



## 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 össznévértéke 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 össznévértékét, kibocsátási árait, az egyes Jelzáloglevelek és Kötvények alapján esetlegesen fizetendő kamatokat továbbá az egyes Jelzáloglevelekre és Kötvényekre alkalmazandó és az Alaptájékoztatóban nem részletezett egyéb feltételeket a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) végleges feltételek (a **Végleges Feltételek**) fogják tartalmazni.

Az Alaptájékoztatóban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a szövegben vagy a *Definíciók és Meghatározások* című fejezetben található.

### Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott

### UniCredit Bank Hungary Zrt.

Jelen Alaptájékoztató dátuma 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 Tőzsdéi Jelzálogleveleket és Kötvényeket, Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket és Zártkörű Jelzálogleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni.

Az Alaptájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával a Jelzáloglevelek 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 jelzálogleveleket, kötvényeket és egyéb értékpapírokat hozzon forgalomba akár nyilvánosan akár zártkörűen.

A Jelzáloglevelekkel és a Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi szabályozott információ (ideértve az Alaptájékoztató, a Végleges Feltételek és a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) a Tpt. 56. §-ában foglaltak és a pénzügyminiszter 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelete szerint akkor tekinthető érvényesen 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](http://www.jelzalogbank.hu)) és megküldte a hivatalosan kijelölt információátrolási rendszer számára, amely jelenleg a Felügyelet által működtetett ún. tőkepiaci közzételési rendszer ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)). Fentieken 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](http://www.kozzetetelek.hu)).

A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VIII.3. (Jelzáloghitelezési piac bemutatása) és VIII.4. (Versenyhelyzet) címei alatti információk a Magyar Jelzálogbank 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 Egyeztető 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](http://portfolio.hu) és a [kingsturge.hu](http://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 Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalával, illetve értékesítésével kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az értékesítéssel kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag az Alaptájékoztatóban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentéseknek.

Sem a jelen Alaptájékoztató, sem a Programmal vagy a Jelzáloglevelekkel vagy Kötvényekkel kapcsolatban közölt bármely egyéb információ (a) nem abból a célból kerül közzétételre, hogy

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

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

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

Jelen Alaptájékoztató nem minősül azon országokban lévő személyek részére tett, a Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó eladási ajánlatnak vagy a Jelzáloglevelek és Kötvények vásárlására történő felhívásban való közreműködésnek, amely országokban ezen eladási ajánlat vagy közreműködés jogszabályellenes lenne. A jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó, illetve a Vezető Forgalmazó nem állítják, hogy a jelen Alaptájékoztató valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető vagy azt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények jogszerűen ezen országokban forgalmazhatók, illetve nem vállalnak felelősséget az ilyen terjesztésben vagy forgalomba hozatalban történő bármely közreműködés jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó nem tettek semmiféle olyan intézkedést, amely a Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Jelzáloglevelek és a Kötvények nem hozhatóak forgalomba, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül. Továbbá a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve akkor, ha 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
Ingyatlanpiac	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
KIEGÉSZÍTÉSEK	109

## 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 ügyintézését 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 tényezőknak, 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 kockázatokat), 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 kitettségek 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 részvényt piacok 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 adósminősítési 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 restruktúrált 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, tőzsdei 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 forrasszerzés költségét, hatást gyakorolva a Kibocsátó jövedelmezőségére.

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

Kedvezőtlen ingatlanpiaci trend pótfedezet bevonását teheti szükségessé.

Előfordulhat, hogy az Alaptájékoztató keretében kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények lejáratá 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, tőkevonzó 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-szerződéseinek 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 törlesztőrészlet-hányadok (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 – devizahitelesek 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 gyűjtőszámlahitelkeretek 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 fedezetűl 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 fedezetűl 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 fedezetűl 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 CXVI. 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 különbözeteiből 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 kölcsönszerződései 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 – devizahitelek 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 befolyásolhatják 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 készítéssel kapcsolatos szabályok változása;
- (vi) eszközök államosításával és a külföldiek magyarországi tulajdonszerzésével kapcsolatos szabályok változása;
- (vii) jogszabályok megváltozása, ideértve különösen az adózást, a bankok szabályozását, az árfolyamrendszert és a fogyasztóvédelmet érintő jogszabályokat;

- (viii) jogrendszer diszfunkciója, amely a bírósági folyamatokat és/vagy a végrehajtást jelentősen késlelteti;
- (ix) minden egyéb olyan körülmény, amely során az ítéletek végrehajtása vagy a végrehajtási folyamat jelentős késedelmet szenved; és
- (x) bármilyen politikai esemény, amely jogi bizonytalanságot okoz, és amely befolyásolja a Kibocsátó szolgáltatásai és banki termékei iránti keresletet.

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

Az Alaptájékoztató keretében kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények nem minden befektető számára jelentenek 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 Kötvénybefektetéseihez kapcsolódó kockázatokat, ideértve annak a kockázatát is, hogy a lejáratkor fizetendő összeg és az esedékes kamat devizanemei eltérnek (i) egymástól, illetve (ii) a befektető által preferált devizától.
- A befektetőnek szükséges értenie a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos terminológiát, és tisztában kell lennie a releváns mutatók és piaci folyamatok alakulásával.
- A befektetőnek képesnek kell lennie 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 portfóliósztintú kockázatok csökkentése, illetve a portfóliósztintú 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 tőkék jelentős részét elveszthetik;
  - (v) a Releváns Tényezőt erős volatilitás jellemezheti, amely nem feltétlenül mutat együttmozgást a kamatok, a devizaárfolyam, illetve egyéb tényezők változásával;
  - (vi) amennyiben a Releváns Tényező esetén egynél nagyobb szorzó vagy tőkeáttétel is alkalmazásra kerül, a Releváns Tényező tőke- és kamatfizetésre tett hatása 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 értékpapírokat, 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**

---

Tölli Gabriella  
elnök-vezérigazgató

---

Tóth Illés  
igazgató

### **Vezető Forgalmazó**

---

Csáky Attila  
ügyvezető igazgató

---

Motyovszki Gábor  
igazgató

## **A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA**

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

Budapest, 2012. február 6.

### **Kibocsátó**

---

Tölli Gabriella  
elnök-vezérigazgató

---

Tóth Illés  
igazgató

### **Vezető Forgalmazó**

---

Csáky Attila  
ügyvezető igazgató

---

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](http://www.jelzalogbank.hu)), a Vezető Forgalmazó ([www.unicreditbank.hu](http://www.unicreditbank.hu)) és a BÉT ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlapján, valamint a Felügyelet által üzemeltetett ([www.kozzetetelek.hu](http://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](http://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](http://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](http://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, mindenkor 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 mindenkor tulajdonosait jelentik.

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

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

A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak továbbá a Jelzáloglevelekből eredő tőke- és kamatkifizetésekre.

(g) A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása

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

(h) Futamidő

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

**Alkalmazandó Képernyőoldal** egy adott információ szolgáltatási rendszer (beleértve, de nem kizárólag a 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

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

- (i) a **tőkére** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában 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 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 (kivéve ha (a) a Kamatfizetési Időszak utolsó napja valamely hónap 31. napja, de a Kamatfizetési Időszak kezdete a hónapnak nem a 30. vagy 31. napjára esik, amely esetben az utolsó napot tartalmazó hónapot nem kell 30 naposra lerövidített hónapnak tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapnak tekinteni)).

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

**Kamatláb** a 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.

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

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

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

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

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

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

(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

(i) *A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

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

(d) Változó 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 Kamatláb 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,

hogy az erre vonatkozó értesítés a meghatározás után a vonatkozó jogszabályok, valamint a Végleges Feltételekben és a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeiben meghatározott módon közzétételre kerüljön, továbbá értesíti a Központi Értékpapírszámla Vezetőjét az esedékes Kamatösszegekről.

### **13. Felhalmozott Kamat**

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

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

### **14. Diszkont Jelzáloglevelek**

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

### **15. Késedelmi Kamat**

Amennyiben a Kibocsátó a Jelzáloglevelek alapján fizetendő bármely összeggel kapcsolatosan késedelembe esik, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 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 válthatóak vissza. A Jelzáloglevelek lejárat előtti visszaváltására vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A visszaváltási jog gyakorlását a Kibocsátó értesítésében közli.

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

##### (b) *Lejárat előtti visszaváltás*

###### (i) *Diszkont Jelzáloglevél*

(A) Bármely Diszkont Jelzáloglevélre vonatkozóan fizetendő lejárat előtti visszaváltási összeg (**Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg**), amely Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg indexhez és/vagy formulához nem kötődik, a Jelzáloglevél **Amortizált Névérték Összegével** (a számításra vonatkozó eljárás ismertetése alább található) egyenlő, kivéve amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek eltérően rendelkezik.

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

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

ahol:

**RÁ** a referenciaárat jelenti;  
**H** a tizedesként kifejezett hozamot jelenti;  
**y** egy tört szám, amelynek a számlálójában azon napok száma (360 napos évvel számolva, mely tizenkettő 30 napos hónaptól áll) szerepel, amely az első Részlet forgalomba hozatalának értéknapijától (azt is beleértve) a visszaváltásra kikötött napig (de azt nem beleértve), vagy addig a napig telt el, amikor a 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 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 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 információtárolási rendszer számára, amely jelenleg a Felügyelet által működtetett ún. tőkepiaci közzételési 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* című alfejezet 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 ilyet felválthatja az adott vagy más információ szolgáltató rendszerben, minden esetben azzal a kikötéssel, hogy ezeket olyan személy vagy szervezet jelölheti meg, aki vagy amely támogatja ezeknek az információknak a feltüntetését abból a célból, hogy a referencia kamatlábhoz hasonló kamatláb vagy árfolyam jelenjen meg.

**Kamatfizetési Nap** bármely Kötvényre vonatkozóan az a nap, amelyen először válik 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 tekintendő, hogy magukban foglalnak bármely egyéb összeget, amely a jelen Kötvény Feltételek alapján fizetendő.

**Fix Kamatrészes 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 hónapról 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 ír 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 hónapról 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.

**Kamat számítási 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.

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

(c) *Fix Kamatozású Kötvények*

(i) *A Fix Kamatozású Kötvények kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

Amennyiben a Végleges Feltételek **fix kamatrész összeget** vagy **töredékösszeget** határoz meg, akkor az egyes Kamatfizetési Napokon fizetendő kamatösszeg egyenlő a fix kamatrész összeggel, vagy (ha alkalmazandó) a Töredékösszeggel.

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

(B) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítási Kezdőnap után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal vagy más 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 kifizetéseknek kell tekinteni, és a Kibocsátó valamint a Fizető Megbízott az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden ezzel kapcsolatos kötelezettség alól.

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

## 17. Munkaszüneti Napok

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

## 18. Visszaváltási opciók

### (a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) *Lejárat előtti visszaváltás*

(i) *Diszkont Kötvény*

(A) Bármely Diszkont Kötvényre vonatkozóan fizetendő lejárat előtti visszaváltási összeg (**Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg**), amely Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg indexhez és/vagy formulához nem kötődik, a Kötvény **Amortizált Névérték Összegével** (a számításra vonatkozó eljárás ismertetése alább található) egyenlő, kivéve amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek eltérően rendelkeznek.

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

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Kötvények*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

## 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 keresztüli 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 külképviseleti hatósággal (nagykövetség, konzulátus) kell hitelesíteni 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.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése:         | [●]  |
|     | (ii) A Részlet száma:              | [●]  |
| (3) | A kibocsátás devizaneme:           | [●]  |
| (4) | Össznévérték:                      | [●] Ft   |
|     | (i) Sorozat                        | [●]  |
|     | (ii) Részlet                       | [●]  |
| (5) | Minimális Forgalomba Hozatali Ár:  | [●]  |
| (6) | Jelzáloglevelek száma / névértéke: | [●] db / [●]   |
|     | (i) Sorozat                        | [●]  |
|     | (ii) Részlet                       | [●]  |
| (7) | (i) Forgalomba hozatal napja:      | [●]  |
|     | (ii) Kamatszámítási Kezdőnap:      | [●]  |
|     | (iii) Elszámolási Nap:             | [●]  |
|     | (iv) Értéknapi:                    | [●]  |
| (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 Jelzálogvelekkel 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 Jelzálogvelek kamatának egyéb megállapítási módja: [●]
- (17) **Változó Kamatozású Jelzálogvelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)*
- (i) Kamatfizetési Időszakok: [évente] / [félévente] / [negyedévente] / [havonta utólag fizetendő]
- (ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]

(iii)	A Kamatláb(ak) meghatározásának napja:	[Képernyőoldalas Kamat-meghatározás] / [egyéb (részletezendő)]
(iv)	Kamatszámítás:	[●]
(v)	Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]
(vi)	A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
(vii)	Képernyőoldalas Kamat-meghatározás:	[●]
(viii)	A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:	[Államadósság Kezelő Központ Zrt.] / [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a Referencia Bankok]
(ix)	Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a Referencia Bankok):	[meghatározandó]
(x)	Referencia Kamatláb:	[BUBOR] / [egyéb (részletezendő)]
(xi)	Kamatfelár(ak):	évi [+/-][●]%
(xii)	Minimális Kamatláb:	évi [●]%
(xiii)	Maximális Kamatláb:	évi [●]%
(xiv)	Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
(xv)	Kamatbázis:	[●]
(xvi)	Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól:	[●]
(18)	<b>Diszkont Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések</b>	[Alkalmazandó] / [Nem Alkalmazandó] <i>(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)</i>
(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) | <b>A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:</b>                | [Megengedett] / [Nem megengedett.]  |
| (20) | <b>A Lejárat előtti visszaváltás a Jelzáloglevél-tulajdonos döntése alapján:</b> | [Megengedett] / [Nem megengedett.]  |
| (21) | <b>A Jelzáloglevelek Lejáratkori Visszaváltási Értéke:</b>                       | [A Jelzáloglevelek névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges Feltételekkel összhangban megállapított összeg.] |
| (22) | <b>Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg és dátum:</b>                             | [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:   | [aukción], [jegyzés]  |
| (28)  | Jegyzési Garanciavállaló:                                  | [Nem alkalmazandó] / [Az alábbi személy a forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal:]<br>[●] |
| (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 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 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 kapcsolatosan. |
| (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 megítélése 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](http://www.jelzalogbank.hu)), a Vezető Forgalmazó ([www.unicreditbank.hu](http://www.unicreditbank.hu)) és a Budapesti Értéktőzsde ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlapján, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által üzemeltetett ([www.kozzetetelek.hu](http://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.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése:        | [●]  |
|     | (ii) A Részlet száma:             | [●]  |
| (3) | A kibocsátás devizaneme:          | [●]  |
| (4) | Össznévérték:                     | [●] Ft   |
|     | (i) Sorozat                       | [●]  |
|     | (ii) Részlet                      | [●]  |
| (5) | Minimális Forgalomba Hozatali Ár: | [●]  |
| (6) | Kötvények száma / névértéke:      | [●] db / [●]   |
|     | (i) Sorozat                       | [●]  |
|     | (ii) Részlet                      | [●]  |
| (7) | (i) Forgalomba hozatal napja:     | [●]  |
|     | (ii) Kamatszámítási Kezdőnap:     | [●]  |

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



		fizetendő]
(ii)	Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]
(iii)	A Kamatláb(ak) meghatározásának napja:	[Képernyőoldalas Kamat-meghatározás] / [egyéb (részletezendő)]
(iv)	Kamatszámítás:	[●]
(v)	Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]
(vi)	A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
(vii)	Képernyőoldalas Kamat-meghatározás:	[●]
(viii)	A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:	[Államadósság Kezelő Központ Zrt.] / [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a Referencia Bankok]
(ix)	Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a Referencia Bankok):	[meghatározandó]
(x)	Referencia Kamatláb:	[BUBOR] / [egyéb (részletezendő)]
(xi)	Kamatfelár(ak):	évi [+/-][●]%
(xii)	Minimális Kamatláb:	évi [●]%
(xiii)	Maximális Kamatláb:	évi [●]%
(xiv)	Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű 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)	<b>Diszkont Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b>	[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] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)*
- (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 hozattal 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 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 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>		
<b>Saját tőke - fedezettség</b>				
<u>saját tőke</u>	10,00	11,4	10,4	12,4
összes forrás				
<b>ROE</b>				
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
<b>Tőkeáttételi mutató</b>				
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	998,4	879,0	958,2	804,9
<b>Kockázati CT és értékvesztés fedezettség</b>				
kockázati <u>CT+értékvesztés</u> saját tőke	10,2	19,5	16,3	21,4
<b>Likviditási ráta</b>				
<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 követelései 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 követelései 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
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>747</b>	<b>1.402</b>
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
<b>Saját tőke</b>	<b>14.032</b>	<b>15.578</b>

*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
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>654</b>	<b>944</b>
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
<b>Saját tőke</b>	<b>14.703</b>	<b>16.580</b>

*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 MFT-ban)

Sor szám	Megnevezés	2009.12.31.	2010.12.31.
01.	<b>Kamatbevételek</b>	10.702	10.062
	Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékvesztés		
02.	+ visszairás kivételével)	373	551
	Egyéb bevételek (célt.- felh.és a célt.többlet visszavezetésének és		
03.	+ készlet értékv. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	5	17
	Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékvesztés		
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 értékvesztés		
09.	- kivételével)	-76	-98
	Egyéb ráfordítások (célt.képzés és készlet értékv., valamint terven		
10.	- felüli leírás kiv.)	-248	-497
	Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékvesztés		
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.	<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)</b>	<b>2.605</b>	<b>3.423</b>
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.	<b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS</b>	<b>23</b>	<b>159</b>
32.	ebből:-készpénz (forint - és valutapénztár, csekkek) állományváltozása		
33.	- számlapénz (az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven belüli lejáratú betét számlák, valamint a külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betét számla) állományváltozása	23	159

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-vel 2002 februárjában kötött részvényadás-vételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db. 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. 1.000.000 forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Kibocsátó tulajdonosai - 2005. december 31-én - a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%-ban) voltak. A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db. 1 millió forint névértékű törzsrészvényét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

A Kibocsátó alaptőkéje 3.000 db. 1.000.000 forint névértékű, teljes mértékben befizetett törzsrészvényből áll, amely részvények szavazati 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 márkanévet.

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 csoport szintű 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:

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

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

<b>Tölli Gabriella</b>	az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Novákné Bejczy Katalin</b>	az Igazgatóság belső tagja, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. ügyvezetője, Kockázatkezelés, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Dr. Füredi Júlia</b>	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. HR vezetője, Humánpolitika, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Horváth István</b>	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:

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

A Felügyelő Bizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

<b>Stefano Santini</b>	a Felügyelő Bizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. divízióvezetője, Pénzügyi Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Tátrai Bernadett</b>	a Felügyelő Bizottság tagja, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Dr. Pettkó-Szandtner Judit</b>	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. főosztályvezetője, Jog és Compliance, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Kaliszky András</b>	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. divízióvezetője, Operatív Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Sipos József</b>	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 kapcsolt vállalkozásokra vonatkozó előírásokat szigorúan betartja.

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

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

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

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken 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 elsősorban biztosítéka a Kibocsátó által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kapcsolódó cash flowja. Az ügyletek fedezetéül 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 fedezetcsereket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek 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 hitelfeltevő 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 pénzpiacról 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 bankrendszert és a lakáshitelezést érintő jogszabályi környezet intenzív változása, ezáltal a megnövekedett stabilitási kockázatok meggátolták a jelzáloglevél felárak és nominális hozamszintek csökkenését 2011 folyamán. A nyugdíjpénztári 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 refinanszíroz: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t és a Magyarországi Volksbank Zrt.-t. A refinanszírozott 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	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

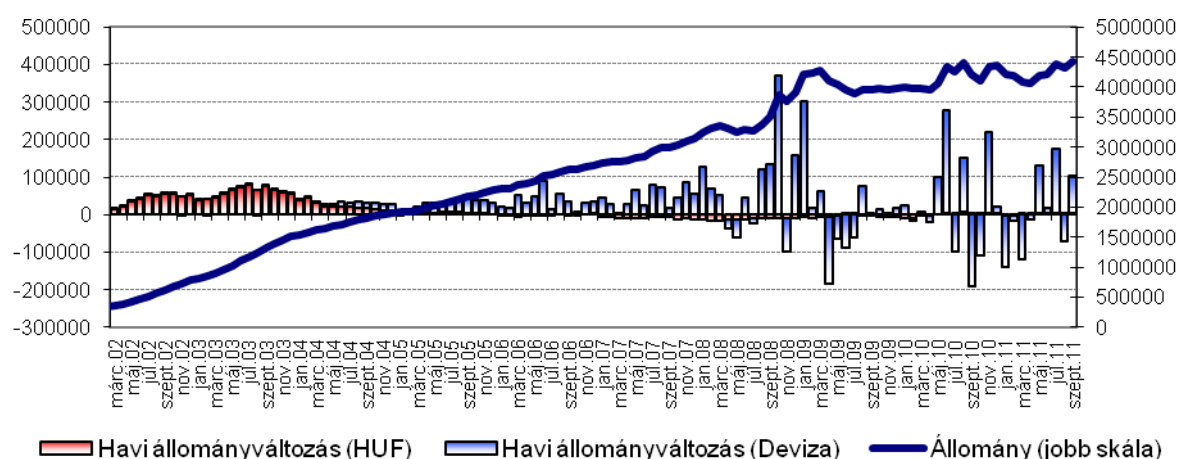
A hazai és a globális makrogazdasági környezet alakulása mellett az állami lakástámogatási rendszer és a hitelezési aktivitást meghatározó jogszabályi környezet alakulása számít a magyar jelzáloghitelezési piac legfontosabb befolyásoló tényezőjének.

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 dinamikus 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 refinanszírozást 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 térnyerését a 2008 őszén 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 árverezési moratórium az érvényessége alatt jelentős kockázatot jelentett a hazai jelzálogbankok jövedelemtermelő képességére és tőkehelyzetére, valamint rontotta a hazai jelzáloglevél megítélését a kibocsátók biztosítékérvényesítő 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 árverezési kvóta rendszer - bár a moratórium időszakához képest kisebb mértékben - továbbra is korlátozza a jelzáloghitelezési piaci szereplőinek biztosítékérvényesítő 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 forrásszerzés 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 képes 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.
<b>OTP Jelzálogbank Zrt.</b>	1.244,011	1.606,369	1.987,837	1.675,031
<b>FHB Nyrt.</b>	626,255	713,967	824,978	845,205
<b>UniCredit Jelzálogbank Zrt.</b>	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.
<b>OTP Jelzálogbank Zrt.</b>	1.365,23	1.575,49	1.1324,0	1.306,64
<b>FHB Nyrt.</b>	531,94	464,19	423,10	395,16
<b>UniCredit Jelzálogbank Zrt.</b>	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.
<b>OTP Jelzálogbank Zrt.</b>	1.445,94	1.423,96	1.540,82	1.551,09
<b>FHB Nyrt.</b>	613,25	597,74	567,62	540,10
<b>UniCredit Jelzálogbank Zrt.</b>	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 árfolyamsokkok 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. Mindamellett, 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 elért 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 adóemlések 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](http://www.mnb.hu)

Statisztikai adatok, idősorok:

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

### **Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete:**

[www.pszaf.hu](http://www.pszaf.hu)

A hitelintézeti szektor adatai:

[http://www.pszaf.hu/bal\\_menu/jelentesek\\_statisztikak/statisztikak/bankszektor](http://www.pszaf.hu/bal_menu/jelentesek_statisztikak/statisztikak/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 főosztályaiból 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 jelző, 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 Értékforgalmi 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 bizonytalanná válását jelentette.

Ebben az időben a legtöbb bank nem jutott elegendő lakossági forráshoz, így a kelletnél 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 örökölt 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 hitelporfóliójában cserélték le ekkor a már bedőlt hiteleket magas kamatozású állampapírokra, 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 összevetésben 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 szolgáltatókról, 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 tagságával 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 fiókalapítás.

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 pénzügyi irányításról, a kamatlábakról, a deviza tranzakcióról, valamint a statisztikai információszolgáltatásról. Az MNB minden hitelintézettől megkívánja korrigált forrásállománya meghatározott hányadának megfelelő pénzügyi 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 Tőzsd felügyelet jogutódja), az Állami Biztosítá felügyelet és az Állami Pénztár felügyelet 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 őrökdi a Hpt. és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tőkepiaci törvény**) rendelkezéseinek (elsősorban a tőkemegfelelésre, 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 hatósággként 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 árfolyamingadozási 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 eszközközkezelőről 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 ügyleti 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 szerződésszerű teljesítése esetén az ügyleti kamaton kívül egyéb járulék és díj jogcímén 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 kölcsönszerződést 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 törlesztéseként 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 szerződésszegés esetén a pénzügyi intézményt megillető felmondási jog a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződés pénzügyi intézmény általi felmondását is megalapozza.

A devizakölcsön fedezetéül szabályszerűen alapított lakóingatlant terhelő jelzálogjog – a zálogszerződés módosítása nélkül, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés és járulékai 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 késedelme 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 adóra.

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 szerződészerűen 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 utasíthatja 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-kamatlábhöz (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) forinthitel lehet, ha az eredeti hitel forinthitel;
- (B) euró hitel, euró alapú hitel vagy forinthitel 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 Vagyongazdálkodó 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 zálogkötelezettnek – más lakhatást biztosító használati joga nincs, illetve ha az adósnak – vagy ha a lakóingatlan nem az adós tulajdonában van, a zálogkötelezettnek – más lakhatást biztosító használati joga van, abban az esetben az adott ingatlan már nem felel 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 lakóingatlan 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 eszközközkezelőről szóló törvénnyel kapcsolatban, miszerint a Nemzeti Eszközközkezelő 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 Eszközközkezelő Zrt. az adóssal vagy adott esetben a zálogkötelezettel az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a megvásárolt lakóingatlan tekintetében határozatlan időtartamra lakásbérleti szerződést köt. A Nemzeti Eszközközkezelő 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 Kjt. módosítása érdekében, miszerint a Kjt. 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 leírhatnák 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 különadó, 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 tőkeemegfelelési 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.

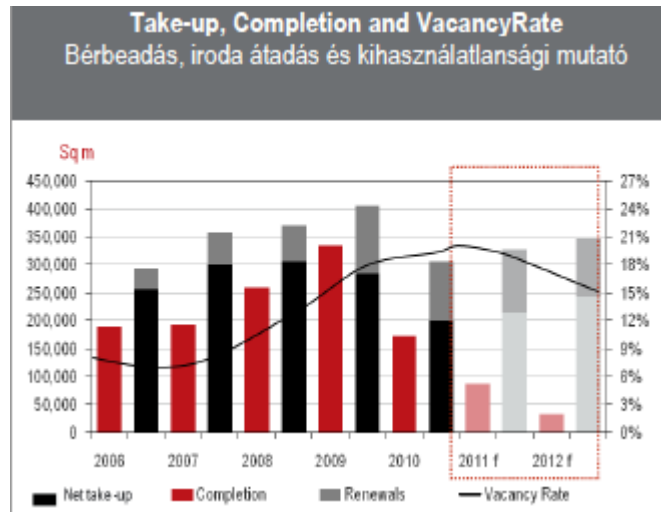
A lakossági szegmensben ennél lassabb ütemű romlás figyelhető meg: 2011 júniusában a nem-teljesítő hitelek aránya 12,4%-ot tett ki. A tartósan erős svájci frank és a továbbra is kedvezőtlen munkapiaci feltételek jelentősen rontják az amúgy is magas adósságteherrel küzdő magyar háztartások jövedelmi helyzetét, míg a lakossági devizakittség 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 m<sup>2</sup> volt. Ebből 17% saját használatban van, míg 20,7% üres. A bérleti díjak átlagosan 11-13 euró/m<sup>2</sup>/hó között mozognak.



Forrás: Jones Lang LaSalle

A legjelentősebb új bérleti tranzakciók: a Magyar Takarékszövetkezeti Bank 3.675 m<sup>2</sup>-en a Margit Házban, az MSD gyógyszeripari cég 2.500 m<sup>2</sup>-en a Millennium Tower III-ban, a Shell 2.273 m<sup>2</sup>-en az Office Garden II.-ben, a Mediabrands 1.293 m<sup>2</sup>-en a Corvin Office II. irodaházban.

Az Észak Buda alpiacra átadásra került a volt laktanya területén lévő, az SCD Group által fejlesztett 14.500 m<sup>2</sup>-es, „A” kategóriás Officium irodaház. A Határ úti metrómegállónál átadták a Laurus Irodaházakat (fejlesztője az Erste Group Immorent Kft), összesen 14.000 m<sup>2</sup> A-kategóriás irodát, 1.000 m<sup>2</sup> üzlethelyiséget, ahol a BDO Forte könyvvizsgáló cég írt alá 3.600 m<sup>2</sup>-re szóló bérleti szerződést. Új irodahelyiség átadás a belvárosban: a Portus Buda Group által fejlesztett CDO Calasanz 1.639 m<sup>2</sup>-en.

A Nokia Siemens Network 13.027 m<sup>2</sup>-en hosszabbított szerződést a City Gate Irodaházban, a Raiffeisen Bank 11.876 m<sup>2</sup>-en az Akadémia Bank Centerben. További hosszabbítások: a Deloitte 4.800 m<sup>2</sup>-en és a Zepher 3.350 m<sup>2</sup>-en.

Előbérlet: a KPMG 8.500 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> bérbe adható területtel.

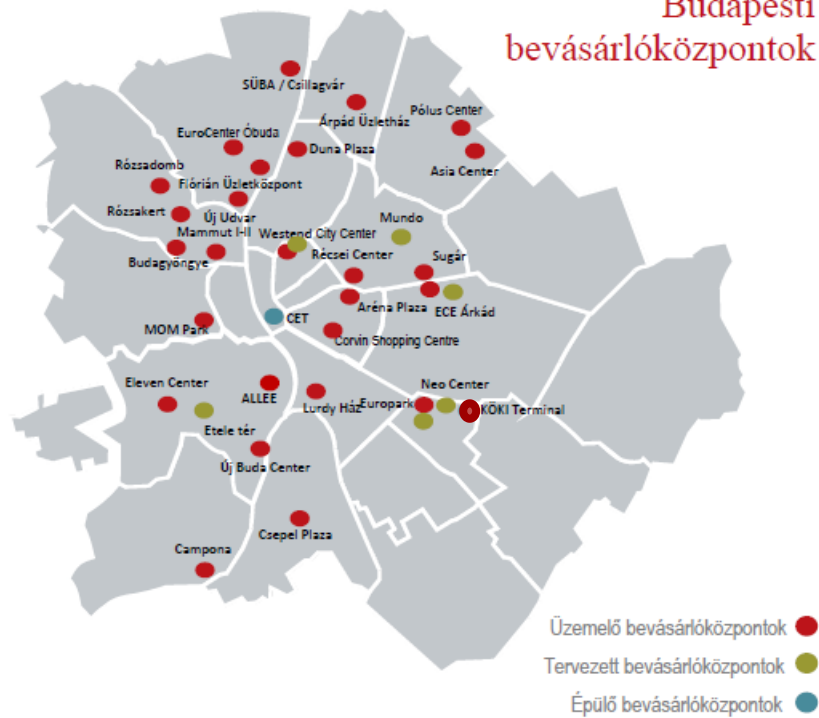
2011-ben megnyílt bevásárlóközpontok: Magyarország második legnagyobb bevásárlóközpontja, a KÖKI Terminál 59.000 m<sup>2</sup>-en, az Europeum a Blaha Lujza téren 5.600 m<sup>2</sup>-en. Szegeden átadták az Árkádot 41.000 m<sup>2</sup>-en.

A bevásárlóközpontok bérleti díjai jellemzően 20-50 euró/m<sup>2</sup>/hó, belvárosi üzlethelyiségeknél 40-100 euró/m<sup>2</sup>/hó, retail parkokban 6-8 euró/m<sup>2</sup>/hó, factory outletekben 13-16 euró/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>-es bevásárlóközpont nyitását 2012-re halasztották, ugyanakkor 1.500 m<sup>2</sup> területet a tervek szerint még idén megnyitnak.

A CET 27.000 m<sup>2</sup>-es kulturális-, szolgáltató- és kereskedelmi központ várhatóan 2012-ben nyit meg.

## Budapesti bevásárlóközpontok

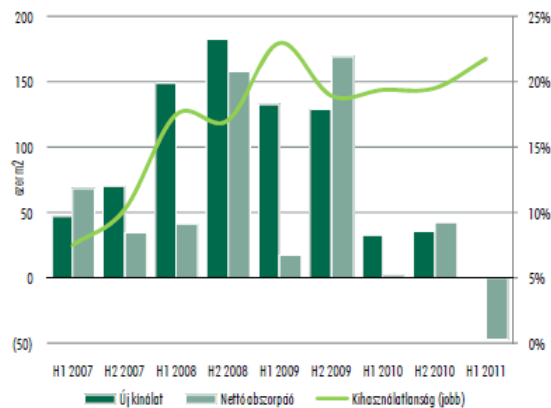


Forrás: Jones Lang LaSalle

### Ipari ingatlanok

2011 harmadik negyedévének végén a modern ipari ingatlanpiaci állomány Budapesten és környékén 1.797.347 m<sup>2</sup> volt. Az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 49.843 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>, BILK 7.500 m<sup>2</sup>, M1 Business Park 6.500 m<sup>2</sup> (DHL), új bérbeadás: ProLogis Harbor Park 19.000 m<sup>2</sup>, WestLog DC 11.500 m<sup>2</sup>.

Logisztikai központok  
Budapesten és környékén



- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1 M1 Business Park       | 17. Goodman Park Gyál           |
| 2 Agrogate               | 18. M5 Gyál Business Park       |
| 3 WestLog                | 19. Viktória Industrial Park    |
| 4 Rozália Park           | 20. Goodman Park Üllő           |
| 5 Tulipan Park           | 21. Anvil 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-Moll Logistics       | 25. Europa Center               |
| 10 ProLogis Harbor Park  | 26. Acquincum Logistics Park    |
| 11 Prologis Park Sziget  | 27. Innove Business Park        |
| 12 Bleckeer              | 28. City Point 9                |
| 13 BILK Logistics Centre | 29. Dél-Pesti Business Park     |
| 14 Prologis Park Gyál    | 30. Bravos                      |
| 15 HOPI Logistics Centre | 31. Nagytétényi Industrial Park |
| 16 Akácliget             | 32. South Base                  |

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/m<sup>2</sup>/hó, a főváros melletti logisztikai parkokban 4,5-5 euró/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> volt, 7 m<sup>2</sup>-rel nagyobb, mint 2010 I. félévében. A 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű lakások aránya 33%-ról 41%-ra emelkedett.

Építési- és használatbavételi engedélyek száma félévente



Forrás: KSH, ReSource

152 új lakás 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 új lakás projektekben 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 új lakás 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 legköltésesebb.

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 telek 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 kontrolling;
- 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 kamatfizetései a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok illetőség szerinti országában további adókötelezettséget válthat ki - melynek során értelemszerűen figyelembe veendő az érvényben lévő, kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények - amellyel jelen összefoglaló nem foglalkozik.*

### **Belföldi illetőségű Jelzáloglevél és Kötvény tulajdonosok adózása**

#### **Kamatjövedelem adózása**

##### Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

Amennyiben egy belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos a társasági adó alanya és a Kibocsátótól származó kamatjövedelemre jogosult, az ilyen jövedelem 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 kifizetésekből 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 szolgáltatónak. Továbbá, ha a kamatjövedelem tartós befektetésből származik (lásd ezt is a következő pontban), akkor az arra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

#### **Tőkejövedelem adózása**

##### Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

A társasági adó törvény hatálya alá tartozó belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos esetében a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítése, vagy az értékesítéssel azonos elbírálás alá eső cselekmény következtében elszámlolt 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 pénzüsszeget kell lekötöni 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 – megtekinthetők a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér. 5-6. szám alatti székhelyén.

Az Alaptájékoztató, valamint az Éves és Féléves jelentések megtekinthetők a Kibocsátó ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)), a Vezető Forgalmazó ([www.unicreditbank.hu](http://www.unicreditbank.hu)) és a Budapesti Értéktőzsde ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlapján, valamint a Felügyelet által üzemeltetett ([www.kozzetetelek.hu](http://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 választottbíróági 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.

## DEFINIÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

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

- Adagolt kibocsátás** A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának olyan módja, amelynek keretén belül az értékesítés a Kibocsátó által meghatározott időszak alatt történik, úgy, hogy az értékpapírok lejáratási időpontja azonos.
- ÁKK** Államadósság Kezelő Központ Zrt. (1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.)
- Allokáció** Túligénylés/túljegyzés esetén az Aukció/Jegyzés lezárását követő eljárás, mely során a Kibocsátó az előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes igénylések/jegyzések elfogadásának mértékéről.
- Aukció** A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 5. pontja szerint a forgalomba hozatal azon módja, amely keretén belül a Kibocsátó az általa meghatározott feltételek szerint lehetőséget biztosít ajánlattételre, és a beérkezett vételi ajánlatok meghatározott szempont szerint versenyeznek. A 49. § és 50. § szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A Tpt. 49. §-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól.
- Befektető** Azon Jelzáloglevelet/Kötvényt vásárló személy, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került vagy akinek később Jelzáloglevél/Kötvény kerül a tulajdonába. A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 20. pontja szerint az a személy, aki a befektetési alapkezelővel vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a szabályozott piac, tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja.
- Devizabelföldi vállalkozás, szervezet** A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 30(b) pontja szerint a vállalkozás és a szervezet, ha székhelye belföldön van, ideértve a külföldi állampolgár önálló magyarországi vállalkozását (egyéni vállalkozót – ideértve az egyéni céget – és az önfoglalkoztatót) is; továbbá a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ide nem értve a vámszabaderületi társaságot továbbá a külföldön lévő külképviselőt.
- 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 képviselője, a vámszabaderületi társaság, a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ha a fióktelepet vámszabad területen létesítették, illetve ott működik.

<b>Devizakülföldi természetes személy</b>	Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.
<b>Elkülönített letéti számlák</b>	A Vezető Forgalmazó a forgalomba hozatal során befizetett összeget a Végleges Feltételekben megjelölt pénzforgalmi számlá(ko)n tartja. E számlán elhelyezett összeg a Jegyzésből esetlegesen eredő meghatározott visszafizetési kötelezettségek teljesítéséig, illetve a visszafizetési kötelezettség hiányának a megállapításáig nem használható fel.
<b>Értékpapírszámla</b>	A dematerializált Jelzáloglevélről/Kötvényről és a hozzá tartozó jogokról és az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.
<b>Fedezet</b>	A jelzálog-hitelintézeteknek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezet lehet Rendes és Pótfedezet. A Rendes Fedezet részaránya a Jht. 14. § (8) bekezdése alapján az összes fedezetben nem lehet kevesebb 80%-nál.
<b>Fedezet nyilvántartás</b>	A fedezet-nyilvántartás a Kibocsátó analitikus nyilvántartási rendszerében rögzített adatokból készített azon nyilvántartás, amely az általa kibocsátott Jelzáloglevelek Rendes Fedezetét biztosító zálogtárgyak, a Rendes és Pótfedezeti értékek adatait a Fedezet-nyilvántartási szabályzatában található előírások szerint egyedileg, illetve összevontan tartalmazza, megteremtve ezzel a Vagyonellenőr számára az arányossági követelmények betartása ellenőrzésének feltételeit.
<b>Felhalmozott kamat</b>	A Jelzáloglevél/Kötvény Sorozat kamatozásának első napjától, illetve amennyiben már történt kamatkifizetés, úgy a kamatkifizetés időpontjától az újonnan forgalomba hozatalra kerülő Részlet pénzügyi elszámolásának időpontjáig (azt a napot is beleszámítva) terjedő időtartamra számított időarányos kamat.
<b>Feltételek vagy Jelzáloglevél Feltételek és Kötvény Feltételek</b>	A Jelzáloglevelekre, Kötvényekre, illetve azok forgalomba hozatalára vonatkozó feltételek a jelen Alaptájékoztató <i>Jelzáloglevél Feltételek</i> vagy <i>Kötvény Feltételek</i> fejezeteiben foglaltak szerint.
<b>Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei</b>	A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. közötti megállapodás, amelyben a Kibocsátó megbízást ad a jelen Programmal kapcsolatos, a fizetések lebonyolításával összefüggő feladatok elvégzésére.
<b>Folyamatos kibocsátás</b>	A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír olyan forgalomba hozatala, amikor az értékesítés hatvan napot meghaladó időszak alatt történik úgy, hogy az egyes értékpapírok futamideje értékesítésük időpontjával kezdődik.
<b>forgalomba hozatal</b>	A Jelzáloglevelek, Kötvények forgalomba hozatala a jelen Alaptájékoztatóban és az egyes Végleges Feltételekben foglaltak alapján, ideértve mind a nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatalt, mind a tőzsdei bevezetés útján történő forgalomba hozatalt.
<b>Hitelbiztosítéki érték</b>	Az ingatlan piaci értéke, csökkentve a felmért kockázatok pénzben kifejezett értékével. Megállapításának elveit és módszereit jogszabályok határozzák meg, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.
<b>Jegyzés</b>	A Tpt. 5. § (1) bekezdés 63. pontjának szabályai szerinti az értékpapír



forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.

<b>Jelzáloglevél</b>	A jelen Program keretében kibocsátott, dematerializált, névre szóló, a Jht. alapján kibocsátott átruházható, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét megtestesítő értékpapír (ideértve a Tőzsdei Jelzálogleveleket, a Nyilvános Jelzálogleveleket és a Zártkörű Jelzálogleveleket).
<b>Kötvény</b>	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).
<b>Munkanap</b>	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó, a Fizető Megbízott és a KELER Zrt. is nyitva tart.
<b>MSZSZ</b>	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.
<b>Okirat</b>	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált Jelzáloglevelekről/Kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7. § (1) – (3) bekezdései szerint.
<b>Pótfedezet</b>	<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"><li>(a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt pénzforgalmi számlán tartott pénz;</li><li>(b) az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség (<b>EGT</b>) és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (<b>OECD</b>) tagállamainak nemzeti bankjai, valamint az Európai Központi Bank által kibocsátott értékpapír;</li><li>(c) az Európai Unió, az EGT és az OECD tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír;</li><li>(d) az Európai Befektetési Bank, a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank, az Európa Tanács Fejlesztési Bankja és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank által kibocsátott azon értékpapírok, melyek kötelezettje a kibocsátó;</li><li>(e) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír;</li><li>(f) azon értékpapírok, amelyek tőke- és kamattörlesztéséért a (c) és (d) pontban felsorolt kibocsátók valamelyike kezességet vállalt;</li><li>(g) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott – a Jht. 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó – hitel; és</li><li>(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</li></ul>

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.

<b>Program</b>	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.
<b>Rendes Fedezet</b>	<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 kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet Jht. 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető.</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 fizetéseképtelensége esetén nem gyakorolhatja. Rendes Fedezetként a származtatott (derivatív) ügyletből származó követelésnek vagy kötelezettségnek az ezek fedezetéül szolgáló biztosítékkal korrigált összegét kell nyilvántartásba venni. Ha a korrigált összeg a 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>
<b>Részlet</b>	Az egy Sorozatba tartozó azon Jelzáloglevelek/Kötvények, amelyek forgalomba hozatali napja azonos.
<b>Sorozat</b>	Az azonos típusú, azonos előállítású, azonos jogokat megtestesítő Jelzáloglevelek és Kötvények egy meghatározott időpontban (egy Részletben) forgalomba hozott teljes mennyisége, illetve az eltérő időpontban (több Részletben) forgalomba hozott értékpapírok valamely későbbi időpontban azonos jogokat megtestesítő teljes mennyisége.
<b>Számlavezető</b>	Bármely befektetési szolgáltató, amelynek a KELER Zrt.-nél vezetett összevont

értékpapírszámláján Jelzáloglevelek/Kötvények (saját vagy az adott Jelzáloglevél- vagy Kötvénytulajdonos(ok) Jelzáloglevelei/Kötvényei) található, és az összevont értékpapírszámla felett rendelkezési jog illeti meg.

**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.

## KIEGÉSZÍTÉSEK

### 1. Éves Jelentés 2011.

## **1. Számú kiegészítés**

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, a PSZÁF KE-III-89/2012. (2012. február 24.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2012. április 26.

PSZÁF engedély száma és kelte: H-KE-III-171/2012. (2012. május 10.)

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (4) bekezdésének megfelelően 2012. április 25-én közzétette 2011. évi Éves Jelentését, az - a PSZÁF által KE-III-89/2012. (2012. február 24.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2011. évi Éves Jelentésével. Az első kiegészítés során az Alaptájékoztatót a 'Kiegészítések' című fejezettel bővítettük, melynek 1. számú pontja a következő:

**1. Éves Jelentés 2011.**

## NYILATKOZATOK

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

Budapest, 2012. április 26.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
1.



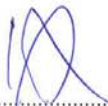
Tólli Gabriella  
elnök-vezérigazgató



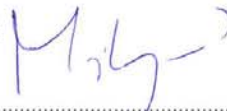
Tóth Illés  
igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.

UniCredit Bank Hungary Zrt.  
44.



Csáky Attila  
ügyvezető igazgató



Motyovszki Gábor  
igazgató



**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.  
ÉVES JELENTÉSE  
2011.**

## Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés .....	115
2.	Független könyvvizsgálói jelentés .....	116
3.	Éves beszámoló.....	118
3.1.	Mérleg .....	118
3.2.	Eredménykimutatás .....	123
3.3.	Kiegészítő melléklet .....	125
4.	Vezetőségi jelentés.....	158
4.1.	A Bank bemutatása .....	158
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2011. december 31-én .....	158
4.3.	A Bank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete.....	159
4.4.	A Bank területeinek célja és stratégiája .....	160
4.5.	A Bank eredményei és kilátásai .....	161
4.6.	Foglalkoztatási politika .....	162
4.7.	A Bank főbb kockázatai.....	162
4.8.	Szavatoló tőke változása .....	163
4.9.	A Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői .....	164
5.	Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek .....	165
6.	Végrehajtási árverések .....	166
7.	Átvett ingatlanok .....	166
8.	Jelzáloghitel-törlesztések összege .....	166
9.	Nyilatkozat .....	167

## 1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Bank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Bank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2011-es üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

## 2. Független könyvvizsgálói jelentés



KPMG Hungária Kft.  
Váci út 99.  
H-1139 Budapest  
Hungary

Tel.: +36 (1) 887 71 00  
Fax: +36 (1) 887 71 01  
E-mail: info@kpmg.hu  
Internet: kpmg.hu

### Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

#### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „a Bank”) mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 126.184 M Ft, a mérleg szerinti eredmény 0 Ft, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

#### A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős ennek az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

#### A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk ennek az éves beszámolónak a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésunktől függenek. A kockázatok ilyen felmérések az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradéknak (véleményünk) megadásához.

#### Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az UniCredit Jelzálogbank Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.



**Az üzleti jelentésről készült jelentés**

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. mellékelt 2011. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk ezen üzleti jelentés és a 2011. évi éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2011. évi üzleti jelentése az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2012. április 10.

KPMG Hungária Kft.  
Nyilvántartási szám: 000202

*Robert Stöllinger*  
Robert Stöllinger  
Partner

*Nagy Zsuzsanna*  
Nagy Zsuzsanna  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 005421

### **3. Éves beszámoló**

#### **3.1. Mérleg**

adatok M HUF-ban

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	1. PÉNZESZKÖZÖK	183	195
2	2. ÁLLAMPAPÍROK	10 877	9 668
3	a) forgatási célú	0	0
4	b) befektetési célú	10 877	9 668
5	2/A. ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	24	0
6	3. HITELINTÉZETEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	71 164	67 425
7	a) látraszóló	0	0
8	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	71 164	67 425
9	ba) éven belüli lejáratú	8 254	11 553
10	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	8 253	11 553
11	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
12	- MNB-vel szemben		
13	bb) éven túli lejáratú	62 910	55 872
14	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	48 735	43 707
15	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
16	- MNB-vel szemben		
17	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
18	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
20	3/A. HITELINTÉZETEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
21	4. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	53 026	47 334
22	a) pénzügyi szolgáltatásból	53 026	47 334
23	aa) éven belüli lejáratú	10 654	9 487
24	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
25	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
26	ab) éven túli lejáratú	42 372	37 847
27	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
28	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
29	b) befektetési szolgáltatásból	0	0
30	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
31	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
32	ba) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
33	bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
34	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés	0	0
35	bd) elszámolóházzal szembeni követelés	0	0
36	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés	0	0
37	4/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
38	5. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE	0	0
39	A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS		
40	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)	0	0
42	aa) forgatási célú	0	0
43	ab) befektetési célú	0	0
44	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok	0	0
45	ba) forgatási célú	0	0
46	Ebből: -kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
47	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
48	-visszavásárolt saját kibocsátású		
49	bb) befektetési célú	0	0
50	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
51	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
52	5/A. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
53	6. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
54	a) részvények, részesedések forgatási célra	0	0
55	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
56	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
57	b) változó hozamú értékpapírok	0	0
58	ba) forgatási célú	0	0
59	bb) befektetési célú	0	0
60	6/A. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
61	7. RÉSZVÉNYEK, RÉSZSEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA	0	0
62	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
63	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
64	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
65	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
66	7/A. BEFEKTETÉSI CÉLÚ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
67	8. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0
68	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
69	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
70	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
71	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
72	9. IMMATERIÁLIS JAVAK	34	19
73	a) immateriális javak	34	19
74	b) immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
75	10. TÁRGYI ESZKÖZÖK	5	3
76	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	5	3
77	aa) ingatlanok	0	0
78	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	5	3
79	ac) beruházások		
80	ad) beruházásra adott előlegek		
81	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0	0
82	ba) ingatlanok	0	0
83	bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	0	0
84	bc) beruházások	0	0
85	bd) beruházásra adott előlegek	0	0
86	11. SAJÁT RÉSZVÉNYEK	0	0
87	12. EGYÉB ESZKÖZÖK	116	454
88	a) készletek	0	0
89	b) egyéb követelések	116	454
90	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés		
91	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembeni követelés		
92	12/A. EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
93	12/B. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
94	12/C. ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
95	13. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 496	1 086
96	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 495	1 086
97	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1	0
98	c) halasztott ráfordítások	0	0
99	<b>ESZKÖZÖK ( AKTÍVÁK ) ÖSSZESEN</b>	<b>136 925</b>	<b>126 184</b>
100	Ebből: - forgóeszközök [(1+2.a)+3.c)+3.a)+3.ba)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]	19 231	21 689
101	- befektetett eszközök [(2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7+8+9+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]	116 198	103 409

Keltetés: Budapest, 2012. április 10.

\_\_\_\_\_  
Tólli Gabriella  
Elnök vezérigazgató

\_\_\_\_\_  
Novákné Bejczy Katalin  
Igazgatószáki tag



adatok M HUF-ban

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
102	1. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	63 251	25 496
103	a) látra szóló	124	0
104	b) meghatározott időre lekötött kötelezettségek	63 127	25 496
105	ba) éven belüli lejáratú	59 043	21 684
106	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	59 043	21 684
107	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
108	- MNB-vel szemben		
109	bb) éven túli lejáratú	4 084	3 812
110	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	4 084	3 812
111	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
112	- MNB-vel szemben		
113	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
114	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
115	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
116	1/A. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
117	2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	0	291
118	a) takarékbetétek	0	0
119	aa) látraszóló	0	0
120	ab) éven belüli lejáratú	0	0
121	ac) éven túli lejáratú	0	0
122	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	0	291
123	ba) látraszóló	0	0
124	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
126	bb) éven belüli lejáratú	0	291
127	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
128	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
129	bc) éven túli lejáratú	0	0
130	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
131	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
132	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
133	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
134	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
135	ca) tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség	0	0
136	cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó kötelezettség	0	0
137	cc) befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó, ügyfelekkel szembeni köt.	0	0
138	cd) elszámolóházzal szembeni kötelezettség	0	0
139	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség	0	0
140	2/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
141	3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	54 211	81 933
142	a) kibocsátott kötvények	0	0
143	aa) éven belüli lejáratú	0	0
144	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
145	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
146	ab) éven túli lejáratú	0	0
147	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
148	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
149	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	54 211	81 933
150	ba) éven belüli lejáratú	20 770	15 934
151	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
152	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
153	bb) éven túli lejáratú	33 441	65 999
154	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
155	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
156	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de az Épt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok	0	0
157	ca) éven belüli lejáratú	0	0
158	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
159	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
160	cb) éven túli lejáratú	0	0
161	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
162	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
163	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
164	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	116	1 013
165	a) éven belüli lejáratú	116	1 013
166	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0

167	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
168	- szöv.-i formában működő hiteli.-nél tagok más vagy.-i hozzáj.		
169	b) éven túli lejáratú	0	0
170	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
171	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
172	4/A. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
173	5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 504	2 209
174	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
175	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 504	2 209
176	c) halasztott bevételek	0	0
177	6. CÉLTARTALÉKOK	1 265	755
178	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
179	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0
180	c) általános kockázati céltartalék	1 265	617
181	d) egyéb céltartalék	0	138
182	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉG	0	0
183	a) alárendelt kölcsöntőke	0	0
184	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
185	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
186	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása	0	0
187	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség	0	0
188	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
189	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
190	8. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000
191	Ebből: - visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
192	9. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
193	10. TŐKETARTALÉK	783	783
194	a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (árszió)	0	0
195	b) egyéb	783	783
196	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	1 155	1 088
197	12. EREDMÉNYTARTALÉK (+/-)	9 214	9 616
198	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
199	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	24	0
200	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
201	b) valós értékelés értékelési tartaléka	24	0
202	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-)	1 402	0
203	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>136 925</b>	<b>126 184</b>
204	Ebből: - rövid lejáratú kötelezettségek [1.a)+1.ba)+1.c)+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)]	80 053	38 922
205	- hosszú lejáratú kötelezettségek [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	37 525	69 811
206	- saját tőke 8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	15 578	14 487

## MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
207	Függő kötelezettségek	0	0
208	Jövőbeni kötelezettségek	72	22
209	Ellenőrző szám	72	22

Keltezés: Budapest, 2012. április 10.

Tólli Gabriella  
Elnök vezérigazgató

Novákne Bejczy Katalin  
Igazgatósági tag

**3.2. Eredménykimutatás**

adatok MHUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01	1. KAPOTT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ BEVÉTELEK	10 062	9 641
02	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő ép.-ok után kapott (járó) kamatbev.	921	779
03	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
04	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
05	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 141	8 862
06	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	1 423	1 900
07	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
08	2. FIZETETT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	5 875	5 979
09	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	681	493
10	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
11	KAMATKÜLÖNBÖZET ( 1- 2 )	4 187	3 662
12	3. BEVÉTELEK ÉRTÉKPAPÍROKBÓL	0	0
13	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
14	b) bevételek kapcsoló vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
15	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
16	4. KAPOTT (JÁRÓ) JUTALÉK- ÉS DÍJBÉVÉTELEK	326	259
17	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	326	259
18	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		0
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
20	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tev.bevételeit)	0	0
21	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
22	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
23	5. FIZETETT (FIZETENDŐ) JUTALÉK- ÉS DÍJRÁFORDÍTÁSOK	29	24
24	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	25	18
25	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1	1
26	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
27	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tev. ráfordításait)	4	6
28	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	3	2
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
30	6. PÉNZÜGYI MŰVELETEK NETTÓ EREDMÉNYE [6.a)-6.b)+6.c)-6.d)]	-12	-13
31	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	61	43
32	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
34	- értékelési különbözet		
35	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	73	56
36	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
37	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
38	- értékelési különbözet		
39	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	0	0
40	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
41	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
42	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszalírása		
43	- értékelési különbözet		
44	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	0	0
45	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
47	- forgatási célú értékpapírok értékesítése		
48	- értékelési különbözet		

Sor szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
49	7. EGYÉB BEVÉTELEK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	47	105
50	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	0
51	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	0	0
52	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
53	b) egyéb bevételek	47	105
54	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	0	0
55	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
56	- készletek értékvesztésének visszalírása		
57	8. ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK	389	345
58	a) személyi jellegű ráfordítások	138	122
59	aa) bérköltség	99	85
60	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	8	10
61	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	ac) bérjárulékok	31	27
63	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
64	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	251	223
65	9. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	19	17
66	10. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	497	285
67	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
68	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
69	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
70	b) egyéb ráfordítások	497	285
71	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
72	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
73	- készletek értékvesztése		
74	11. ÉRTÉKVESZTÉS KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉKKÉPZÉS A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	2 071	3 737
75	a) értékvesztés követelések után	2 071	3 736
76	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	1
77	12. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAIÍRÁSA KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTART. FELHASZNÁLÁSA A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	592	902
78	a) értékvesztés visszalírása követelések után	588	902
79	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	4	0
80	12/A. ÁLTALÁNOS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉK KÉPZÉS ÉS FELHASZNÁLÁS KÜLÖNBÖZETE	-233	648
81	13. ÉRTÉKVESZTÉS A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK UTÁN	0	439
82	14. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAIÍRÁSA A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉP-K, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK UTÁN	0	0
83	15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1 902	716
84	Ebből: - pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [1-2+3+4-5+/-6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14]	1 902	716
85	- nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [7.a-10.a]	0	0
86	16. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
87	17. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	745
88	18. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (16-17)	0	-745
89	19. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-15+/-18)	1 902	-29
90	20. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	344	38
91	21. ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-19-20)	1 558	-67
92	22. ÁLTALÁNOS TARTALÉKKÉPZÉS, FELHASZNÁLÁS (+/-)	-156	67
93	23. EREDMÉNYTARTALÉK IGÉNYBEVÉTELE OSZTALÉKRA, RÉSZESÉDESRE	0	1 000
94	24. JÓVÁHAGYOTT OSZTALÉK ÉS RÉSZESÉDÉS	0	1 000
95	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
96	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
97	25. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-21-/+22+23-24)	1 402	0

Keltezés: Budapest, 2012. április 10.

 Tólli Gabriella  
 Elnök vezérigazgató

 Novákné Bejczy Katalin  
 Igazgatósági tag

### 3.3. Kiegészítő melléklet

## TARTALOM

- 1. ÁLTALÁNOS RÉSZ**
- 2. SPECIFIKUS RÉSZ**
  - 2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK**
    - 2.1.1. ÁLTALÁNOS RÉSZ
    - 2.1.2. ALKALMAZOTT SZÁMVITELI ELVEK ÉS ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK
  - 2.2. TÁBLÁZATOK**
    - 2.2.1. STRUKTURÁLIS ELTÉRÉSEK
    - 2.2.2. TÁBLÁZATOK A MÉRLEG ÉS AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS  
EGYES SORAIHOZ (2.2.2.1./1 - 2.2.2.1./16 )
    - 2.2.3. ÁLTALÁNOS TÁBLÁZATOK (2.2.3.1./1 - 2.2.3.1/2 )
- 3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK ( 3.1. - 3.8. )**
- 4. CASH-FLOW KIMUTATÁS**

# 1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

## 1.1. Makrogazdasági környezet alakulása

2011 elején folytatódott a mérsékelt ütemű világgazdasági fellendülés, amelynek 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 reálértéke, a lakossági fogyasztás tovább csökkent. 2011 májusától a világgazdasági növekedés drasztikusan lefékeződött, elsősorban az egyre nagyobb államadósságot maguk előtt görgető kormányok fiskális egyensúly irányába tett, keresletet szűkítő lépései miatt. A lassulás hatása a magyar exporton is megmutatkozott: a gazdaság a második negyedévben stagnált, majd szerény mértékben ismét növekedni kezdett, a bruttó hazai össztermék így év/év alapon 1,7%-kal bővült 2011-ben.

A magánnyugdíjpénztári vagyonból megvalósított államadósság-csökkentés és a kormány középtávú, strukturális reformelképzeléseit felvázoló Széll Kálmán terv tavaszi bejelentése ugyan átmenetileg javította az ország kockázati megítélését. A program vontatott évközi megvalósítása és a hazai bankszektort érintő jogszabályi környezet megváltozása – a görög adósságválság régiós hatásai mellett – 2011 végére egyre nagyobb kockázatot képviselt a befektetők szemében. A megnövekedett szuverén kockázatokra a három vezető nemzetközi hitelminősítő a szuverén adósság kockázati besorolásának rontásával reagált 2011 végén, illetve 2012 elején.

Mivel a 2010 közepén elkezdett adócsökkentés révén elérni kívánt belső keresletélénkítés 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 várhatóan meghaladja a költségvetési törvényjavaslatban szereplő 2,5%-os célt.

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 éves átlagos infláció a kormányzati indirektadó-emelések, a tartósan gyengébb forintárfolyam és a magas nyersanyagárak hatására a jegybank várakozása alapján 5,6%-ra nőhet 2012-ben.

A világgazdaság romló növekedési kilátásai és a magyar államháztartás fenntarthatóságának biztosítása miatt a hazai gazdaság növekedése várhatóan lassul 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 árfolyamon történő eltörlesztés veszteségeit elszenvedő bankok pedig várhatóan még inkább visszafogják majd hitelezési aktivitásukat, elsősorban az autóipari és kapcsolódó beruházások még 2009-2010 folyamán bejelentett beruházásainak termelésbe állása lehet a fő növekedést támogató tényező 2012-ben.

## 1.2. A Bank működése

A Bank alaptőkéje 3.000 darab egymillió forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2011. december 31-én mind a 3.000 darab részvény az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank) tulajdonában volt.

A Bank 2011. év végi mérlegfőösszege 126,2 milliárd forint, mely összeg az előző évhez képest csökkenést mutat.

A befektetési célú értékpapírok állománya 9,7 milliárd forintot tett ki 2011. december végén. A hitelintézetekkel szembeni követelésállomány 3,7 milliárd forinttal csökkent, 67,4 milliárd forint volt 2011. év végén. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány 5,7 milliárd forinttal csökkent 2010. év végéhez képest, értéke 47,3 milliárd forint. A korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke 2011. december végén 15 milliárd forint volt, a tőkemegfelelési mutató 27,21%.

A Bank adózott eredménye 2011. év végén 67 millió forint veszteség volt, ami a 2010. év végi állományhoz képest 1.625 millió forinttal kevesebb. A kamatkülönbség az előző évhez képest mintegy 525 millió forinttal csökkent, értéke 3,7 milliárd forintot tett ki. A követelések után képzett értékvesztés 1,7 milliárd forinttal volt több mint az előző évben.

A Bank alaptevékenységére koncentrál, így piaci kockázatokat nem vállal. Devizapozícióját folyamatosan fedezi, kamatpozícióját – amely EUR-ban, CHF-ben és forintban áll fenn – minimális, 3,3 millió forintos bázispontérték alatt tartja. A Bank egynapos, 99%-os kockáztatott értékét 2011-től az elmúlt két évre visszatekintő tiszta historikus szimulációval számolja. Saját kibocsátású jelzálogleveleinek egyedi, illetve az államkötvényeivel együttes általános kamatkockázata mozgatja, ami a nyáron kibocsátott devizakötvényekkel az első féléves átlagosan 200 millió forint értékről 700 millió forintra emelkedett.

A Bank likviditási kockázatát alapvetően az anyavállalata konszolidált módon fedezi lejáratú és devizális szerkezetben egyaránt. Mindemellett 2011-ben jelentős átstrukturálás történt a források között a hosszú távú likviditás javítása érdekében; a Bank 120 millió svájci frank és 30 millió euró névértékben devizában denominált jelzálogleveleket bocsátott ki, melyekből 100 millió svájci frank és 15 millió euró 10 éves lejáratú értékpapír. (2011 negyedik negyedévben, a végtörlesztések eszközforrás összhangra való hatásának ellensúlyozása céljából a 10 éves lejáratú svájci frank jelzáloglevélből 30 millió visszavásárlásra került.) A kötvények rövid távú, bankközi forrásokat váltottak ki, így 2010 év végéhez képest 2011 végére az éven túli eszközök fedezettsége 38%-ról 81%-ra, az 5 éven túli eszközök hasonló lejáratú forrásokkal való fedezettsége pedig 43%-ról 70%-ra javult.

A Bank eredményességét jelző indikátorok a magyar számviteli előírások alapján az alábbiak szerint alakultak:

ROA <sub>2010</sub> =1,02 %	ROE <sub>2010</sub> =9,2 %
ROA <sub>2011</sub> =0 %	ROE <sub>2011</sub> =0 %

A végtörlesztés miatt elszámolt veszteség következményeként csökkent jelentős mértékben a tőke- és az eszközarányos megtérülés az előző évhez képest.

A Bank 2012 év végi tervezett mérlegfőösszege 111,7 milliárd forint, az adózás utáni eredmény várható nagysága 386 millió forint.



## **2. SPECIFIKUS RÉSZ**

## **2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK**

## 2.1.1. Általános rész

### A Bank bemutatása

A Bank szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet. Cégbírósági bejegyzési száma: 01-10-043900.

A Bankot 1998. június 8-án 3.000.000 ezer forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (a továbbiakban: Alapító) alapította. Az Alapító 1998. június 10-én bocsátotta rendelkezésre a tőzstőke első részletét 15.141.937,50 DEM összegben, majd a második részlet átutalására 1998. október 29-én került sor 9.030.814,99 DEM összegben. Az Alapító ugyanebben az időpontban 5.969.185,01 DEM összegű tőketartalékot is a Bank rendelkezésére bocsátott. A fentiek alapján az Alapító 1998-ban 3.000.000.000,- forint összegű tőzstőke és 782.918.306,25 forint tőketartalék befizetést hajtott végre.

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., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Bank 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 Zrt., amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. 2002 februárjában az egyedüli részvényes 1 darab 1.000.000 forint névértékű részvényt értékesített a BA-CA Ingatlanhasznosító Kft. részére. Ennek következtében a Bank többszemélyes bankká alakult át. A 2005-ben továbbértékesített részvényt a HVB Bank Hungary Zrt. megvásárolta 2006. december 22-én.

A magyarországi HVB Bank a Bank Austria Creditanstalt csoport tagjaként 2005-ben csatlakozott Európa egyik vezető bankcsoportjához, az UniCredit Grouphoz. Az UniCredit 22 európai országában van jelen intézményhálózatával, a közép- és kelet-európai régióban piacvezető.

2007. február 1-jén a Bank neve megváltozott, UniCredit Jelzálogbank Zrt. néven folytatja működését.

Az Igazgatóság tagjai 2011. december 31-én:

Tölli Gabriella (elnök)  
Novákné Bejczy Katalin  
Dr. Füredi Júlia  
Horváth István

A Felügyelőbizottság tagjai 2011. december 31-én:

Stefano Santini (elnök)  
Dr. Pettkó-Szandtner Judit  
Tátrai Bernadett  
Kaliszky András  
Sipos József  
Tóth Balázs

## 2.1.2. Alkalmazott számviteli elvek és értékelési eljárások

### Éves beszámoló

Az éves beszámoló a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és annak módosításai, a 250/2000 (XII.24.) Kormányrendelet, valamint a számviteli politikában rögzítettek szerint készült.

A 2011. évi mérlegkészítés időpontja 2012. január 13.

A Bank a könyvvezetés és beszámoló készítés során nem tért el a számviteli törvény 15. paragrafusában meghatározott számviteli alapelvektől.

A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérlegsorok minden esetben a Bank anyabankját, az UniCredit Bankot jelentik.

A Bank 2006. jan. 1-jétől alkalmazza a valós értéken történő értékelés szabályait a Számviteli törvény 59/A. § szerint.

A Bank számviteli kimutatásait szolgáltatási szerződés alapján az UniCredit Bank végzi. A könyvek vezetéséért felelős személy Ágoston Szilvia. Mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 114057

### Választott könyvvizsgáló

A Bank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

A Bank könyvvizsgálója: Nagy Zsuzsanna, a KPMG Hungária Kft. könyvszakértője. Igazolvány száma: 005421.

### Számviteli politika

A Bank a számviteli politikáját a 2000. évi C. törvény, valamint a 250/2000 (XII.24.) kormányrendelet és ezek módosításainak előírásaival összhangban készítette el.

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

### Pénzeszközök

A Bank mérlegében a pénzeszközök között az UniCredit Banknál vezetett forint és deviza pénzforgalmi számlájának egyenlege szerepel.

### Értékpapírok

A Bank értékpapír-portfóliójában a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírok szerepelnek. A Banknak kereskedési célú értékpapír nincsen a birtokában.

Az értékpapírokat a Bank Group-szabályozás alapján értékesíthető pénzügyi eszközök között tartja nyilván.

Értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

az értékpapírok tényleges beszerzési áron kerülnek a mérlegben kimutatásra. A beszerzési ár nem tartalmazhat kamatot. Az értékesíthető értékpapírok az év utolsó napján alkalmazott piaci árfolyamokon kerülnek átértékelésre. Amennyiben az értékelési különbözet pozitív, akkor azt a Bank értékelési különbözetként mutatja ki az értékelési tartalékkal szemben. Amennyiben a piaci érték alacsonyabb a bekerülési értéknél, s ezen negatív különbözet jelentős és tartós, akkor a Bank értékvesztést számol el az értékpapírra vonatkozóan az eredmény terhére.

Értékvesztést akkor kell elszámolni, ha az értékpapír könyv szerinti értéke és – (felhalmozott) kamatot nem tartalmazó – piaci értéke közötti különbözet veszteségjellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. A különbség

- tartós, amennyiben több mint egy év,
- jelentős összegű.

### Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

- üzletiingatlan-finanszírozás,
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása,
- önálló zálogjogvásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések,
- birtokfejlesztési hitelezés.

Az üzleti ingatlanokra a hitelnújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban, euróban és svájci frankban finanszírozzuk. Az önálló zálogjog vásárlás finanszírozása forintban és euróban történhet. A birtokhitelezés kihelyezései forintban és devizában egyaránt történhetnek.

### **Követelések hitelintézetekkel szemben**

A Bank a forintban fennálló követeléseket a mérlegben bekerülési értéken mutatja ki. A devizára szóló követelések értékelésére vonatkozó szabályokat jelen fejezet végén mutatjuk be.

A hitelintézetekkel szembeni egyéb pénzügyi szolgáltatásból eredő éven túli lejáratú követelések között mutatja ki a Bank – többek között – az önálló jelzálogjog kereskedelmi banknak halasztott fizetéssel történő viszonteladása esetén a kereskedelmi bankkal szemben – a hátralévő eladási ár összegében – fennálló követelését.

### **Követelések ügyfelekkel szemben**

A Bank követeléseinek minősítése a 250/2000. korm. rendelet, az érvényes PSZÁF rendelkezések és a Bank vonatkozó szabályzatai szerint történik.

A Bank értékvesztést akkor számol el, ha az adós minősítése alapján a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülése között veszteségjellegű különbözet mutatkozik. Amennyiben a követelés várható megtérülése jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenti a Bank. A visszairás összeg azonban nem haladhatja meg a korábban értékvesztésként elszámolt összeget. A Bank a Bázel II. előírások miatt tartalékokat képzett azon várható ügyfél hitelezési veszteségekre, amelyek jelenleg még nem azonosíthatók. A képzés alapja a problémamentes ügyfélkövetelések köre, összege a mérlegben az Ügyfelekkel szembeni követelések soron szerepel.

### **Tárgyi eszközök, immateriális javak**

A tárgyi eszközök és immateriális javak nyilvántartása bekerülési, beszerzési értéken történik, amelyet csökkent az eszközök terv szerinti halmozott értékcsökkenése, illetve – indokolt esetben – az elszámolt terven felüli értékcsökkenés, valamint növel a szükséges terven felüli értékcsökkenés visszairásának összege. A Bank az üzembe nem helyezett, rendeltetésszerűen használatba nem vett tárgyi eszközöket a beruházások között bekerülési értéken mutatja ki.

A Bank által végzett tárgyi adómentes hitelintézeti szolgáltatás miatt, a bekerülési, beszerzési érték részét képezi az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó.

A terv szerinti értékcsökkenés számítása az eszközök hasznos élettartamára megállapított lineáris módszerrel történik. Az egyes eszköztípusokra jellemző leírási kulcsok az alábbiak:

- ingatlanok 2%
- gépek, berendezések 14,5%
- gépkocsik 20%
- számítástechnikai eszközök 33%
- szoftverek 25%

A Bank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét.

A 100.000 forint alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközöknél egyösszegű leírás történik.

### **Kibocsátott jelzáloglevelek**

A Bank által kibocsátott, aukción forgalmazott jelzáloglevelek értékesítése történhet névértéken, névérték alatt vagy névérték felett. A Bank mérlegében a kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség soron a forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke szerepel.

A névérték és a vételár különbözetét a hátralévő lejáratú idő alatt időarányosan számolja el a Bank nyereségként/veszteségként a megfelelő időbeli elhatárolás számlával szemben.

### **Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése**

A Bank a devizaszámlákon lévő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést és a devizában fennálló kötelezettségeit az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken mutatja ki. Amennyiben az átértékelés összevontan

veszteséget/nyereséget mutat, akkor azt a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai/bevételei között árfolyamveszteségként/árfolyamnyereségként számolja el.

### **Tartalékképzés**

A Bank él a Hpt. adta lehetőséggel és korrigált mérlegfőösszegének 1,25%-áig általános kockázati céltartalékot képez.

Adózott eredményének 10%-át a Bank – a jogszabályi előírásoknak eleget téve – általános tartalékba helyezi.

### **Állami kamattámogatás**

Az állam a magánszemélyek részére nyújtott lakáscélú jelzáloghitelek kamatainak csökkentése érdekében támogatást nyújt. A támogatás módja

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása, kiegészítő kamattámogatás lehet.

2004-től kezdve csak forrásoldali vagy csak kiegészítő kamattámogatás mellett nyújtható hitel, a Bank forrásoldali kamattámogatás mellett hitelez.

2003. június 16-án megváltozott a forrásoldali kamattámogatás vetítési alapja. Amíg korábban az igényelhető támogatás a kibocsátott jelzáloglevelek kamatán alapult, addig június 16. óta az igénylés az ÁKK által havonta közzétett átlagos állampapírhozamok alapján történt. 2004. augusztus 1-jétől ebben is változás történt, mert bár a támogatás alapja továbbra is az ÁKK-állampapírhozam, mértéke azonban megváltozott.

A támogatásoknak a Magyar Államkincstárral történő elszámolásának rendje is módosult, a támogatások összegének elszámolása az úgynevezett toronymódszerrel történik a Pénzügyminisztériummal kötött megállapodás alapján.

Az állam által a lakáshitelek kamatterheinek csökkentése érdekében nyújtott kamattámogatás kamatbevételként kerül elszámolásra. Minden támogatott lakáshitelhez a hatályos jogszabályok szerint megállapított támogatási kamatlábat rendelünk, amit a kamattal azonos módon naponta elhatárol a könyvelési rendszer. A hónap végén a napi elhatárolások összege a Magyar Államkincstártól megigénylésre, majd kiutalásra kerül.

### **Kamatok elszámolása és függővé tétele**

A Bank a mérleg fordulónapjáig esedékes, de 30 vagy annál több napot meghaladóan be nem folyt kamatokat és egyéb pénzügyi szolgáltatási díjakat függővé teszi. Ugyanezen eljárást követi a Bank azon járó, de a mérlegkészítés napjáig nem esedékes kamatok esetében, ahol az alapkövetelés problémamentes vagy külön figyelendő minősítéstől eltérő minősítést kapott.

### **Jelentős összegű, illetve lényeges hiba**

Az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hibák akkor jelentősek a Bank számára, amennyiben előjel nélküli együttes hatásuk az 500 millió forintot meghaladja. A Bank a már korábban közzétett adatok változását akkor tekinti lényegesnek, ha a megállapítások következtében a jelentős összegű hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20 százalékkal változik.

## 2.2. TÁBLÁZATOK

**2.2.1. AZ ELŐZŐ ÉVI ÉS A TÁRGYÉVI MÉRLEG ÉS EREDMÉNY KIMUTATÁS ADATAINAK STRUKTURÁLIS ELTÉRÉSEI**

Nem volt strukturális eltérés az előző és a tárgyévi mérleg és eredménykimutatás adataiban.

**2.2.2.1./1. MÉRLEG ESZKÖZÖK 2.. ÉS 5. b) SORAIHOZ**
**TŐZSDÉN FORGALMAZOTT ÉRTÉKPAPÍROK**
**a) Befektetési célú értékpapírok**

		Névérték		Beszerzési érték
HU0000	402045 Magyar Államkötvény 2013/D	2 700	MHUF	2 668 MHUF
HU0000	402268 Magyar Államkötvény 2015/A	7 000	MHUF	7 439 MHUF
	<b>Államkötvény összesen:</b>	<b>9 700</b>	<b>MHUF</b>	<b>10 107 MHUF</b>

2011-ben az államkötvények névértékéig 439 MHUF értékvesztés van elszámolva.

**2.2.2.1./2. MÉRLEG ESZKÖZÖK.3. ÉS 4. SORAIHOZ**
**NAGYKOCKÁZATOK ÖSSZEGE**

A nyilvántartott összes kockázatvállalás nettó értéken 2011. december 31-én 3 darab ügyfélnél,

összesen 39 659 MHUF összeg.



## 2.2.2.1/3. MÉRLEG ESZKÖZÖK 3. a), b) ÉS 4. aa) ab) SORAIHOZ

## KÖVETELÉSEK ESEDÉKESÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Megnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézettel szembeni éven belüli követelések	8 058	0	0	0	8 058
2.	Ügyfelekkel szemben éven belüli követelések	743	0	0	0	743
3.	Hitelintézetekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	716	2 779	16 734	39 138	59 367
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	766	7 978	11 402	26 445	46 591
	<b>Ö s s z e s e n :</b>	<b>10 283</b>	<b>10 757</b>	<b>28 136</b>	<b>65 583</b>	<b>114 759</b>

## 2.2.2.1/4 MÉRLEG ESZKÖZÖK 9.a) SORHOZ

## IMMATERIÁLIS JAVAK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2011.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégypték	Vagyoni értékű jogok	Licence	Szellemi termékek	Összesen:
<b>Nyitóállomány (2011.01.01)</b>	0	0	0	728	728
Tárgyévi növekedés					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Szoftver beflen beruházás					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés				0	0
<b>Tárgyévi össz:</b>	0	0	0	0	0
<b>Záróállomány (2011.12.31.)</b>	0	0	0	728	728

## IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2011.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégypték	Vagyoni értékű jog	Licence	Szellemi termék	Összesen:
<b>Nyitóállomány (2011.01.01)</b>	0	0	0	694	694
Tárgyévi növekedés				15	15
Tárgyévi rendk.écs					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0
<b>Tárgyévi vált.összesen:</b>	0	0	0	15	15
<b>Záróállomány (2011.12.31.)</b>	0	0	0	709	709

**2.2.2.1/5 MÉRLEG ESZKÖZÖK 10. a). SORHOZ**
**TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2011.12.31**

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	Beruházások	Mindösszesen
<b>Nyitóállomány (2011.01.01)</b>	0	0	3	7	10	0	10
Tárgyévi növekedés				0	0	0	0
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			0	0	0		0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0	0	0
<b>T.évi összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Záróállomány (2011.12.31.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

**TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2011.12.31.**

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	Beruházások	Mindösszesen
<b>Nyitóállomány (2011.01.01)</b>	0	0	3	2	5	0	5
Tárgyévi növekedés				2	2		2
Tárgyévi rendk.écs					0		0
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			0	0	0		0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0		0
<b>Tárgyévi vált.összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Záróállomány (2011.12.31.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

**2.2.2.1/6. MÉRLEG ESZKÖZÖK 13. SORHOZ**

<b>ÁTMENŐ AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS</b>	<b>2011. M HUF</b>	<b>2010. M HUF</b>
Értékpapírok kamatelhatárolása	657	667
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	91	145
Elhatárolt kamatkövetelés	112	187
Államkincstárral szembeni követelés	218	496
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1	1
Kamatjellegű jutalékok elhatárolása	7	0
<b>Összesen</b>	<b>1086</b>	<b>1496</b>

**2.2.2.1/7. MÉRLEG FORRÁSOK 1. a), b) ÉS 2. b) SOROKHOZ**
**KÖTELEZETTSÉGEK ESEDÉKESÉG SZERINTI BONTÁSA**

Sorszám	Megnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézettel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	16 599	5 085	0	0	21 684
2.	Ügyfelekkel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	291	0	0	0	291
3.	Hitelintézettel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0		3 812	0	3 812
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	0	0	0	0
	<b>Ö s s z e s e n :</b>	<b>16 890</b>	<b>5 085</b>	<b>3 812</b>	<b>0</b>	<b>25 787</b>

**2.2.2.1./8. MÉRLEG FORRÁSOK 1.bb) ÉS 2.bc). SORAIHOZ**
**HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK, MELYEKNEK HÁTRALÉVŐ  
FUTAMIDEJE TÖBB, MINT 5 ÉV**

Hitelintézetekkel szembeni éven túli lejáratú köt. MHUF

**Összesen:** **0 MHUF**

**2.2.2.1/9. MÉRLEG FORRÁSOK 5.b) c) SORHOZ**

<b>ÁTMENŐ PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS</b>	<b>2011. M HUF</b>	<b>2010. M HUF</b>
Devizakonverzió elszámolás	1	0
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	388	224
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	1 792	2 189
Egyéb költségek, egyéb ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	28	91
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2 209</b>	<b>2 504</b>

**2.2.2.1/10.MÉRLEG FORRÁSOK 8.SORHOZ**
**RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA**
**A jegyzett tőke megoszlása**

1. Befizetett, bejegyzett tőke	3 000	MHUF
2. Befizetett, még be nem jegyzett tőke	0	e HUF

## 2.2.2.1/11. MÉRLEG FORRÁSOK 8., 10., 11., 12., 13., 14., 15. SORAIHOZ

## A saját tőke egyes elemeinek változása 2011. év során

(millió HUF)	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény tartalék	Általános tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Saját tőke
2010. évi nyitóegyenleg	3 000	783	8 467	999	0	36	747	14 032
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvzetés			747				-747	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				156			1 402	1 558
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								
Lekötött tartalékba átvzetés								
Lekötött tartalékból visszavezetés								
Valós értékelés értékelési tartaléka						-12		-12
2010. december 31. záróállomány	3 000	783	9 214	1 155	0	24	1 402	15 578
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvzetés			1 402				-1 402	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				-67			0	-67
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra			-1 000					
Lekötött tartalékba átvzetés								
Lekötött tartalékból visszavezetés								
Valós értékelés értékelési tartaléka						-24		-24
2011. december 31. záróállomány	3 000	783	9 616	1 088	0	0	0	14 487

## 2.2.2.1./12. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.aa) SORHOZ

## AZ ÁTLAGOS STATISZTIKAI ÁLLOMÁNYI LÉTSZÁM ÉS A BÉRKÖLTSÉG ÁLLOMÁNYCSOPORTONKÉNTI BONTÁSBAN

Sorszám	Állománycsoport	Átlag stat.állományi létszám		Béreköltség	
		fő		M HUF	
		2011.	2010.	2011.	2010.
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	12	12	69	85
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	9	8	16	14
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0
7.	Állományba nem tartozók	0	0	0	0
	<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>85</b>	<b>99</b>



## 2.2.2.1./13. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.ab) SORHOZ

## SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK

- ebből állománycsoportonként megbontható tételek:

MilióHUF	Állománycsoport	Étkezési hozzájárulás	Utazási költségtérítés	Saját gépjármű költségtérítés	Beteg- szabadság	Temetési segély	Cafeteria	Egyéb	ÖSSZESEN
	1. Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
	2. Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	2	1	0	1	0	3	3	10
	3. Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
	4. Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
	5. Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
	6. Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
	7. Állományon kívüli	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>10</b>

**2.2.2.1./14. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8. ÉS 9. SORAIHOZ**
**KÖLTSÉGEK KÖLTSÉGNEMEK SZERINTI BONTÁSA**

	2011. M HUF	2010. M HUF
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>223</b>	<b>251</b>
<b>ebből:</b> bérleti díjak	9	9
oktatás, továbbképzés	1	2
reklám, hirdetés	0	0
jogi, tanácsadói díjak	9	23
más vállalkozóknak fizetett díjak	0	0
egyéb költségek	204	217
Béreköltség	85	99
Személyi jellegű kifizetések	10	8
Bérfárulékok	27	31
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>122</b>	<b>138</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>17</b>	<b>19</b>
<b>Költségek összesen:</b>	<b>362</b>	<b>408</b>

**2.2.2.1/15. EREDMÉNYKIMUTATÁS 9. SORHOZ**
**ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS BONTÁSA**

Megnevezés	Értékcsökkenés 2011. M HUF	Értékcsökkenés 2010. M HUF
Terv szerinti értékcsökkenés	17	19
Ebből: lineáris értékcsökkenés	0	0
Terven felüli értékcsökkenés	0	0
<b>Összesen</b>	<b>17</b>	<b>19</b>

**2.2.2.1/16. EREDMÉNYKIMUTATÁS 10.a) SORHOZ****NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS RÁFORDÍTÁSA**

	<b>2011. M HUF</b>	<b>2010. M HUF</b>
Továbbszámlázott saját rezsiz tételek	0	0
Szoftver, vagyoni jog értékesítés költsége	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2.2.3.1./1. MÉRLEGHEZ

## DEVIZAMÉRLEG 2011.12.31.

Adatok millió HUF-ban

	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)
Euro	22 875	23 056	0	-181
Svájci frank	38 959	39 608	0	-649
<b>Külföldi pénznem összesen:</b>	<b>61 834</b>	<b>62 664</b>	<b>0</b>	<b>-830</b>
Magyar forint	64 350	63 520	0	830
<b>Összesen:</b>	<b>126 184</b>	<b>126 184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**2.2.3.1/2. MÉRLEGHEZ**
**ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉSEK ÉS CÉLTARTALÉKOK MOZGÁSA AZ ÉV SORÁN**

Adatok millió forintban

**Értékvesztés**

	Hitelek és követelések	Nem hitelből eredő	Befektetések	Összesen
<b>Egyenleg 2010. december 31-én</b>	<b>3 171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 171</b>
-ebből nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés (IBNR)	138			
Felhasználás az év során	-1			-1
Visszairás	-921			-921
Új képzés (1)	3 158			3 158
Végtörlesztés miatt képzett értékvesztés	1 038			1 038
Előző évi nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés állomány átsorolása képzett céltartalékba	-138			-138
<b>Záróegyenleg 2011. december 31-én</b>	<b>6 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 307</b>

(1) A sor tartalmazza az ÉV állomány FX eredményét, mely 2011. évben 462 millió forint volt.

**Céltartalék**

	Függő és jövőbeni kötelezettség, peres ügyek	Egyéb céltartalék	Összesen
<b>Egyenleg 2010. december 31-én</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Felhasználás az év során	-1	0	-1
Felszabadítás			0
Új képzés (2)	1	0	1
<b>Záróegyenleg 2011. december 31-én</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK**

### 3.1. ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK ÉS A HITELINTÉZETI JÁRADÉK ÖSSZEGE

#### I. Társasági adó

##### Adóalapot csökkentő tételek

1.	értékcsökkenési leírás TAO szerint	17 MHUF
2.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés TAO szerinti nettó értéke	0 MHUF
3.	céltartalék felhasználás	1 MHUF
4.	kapott osztalék	0 MHUF
5.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	1 MHUF
7.	fejlesztési tartalék képzés	0 MHUF
8.	alapítványi támogatás (adomány)	0 MHUF
9.	előző évi költségek helyesbítése	64 MHUF
10.	PSZÁF értékvesztés visszairása	13 MHUF

**Adóalap csökkentő tételek összesen: 96 MHUF**

##### Adóalapot növelő tételek

1.	értékcsökkenési leírás a Számviteli törv.szerint	17 MHUF
2.	fejlesztési tartalékból besz. Te. Écs.	0 MHUF
3.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés Számviteli törv.szerinti nettó értéke	0 MHUF
4.	céltartalék, értékvesztés képzés	1 MHUF
5.	végleges pénzeszközátadás	0 MHUF
6.	elhatárolás hatása	22 MHUF
7.	nem a váll.érdekében felmerült ktg	0 MHUF
8.	egyéb	0 MHUF
9.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	0 MHUF
10.	bírság, pótlék	1 MHUF
11.	társasági és különadó hiány	0 MHUF
12.	értékvesztés	467 MHUF

**Adóalap növelő tételek összesen: 508 MHUF**

**II. Hitelintézeti járadék összege 82 MHUF**

**3.2. IGAZGATÓSÁG, ÜZLETVEZETÉS, FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG RÉSZÉRE  
KIFIZETETT ÖSSZES JÁRANDÓSÁG**

<b>Megnevezés</b>	<b>2011. M HUF</b>	<b>2010. M HUF</b>
Ügyvezetés	29	27
Igazgatóság, Felügyelő Bizottság	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>29</b>	<b>27</b>

**3.3. 2011. DECEMBER 31-ÉN A BANK AZ ALÁBBI FÜGGŐ ÉS JÖVŐBELI  
KÖTELEZETTSÉGEKET TARTOTTA NYILVÁN (az adatok névértéken szerepelnek) :**

	<b>2011. M HUF</b>	<b>2010. M HUF</b>
Ki nem használt hitelkeretek december 31-én	22	72
<b>Függő és jövőbeni kötelezettségek összesen:</b>	<b>22</b>	<b>72</b>



**3.4. SAJÁT TULAJDONÚ ÉRTÉKPAPÍROK****1. Saját tulajdonú értékpapírok**

Befektetési célú:

a) névérték	<b>9 700 MHUF</b>
b) könyv szerinti érték	<b>10 107 MHUF</b>

**3.5. FÜGGŐVÉ TETT KAMAT, KAMATJELLEGŰ JUTALÉKOK ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÁS DÍJAI**

Függővé tett kamat 2011. december 31-én:	<b>206 M HUF</b>
--	------------------

**3.6. ÁTSTRUKTÚRÁLT HITELÁLLOMÁNY****1. Átstrukturált hitelállomány 2011. december 31-én:**

a) Bruttó érték	<b>4 454 MHUF</b>
b) Értékvesztés	<b>1 013 MHUF</b>
c) Nettó érték	<b>3 441 MHUF</b>

## 3.7. ESZKÖZMINŐSÍTÉS

Eszközminősítés 2011. december 31-én (M HUF):

	Problémamentes		Külön figyelendő		Átlag alatti		Kétes		Rossz		Összesen	
	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet
Értékpapírok	0	0									0	0
Követelések	86 081	0	14 759	-340	6 617	-1 432	4 384	-2 500	2 638	-2 035	114 479	-6 307
Mérlegén kívüli tételek	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0

	Problémamentes		Külön figyelendő		Átlag alatti		Kétes		Rossz		Összesen	
	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet
A követelésekből csoportos minősítés	23 286		2 168	-87	6 225	-1 339	4 384	-2 500	2 506	-1 936	38 569	-5 862

**3.8. AZON TÉTELEK FELSOROLÁSA, MELYEK A BANKNÁL NEM FORDULTAK ELŐ, ÍGY A KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET EZEKET NEM TARTALMAZZA**

1. Általános tartalék még meg nem képzett összege
2. Saját eszköz terhére adott zálogjog
3. Váltótartozás
4. Hátrasorolt eszközök
5. Penzióba kapott vagyontárgyak
6. Többségi részesedéssel működő vállalkozások adatai
7. Társult vállalkozások adatai
8. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások adatai
9. Hátrasorolt kötelezettségek
10. Befektetési szolgáltatás tevékenységének árbevétele és ráfordítása
11. Bevételek bontása földrajzi piacok szerint
12. A kereskedési célú származékos ügyletek lehetséges jövőbeni nettó kifizetései
13. Intézményvédelmi alapokban való részvétel
14. Tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok bemutatása
15. Igazgatóság, üzletvezetés, felügyelő bizottság tagjai részére folyósított kölcsönök, támogatások
16. Lejáratig tartott, hitelkockázat szempontjából kockázatmentesnek minősített értékpapírok állománya

## 4. CASH FLOW KIMUTATÁS

**UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT. 2011. ÉVI CASH-FLOW KIMUTATÁS**

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
01.	<b>Kamatbevételek</b>	10 062	9 641
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	551	764
03.	+ Egyéb bevételek (cél- felh. és a cél.többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	17	82
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	0
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-5 875	-5 979
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-98	-74
10.	- Egyéb ráfordítások (cél.képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-497	-285
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékesítés kivételével)	-4	-6
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
13.	- Általános igazgatási költségek	-389	-345
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	0	-745
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-344	-38
16.	- Kifizetett osztalék	0	-1 000
17.	<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRMLÁS (01.-16. sorok )</b>	<b>3 423</b>	<b>2 015</b>
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása ( ha növekedés +, ha csökkenés - )	-3 432	-8 845
19.	+/- Követelés állományváltozása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	-652	5 957
20.	+/- Készlet állományváltozása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	0	0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	0	0
22.	+/- Bef. eszközök között kimutatott ép-ok áll.változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	2 496	770
23.	+/- Beruházások ( beleértve az előleget is ) áll. változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	0	0
24.	+/- Immateriális javak állományának változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	1	0
25.	+/- Tárgyi eszközök ( a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
26.	+/- Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	-166	410
27.	+/- Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ( ha növekedés +, ha csökkenés - )	-1 511	-295
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fűző miatt	0	0
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	0
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök	0	0
31.	<b>NETTÓ PÉNZÁRMLÁS</b>	<b>159</b>	<b>12</b>
32.	ebből: - készpénz ( forint - és valutapénztár, csekkek ) állományváltozása	0	0
33.	- számlapénz ( az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven belüli lejáratú betét számlák, valamint a külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betét számla ) állományváltozása	159	12

## 4. Vezetőségi jelentés

### 4.1. A Bank bemutatása

A Bank 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 Bank egész személyes tulajdonosa az UniCredit Bank.

A Bank a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás mellett alapvetően olyan hosszú lejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügyletek elsődleges biztosítékául a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

2008 óta a Bank egyes – az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó – területei (például humánpolitika, számítástechnika, számvitel stb.) folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bankhoz. A hatékonyság növelése érdekében 2009-ben végrehajtott szervezeti átalakítások alapján a Bank egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank 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 végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Bank végzi.

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 Bank jövedelmezőségét és pénzügyi eredményét, valamint szűkítette a jelzálogleveleket és kötvényeket érintő kibocsátói tevékenységét.

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

### 4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2011. december 31-én

#### Igazgatóság

Tölli Gabriella (elnök)  
Novákné Bejczy Katalin  
Dr. Fűredi Júlia  
Horváth István

#### Felügyelőbizottság

Stefano Santini (elnök)  
Dr. Pettkó-Szandtner Judit  
Tátrai Bernadett  
Kaliszky András  
Sipos József  
Tóth Balázs

### 4.3.A Bank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete

#### 4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Bank a finanszírozáshoz szükséges forrásait jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpi hitelfelvétel által biztosítja. A Bank az általános működéséhez szükséges forrásokat a pénzüpi hitelfelvétel mellett fedezetlen kötvénykibocsátással teremtheti meg. A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala jellemzően kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Bank forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról, részben annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszú lejáratú lakáshiteleket és a partnerbankok számára refinanszírozást tudjon kínálni, részben pedig azért, hogy ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni.

A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága változó, amely elsősorban a jelzáloglevelek lejáratú struktúrájától, a finanszírozandó jelzáloghitel-állomány változásától és a piaci környezet alakulásától függ. A kibocsátásoknak több formája lehetséges. Zárt kibocsátás során a jelzáloglevelek, illetve a kötvények meghatározott befektetői körben kerülnek értékesítésre. Nyilvános kibocsátásokra kibocsátási program keretében kerül sor, melynek során a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás alapfeltételei a kibocsátási programtájékoztatóban kerülnek rögzítésre. 2011-ben a Bank összesen 100.000.000.000 forint keretösszegű, egy évig érvényes jelzáloglevél- és kötvényprogramjának elindítását a Felügyelet KE-III-97/2011. számú határozatával hagyta jóvá.

A Bank 2011. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes, még nem törlesztett névértéke 81,93 milliárd forint volt. A forint jelzáloglevelek állománya 44,90 milliárd forintot, az euróban kibocsátott jelzáloglevelek állománya 45 millió eurót, az alpesi devizában denominált jelzáloglevelek állománya pedig 70 millió svájci frankot tett ki.

#### 4.3.2. Refinanszírozás

A szorosan a lakáshitelek kamattámogatási rendszeréhez köthető önálló zálogjog-vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések teljesen új tevékenységként 2002-ben indultak el a Bankban. Az önálló zálogjog-vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések keretében a Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint- és deviza-refinanszírozást kínál.

A lakáscélú hitelintézetekkel történő együttműködések tárgya alapvetően a szerződő felek (hitelintézet és a Bank) jelzáloghitelezésben való szoros együttműködése. Ennek keretében

- a hitelintézet jelzáloghitelt nyújt,
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerinti önálló jelzálogjogot alapít,
- a jelzálogbank – a hitelintézet visszavásárlási kötelezettsége mellett – megvásárolja a hitelintézet által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek.

A termék bevezetése után az első két évben robbanásszerű növekedés volt tapasztalható az üzletág fejlődésében, a növekedés csúcspontja 2003-ban volt. 2004-től folyamatosan csökken az érdeklődés a támogatott jelzáloghitelek refinanszírozása iránt, melynek alapvető oka, hogy a kereskedelmi bankok lakossági használt lakásvásárlási hitelezése a devizahitelek irányába tolódott el. Kedvezőtlenül befolyásolja a támogatott forintbitelek refinanszírozását az is, hogy a kormány a támogatott hitelekre vonatkozó jogszabályokat többször módosította, majd 2009 közepén jelentősen átalakította a kamattámogatásra vonatkozó feltételeket, szűkítette a kedvezményezett körét.

A gazdasági válság hatására 2009-ben mind a deviza-, mind a forintitel iránti kereslet, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott. A csökkenő tendencia a 2010-es és a 2011-es üzleti évben is folytatódott. A forintban kifejezett állományban mutatkozó volatilitás a devizaárfolyamok ingadozásának eredménye. Az eredeti devizában kifejezett állományok egyértelmű csökkenést mutatnak.

#### 4.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A Bank üzletiingatlan-finanszírozási 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 biztosítéka a Bank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kötött hozadéka. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Bank. 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 Bank a 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 végzi.

#### 4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Bankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Bank 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 Bank lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladja.

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

### 4.4. A Bank területeinek célja és stratégiája

#### 4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, valamint a napi likviditásmenedzsment feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás elsődleges célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratú összhangjának megteremtése – megfelelően a hatályos jogszabályi követelményeknek – valamint a kamat-, likviditási, és árfolyamkockázatok minimalizálása.

A Bank tőke- és pénzügyi tevékenységére vonatkozó stratégiája összhangban van az UniCredit Csoport, azon belül az UniCredit Bank stratégiájával.

#### 4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfóliókezelési és önálló zálogjog-vásárlási feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a treasury és a kockázatkezelési területtel.

A refinanszírozási terület egyik alapvető célja, hogy az állomány csökkenését minimalizálja, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, megtartsa, illetve növelje is azt.

Az üzletág másik célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

#### 4.4.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, hosszú távon tartható kondíciókkal végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió adja.



#### 4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

Mivel 2010. január 1. óta a Bank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása.

Az ötpontos otthonvédelmi akcióterv egyike az önkéntesen választható rögzített törlesztési árfolyam volt. A rögzített törlesztési árfolyam svájci frank esetén 180 forint/svájci frank, euró esetén pedig 250 forint/euró volt. A Bank ügyfelei közül egy ügyfél élt ezzel a lehetőséggel 2011-ben.

A banki portfóliót jóval nagyobb mértékben érintette a kedvezményes árfolyamon történő végtörlesztésre vonatkozó lehetőség. Ez alapján az ügyfelek 2011. december 30-ig kérhették devizaalapú hitelük rögzített árfolyamon történő végtörlesztését, ha a jogszabályban foglalt feltételek teljesültek. Ez a kedvezményes árfolyam svájcifrank-alapú hitelek esetén 180 forint/svájci frank, euró alapú hitelek esetén 250 forint/euró volt. A Bank 427 végtörlesztési kérelmet bonyolított, fix árfolyamon összesen 4.746 millió forint értékben, melynek veszteségthatása aktuális árfolyamon összesen 1.810 millió forint volt.

### 4.5. A Bank eredményei és kilátásai

#### 4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Bank kibocsátási stratégiája 2011-ben a lejáró forint jelzáloglevél-állomány megújítását, valamint a lejáratú struktúra simítását célozta meg. A deviza- és likviditási kockázatok mérséklése érdekében a Bank 2011 júniusában rövid (1,5 és 2 éves), valamint hosszú lejáratú (10 éves), változó kamatozású, euróban és svájci frankban denominált jelzálogleveleket bocsátott ki (forint kibocsátási program keretében kibocsátott, nem EKB-képes, nem tőzsdei papírok) összesen 30 millió euró és 120 millió svájci frank összegben. A Bank 2011 folyamán a kibocsátások mellett visszavásárlásokkal optimalizálta eszköz-forrás szerkezetét.

2012 folyamán a Bank devizában és forintban denominált jelzáloglevél-állománya várhatóan tovább zsugorodik. A tervezett negatív nettó kibocsátás több tényezőnek tulajdonítható. A végtörlesztések miatt megbomló eszköz-forrás egyensúly kiigazítása szükséges, amelyet a Bank a nem finanszírozó svájci frank jelzáloglevelek visszavásárlásával érheti el. Mivel a lejáró forint-jelzáloglevelek állománya 2012-ben (6,6 milliárd forint) jelentősen elmarad a 2011-ben lejáró mennyiségtől (20,77 milliárd forint), a Bank nem számol jelentős bruttó kibocsátási mennyiséggel 2012-ben. A támogatott forinthitel-állomány folytatódó csökkenése 2012-ben a nettó forintjelzáloglevél-állomány mintegy 7 milliárd forintos csökkenését eredményezheti az előző évhez képest.

#### Refinanszírozás

A forintrefinanszírozási állomány csökkenése 2011-ben is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege. A forintállomány 2011-ben 3,56 milliárd forinttal csökkent.

A devizaállomány 2011-ben jelentősen lecsökkent főként a végtörlesztések hatására. Új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a hitelek normál és előtörlesztése okozta. A devizaállomány 2011-ben 3,05 milliárd forinttal csökkent.

2012-ben a végtörlesztések lezárulása után a devizaállomány lassúbb csökkenésére számítunk, de a refinanszírozási állomány növelésének a közeljövőben nem látjuk lehetőségét, mivel a kormány hitelezési politikájában a forinthitelek felvételét támogatja. A forintrefinanszírozási állomány növekedésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésének eredményeképpen az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélnkül.

2011-ben a refinanszírozási terület adta a teljes banki hitelfortfólió 53,63 százalékát (59,37 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Bank által elért üzleti eredményekhez.

#### 4.5.2. Üzletiingatlan-finanszírozás

A terület tevékenységét 2011-ben továbbra is – a gazdasági válság hatására – kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta. Az üzletág teljesítménye azonban 2011-ben mind hitelállomány, mind pedig bevételek tekintetében a tervezett szint fölött alakult.

A hitelfortfólió 2011. december 31-én 14,88 milliárd forint volt, mely a teljes banki hitelállomány 13,45 százalékát adta.

#### 4.5.3. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelfortfóliója 2011. december 31-én 33,42 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 2,98 milliárd forint volt, mely a teljes banki hitelállomány 30,19, illetve 2,69 százalékát adta.

### 4.6. Foglalkoztatási politika

A Bank kis létszámú szervezet, a forgalmat 2011-ben 21 fő átlagos állományi létszámmal oldotta meg, a feladatok egy részének kiszervezése mellett.

### 4.7. A Bank főbb kockázatai

#### 4.7.1. 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 Bank jövedelmezőségét. A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok hatása gyorsan és erőteljesen megmutatkozik a hazai kamatlábak, a pénz- és tőkepiaci instrumentumok iránti kereslet, ezáltal pedig a piaci árfolyamok alakulásában. A piaci kondíciók változásai jelentősen befolyásolják a Bank piaci forrasszerzési képességét és ennek kondícióit.

A Bank üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét jelentősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági és szabályozási környezet, valamint a hazai gazdaság általános megítélése. A makrogazdasági környezet a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelfortfólió minőségét. A jogszabályi környezet változása közvetlenül befolyásolhatja a hitelezési aktivitás alakulását, a jelzáloglevelek és kötvények iránti piaci keresletet, valamint a jelzáloglevél-kibocsátási tevékenység általános feltételeit. 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 forrasszerzés költségét, hatást gyakorolva a Bank jövedelmezőségére.

#### 4.7.2. Hitelezési kockázat

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

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

A Bank hitelezési kockázatait standard módszer szerint méri és kezeli.

#### 4.7.3. Működési kockázat

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

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

#### 4.7.4. Kamatkockázat

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

A Bank esetében a kamatkockázat adódhat

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

A kamatkockázatokat a Bank jelenleg az eszközök és források lejárat és átárazódási szerkezetének összehangolásával kezeli. Az ilyen típusú kockázatok kezelése derivatív ügylet alkalmazásával is történhet.

#### 4.7.5. Árfolyamkockázat

A Banknak devizaárfolyam-kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a Bank más devizából finanszírozza, mint amely devizában azt az eszköz oldalon nyújtja.

A keletkező nyitott devizapozíciót, amennyiben ennek mértéke elérte a megállapított limitet, a Bank azonnali devizakonverzióval zárja. Az ilyen típusú kockázatot a Bank határidős és devizacsere-ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcseres ügyletekkel, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerekkel is kezelheti.

#### 4.7.6. Likviditási kockázat

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Bank likviditását alapvetően a követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat megfelelő betöltése révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejárat transzformációt is alkalmazhat. Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejárat és mennyiségi eltérése indokolja, a Bank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (nostro menedzsment) vagy a kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (strukturális likviditási menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

A likviditás kezelése a Bank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik.

### 4.8. Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje 2011. december 31-én 14.968 millió forint volt, az előző év végi 16.568 millió forinttal szemben. Bár az eredménytartalék az előző évi mérleg szerint eredménnyel, 1.402 millió forinttal növekedett, két tőkeelem – az általános kockázati céltartalék és a 2011-es mérleg szerinti eredmény – 2011-ben kevesebb lett, valamint 1 milliárd forint az eredménytartalékból igénybe lett véve osztalékfizetéshez.

A Bank az általános kockázati céltartalék egy részét felszabadította az RWA csökkenése következtében, a mérleg szerinti eredmény pedig a végtörlesztések által okozott veszteség miatt esett vissza, így a szavatoló tőke értéke összességében csökkenést mutat.

#### **4.9. A Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői**

A Bank eredményességét jelző indikátorok a magyar számviteli előírások alapján az alábbiak szerint alakultak:

ROA<sub>2010</sub>=1,02%      ROE<sub>2010</sub>=9,2%

ROA<sub>2011</sub>=0%      ROE<sub>2011</sub>=0%

A tőke- és az eszközarányos megtérülés a végtörlesztés miatt elszámolt veszteség következményeként csökkent jelentős mértékben az előző évhez képest.

2011 végére a Bank tőkemegfelelési mutatója 27,21% volt.

A Bank mérlegfőösszege 2011. december 31-én 126,184 milliárd forint, mérleg szerinti eredménye pedig 0 forint volt.

## 5. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek

### A forgalomban levő jelzáloglevelek 2011. december 31-i állapot szerinti fedezeti értékei

A forgalomban levő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	44.900.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	15.309.914.000	Ft
<b>Összesen (a+b)</b>	<b>60.209.914.000</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban levő devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	37.032.750.000	Ft
➤ Kamata (d)	11.244.222.332	Ft
<b>Összesen (c+d)</b>	<b>48.276.972.332</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban levő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	81.932.750.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	26.554.136.332	Ft
<b>mindösszesen (a+b+c+d)</b>	<b>108.486.886.332</b>	<b>Ft</b>
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	41.827.526.545	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	20.528.774.569	Ft
<b>Összesen (e+f)</b>	<b>62.356.301.114</b>	<b>Ft</b>
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	43.981.715.677	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	18.138.349.252	Ft
<b>Összesen (g+h)</b>	<b>62.120.064.929</b>	<b>Ft</b>
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	85.809.242.222	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	38.667.123.821	Ft
<b>mindösszesen (e+g+f+h)</b>	<b>124.476.366.043</b>	<b>Ft</b>
<b>Pótfedezetek értéke:</b>		
➤ Tőkekövetelés (i)	9.700.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	2.604.500.000	Ft
<b>Összesen (I+j)</b>	<b>12.304.500.000</b>	<b>Ft</b>

### Pótfedezetek

A Bank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja.

Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Banknál történik.

Megnevezés	Névérték	Beszerezési érték
Magyar Államkötvény 2013/D	2.700 MHUF	2.668 MHUF
Magyar Államkötvény 2015/A	7.000 MHUF	7.439 MHUF

## 6. Végrehajtási árverések

A Bank kérelmére 2011-ben egy végrehajtási árverésre került sor. Az adott ingatlan becsértéke 12.500.000 forint, az árverési vételár pedig 8.400.000 forint volt.

## 7. Átvett ingatlanok

2011-ben a Bank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

## 8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2011. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 20.173.402.449 forint, a kamatfizetések összege pedig 5.137.192.292 forint volt.

## 9. Nyilatkozat

Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített éves jelentés valós és megbízható képet ad a Bank eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Bank helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2012. április 25.

Tölli Gabriella  
elnök-vezérigazgató

Novákné Bejczy Katalin  
belső igazgatósági tag

## KIEGÉSZÍTÉSEK

### 2. Féléves jelentés 2012.



## 2. Számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, a PSZÁF KE-III-89/2012. (2012. február 24.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2012. szeptember 10.

PSZÁF engedély száma és kelte: H-KE-III-403/2012. (2012. szeptember 7.)

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (5) bekezdésének megfelelően 2012. augusztus 29-én közzétette 2012. évi Féléves jelentését, az – a PSZÁF által KE-III-89/2012. (2012. február 24.) számú határozattal közzétételre engedélyezett – UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2012-13. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2012. évi Féléves jelentésével. A 2. számú kiegészítés során az Alaptájékoztató 'Kiegészítések' című fejezetét új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

## **2. Féléves jelentés 2012.**

## NYILATKOZATOK

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

Budapest, 2012. augusztus 29.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



.....  
Tóth Illés  
igazgató



.....  
Lugosi Zsuzsanna  
vezető munkatárs

UniCredit Bank Hungary Zrt. UniCredit Bank Hungary Zrt.

44.



.....  
Csáky Attila  
ügyvezető igazgató



.....  
Motyovszki Gábor  
igazgató

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.  
FÉLÉVES JELENTÉSE  
2012.**

## TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés.....	174
2.	Mérleg kivonata.....	175
3.	Eredménykimutatás kivonata.....	177
4.	Vezetőségi jelentés.....	178
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása.....	178
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2012. június 30-án.....	178
4.2.1.	Igazgatóság.....	178
4.2.2.	Felügyelőbizottság.....	178
4.3.	A Jelzálogbank üzleti területeinek bemutatása és üzleti környezete.....	179
4.3.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	179
4.3.2.	Refinanszírozás.....	179
4.3.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	179
4.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés.....	180
4.4.	A Jelzálogbank üzleti területeinek célja és stratégiája.....	180
4.4.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	180
4.4.2.	Refinanszírozás.....	180
4.4.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	180
4.4.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés.....	180
4.5.	A Jelzálogbank eredményei és kilátásai.....	180
4.5.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	180
4.5.2.	Refinanszírozás.....	181
4.5.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	181
4.5.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés.....	181
4.6.	A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	181
4.6.1.	Makrogazdasági és piaci kockázatok.....	181
4.6.2.	Hitelezési kockázatok.....	182
4.6.3.	Kamatkockázat.....	182
4.6.4.	Árfolyamkockázat.....	182
4.6.5.	Likviditási kockázat.....	182
4.7.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	183
5.	Fedezeti jelentés.....	184
6.	Nyilatkozatok.....	185

## **1. Bevezetés**

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a pénzügyminiszter 21/2010. (V.12.) PM rendeletében foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült. A 2012. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg és eredmény sorok a magyar számviteli szabályok szerint készültek.

## 2. Mérleg kivonata

### ESZKÖZÖK

		Adatok millió forintban		Változás
		2011.12.31	2012.06.30	%
I.	PÉNZESZKÖZÖK	195	98	-49,7
II.	ÁLLAMPAPÍROK	9 668	16 771	73,5
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	9 668	16 771	73,5
III/A.	ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE		35	100,0
III.	HITELINTÉZETEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	67 425	52 973	-21,4
a)	látra szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	67 425	52 973	-21,4
ba)	éven belüli lejáratú	11 553	9 745	-15,6
bb)	éven túli lejáratú	55 872	43 228	-22,6
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	47 334	40 687	-14,0
a)	pénzügyi szolgáltatásból	47 334	40 687	-14,0
aa)	éven belüli lejáratú	9 487	11 548	21,7
ab)	éven túli lejáratú	37 847	29 139	-23,0
b)	befektetési szolgáltatásból			
V.	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK			
VII.	BEFEKTETÉSI CÉLRA RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK			
VIII.	KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	19	12	-36,8
a)	immateriális javak	19	12	-36,8
b)	immateriális javak érték helyesbítése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	3	3	0,0
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	3	3	0,0
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	454	260	-42,7
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	454	260	-42,7
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 086	1 147	5,6
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 086	1 147	5,6
b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			
c)	halasztott ráfordítások			
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>126 184</b>	<b>111 986</b>	<b>-11,3</b>
Ebből				
FORGÓESZKÖZÖK		21 689	21 686	0,0
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK		103 409	89 153	-13,8

FORRÁSOK	Adatok millió forintban		Változás %
	2011.12.31	2012.06.30	
<b>HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI</b>			
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>25 496</b>	<b>28 926</b>	<b>13,5</b>
a) látra szóló		3	100,0
meghatározott időre lekötött, pénzügyi			
b) szolgáltatásból adódó kötelezettség	25 496	28 923	13,4
ba) éven belüli lejáratú	21 684	25 737	18,7
bb) éven túli lejáratú	3 812	3 186	-16,4
c) befektetési szolgáltatásból			
<b>ÜGYFELEKKEL SZEMBENI</b>			
<b>II. KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>291</b>	<b>83</b>	<b>-71,5</b>
<b>KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT</b>			
<b>III. FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG</b>	<b>81 933</b>	<b>64 010</b>	<b>-21,9</b>
a) kibocsátott kötvények			
kibocsátott egyéb hitelviszonyt			
b) megtestesítő értékpapírok	81 933	64 010	-21,9
ba) éven belüli lejáratú	15 934	11 643	-26,9
bb) éven túli lejáratú	65 999	52 367	-20,7
<b>IV. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>1 013</b>	<b>35</b>	<b>-96,5</b>
a) éven belüli lejáratú	1 013	35	-96,5
b) éven túli lejáratú			
<b>V. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>2 209</b>	<b>2 652</b>	<b>20,1</b>
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása		48	100,0
költségek, ráfordítások passzív időbeli			
b) elhatárolása	2 209	2 604	17,9
c) halasztott bevételek			
<b>VI. CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>755</b>	<b>755</b>	<b>0,0</b>
a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
kockázati céltartalék függő és biztos			
(jövőbeni) kötelezettségekre			
b) általános kockázati céltartalék	617	617	0,0
d) egyéb céltartalék	138	138	0,0
<b>VII. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
<b>VIII. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>0,0</b>
<b>JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT</b>			
<b>IX. TŐKE (-)</b>			
<b>X. TŐKETARTALÉK</b>	<b>783</b>	<b>783</b>	<b>0,0</b>
<b>XI. ÁLTALÁNOS TARTALÉK</b>	<b>1 088</b>	<b>1 088</b>	<b>0,0</b>
<b>XII. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>9 616</b>	<b>9 616</b>	<b>0,0</b>
<b>XIII. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
<b>XIV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>100,0</b>
a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b) valós értékelés értékelési tartaléka	0	35	100,0
<b>XV. MERLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>0</b>	<b>1 003</b>	<b>100,0</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>126 184</b>	<b>111 986</b>	<b>-11,3</b>
<b>Ebből</b>			
- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	38 922	37 501	-3,7
- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	69 811	55 553	-20,4
- SAJÁT TŐKE	14 487	15 525	7,2



### 3. Eredménykimutatás kivonata

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió forintban		Változás
	2011.06.30	2012.06.30	%
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	5 072	4 140	-18,4
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	392	634	61,7
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	4 680	3 506	-25,1
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	3 143	2 524	-19,7
<b>Kamatkülönbözet (1-2)</b>	<b>1 929</b>	<b>1 616</b>	<b>-16,2</b>
3. Bevételek értékpapírokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	136	100	-26,5
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	136	100	-26,5
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	8	1	-87,5
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	6	-1	-116,7
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	2	2	0,0
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b.)+6.c.)-6.d.)	-70	-125	78,6
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	0	0	
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	70	125	78,6
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	0	25	100,0
8. Általános igazgatási költségek	233	230	-1,3
a) személyi jellegű ráfordítások	84	75	-10,7
aa) bérköltség	65	56	-13,8
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	4	5	25,0
ac) bérjárulékok	15	14	-6,7
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	149	155	4,0
9. Értéksökkenési leírás	8	8	0,0
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	193	222	15,0
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0	0,0
b) egyéb ráfordítások	193	222	15,0
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 251	936	-25,2
a) értékvesztés követelések után	1 250	936	-25,1
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	0	-100,0
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	740	1 993	169,3
a) értékvesztés visszairás követelések után	740	1 993	169,3
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0	
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	75	0	-100,0
13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	0	0	
<b>Szokásos üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>1 117</b>	<b>2 212</b>	<b>98,0</b>
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	1 117	2 212	98,0
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE			
18. Rendkívüli eredmény		-1 038	100,0
19. Adózás előtti eredmény	1 117	1 174	5,1
20. Adófizetési kötelezettség	173	171	-1,2
21. Adózott eredmény	944	1 003	6,3
25. Mérleg szerinti eredmény	944	1 003	6,3

## 4. Vezetőségi jelentés

### 4.1. A Jelzálogbank bemutatása

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

A Jelzálogbank a jelzáloglevél-kibocsátás mellett alapvetően olyan hosszú lejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékául Magyarország területén lévő, a finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A hatékonyság növelése érdekében 2009-ben végrehajtott szervezeti átalakítások alapján az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézését – kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében – 2012 első félévében is az UniCredit Bank végezte.

2008 óta a Jelzálogbank egyéb – az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó – területei (például humánpolitika, számítástechnika, számvitel stb.) is folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Jelzálogbank és az UniCredit Bank között 2009 tavaszán módosított két szolgáltatási keretszerződés alapján valósult meg. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

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

### 4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2012. június 30-án

#### 4.2.1. Igazgatóság

Tölli Gabriella (elnök)  
Novákné Bejczy Katalin  
Dr. Füredi Júlia  
Bunna Gyula

#### 4.2.2. Felügyelőbizottság

Stefano Santini (elnök)  
Tátrai Bernadett  
Dr. Pettkó-Szandtner Judit  
Sipos József  
Kaliszky András  
Tóth Balázs

### 4.3. A Jelzálogbank üzleti területeinek bemutatása és üzleti környezete

#### 4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank fő tevékenysége a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, amely a finanszírozott és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép- és hosszú lejáratú forrásait biztosítja. A Jelzálogbank 2012 első félévében kizárólag forintban denominált jelzálogleveleket bocsátott ki, amelyek részben a 2011. február 24-től érvényes 100 milliárd forint keretösszegű 2011-2012. évi, részben pedig a 2012. február 27-től érvényes 50 milliárd forint keretösszegű 2012-13. évi Jelzáloglevél- és kötvényprogramok keretein belül valósultak meg. A jelzáloglevél-kibocsátás útján történő finanszírozás mellett a Jelzálogbank továbbra is szerez hosszú és rövid lejáratú forint- és devizaforrást a pénzpiacról.

A Jelzálogbank forgalomban lévő forintban denominált jelzálogleveleinek még nem törlesztett névértéke a 2011. december 31-i állományhoz képest 2,97 milliárd forinttal 41,93 milliárd forintra csökkent 2012 első félévének végére. A forint-jelzáloglevelek állományának csökkenése a támogatott forinthitel-állomány folytatódó csökkenő tendenciájának, így a csökkenő finanszírozási szükségletnek tulajdonítható. A kibocsátott forintjelzáloglevél-mennyiség a vizsgált időszakban összesen 30 millió forintot tett ki, míg a visszavásárolt mennyiség 3 milliárd forint volt.

Euróban és svájci frankban denominált jelzáloglevél a vizsgált időszakban nem került kibocsátásra. Az euróban denominált jelzáloglevelek állománya 15 millió euróval 30 millió euróra zsugorodott az április végi lejáratnak köszönhetően. A márciusban lebonyolított visszavásárlások miatt a svájci frankban denominált jelzáloglevelek állománya pedig összesen 34 millió svájci frankkal csökkent. Az alpesi devizában denominált instrumentumok visszavásárlását a lakáscélú hitelállomány végtörlesztések miatt végbement csökkenése indokolta.

#### 4.3.2. Refinanszírozás

A refinanszírozási terület fő tevékenysége 2012 első félévében a kereskedelmi banki partnerek által igényelt forintfinanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel szembeni származó portfólió menedzselése volt.

A gazdasági válság hatásaként még 2012 első felében sem növekedett a kereslet a deviza- és a forint-jelzáloghitelek iránt, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott. A kormány által 2012 márciusában hatályba léptetett otthonteremtési kamattámogatásról szóló kormányrendelet módosítása, valamint a 2009 év közepe óta hatályban lévő, szűkített kedvezményezett körre, illetve támogatásra vonatkozó szabályozás változatlanul kedvezőtlenül befolyásolta a támogatott forint-jelzáloghitel refinanszírozási keresletét.

A refinanszírozási terület a portfóliókezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatait. Az új önállózálogjog-csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor.

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

#### 4.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási üzletág kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A finanszírozás célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása (bérbeadási céllal), valamint értékesítési célú építése, fejlesztése. A kölcsönök elsősorban a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységéhez kapcsolódó cash flow-ja. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei – különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre – devizában vagy devizaalapon keletkeznek, ezért a finanszírozás

során elsősorban devizahiteleket (azon belül is az euró a domináns) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

#### 4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

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

### **4.4. A Jelzálogbank üzleti területeinek célja és stratégiája**

#### 4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, valamint a napi likviditásmenedzsment-feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás elsődleges célja az eszköz- és a forrásoldali lejáratok összhangjának megteremtése – megfelelően a hatályos jogszabályi követelményeknek –, valamint a kamat-, likviditási, és árfolyamkockázatok minimalizálása.

A Jelzálogbank tőke- és pénzpiaci tevékenységére vonatkozó stratégiája összhangban van az UniCredit Csoport, azon belül az UniCredit Bank Hungary Zrt. stratégiájával.

#### 4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfóliókezelési és önállózálogjog-vásárlási feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a treasury és a kockázatkezelési területtel.

A refinanszírozási terület egyik alapvető célja, hogy az állomány csökkenését minimalizálja, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, megtartsa, illetve növelje is azt.

Az üzletág másik célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

#### 4.4.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, hosszútávon tartható paraméterekkel rendelkező hitelek kihelyezésével végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlan-portfólió adja.

#### 4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

Mivel 2010. január 1. óta a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magas színvonalú ellátása, mint például fizetési nehézségekkel küzdő ügyfelek részére hitelkönnyítő ajánlatok nyújtása, speciális ügyletkörök egyedi kezelése, behajtási tevékenység ellátása.

### **4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai**

#### 4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbankot 2012 első félévében visszafogott kibocsátási tevékenység jellemezte, a vizsgált időszakban a visszavásárlások és az esedékes lejáratok miatt a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány mindhárom devizanemben (forint, euró, svájci frank) csökkent. A lejáratok struktúrája alapján a 2012-re tervezett teljes kibocsátási mennyiség jelentős része július végére koncentrálódhat, míg a második félévben a hozamkörnyezet alakulásának és a támogatott hitelportfólió csökkenési ütemének függvényében újabb egyidejű visszavásárlási és kibocsátási tranzakciók valósulhatnak meg.

#### 4.5.2. Refinanszírozás

A forint refinanszírozási állomány csökkenése 2012 első félévében is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál és előtörlesztéseinek együttes összege. A forintállomány 2012 első félévében 2,34 milliárd forinttal csökkent.

A devizaállomány 2012 első félévében jelentősen csökkent főként a végtörlesztés hatására. Új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A devizaállomány az év első felében 1,90 milliárd forinttal csökkent. A végtörlesztés lezárulása után elmondhatjuk, hogy a devizaállomány csökkenése jelentősen lelassult.

A devizarefinanszírozási állomány növekedésére a közeljövőben nem látunk lehetőséget, mivel a kormány a hitelezést érintő politikájában a forinthitelek felvételét szorgalmazza.

A forintrefinanszírozási állomány növekedésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésével összefüggésben az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélénkül.

2012 első felében a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 53,38 százalékát (52,97 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

#### 4.5.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A terület 2012 első felében továbbra is kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta tevékenységét. Az üzletág teljesítménye 2012 első félévében mind hitelállomány, mind pedig bevételek tekintetében a terveivel összhangban alakult. A hitelportfólió (kintlévőség) 2012. június 30-án 13,53 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 13,63 százalékát adta.

#### 4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2012. június 30-án 28,80 milliárd forint, a birtok- és kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 3,94 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 29,02 illetve 3,97 százalékát adta.

### **4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai**

#### 4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

A hozamkörnyezetet a jelentős volatilitás jellemezte 2012 első félévében, amelyhez egyaránt hozzájárult a rövid távú hazai növekedési és inflációs kilátások romlása, valamint az eurózóna elhúzódó adósságválsága is. A lokális eszközárak szokásosnál erősebb hullámozásában kiemelkedő szerepet játszott az EU/IMF megállapodás körüli bizonytalanság is, melynek hatására a magyar szuverén kockázati felár jelentős kilengéseket mutatott mindkét irányban a vizsgált időszakban. A romló növekedési kilátások ellenére az inflációs kilátások romlása és a fennálló stabilitási kockázatok miatt a jegybankot az óvatos monetáris politika jellemezte (7%-os szinten tartotta a referenciakamatot) az év első hat hónapjában. Az EU/IMF tárgyalások megkezdése növeli az esélyét a kamatcsökkentési ciklus megindulásának az év második felében. Amennyiben az EU/IMF tárgyalás folyamata kedvezően alakul és körvonalazódik a megállapodás időpontja és feltételrendszere, a hazai kötvénytípusú eszközök iránt várhatóan tovább erősödik az általános befektetői bizalom, amely a hozamszintek csökkenésén felül az állampapír-piaci hozamgörbe feletti jelzáloglevél-felárak szűkülését eredményezheti. A tárgyalások elhúzódása azonban a forint gyengülését és a hozamok emelkedését vonhatja maga után, amelyet az eurózóna adósságválságának eskalálódása tovább erősíthet.

#### 4.6.2. Hitelezési kockázatok

A vállalati és kisvállalati hitelportfólió minősége az első félévben nem változott, a nem teljesítő hitelek aránya változatlan.

A lakossági jelzáloghitel-portfólió, elsősorban a devizahitel-portfólió romlása tovább folytatódott. Ennek elsősorban a kedvezőtlen makrogazdasági környezet az oka (munkanélküliség, infláció stb.), és bár jelentősebb kilengések mellett a forint erősödött a svájci frankkal szemben 2011 év végéhez képest, ennek mértéke nem volt elegendő a hitel felvételekor érvényes forint árfolyamhoz képest végbement gyengülés ellensúlyozására.

A befektetési célú lakossági jelzáloghitelek esetén nőtt legnagyobb ütemben a céltartalék mértéke.

A nem teljesítő lakossági jelzáloghitelek arányának jelentős emelkedésében fontos tényező, hogy a végtörlesztés elsősorban a jól teljesítő hiteleket érintette.

#### 4.6.3. Kamatkockázat

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

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

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

#### 4.6.4. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak árfolyamkockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a Jelzálogbank más devizából finanszírozza, mint amely devizában azt nyújtja.

Ezen kockázatot a Jelzálogbank határidős és devizacsere-ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcseré-ügyletekkel, valamint egyéb eszköz-forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

#### 4.6.5. Likviditási kockázat

A jelzálogbanki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Jelzálogbank likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerkezetének megfelelő megvalósítása révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott jelzáloglevél lejárat szerkezetének és mennyiségének eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megvalósítása céljából rövid (nostro menedzsment) vagy hosszú távú (strukturális likviditási rés-menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

A likviditás kezelése a Jelzálogbank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik.

#### 4.7. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

2012 első féléve végére a Jelzálogbank tőkemegfelelési mutatója 18,79 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakában 17,22 % volt.

A Jelzálogbank eredményességét jelző indikátorok (IFRS, adózás előtti) az alábbiak szerint alakultak:

ROE 2012 1. félév: 8,82 %

ROA 2012 1. félév: 1,33 %

ROE 2011 1. félév: 11,36 %

ROA 2011 1. félév: 1,5 %

A Jelzálogbank adózás előtti tőke- és eszközarányos mutatói elmaradnak a 2011 első féléves szintjeikhez képest, ami a bevételek elmaradására és a végtörlesztés hatásaira vezethető vissza.

Az értékvesztés és céltartalékképzés visszaesése miatt a rizikó költség (hitelállományra vetített, végtörlesztés hatásától megtisztított) jelentős csökkenést mutat 2011 első félévéhez képest.

COR 2012 1. félév: 91,51 bp

COR 2011 1. félév: 219,54 bp

## 5. Fedezeti jelentés

### A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2012. második negyedév végén fennálló értékeiről

2011. június 29.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	41.930.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	11.416.944.000	Ft
<b>Összesen (a+b)</b>	<b>53.346.944.000</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	22.079.880.000	Ft
➤ Kamata (d)	6.946.423.281	Ft
<b>Összesen (c+d)</b>	<b>29.026.303.281</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	64.009.880.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	18.363.367.281	Ft
<b>mindösszesen (a+b+c+d)</b>	<b>82.373.247.281</b>	<b>Ft</b>
Forintban rendelkezésre álló rendes <b>fedezetek</b> vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	38.490.556.800	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	18.030.797.677	Ft
<b>Összesen (e+f)</b>	<b>56.521.354.477</b>	<b>Ft</b>
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	33.665.813.162	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	12.572.418.503	Ft
<b>Összesen (g+h)</b>	<b>46.238.231.665</b>	<b>Ft</b>
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	72.156.369.962	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	30.603.216.180	Ft
<b>mindösszesen (e+g+f+h)</b>	<b>102.759.586.142</b>	<b>Ft</b>
<b>Pótfedezetek</b> értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	0	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	0	Ft
<b>Összesen (l+j)</b>	<b>0</b>	<b>Ft</b>



## 6. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2012. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

Budapest, 2012. augusztus 27.

Tölli Gabriella  
elnök-vezérigazgató

Novákné Bejczy Katalin  
belső igazgatósági tag