatlan;
- (c) az adós vagy a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa a háztartásban legalább két gyermeket nevel, akikre tekintettel az adós a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosult;
- (d) az adósnak – vagy ha a lakóingatlan nem az adós tulajdonában van, a zálogkötelezettnak – más lakhatást biztosító használati joga nincs, illetve ha az adósnak – vagy ha a lakóingatlan nem az adós tulajdonában van, a zálogkötelezettnak – más lakhatást biztosító használati joga van, abban az esetben az adott ingatlan már nem felelne meg a benne lakó személyekre számítandó méltányolható lakásigénynek, amennyiben az adós – vagy ha a lakóingatlan nem az adós tulajdonában van, a zálogkötelezett – és megvételre felajánlott lakóingatlanban lakó közeli hozzátartozója is az adott ingatlanban lakna;
- (e) a lakóingatlanon pénzügyi intézmény javára bejegyzett olyan jelzálogjog áll fenn, amely 2009. december 30-a előtt megkötött jelzáloghitel-szerződés alapján jött létre;

- (f) a jelzáloghitel-szerződés ingatlanfedezetét kizárólag az államnak megvételre felajánlott lakóingatlan képezi,
- (g) a lakóingatlanok a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értéke Budapesten és a megyei jogú városokban a tizenöt millió forintot, egyéb településeken a tíz millió forintot nem haladta meg, és a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor a kölcsön összege nem haladta meg a lakóingatlan jelzáloghitel kihelyezésekor megállapított forgalmi értékének a nyolcvan százalékát, az önerő növelése érdekében nyújtott állami támogatásokkal érintett jelzáloghitel-szerződések esetén a száz százalékát, de elérte a huszonöt százalékát; és
- (h) a lakóingatlant az arra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény kényszerértékesítésre jelölte.

A fentiekkel összefüggésben a Jegyzőkönyv B. fejezet 3. pontja alapján a Kormány vállalta, hogy 2012. január 15-ig törvénymódosítási javaslatot nyújt be az Országgyűlésnek a nemzeti eszközkezelőről szóló törvénnyel kapcsolatban, miszerint a Nemzeti Eszközkezelő jogosult lesz a jelzáloghitel-adósok lakóingatlanát abban az esetben is megvásárolni, ha a háztartásban csak egy gyermeket nevelnek, akire tekintettel az adós a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosult.

A lakóingatlan vételára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény követelésének – több ilyen követelés esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, legelső ranghelyen álló, jelzálogjoggal fedezett követelés – alapjául szolgáló jelzáloghitel-szerződésben megállapított forgalmi érték:

- (i) 55%-a, ha a lakóingatlan Budapesten vagy megyei jogú városban található;
- (ii) 50%-a, ha a lakóingatlan az (a) pont hatálya alá nem tartozó városban található; vagy
- (iii) 35%-a, ha a lakóingatlan községben található.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. az adóssal vagy adott esetben a zálogkötelezettel az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a megvásárolt lakóingatlan tekintetében határozatlan időtartamra lakásbérleti szerződést köt. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az adós vagy, ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van, a zálogkötelezett javára visszavásárlási jogot enged, amelyet az adós vagy a zálogkötelezett az adásvételi szerződés megkötésének hónapját követő hatodik hónap első napjától az adásvételi szerződés megkötésének hónapját követő huszonnegyedik hónap utolsó napjáig gyakorolhat.

- (6) *A Kormány és a Magyar Bankszövetség közötti megállapodás a 90 napnál hosszabb késedelembe esett deviza jelzáloghitelek adóssai helyzetének kezelése érdekében hozott lépésekről*

A Jegyzőkönyv B. fejezet 1. pontja alapján a Magyar Bankszövetség tagjai vállalták, hogy erre vonatkozó törvényi szabályozás esetén a 2011. szeptember 30-án a minimálbér összegét elérő mértékű, és 90 napot meghaladó késedelembe esett deviza jelzáloghitel-adósok tartozását – amennyiben a deviza jelzáloghitel átváltására korábban nem került sor – forintra váltanák, és a tartozás 25%-át elengednék 2012. május 15-ig, feltéve, hogy a devizakölcsön-szerződés megkötésekor a fedezeti ingatlanok forgalmi értéke összesen a 20 millió forintot nem haladta meg. A tartozáselengedés további feltétele lenne, hogy a fent definiált késedelmes adós 2012. március 15-ig nyilatkozzon arról, hogy a késedelembe esésének oka a fizetőképességében beállott jelentős, igazolható romlás volt.

A fentiekkel összefüggésben a Kormány intézkedett a Kjtv. módosítása érdekében, miszerint a Kjtv. 4/A. és 4/B. §-a alapján különadó fizetésére kötelezett pénzügyi szervezet, illetve amennyiben a hitelező a Hpt. alapján összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozik, akkor az összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó hitelezők leírhatnak a 2012. évre esedékes banki különadóból az elengedett követelés 30%-át.

A magyar bankrendszer aktuális folyamatai és kilátásai

A 2008-ban kitört gazdasági válság negatív hatásait a fejlett országok nagy arányú fiskális ösztönző csomagok elfogadásával igyekeztek enyhíteni, melynek eredményeképpen jelentősen nőttek a

szuverén adósságállományok. Az elmúlt hónapokban az államadósságok fenntarthatóságával kapcsolatos aggályok – elsősorban az eurozóna periféria országaiban – egyre erősödtek. A szuverén válság a pénzügyi rendszer stabilitását is veszélyezteti az európai bankrendszer periféria országok állampapírpiacain meglévő jelentős kitétsége miatt, ami a finanszírozási költségek, a kockázati felárak és a hozamok emelkedéséhez vezetett. A pénzügyi stabilitás, valamint a nemzetközi gazdasági kilátások 2011-ben folyamatosan romlottak annak ellenére, hogy elhúzódó tárgyalásokat követően végül döntés született az európai pénzügyi mentőcsomagról (EFSF) és a nagyarányú deficitcsökkentésekről. Magyarország erőteljes gazdasági és pénzügyi integrációja miatt igen érzékeny a globális folyamatokra; az exportorientált növekedési szerkezet, valamint a külföldi bankok leányvállalatainak erőteljes jelenléte a magyar bankrendszerben fokozza az ország nemzetközi folyamatoknak való kiszolgáltatottságát.

Az amerikai és eurozóna gazdaságok gyengeségei miatt, a svájci frank menedékdeviza státuszának felértékelődése 2011 közepétől a forintnak az alpesi devizával szembeni erőteljes leértékelődéséhez vezetett, és magas szinten stabilizálódott a svájci jegybank beavatkozása ellenére. Mivel a magyar háztartások devizakitétsége rendkívül magas (a lakossági hitelállomány kb. 60%-a svájci frank alapú), az erős frank a lakosság jövedelmi pozíciójának jelentős romlását okozta, ami mind a belső keresletre, mind a bankok hitelezési képességére és jövedelmezőségére negatív hatással van. A lakosság adósságterheinek, valamint az árfolyam-volatilitások miatti sérülékenységének csökkentését a kormányzat hatósági intézkedésekkel kívánta megvalósítani. A pénzügyi rendszer működésébe jelentősen beavatkozó lépések első fontos eleme a 2011 májusában elfogadott „Otthonvédelmi” csomag volt, amely az árfolyamgát bevezetésével átmenetileg lehetővé tette az adósok számára a rögzített árfolyamon való törlesztést, felállította a Nemzeti Eszközkezelőt, fokozatosan feloldotta a kilakoltatási moratóriumot, stb. A csomag hatása azonban mérsékelt maradt. A pénzügyi szektort érintő következő kormányzati csomag, a szeptemberben elfogadott „Országvédelmi” program fő eleme a deviza alapú (euró, svájci frank, japán jen) jelzáloghitelek kedvezményes árfolyamon történő végtörlesztésének lehetővé tétele 2011. december 30-ig. Várakozások szerint a potenciális résztvevők 10-30%-a élhet ezzel a lehetőséggel, ami a bankszektor számára 100-300 milliárd forintos azonnali árfolyamhatás miatti veszteséget okozhat.

A veszteséges bankok száma egy év alatt folyamatosan csökkent, ugyanakkor továbbra is jellemző, hogy a szektor adózás előtti eredményének nagy részét 3-4 nagybank adja; 2011 első félévében is a jövedelem közel 90%-a 3 nagybank kezében koncentrált. 2011 végére ugyanakkor a kedvezményes végtörlesztés miatti veszteségek várhatóan emelkednek, így csökkenhet a szektor profitja is. Ennek mértéke azonban nagyban függ a programban való részvételi aránytól.

A hitelintézeti szektor 2011 első féléves 182 milliárd forintos adózás előtti eredménye közel azonos az előző év azonos időszakának értékével, viszont jelentősen kedvezőbb, mint a 2010 egészében tapasztalt közel 81 milliárd forintos eredmény. Utóbbi ugyanis részben a 2010 szeptemberétől fizetendő banki kölönadó, részben a nem-teljesítő hitelek növekedésével párhuzamosan növekvő értékvesztés és céltartalék változás miatt jelentősen mérséklődött. A kedvezőbb szektoreredmény egyrészt arra utal, hogy a piaci szereplők képesek a romló külső feltételeket hatékonyságnövelő és racionalizáló lépésekkel kompenzálni, ami a stabil működési költségekben is tükröződik. Másrészt viszont a bevételek szerkezeti felépítése kevésbé egészséges: a belföldi operációs bevételek, így a kamat-, valamint a jutalék- és díjeredmény súlya közel változatlan, a pénzügyi műveletek eredménye csökken, az osztalékbevételek azonban közel 42%-kal nőttek éves alapon, jelentősen hozzájárulva ezzel a működési eredményhez. Az értékvesztés és céltartalékképzés több mint 45%-kal 116 milliárd forintra csökkent 2011 első félévében éves összehasonlításban, segítve ezáltal a szektor jövedelemtermelő képességét. 2011 végére ugyanakkor a végtörlesztéssel kapcsolatos leírások várhatóan növelik a hitelekhez kapcsolódó értékvesztést.

A magyar bankszektor a baseli követelményeknek megfelel. A tőkeegyelelési mutató 2011 júniusában 13,8%-ot tett ki, de még a rendkívül alacsony eredményt mutató 2010-es év egészében is elérte a 13%-ot. A kedvező teljesítmény mögött egyrészt a csökkenő hitelállomány okán mérséklődő tőkekövetelmény áll, másrészt pedig a tőkeemelések és az eredmény visszatartása miatt megnövekedett rendelkezésre álló tőke. A ROE mutató a 2010 év végi historikusan alacsony 2,9%-os szintről fokozatosan javult, és 2011 júniusában 12,8%-ot tett ki (bankadóval korrigálva 17,4%).

A hitelintézetek mérlegfőösszege 2011 júniusában közel 7%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest, amit nagyrészt a magánszektor hitelezésének jelentős visszaesése eredményezett. A nettó hitelek több mint 8%-kal estek éves alapon, tekintve, hogy mind a lakossági, mind a vállalati hitelek állománya csökkent. Mivel a lakossági hitelek 65%-a, a vállalati hitelek 47%-a

devizában denominált (egy nyomott hitelpiacon az árfolyammozgások szerepe meghatározó a volumenek alakulásában), 2011 nyara óta megfigyelhető forintgyengülés az állományok emelkedéséhez vezetett. Az árfolyamhatások kiszűrésével azonban egy folyamatosan csökkenő trend mutatkozik a hitelvolumenekben. A pangó hitelezésben keresleti és kínálati tényezők egyaránt szerepet játszanak. A visszafogott lakossági hitelkereslet mögött meghúzódó tényezők elsősorban a lakosság kedvezőtlen jövedelmi helyzetére vezethetők vissza: az elhúzódó mérlegalkalmazkodás, a kormányzati megszorító intézkedések, a végtörlesztés, a laza munkaerőpiaci feltételek miatti kedvezőtlen és bizonytalan jövedelmi pozíció, valamint a magas eladósodottság és az árfolyammozgások okozta sérülékenység negatívan hatnak a lakossági fogyasztásra és beruházásra, így a hitelkeresletre is. A másik oldalon ugyanakkor a kínálati korlátok is jelentkeznek (végtörlesztés), elsősorban a banki ár jellegű feltételek szigorodása volt megfigyelhető az elmúlt időszakban.

A exportra termelő feldolgozóipari vállalatoktól eltekintve, a főként belföldi keresletet kielégítő vállalati szektor termelése elmarad a potenciálistól, részben a gyenge belföldi kereslet, részben az egyes szektorokat sújtó különadók miatt. Az alacsony kapacitás-kihasználtság, a romló konjunkturális környezet hatására a beruházásokat elhalasztják. Másik oldalról a vállalati hitelek esetében is korlátozó tényezőt jelentenek a szigorodó banki hitelfeltételek. Magas nem-teljesítési ráta mellett, a bankok jellemzően csak a jobb hitelképességű vállalatok finanszírozását vállalják.

Rövid távon a hitelezés alakulására az országspecifikus tényezők mellett (a külső növekedési kilátások romlásával párhuzamosan) a romló magyar konjunkturális várakozások hatnak. Másrészt, a bankok által megcélzott egészségesebb eszköz-forrás szerkezet és a hitel/betét mutató csökkentése (2011. júniusban 134% a belföldi ügyfelekre számított hitel/betét mutatója) is visszafogott hitelezést eredményezhet, amit tovább erősíthet a tény, hogy a külföldi tulajdonú bankok esetében az anyabankok megemelkedett forrásigénye regionális átcsoportosításokat eredményezhet.

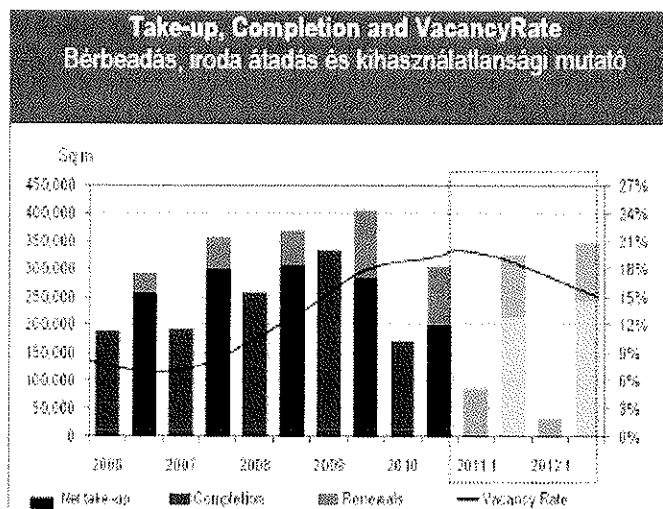
A nem-teljesítő hitelek (NPL) növekvő trendje az egyes szegmensekben – eltérő ütemben ugyan – de tovább folytatódott 2011 első felében. A vállalati szektorban a 90 napot meghaladó törlesztési késedelmi arány 2011 I. félévében 2,5 százalékponttal 15,2%-ra nőtt egy év alatt. Ennek oka egyrészt a kedvezőtlen reálgazdasági környezet, a keresletcsökkenés miatt romló profitabilitás eredményeképpen nem-teljesítővé váló korábbi átstrukturált hitelek növekvő aránya, valamint az eddig teljesítő vállalatok pénzügyi helyzetét is nehezítő romló növekedési kilátások.

A lakossági szegmensben ennél lassabb ütemű romlás figyelhető meg: 2011 júniusában a nem-teljesítő hitelek aránya 12,4%-ot tett ki. A tartósan erős svájci frank és a továbbra is kedvezőtlen munkapiaci feltételek jelentősen rontják az amúgy is magas adósságteherrel küzdő magyar háztartások jövedelmi helyzetét, míg a lakossági devizakifettség csökkentését megcélzó kormányzati intézkedések egy része és a kilakoltatási moratórium 2011. július 1-jei fokozatos feloldása pozitív hatást fejtenek ki. Az árfolyamgát segíthet fenntartani a teljesítő hitelek arányát, míg a végtörlesztések (amely lehetőséggel elsősorban a teljesítő adósok tudnak élni) a hiteltartozások állományának csökkenése mellett növelik a nem-teljesítő hitelek százalékos arányát.

INGATLANPIAC

Irodapiac

2011 harmadik negyedében a budapesti irodapiac kínálata 3.087.664 m² volt. Ebből 17% saját használatban van, míg 20,7% üres. A bérleti díjak átlagosan 11-13 euró/m²/hó között mozognak.



Forrás: Jones Lang LaSalle

A legjelentősebb új bérleti tranzakciók: a Magyar Takarékszövetkezeti Bank 3.675 m²-en a Margit Házban, az MSD gyógyszeripari cég 2.500 m²-en a Millennium Tower III-ban, a Shell 2.273 m²-en az Office Garden II.-ben, a Mediabrand 1.293 m²-en a Corvin Office II. irodaházban.

Az Észak Buda alpiacon átadásra került a volt laktanya területén lévő, az SCD Group által fejlesztett 14.500 m²-es, „A” kategóriás Officium irodaház. A Határ úti metrómegállónál átadták a Laurus Irodaházakat (fejlesztője az Erste Group Immorent Kft), összesen 14.000 m² A-kategóriás irodát, 1.000 m² üzlethelyiséget, ahol a BDO Forte könyvvizsgáló cég írt alá 3.600 m²-re szóló bérleti szerződést. Új irodahelyiség átadás a belvárosban: a Portus Buda Group által fejlesztett CDO Calasanz 1.639 m²-en.

A Nokia Siemens Network 13.027 m²-en hosszabbított szerződést a City Gate Irodaházban, a Raiffeisen Bank 11.876 m²-en az Akadémia Bank Centerben. További hosszabbítások: a Deloitte 4.800 m²-en és a Zepher 3.350 m²-en.

Előbérlet: a KPMG 8.500 m²-t fog 2014-ben elfoglalni a Váci úton épülő új irodaházban.

Üzlethelyiségek

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a kiskereskedelem lényegében továbbra sem volt képes növelni eladásait 2011 augusztusában, így az első nyolc hónapban együtt sem változott az értékesítés volumene.

Budapesten jelenleg 27 bevásárlóközpont található, összesen 740.000 m² bérbe adható területtel.

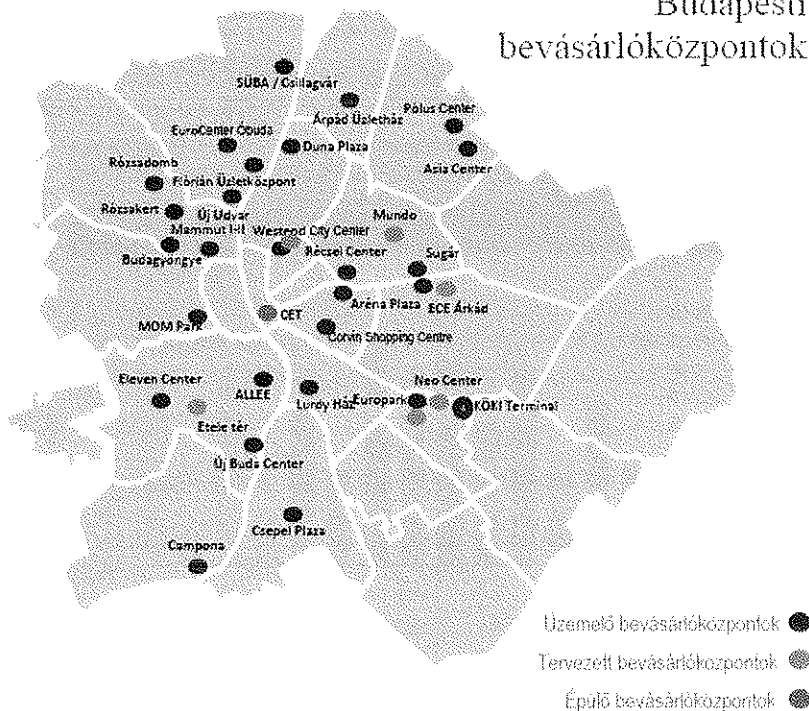
2011-ben megnyílt bevásárlóközpontok: Magyarország második legnagyobb bevásárlóközpontja, a KÖKI Terminál 59.000 m²-en, az Europeum a Blaha Lujza téren 5.600 m²-en. Szegeden átadták az Árkádot 41.000 m²-en.

A bevásárlóközpontok bérleti díjai jellemzően 20-50 euró/m²/hó, belvárosi üzlethelyiségeknél 40-100 euró/m²/hó, retail parkokban 6-8 euró/m²/hó, factory outletekben 13-16 euró/m²/hó körül alakulnak. A bérleti díjak vonatkozásában stagnálás várható 2012-ben.

A Vörösmarty tér és a Váci utca sarkán álló Váci1 üzletház 60 millió eurós fejlesztéssel megvalósuló 11.000 m²-es bevásárlóközpont nyitását 2012-re halasztották, ugyanakkor 1.500 m² területet a tervek szerint még idén megnyitnak.

A CET 27.000 m²-es kulturális-, szolgáltató- és kereskedelmi központ várhatóan 2012-ben nyit meg.

Budapesti bevásárlóközpontok

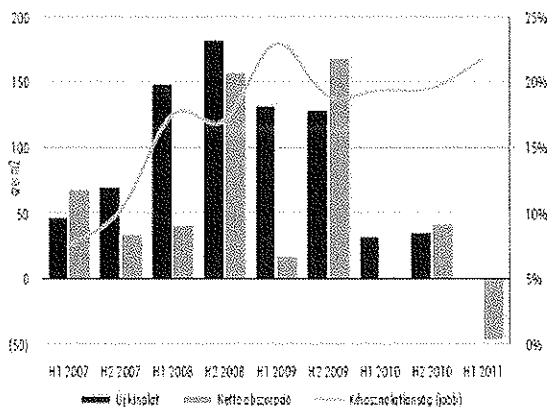


Forrás: Jones Lang LaSalle

Ipari ingatlanok

2011 harmadik negyedévének végén a modern ipari ingatlanpiaci állomány Budapesten és környékén 1.797.347 m² volt. Az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 49.843 m² volt, ami az idei év eddigi legalacsonyabb bérbeadási szintje. A bérbeadás 26,4%-kal volt alacsonyabb a 2011 második és 25,1%-kal a 2010 harmadik negyedévében rögzített értékeknél. A jelenleg kihasználatlan ipari ingatlan terület mértéke a teljes állomány 22,4%-a.

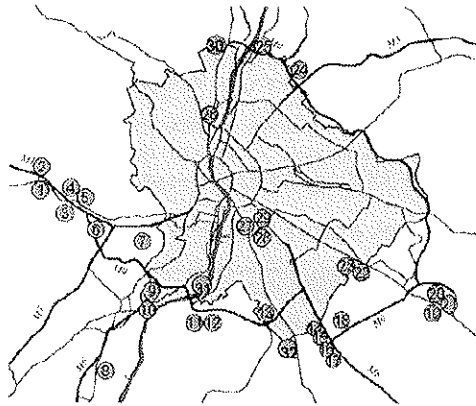
Ipari ingatlanpiaci trendek



Forrás: CB Richard Ellis, BRF

Összesen 27.912 m²-en történtek újratárgyalások, ami a teljes bérbeadás 56%-ának felel meg. A tranzakciók 20%-a új szerződéskötés volt, míg a kereslet 18%-a bővülés, és mindössze 6%-a előbérleti szerződés. Főbb tranzakciók, hosszabbítás: ProLogis összesen: 73.600 m², BILK 7.500 m², M1 Business Park 6.500 m² (DHL), új bérbeadás: ProLogis Harbor Park 19.000 m², WestLog DC 11.500 m².

Logisztikai központok
Budapesten és környékén



- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1. M1 Business Park | 17. Goodman Park Gyál |
| 2. Agri-gate | 18. M5 Gyál Business Park |
| 3. WestLog | 19. Vistória Industrial Park |
| 4. Bozaha Park | 20. Goodman Park Üllő |
| 5. Fülöpán Park | 21. Arvil Business Centre |
| 6. West Gate | 22. Airport Business Park |
| 7. Euro Business Park | 23. Airport City |
| 8. Prologis Park Batta | 24. East Gate Business Park |
| 9. C. Hoff Logistics | 25. Europa Center |
| 10. Prologis Harbour Park | 26. Acquicum Logistics Park |
| 11. Prologis Park Sziget | 27. Innovo Business Park |
| 12. Blecker | 28. City Point 9 |
| 13. BHF Logistics Centre | 29. Dél-Pesti Business Park |
| 14. Prologis Park Gyál | 30. Braves |
| 15. HCBH Logistics Centre | 31. Nagytétényi Industrial Park |
| 16. Akacsiiget | 32. South Gate |

Forrás: Jones Lang LaSalle

A kihasználatlansági ráta június végén 21,8% volt. A fejlesztők csak konkrét bérlői igény megléte esetén vállalnak projekteket. A bérleti díjak változatlanok: a városon belüli, kisebb alapterületű egységekre 4,5-5 euró/m²/hó, a főváros melletti logisztikai parkokban 4,5-5 euró/m²/hó bérleti díj a jellemző.

Lakás piac

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2011 I. félévében 5.585 új lakás épült, 35%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 5.877 volt (3.295 lakóépület és 2.169 nem lakóépület), ami 36%-os csökkenést jelent 2010 első félévének adataihoz képest. Az adott időszakban használatba vett lakások átlagos alapterülete 100 m² volt, 7 m²-rel nagyobb, mint 2010 I. félévében. A 100 m²-nél nagyobb alapterületű lakások aránya 33%-ról 41%-ra emelkedett.

Építési- és használatbavételi engedélyek száma félévente



Forrás: KSH, ReSource

152 újlakás projekt áll értékesítés alatt, jelenleg 3.056 már felépült és költözhető eladatlan lakás található a fővárosi lakás piacon, illetve további 1.569 áll tervezés vagy építés alatt. Míg 2008 őszén újlakás projekteken 25 ezer lakás állt értékesítés alatt, addig 2011 közepére ez a szám 15 ezerre csökkent a fővárosban.

A lakásfejlesztések szempontjából klasszikusnak számító kerületekben folyik a legtöbb fejlesztés. Kiemelkedő a XIV., XI. és VIII. kerület teljesítménye, míg a IX. és az eddig keresett XIII. kerület jelenleg kevésbé aktív. A többi, főleg külső kerületben az újlakás építés nagyrészt leállt vagy csak minimális szinten van jelen.

A használt lakások piaca stagnál. A vásárlók igényei megváltoztak: kisebb méret, alapterület, szobaszám, alacsonyabb ár, más típus vagy egyéb igények mellőzése (pl. több fürdőszoba helyett egy). Leginkább a panellakások vesztek értékükből, mivel ezen lakások fenntartása a legköltségesebb.

A kormány új otthonteremtési programjának keretén belül 5 évig tartó kamattámogatás, szigorított feltételekkel igényelhető szocpol., a meglévő lakásállomány korszerűsítése (energiahatékonyság) kap hangsúlyt.

Fejlesztési telkek

Nincsen kereslet a fejlesztési telkekre, egyrészt az árelvárások, másrészt a szigorú banki hitelezési feltételek miatt. A fejlesztőknek rendelkezésre állnak tartalék területek, így nem jellemző az új telkek keresése.

Források: Budapesti Ingatlan-tanácsadók Egyeztető Fóruma, Budapesti Lakásprojekt Adatbázis, CB Richard Ellis, Colliers International, Eston International, Jones Lang LaSalle, KSH, Otthon Centrum, PropertyEU, Real Estate Research Association, ReSource, Budapesti Lakásprojekt Adatbázis, portfolio.hu, kingsturge.hu

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 önálló zálogjog-vásárlási keret-megállapodást 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.

A Kibocsátó devizában nyilvántartott hosszú lejáratú hitelügyleteinek forrását jelentős részben az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött hitelszerződések alapján felvett kölcsönök révén biztosítja. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hosszú lejáratú devizahitelek összege 2011. november 30-án 28,70 millió euró volt.

Szolgáltatói és ügynöki szerződések az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel

2008 óta a Kibocsátó kiszolgáló funkciót ellátó, az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységei folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. között 2009 tavaszán módosított két szolgáltatási keretszerződés alapján valósult meg. Ezen szerződések részletesen szabályozzák, hogy pontosan mely feladatokat milyen határidőkkel és minőségben kell elvégezni, amelyért a Kibocsátó piaci árú szolgáltatói díjat fizet. A Kibocsátó a Hpt. 13/A §-a alapján a kiszervezés tényét a Felügyeletnek bejelentette.

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

- banküzem (logisztikai szolgáltatás);
- humánpolitika;
- számítástechnika (IT üzemeltetés, IT támogatás, informatikai biztonsági adminisztrátor);
- tervezés és kontrollig;
- Bázis II., összevont kockázati jelentések és működési kockázat fejezet;
- szervezés (folyamat és fejlesztés menedzsment, IT biztonsági felelős);
- compliance;
- pénz- és tőkepiaci elszámolások;
- piaci kockázatkezelés; és
- számvitel és jelentésszolgálat.

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, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az ügynöki megbízási szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Felügyelet E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá.

A vállalati ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- ajánlatkészítés, hiteligénylés befogadása;
- befogadott hitelkérelmek elbírálásának előkészítése;
- hitelképesség vizsgálat;
- szerződéskötés előkészítése, szerződéskötés;
- jelzálogbejegyzés és vételi jog intézése;
- hitel folyósítása;

- hitelösszeg kifizetése;
- utógondozás;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- ügyféligények kiszolgálása;
- panaszkezelés;
- behajtás;
- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján; és
- céltartalék, értékvesztés könyvelése az adott terület utasításai alapján.

A lakossági ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- hiteligenylés befogadása;
- befogadott hitelkérelmek elbírálásának előkészítése;
- hitelképesség vizsgálat;
- szerződéskötés előkészítése, szerződéskötés;
- jelzálogbejegyzés intézése;
- hitelfolyósítás;
- hitelösszeg kifizetése;
- utógondozás, hitellebonyolítás;
- behajtás;
- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- céltartalék, értékvesztés könyvelése a Kibocsátó utasításai alapján;
- termék menedzsment tevékenységek;
- 12/2001. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok (5. és 6. számú Melléklet);
- a 134/2009. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok;
- birtokfejlesztési és kiegészítő birtokfejlesztési hitellel kapcsolatos feladatok;
- panaszkezelés; és
- hitelkönnyítő tevékenység.

A kisvállalati 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;
- behajtás;
- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;

- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján; és
- céltartalék, értékvesztés könyvelése az adott terület utasításai alapján.

HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK

Az Alaptájékoztató harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

A PROGRAM KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ KIBOCSÁTÁSOK KÖLTSÉGEI

A Program keretében megvalósuló forgalomba hozatalokhoz kapcsolódó költségek előreláthatólag nem haladják meg a forgalomba hozatalra kerülő Sorozatok illetve Részletek össznévértékének 1%-át.

ADÓZÁS

Az alábbi megjegyzések általános jellegűek, és a hatályos magyar jogszabályokon és joggyakorlaton alapulnak. Jelen összefoglaló pusztán az alapvető magyar adójogi következmények tekintetében ad tájékoztatást.

Az alábbiakban foglaltak általános tájékoztatási célból készültek, és nem tekinthetők sem jogi, sem adótanácsnak egyetlen belföldi- vagy külföldi illetőségű Jelzáloglevél- vagy Kötvénytulajdonos vonatkozásában sem. Ennek megfelelően a potenciális befektetők az egyedi körülmények alapján csak a saját adószakértőjükkel való konzultáció után nyerhetnek tényleges képet az általános adózási következményekről, ideértve különösen a Jelzáloglevelek és Kötvények megszerzésének, tulajdonlásának és átruházásának a magyarországi jogszabályok és joggyakorlat szerinti következményeit.

A Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosoknak figyelembe kell venniük, hogy az adójogszabályok időről-időre változhatnak.

A Jelzáloglevelek és Kötvények külföldi illetőségű Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok által történő megszerzése, illetve azok kamatfizetése a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok illetőség szerinti országában további adókötelezettséget válthat ki - melynek során értelemszerűen figyelembe veendő az érvényben lévő, kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények - amellyel jelen összefoglaló nem foglalkozik.

Belföldi illetőségű Jelzáloglevél és Kötvény tulajdonosok adózása

Kamatjövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

Amennyiben egy belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos a társasági adó alanya és a Kibocsátótól származó kamatjövedelemre jogosult, az ilyen jövedelem kapott kamatnak fog minősülni és beletartozik a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos adózás előtti eredményébe, amely társasági adó növekedést eredményezhet. A Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos egyéb éves jövedelmeivel együtt számított társasági adó pozitív alapjának első 500 millió forintja 10 %-os adókulccsal, míg a pozitív adóalap 500 millió forint feletti része 19 %-os kulccsal adózik.

Természetes személyek

Kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben ilyenként meghatározott hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír esetében a magánszemély Jelzáloglevél/Kötvény- tulajdonosnak kamat vagy hozam címén fizetett bevétel. Szintén kamatjövedelemnek minősül az ilyen értékpapír beváltásakor, visszaváltásakor, átruházásakor a magánszemélyt megillető bevételből az a rész, amely meghaladja az értékpapír megszerzésére fordított érték és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét.

A belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok esetében a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott Jelzáloglevelek/Kötvény kamatából (ideértve a hozamot is) származó jövedelem után az adó mértéke 16 %. Az adót a Jelzáloglevelek/Kötvények alapján teljesítendő kifizetésekben az általános szabályok szerint a kifizető vonja le, fizeti meg és vallja be.

A magánszemély az értékpapír beváltásakor, visszaváltásakor, átruházásakor a fenti szabályok helyett választhatja, hogy az adóbevallásában az ellenőrzött tőkepiaci ügyletre vonatkozó rendelkezések szerint (lásd a következő pontban) vallja be az ügyleti nyereséget/veszteséget, ha annak egyébként a feltételei fennállnak, és a magánszemély az adóév utolsó napjáig az adóazonosító jelének megadásával együtt nyilatkozik erről a befektetési szolgáltatóknak. Továbbá, ha a kamatjövedelem tartós befektetésből származik (lásd ezt is a következő pontban), akkor az arra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Tőkejövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

A társasági adó törvény hatálya alá tartozó belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos esetében a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítése, vagy az értékesítéssel azonos elbírálás alá eső cselekmény következtében elszámolt árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség magyar adózási szempontból a

társasági adó törvény általános szabályai szerint része a belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos adózás előtti eredményének.

Természetes személyek

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül többek között a befektetési szolgáltatóval pénzügyi eszközre kötött ügylet, ha a befektetési szolgáltató ezen tevékenységét akár a Felügyelet, akár egy EGT-állam felügyeleti hatósága, akár egy olyan ország felügyeleti hatósága felügyeli, amellyel Magyarországnak van egyezménye a kettős adóztatás elkerüléséről.

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelemnek minősül az ilyen ügyletek alapján a magánszemély által az adóévben elért pénzben elszámolt ügyleti nyereségek együttes összegének (összes ügyleti nyereség) a magánszemélyt az adóévben terhelő pénzben elszámolt ügyleti veszteségek és az ügyletkötésekhez kapcsolódó, a befektetési szolgáltató által felszámított díjak együttes összegét (összes ügyleti veszteség) meghaladó része. Nem lehet azonban az ügyleti nyereséget itt figyelembe venni, ha az kamatjövedelemnek vagy tartós befektetésből származó jövedelemnek minősül.

Az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem után az adó mértéke 16 %.

Tartós befektetésből származó jövedelem

A magánszemélynek lehetősége van arra, hogy befektetési szolgáltatóval vagy hitelintézettel tartós befektetési szerződést kössön. A tartós befektetési szerződésben egy adott pénzügyi összeget kell lekötni legalább három évre (ez a lekötés további két évvel meghosszabbítható), és a lekötött összeg terhére bizonyos típusú megbízásokat lehet adni. A tartós befektetési szerződés egyik típusában a magánszemély megbízásokat adhat forintban denominált pénzügyi eszközre, ha ez ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül, vagy ha a pénzügyi eszköz befektetési hozama egyébként kamatjövedelemnek minősülne.

A tartós befektetésből származó jövedelem adójának mértéke:

- nulla százalék, ha a lekötési időszak eléri az öt évet,
- 10%, ha a lekötött összeg legalább három évig, de öt évnél kevesebb ideig volt lekötve,
- 16 %, ha a lekötést megszakítják a három éves lekötési időszak vége előtt.

Vagyonátruházási illeték

Magyarországon a Jelzáloglevelekkel/Kötvényekkel kapcsolatos adásvétel vagy egyéb ellenérték fejében történő rendelkezés nem esik vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség alá.

Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény tulajdonosok adózása

A Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok, amennyiben az adott állam és Magyarország között van kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény, vagy viszonyosság, akkor az adózás annak figyelembe vételével történik.

Kamatjövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

A személyi jövedelemadó törvény hatálya alá nem tartozó külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos részére kifizetett kamat nem esik magyarországi adófizetési kötelezettség alá.

Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok esetében a kamatból származó jövedelem utáni adókötelezettségek az alábbi eltérésekkel a belföldi illetőségű természetes személyekre vonatkozó fent részletezett szabályok szerint alakulnak.

Amennyiben Magyarország és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos állama között van hatályos egyezmény a kettős adóztatás elkerüléséről, a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos részére kifizetett jövedelemre a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény rendelkezéseit kell alkalmazni. A kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményben foglaltakat a Kibocsátó csak abban az esetben jogosult alkalmazni, amennyiben a külföldi illetőségű természetes személy

Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos évente az adott évi első kifizetést megelőzően, illetve illetőségének változását követő első kifizetést megelőzően a Számlavezetőnek átadja az illetősége szerinti ország adóhatósága által kiállított illetőség-igazolását. Ellenkező esetben a Számlavezető az adót az általános forrásadó-mérték alapján állapítja meg és vonja le, és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos jogosult az általános mérték és az egyezmény szerinti mérték közötti különbözetet visszaigényelni az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalnál.

Nem kell jövedelemként figyelembe venni azt a bevételt, amellyel összefüggésben az adózás rendjéről szóló törvény – összhangban az Európai Közösség megtakarítási irányelvével (2003/48/EC) – adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő.

Tőkejövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

A külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos által a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítéséből származó realizált árfolyamnyereség, amennyiben a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos nem természetes személy, és nem rendelkezik Magyarországon telephellyel, nem esik magyarországi adófizetési kötelezettség alá.

Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos esetében a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítésén realizált nyereség – a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményekre, valamint a megtakarítási irányelvre vonatkozóan a fent ismertetett eltérésekkel – a belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosokra vonatkozó szabályokkal azonos módon adózik.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Felhatalmazás

A Kibocsátó jelen Alaptájékoztató szerinti 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programját a Kibocsátó Igazgatósága 12/2011. számú határozatával 2011. november 24-én hagyta jóvá.

Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó Igazgatósága 2011. november 24-én kelt 12/2011. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy a Program keretében nyilvánosan kibocsátott, 100 millió Ft névértéket meghaladó, két évesnél hosszabb futamidejű, forintban denominált Jelzáloglevél és Kötvény Sorozatok bevezetésre kerülnek a BÉT-re. Az UniCredit Group Hungary Eszköz-forrás (ALCO) Bizottságának jóváhagyásával az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-forrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint a Kibocsátó Treasury területe felhatalmazást kaptak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről a fentiekől eltérően 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.

Megtekinthető dokumentumok

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- (i) A Kibocsátó 2011. november 24-i Alapító Okirata.
- (ii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iii) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 12/2011. számú határozata.
- (iv) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (v) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2009. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vi) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2010. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vii) A Kibocsátó MSZSZ szerint elkészített nem auditált 2011. évi féléves jelentése.

A fenti dokumentumok előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) 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.

Az Alaptájékoztató, valamint az Éves és Féléves jelentések megtekinthetőek a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a Felügyelet által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon.

Elszámolóház

A Jelzáloglevelek és Kötvények a Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt.-n (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.) keresztül kerülnek elszámolásra. Az egyes Jelzáloglevél és Kötvény Sorozatok és Részletek ISIN kódjai a vonatkozó Végleges Feltételekben kerülnek meghatározásra.

Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

Az alábbiak kivételével 2010. június 30-a óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2010. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

2011-ben a Kibocsátó rögzített árfolyamon történő végtörlesztéseken realizált vesztesége 745.101.498 forint volt. A Kibocsátó végtörlesztésekhez kapcsolódó várható konverziós veszteségre képzett értékvesztése 2011. december 31-én 498.360.401 forint volt. A fentiekkel kapcsolatosan lásd az Alaptájékoztató *Kockázati Tényezők* c. fejezetének A(3) (A végtörlesztéssel kapcsolatos kockázati tényezők) pontját, a *Kibocsátó bemutatása* c. fejezetének IV. (Lényeges események, változások) pontját és *A magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* c. fejezetének (3) (A végtörlesztési törvény) pontját.

Bírósági és választottbírósági 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.

Könyvvizsgáló

A Kibocsátó könyvvizsgálója a KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft. (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99.; könyvvizsgálói kamarai szám: 000202; a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Nagy Zsuzsanna (könyvvizsgálói igazolvány szám: 005421)). A Könyvvizsgáló a Kibocsátó MSZSZ szerinti 2009-es és 2010-es éves beszámolót 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. (1077 Budapest, Wesselényi utca. 16.; kamarai szám: 001464; teljesítési segéd: PricewaterhouseCoopers Tanácsadó Kft. (1077 Budapest, Wesselényi utca 16.), melynek ügyvezetője Dr. Flaskay Károly igazgató (igazságügyi építészeti és ingatlanforgalmi szakértő; engedélyszám: 3081)).

Vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.

DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatóban szereplő egyes fogalmak definíciói, illetve rövidítések magyarázatai az alábbiakban kerülnek ismertetésre. Az egyéb, vagyis e részben meg nem határozott definíciók és rövidítések meghatározása a jelen Alaptájékoztató megfelelő helyein találhatóak.

- Adagolt kibocsátás** A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának olyan módja, amelynek keretén belül az értékesítés a Kibocsátó által meghatározott időszak alatt történik, úgy, hogy az értékpapírok 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 beérkezett vételi ajánlatok meghatározott szempont szerint versenyeznek. A 49. § és 50. § szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A Tpt. 49. §-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól.
- Befektető** Azon Jelzáloglevelet/Kötvényt vásárló személy, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került vagy akinek később Jelzáloglevél/Kötvény kerül a tulajdonába. A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 20. pontja szerint az a személy, aki a befektetési alapkezelővel vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más 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, felügyelő bizottsági 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 természetes személy	Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által 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.
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).
Kötvény	A jelen Program keretében 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.
Okirat	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált Jelzáloglevelekről/Kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7. § (1) – (3) bekezdései szerint.
Pótfedezet	<p>A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt 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 kezességét vállalta;(g) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott – a Jht. 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó – hitel; és(h) a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről szóló 196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet 14. §-ának (1) bekezdése 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. 2. számú mellékletének II/5. pontja értelmében 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 50.000.000.000 Ft (ötvenmilliárd 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	<p>Rendes Fedezetként azon 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 (kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetéül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészről 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.</p> <p>Ha a jelzálog-hitelintézet 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 fizetési képtelensége 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 jelzálog-hitelintézet 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.</p> <p>Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként legfeljebb 60% mértékig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető Rendes Fedezetként figyelembe.</p> <p>Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.</p>
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.

KIBOCSÁTÓ

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1054 Budapest
Szabadság tér 5-6.

VEZETŐ FORGALMAZÓ ÉS FIZETŐ MEGBÍZOTT

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

KÖNYVVIZSGÁLÓ

KPMG Hungária Kft.
1139 Budapest
Váci út 99.

VAGYONELLENŐR

**PricewaterhouseCoopers
Könyvvizsgáló Kft.**
1077 Budapest
Wesselényi utca 16.5