



ALAPTÁJÉKOZTATÓ

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

**200.000.000.000 forint keretösszegű
2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program**

Jelen dokumentum két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában együttesen: **Alaptájékoztató**), amelyek alapján az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a **Kibocsátó**) az általa és (az alább meghatározott) Vezető Forgalmazó által meghatározott pénznemben időről időre a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetendő jelzálogleveleket és kötvényeket (együtt **Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények**) és oda be nem vezetendő jelzálogleveleket és kötvényeket kíván nyilvánosan (együtt **Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények**) és zártkörűen (együtt **Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények**) forgalomba hozni a 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programja keretében. A Program alapján forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem váltott, vissza nem vásárolt Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 200.000.000.000 forintot.

A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése a jelen összevont alaptájékoztató (Alaptájékoztató) 17. oldalán kezdődő *Kockázati Tényezők* című fejezetben található. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy az általa forgalomba hozott értékpapírokból eredő hiteltartozásainak összege meghaladja saját tőkéjének összegét, továbbá hogy a Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó (2015. december 31-i) saját tőkéjének összegét. A Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege a Kibocsátó (2015. december 31-i) hitelintézetekkel és ügyfelekkel szemben fennálló valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátásából eredő összes kötelezettségeivel együttvéve a Kibocsátó (2015. december 31-i) saját tőkéje 1.823,76 százalékának felel meg. A Program teljes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó auditált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.842,89 százalékának felel meg.

Az Alaptájékoztató 79-83. oldalain található, a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó táblázatok további részleteket tartalmaznak. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúak.

Az Alaptájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank (az **MNB**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tpt.**) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság H-KE-III-499/2016. számú határozatával 2016. június 09-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: 2016. május 27.

Jelen Alaptájékoztató több, a Tpt. 27. § (5) bekezdése, az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének (Tájékoztató Irányelv) 5.4 cikke és az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének (Tájékoztató Rendelet) 22. cikke alapján elkészített alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Program keretében a Kibocsátó Tőzsdéi Jelzálogleveleket és Kötvényeket, Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket és Zártkörű Jelzálogleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan vagy zártkörűen 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 (<http://www.jelzalogbank.hu>) és megküldte a hivatalosan kijelölt információtárolási rendszer számára, amely jelenleg az MNB által működtetett ún. tőkepiaci közzétételi rendszer (<http://www.kozzetetelek.hu>). Fentiekén kívül a Tpt. 56. § (4) bekezdése szerint a Kibocsátó a szabályozott információt egyidejűleg az MNB-nél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet az MNB közzétesz az általa üzemeltetett honlapon (<http://www.kozzetetelek.hu>).

A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VIII.3. (Jelzaloghitelezési piac bemutatása) és VIII.4. (Versenyhelyzet) címei alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Magyar Jelzalogbank Egyesület és az MNB 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 egyes információk az ezen fejezet szövegében forrásként megjelölt dokumentumokból kerültek beépítésre. Az *Ingtatlanpiac* című fejezet alatti egyes információk az ezen fejezet szövegében feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma, a Budapest Research Forum, a Budapesti Lakásprojekt Adatbázis, a CB Richard Ellis, a Colliers International, az Eston International, a Jones Lang LaSalle, a KSH, az Otthon Centrum, a PropertyEU, a Real Estate Research Association, a ReSource Ingatlaninfó, az OTP Jelzalogbank, a Duna House, a portfolio.hu és a www.geoindex.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 a Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentésnek.

Sem a jelen Alaptájékoztató, sem a Programmal vagy a Jelzaloglevelekkel 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 Jelzaloglevelekkel vagy Kötvényekkel kapcsolatban közölt bármely egyéb információ birtokosának Jelzaloglevelet vagy Kötvényt érdemes vásárolnia. Minden olyan befektetőnek, aki Jelzaloglevelet 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 Jelzaloglevelek 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 Jelzaloglevelet vagy Kötvényt jegyezzen vagy vásároljon.

A jelen Alaptájékoztató közzététele, valamint a Jelzaloglevelek 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 Jelzaloglevelek 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 Jelzalogleveleket és Kötvényeket nem lehet amerikai személyek részére vételre felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve nem lehet az USA területén a Jelzalogleveleket és Kötvényeket senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni.

Jelen Alaptájékoztató nem minősül azon országokban lévő személyek részére tett, a Jelzaloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó eladási ajánlatnak vagy a Jelzaloglevelek és Kötvények vásárlására történő felhívásból való közreműködésnek, amely országokban ezen eladási ajánlat vagy közreműködés jogszabályellenes lenne. A jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Jelzaloglevelek 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 Jelzaloglevelek 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 Jelzaloglevelek 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 Jelzaloglevelek és a Kötvények nem hozhatóak forgalomba, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül. Továbbá a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve akkor, ha arra olyan körülmények között kerül sor, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Vezető Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd). A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzaloglevelek 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 Jelzaloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalát.

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

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

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

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

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

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

Összefoglaló	6
Kockázati Tényezők	17
Felelős Személyek	25
A Kibocsátó Tőzsdei Bevezetéshez Kapcsolódó Nyilatkozata	26
Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok	27
Jelzáloglevél Feltételek	28
Kötvény Feltételek	41
Aukciós Szabályok	53
A Jegyzési Eljárás Szabályai	55
Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok képvisellete	57
A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelek esetén	58
A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvények esetén	68
Bevételek Felhasználása	77
A Kibocsátó Bemutatása	78
A magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai	99
Ingtalanpiac	105
Lényeges Szerződések	116
Harmadik Félről Származó Információk	119
A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei	120
Adózás	121
Általános Információk	124
Definíciók és Meghatározások	126

KIEGÉSZÍTÉSEK:

1. számú Kiegészítés	132
2. számú Kiegészítés	151
3. számú Kiegészítés	155
4. számú Kiegészítés	159

ÖSSZEFOGLALÓ

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

A. RÉSZ – BEVEZETÉS ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

A.1-es elem

Általános
tájékoztató:

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

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

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

A.2-es elem

A Tájékoztató
Irányelv 3.4. cikke
és a Tájékoztató
Rendelet 20.a
cikkének (1)(a)
pontja szerinti
hozzájárással
kapcsolatos
tájékoztató:

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

(i) a Vezető Forgalmazó vagy más Forgalmazók; vagy

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

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

"Egyéb Felhatalmazott Forgalmazókként" megjelölt pénzügyi közvetítő(k)

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

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

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

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

B. RÉSZ – A KIBOCSÁTÓ

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

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

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

**B.3-as és B.4a-
elemek:**

Nem értelmezhető.

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

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

B.5-ös elem
Az UniCredit Group valamint a Kibocsátó csoporton belüli helyzetének a

Az UniCredit Európa egyik vezető kereskedelmi bankja, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2015. szeptember 30-án 873,5 milliárd euró volt. Az UniCredit 17 országban van jelen intézményhálózatával. Teljes nemzetközi hálózata, mely 8.177 bankfiókból áll, és amelyben csaknem 146.000 munkatárs dolgozik, mintegy 50 piacra terjed ki

bemutatása: (2015. június 30-i adatok). A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit működteti a legnagyobb és leginkább diverzifikált nemzetközi bankhálózatot. A csoport a következő országokban folytatja tevékenységét: Ausztria, Azerbajdzsán, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, Cseh Köztársaság, Horvátország, Lengyelország, Magyarország, Németország, Olaszország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia, Törökország és Ukrajna. Az UniCredit Group-on belül 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

B.6-os, B.7-es és B.8-as elemek: Nem értelmezhető.

B.9-es elem Nyeresség előrejelzés vagy – becslés: Nem alkalmazandó. – A Kibocsátó az Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy becslést.

B.10 elem Könyvvizsgálói jelentésben jelzett fenntartások: Nem alkalmazandó. – A Könyvvizsgáló a Kibocsátó Magyar Számviteli Szabvány (MSZSZ) szerinti 2014-es és 2015-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el.

B.11-es elem: Nem értelmezhető.

B.12 elem Kiemelt korábbi pénzügyi információk:

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

	2015.12.31. auditált	2014.12.31. auditált
Saját tőke – fedezettség		
<u>saját tőke</u> összes forrás	12,2	18,2
ROE		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	20,0	-15,8
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	118,7	-74,7
Tőkeáttételi mutató		
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	818,0	549,6
Értékvesztés fedezettség		
<u>értékvesztés</u> saját tőke	23,0	10,3
Likviditási ráta		
<u>forgóeszköz</u> rövidlejáratú kötelezettség	114,4	110,0

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. és 2014. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2015. és 2014. évi éves beszámolói

2 A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2015. és 2014. december 31-én (adatok MFT-ban)

	2015.12.31. auditált	2014.12.31. auditált
Adózás előtti eredmény	3.995	-2.228
Adófizetési kötelezettség	-433	-12
Általános tartalékképzés/feloldás	-356	1.427
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0
Jóváhagyott osztalék	0	0
Mérleg szerinti eredmény	3.206	-813
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	10.435	11.248
Értékelési tartalék	0	3
Általános tartalék	356	0
Mérleg szerinti eredmény	3.206	-813
Saját tőke	17.780	14.221

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. és 2014. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2015. és 2014. évi éves beszámoló

3.1 A Kibocsátó nettó követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerinti bontásában 2014.12.31-én (adatok MFT-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	9.482	1.967	15.961	23.619	51.029
Ügyfelekkel szembeni követelés	696	1.298	6.137	11.805	19.936
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	12.365	0	2.805	0	15.170
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	125	0	0	0	125
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	160	19.930	24.322	44.412

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2014. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2014. évi éves beszámoló

3.2 A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2015.12.31-én (adatok MFT-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	17.074	11.036	45.515	46.014	119.639
Ügyfelekkel szembeni követelés	1.017	2.174	4.885	9.530	17.606
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	0	18.411	14.319	0	32.730
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	259	0	0	0	259
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	9.900	10.030	71.346	91.276

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2015. évi éves beszámolója

4 Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

Az alábbiak kivételével 2015. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2015. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

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

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

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

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

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

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

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

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

**B.17-es elem
Hitelminősítés:**

Nem alkalmazandó. – A Kibocsátó, valamint Jelzáloglevelei és Kötvényei jelenleg nem rendelkeznek független külső hitelminősítő által megállapított minősítéssel.

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

Nem értelmezhető.

C. RÉSZ – ÉRTÉKPAPÍROK

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

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

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

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Jelzáloglevelek névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a 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 maximum 30 év.

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

A Kötvények forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Kötvények névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a 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 maximum 30 év.

C.3-as és C.4-es elemek:

Nem értelmezhető.

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

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

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

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

C.6-os és C.7-es elemek:

Nem értelmezhető.

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

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

Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a 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 Jelzáloglevelek, az azokból eredő szerződésen kívüli kötelmi viszonyok, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog alkalmazandó.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Kibocsátó Igazgatósága a 2015. november 4-én kelt 40/2015. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszközforrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Treasury együttes felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről – az UniCredit Group Hungary Zrt. Eszközforrás (ALCO) Bizottságának értesítése mellett – döntsenek.

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

C.12-22-es elemek:

Nem értelmezhető.

D. RÉSZ – KOCKÁZATOK

D.1-es elem:

Nem értelmezhető.

**D2-es elem
A Kibocsátóval
kapcsolatos
Kockázati
Tényezők:**

A Kibocsátó eszközei és forrásai: A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy az általa forgalomba hozott értékpapírokból eredő hiteltartozásainak összege meghaladja saját tőkéjének összegét, továbbá hogy a Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó (2015. december 31-i) saját tőkéjének összegét. A Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege a Kibocsátó (2015. december 31-i) hitelintézetekkel és ügyfelekkel szemben fennálló valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátásából eredő összes kötelezettségeivel együttvéve a Kibocsátó (2015. december 31-i) saját tőkéje 1.823,76 százalékának felel meg. A Program teljes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó auditált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.842,89 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 79-83. oldalain található, a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó táblázatok további részleteket tartalmaznak. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúak.

Egyes tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők különösen az alábbi, a Kibocsátóval kapcsolatos kockázati tényezőkre terjednek ki:

- a gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok;

- hitelezési kockázat;
- kamatkockázat;
- árfolyamkockázat;
- likviditási kockázat;
- forrás megújításának kockázata;
- hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok;
- működési kockázat;
- rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat;
- piaci versenyből eredő kockázatok;
- a makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok;
- az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok;
- a lakóingatlanok kényszerértékesítésekor alkalmazandó kvóták alkalmazásával kapcsolatos kockázati tényezők;
- a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításával kapcsolatos kockázati tényezők; és
- a szabályozási környezet megváltozásának kockázata.

D.3-as elem
A Jelzáloglevelekkel
és Kötvényekkel
kapcsolatos
Kockázati
Tényezők:

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

A fenti D.2-es elemben foglaltak mellett léteznek a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos piaci kockázatok felmérése szempontjából lényeges tényezők is. Ezen tényezők egyebek mellett magukban foglalják az egyes Jelzáloglevél- és Kötvény Sorozatok struktúrájához kapcsolódó egyes kockázatokot, egyes piaci kockázatokot, valamint az alábbi általános jellegű kockázati tényezőket:

- előfordulhat, hogy a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos aukciós vételi ajánlatok és jegyzési ajánlatok a Kibocsátó döntése alapján a Kibocsátó által nem vagy csak részben kerülnek elfogadásra;
- a másodlagos piac hiányával kapcsolatos kockázatot;
- az árfolyamkockázatot;
- a piaci hozamok elmozdulásának kockázatát;
- a hitelminősítés kockázatát; és
- a befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatokot,

továbbá azt a tényt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények nem minden befektető számára bizonyulhatnak megfelelő befektetésnek.

D.4-es elem: Nem értelmezhető.

D.5-ös elem: Nem értelmezhető.

D.6-os elem: Nem értelmezhető.

E. RÉSZ – AJÁNLATTÉTEL

E.1 és E.2a elemek: Nem értelmezhető.

**E.2b elem
Bevételek
felhasználása:**

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

**E.3-as elem
A forgalomba
hozatal feltételeinek
ismertetése:**

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

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

A Program Keretösszege a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke alapján számítva 200.000.000.000 (kétszázmilliárd) forint. Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB forgalomba hozatal napján irányadó, a forgalomba hozatal devizanemének forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a forgalomba hozott Jelzáloglevelek, illetve Kötvények össznévértékét forintra annak megállapítása céljából, hogy a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Program keretében a teljes 200.000.000.000 forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket és Kötvényeket bocsásson ki.

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

**E.4-es elem
A kibocsátásban
résztevő
természetes és jogi
személyek
érdekeltségei:**

A Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekkel az egyes Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátásaival kapcsolatban.

**E.5-ös és E.6-os
elemek:**

Nem értelmezhető.

**E.7-es elem
Jelzáloglevelekkel /
Kötvényekkel
kapcsolatos díjak:**

A Jelzáloglevelek / Kötvények forgalomba hozatala során a Kibocsátó, illetve a Vezető Forgalmazó / Forgalmazó által felszámított és a befektetőket terhelő díjak és költségek a vonatkozó Végleges Feltételekben kerülnek feltüntetésre.

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátó 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 előzetesen teljes bizonyossággal nem látható illetve becsülhető meg 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 tényezőnek, vagy amelyeknek bekövetkezését jelenleg nem képes előre látni. Kérjük a lehetséges befektetőket, hogy az Alaptájékoztató egyéb fejezeteiben foglalt tájékoztatást is olvassák el, és az ily módon saját maguk által kialakított álláspont alapján hozzák meg befektetési döntéseiket.

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy az általa forgalomba hozott értékpapírokból eredő hiteltartozásainak összege meghaladja saját tőkéjének összegét, továbbá hogy a Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó (2015. december 31-i) saját tőkéjének összegét. A Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege a Kibocsátó (2015. december 31-i) hitelintézetekkel és ügyfelekkel szemben fennálló valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátásából eredő összes kötelezettségeivel együttvéve a Kibocsátó (2015. december 31-i) saját tőkéje 1.823,76 százalékának felel meg. A Program teljes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó auditált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.842,89 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 79-83. oldalain található, a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó táblázatok további részleteket tartalmaznak. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúak.

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

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

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

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

Kibocsátó specifikus kockázati tényezők

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

A kockázat mértékére jelentős hatással van a globális és a hazai makrogazdasági környezet alakulása.

2015 júniusában megtörtént a lakossági devizahitel-portfólió forintosítása és az árázással kapcsolatos elszámolás. Az egyedi hitelkintlévőségek a kompenzáció hatására csökkentek, az árfolyam kockázat pedig megszűnt, így a hitelezési kockázat is csökkent a forintosított hitelállományon.

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, az ügyletek monitoringjára, valamint az értékvesztésre és céltartalékképzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A minősített hitelek kezelését, az átstrukturálási és a „soft” (a követelés behajtását a Kibocsátó az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérel meg), valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Kibocsátó részére az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

A hitelezési kockázat mértéke megítélésének fontos szempontja, hogy a problémamentesnél rosszabb minőségű hiteleket a jelzáloglevél fedezetek közül a Kibocsátó kivonja.

- *A Kibocsátó eszközeinek és forrásainak különböző lejáratú szerkezete és eltérő kamatozása strukturális (i) kamat-, (ii) árfolyam- és (iii) likviditási pozíciókat eredményez:* A Kibocsátó kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. Mivel a Kibocsátó jelzálog-hitelintézetként végzi üzleti tevékenységét szigorú jogi feltételek mellett – így különös tekintettel arra, hogy a Kibocsátó betétgyűjtést nem folytat –, eszköz-forrás szerkezete a hazai piacon működő kereskedelmi bankokkal összehasonlítva speciálisnak tekinthető. A Kibocsátó által refinanszírozott hitelek tipikusan közép-, illetve hosszú lejáratú, 1-5 éves kamatperiódusú hitelek. Ezzel szemben a finanszírozás forrása jellemzően a Jelzáloglevél és a Kötvény, amelyekre általában közép- és hosszú 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 szerkezetének finomhangolásával, valamint származtatott (derivatív) ügyleteken keresztül biztosítja. Az állandó lejáratú összhang azonban nem garantálható, amely a Kibocsátó számára likviditási kockázatot eredményez. A likviditáskezelés alapvető célja a meglévő likviditási kockázatok csökkentése és semlegesítése. A Kibocsátó likviditáskezelési tevékenysége jellemzően a rövid távú (1-3 hónapos lejáratú szegmens) és a strukturális (1 évnél hosszabb futamidő) eszköz-forrás lejáratú összhang javítására, illetve a külső és belső likviditási követelmények teljesítésére fókuszál.

- *Forrás megújításának kockázata:* A Kibocsátónak Jelzáloglevél- és Kötvényállománya lejáratú struktúrájának függvényében időközönként a szokásosnál nagyobb volumenű kibocsátásokat kell eszközölnie. A Kibocsátó az esedékes lejáratokat megelőző Jelzáloglevél és Kötvény visszavásárlásokkal képes a megújítási kockázat csökkentésére. A piaci hangulat és a hozamkörnyezet kedvezőtlen alakulása növeli a megújítási kockázatot.
- *Hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok:* A Kibocsátó számára kockázatot jelent a hitelek ügyfelek által történő előtörlesztése is, amely átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly romlását eredményezheti. Az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú külső és belső szabályok vonatkoznak, és a Kibocsátó részére e szabályoknak megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközök állnak rendelkezésre az eszköz-forrás egyensúly helyreállítására.
- *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.
- *Rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat:* A Kibocsátó üzleti tevékenységét, tőkemegfelelésre vonatkozó jogszabályi kötelezettségének teljesítését veszélyeztetheti a rendelkezésre álló tőke bármilyen okból kifolyólag bekövetkezett jelentős csökkenése, amely felügyeleti szankciókat vonhat maga után.
- *Piaci versenyből eredő kockázatok:* A lakossági lakáshitelezési, illetve jelzáloghitelezési piac sokszereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarék pénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók, pénzügyi vállalkozások), miközben a jelzálogbankok piacát is 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 vonhatja maga után. A piaci versenyből eredő kockázatok emelkedését eredményezheti a hazai jogszabályi környezet olyan irányú megváltozása, amely közvetlen vagy közvetett módon ösztönzi a piaci versenyt a lakossági hitelek piacán, vagy ha bizonyos feltételek mellett a kereskedelmi bankok számára is lehetővé tenné a jelzáloglevél-kibocsátást.
- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok és piaci kockázat:* Nyitott gazdaság lévén Magyarország növekedési kilátásait a nemzetközi konjunkturális folyamatok jelentősen befolyásolják. A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok érdemben befolyásolják a hazai gazdaság teljesítményét, a hazai kamatlábak, állampapírpiaci hozamok, tőzsdei árfolyamok alakulását. A makrogazdasági környezet és a hazai gazdaság általános befektetői megítélése és az ezzel kapcsolatos piaci várakozások és kondíciók változása jelentősen befolyásolják a Kibocsátó piaci forrásszerzési képességét és a Kibocsátó forrásköltségeinek alakulásán keresztül a Kibocsátó jövedelmezőségét.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) A szabályozói háttérrel kapcsolatos további kockázati tényezők:

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

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

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

- A befektetőnek megfelelő – a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos – tapasztalattal és tudással kell rendelkeznie az ezen értékpapírokba történő befektetés kockázatainak, valamint az

Alaptájékoztatóban és a kiegészítő dokumentumokban szereplő információk teljes körű értékeléséhez.

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

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

Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok

- *Elsődleges piac:* Jelen Alaptájékoztató keretében Jelzáloglevelek és Kötvények aukció vagy jegyzési eljárás során kerülnek kibocsátásra. Az aukciós szabályoknak megfelelően – a Kibocsátó üzleti döntése, illetve hozamelvárása alapján – bizonyos esetekben csak a vételi ajánlatok egy része kerül elfogadásra. Jegyzési eljárás keretében történő forgalomba hozatal esetén ugyancsak a Kibocsátó üzleti döntésétől és hozamelvárásától függ az elfogadott ajánlatok köre. A Kibocsátó az aukciós és a jegyzési ajánlatok teljes körét elutasíthatja a Végleges Feltételek alapján.
- *Másodlagos piac hiánya:* A hazai másodlagos Jelzáloglevél- és Kötvénypiacokat az alacsony likviditás jellemzi. A Kibocsátó kezdeményezi a nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények tőzsdei bevezetését, azonban az alacsony másodlagos piaci likviditás miatt nem biztosított a Kibocsátó Jelzálogleveleinek és Kötvényeinek a befektető által elvárt árfolyamon történő értékesítése. Az alacsony másodlagos piaci likviditás kedvezőtlenül befolyásolhatja a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát.
- *Árfolyamkockázat:* A Kibocsátó a Jelzáloglevelek és a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet (kivéve diszkont Jelzáloglevél és diszkont Kötvény esetén) a Végleges Feltételekben meghatározott devizában. Az árfolyam konverzió kockázatot jelenthet a befektetők számára abban az esetben, ha a befektetésre a Végleges Feltételekben megjelölt devizától eltérő devizanemű eszközökben kerül sor. (Például egy befektetését forintban értékelő magyarországi befektető számára a forinttól eltérő devizanemben denominált Jelzáloglevél vagy Kötvény vásárlása kockázatot jelent, mivel a forint árfolyamának erősödése a befektetés és a törlesztés időpontja között jelentős veszteséget okozhat.) Az árfolyamok jelentős elmozdulását eredményezheti a 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. Meglévő minősítés esetén a hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi teljeskörűen az értékpapír struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket 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 tanácsadóval arról, hogy (i) a Kibocsátó Jelzálogleveleibe és Kötvényeibe történő befektetés a jogszabályoknak megfelel-e; (ii) a kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények fedezetként felhasználhatók-e a különböző típusú hitelügyletek esetén; és (iii) vannak-e érvényben további korlátozások a Jelzáloglevelek és Kötvények értékesítésére. Az intézményi befektetőknek azt is mérlegelni kell, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában alkalmazandó-e kockázatalapú tőkesúlyozásra vonatkozó vagy bármilyen egyéb szabály.

A Jelzáloglevelek és a Kötvények egyes típusaihoz kapcsolódó kockázatok

- *Jelzáloglevelek és Kötvények a Kibocsátó választása alapján gyakorolható visszaváltási opcióval:* Ez a fajta opció limitálhatja a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát. Az alatt az időszak alatt, amelyben a Kibocsátó élhet visszaváltási jogával, illetve az ezen visszaváltási időszakot megelőző időszakban az értékpapír piaci árfolyama általában nem haladja meg a meghatározott visszaváltási árfolyamot. A Kibocsátó általában akkor él visszaváltási jogával, amikor a finanszírozási költségei elmaradnak a már kibocsátott Jelzáloglevél és/vagy Kötvény hozamától. Az ilyen időszakban a befektető általában nem tudja a visszaváltásból eredő tőkét a visszaváltott értékpapír hozamánál magasabb hozamon újra befektetni. A fentiek miatt a befektetőnek a rendelkezésre álló értékpapírokat figyelembe véve szükséges mérlegelnie az újrabefektetési kockázatot.
- *Indexált kamatozású és kettős devizanemű Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó kibocsáthat olyan Jelzálogleveleket és Kötvényeket, amelyek kamatindex és /vagy képlet vagy valamely értékpapír, deviza vagy szabványosított tőzsdei termék árfolyamváltozása, illetve hozamváltozása vagy egyéb tényezők (együttesen: **Releváns Tényező**) alapján kerül meghatározásra. A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amely alapján a tőke törlesztésére és a kamatok megfizetésére egy vagy több olyan devizában kerül sor, amelyek adott esetben az eredeti kibocsátási devizanemtől eltérhetnek. A lehetséges befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy:
 - (i) az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet;
 - (ii) előfordulhat, hogy az adott Jelzáloglevél és Kötvény esetleg nem fizet kamatot;
 - (iii) a tőketörlesztésre vagy a kamatfizetésre különböző időben és a várthoz képest eltérő devizában kerül sor;
 - (iv) a befektetett tőkénk jelentős részét elveszthetjük;
 - (v) a Releváns Tényezőt erős volatilitás jellemezheti, amely nem feltétlenül mutat együttmozgást a kamatok, a devizaárfolyam, illetve egyéb tényezők változásával;
 - (vi) amennyiben a Releváns Tényező esetén egynél nagyobb szorzó vagy tőkeáttétel is alkalmazásra kerül, a Releváns Tényező tőke- és kamatfizetésre tett hatása felerősödhet;
 - (vii) a Releváns Tényező változásának időpontja hatással lehet a Jelzáloglevelek és Kötvények hozamára, akár abban az esetben is, ha a Releváns Tényező átlagos szintje

egybeesik a befektető várakozásával. Általánosságban, minél korábban változik a Releváns Tényező, annál nagyobb a hozamra gyakorolt hatása; és

- (viii) az indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt az index múltbeli alakulása nem jelent garanciát az index jövőbeli alakulására. Ennek megfelelően a befektetőknek ajánlott egyeztetniük a pénzügyi és jogi tanácsadójukkal az indexált kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázatokról, valamint arról, hogy az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények megfelelő befektetési formák-e számukra.
- *Részben megfizetett Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amelynek kibocsátási ára több részletben fizethető meg. A befektető elvesztheti teljes befektetését abban az esetben, ha a további részek befizetése meghiúsul.
 - *Változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények kamatszorzó vagy egyéb tőkeáttétel alkalmazásával:* A változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet. Abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek és Kötvények kamatozásának meghatározásakor szorzó, tőkeáttétel, cap vagy floor vagy ezek bármely kombinációja kerül alkalmazásra, a Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyam volatilitása meghaladhatja az olyan értékpapírokét, amelyek kamatozását ilyen tényezők nem befolyásolják.
 - *Fixről Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények:* Az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények olyan szelvényvel rendelkezhetnek, amelyek a Kibocsátó választása alapján fixről változó kamatozásúra vagy változóról fix kamatozásúra változtathatóak át. A Kibocsátó azon képessége, hogy az érvényes kamatot átkonvertálja, befolyásolhatja a másodlagos piacot és a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát, tekintettel arra, hogy a konvertálásra feltételezhetően olyan időszakban kerül sor, amikor a Kibocsátó finanszírozási költségei a korábbiakhoz képest alacsonyabbak.
 - *Jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények:* A jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket a hagyományos kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest nagyobb árfolyamkilengések jellemzik. Általánosságban elmondható, hogy minél hosszabb az ilyen típusú Jelzáloglevél vagy Kötvény futamideje, annál nagyobb a Jelzáloglevél vagy Kötvény árfolyamának ingadozása a hasonló lejáratú, fix kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest.

FELELŐS SZEMÉLYEK



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

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

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

Budapest, 2016. május 27.

Kibocsátó

 _____ Farkas Bálint elnök-vezérigazgató	<p>UniCredit Jelzálogbank Zrt. 1.</p>	 _____ Sáfí Attila munkatárs
--	---	---

Vezető Forgalmazó

UniCredit Bank Hungary Zrt.
922.

 _____ Csáky Attila ügyvezető igazgató	 _____ Scholtz Péter igazgató
--	--

A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

A Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetésről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2015. november 4-én kelt 40/2015. számú határozata.

Budapest, 2016. május 27.

Kibocsátó

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.




Farkas Bálint
elnök-vezérigazgató



Sáfí Attila
munkatárs

Vezető Forgalmazó

UniCredit Bank Hungary Zrt.
922.



Csáky Attila
ügyvezető igazgató



Scholtz Péter
igazgató

HIVATKOZÁS ÚTJÁN BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

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

- (i) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2014. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ii) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2015. évi éves jelentése.
- (iii) A Kibocsátó 2016. április 21-i alapító okirata (az **Alapító Okirat**).

Az Alaptájékoztató, valamint a Kibocsátó éves és féléves jelentései a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a BÉT (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint az MNB által üzemeltetett (<http://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 – megtekinthetők a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Kibocsátó Alapító Okirata a Kibocsátó (<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 az MNB engedélyével kiegészítésre kerülhet. Az ezen kiegészítésben (vagy a kiegészítésbe hivatkozás útján beépített dokumentumokban) foglalt információk megfelelően módosítják vagy helyettesítik a jelen Alaptájékoztatóban (vagy az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumokban) foglalt vonatkozó információkat.

JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

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

1. Kibocsátó

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

2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2015. november 4-én kelt 40/2015. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára, Zártkörű Jelzáloglevelek zártkörű forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

3. Hirdetmények és értesítések

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

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

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

5. Vezető Forgalmazó

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

6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A 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, a Tpt. 12/B §-a, valamint a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet továbbá a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján kerülnek kibocsátásra és ezen jogszabályok értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Jelzáloglevelek jellege

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

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

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

kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a 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 valamint az Alaptájékoztatóban meghatározott vagy jogszabály alapján Őket megillető egyéb jogaik gyakorlására.

(g) A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása

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

(h) Futamidő

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

(i) A Jelzáloglevelek névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

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

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

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

9. Jelzáloglevelek forgalomba hozatala

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

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

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

- (b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

- (c) Árfolyam

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

- (d) Forgalomba hozatali ár

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

- (e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

- (f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

Ha a befizetett összeg kevesebb, mint a jegyzési íven 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.

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

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

(m) A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

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

10. Kétoldalú árjegyzés

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

11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

A Jelzáloglevelek lehetnek fix, indexált vagy változó kamatozásúak vagy Diskont Jelzáloglevelek. A Jelzáloglevelekre vonatkozó kamatperiódusok és az alkalmazandó kamatok, illetve kamatlábak Sorozatonként változhatnak, de adott Sorozatra vonatkozóan a kamatmegállapítás módja állandó. A kamatperiódusokra és a kamatokra vonatkozó információkat a

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Jelzáloglevél névérték.

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

- (1) a **Következő Munkanap Szabálya** alapján a Kamat fizetését az ilyen Kamatfizetési Napot követő első Munkanapon kell teljesíteni. A Jelzáloglevél-tulajdonost az ilyen elhalasztott fizetés miatt többlet kamat vagy egyéb kifizetés nem illeti meg; vagy

- (2) a **Módosított Következő Munkanap Szabálya** alapján a Kamat fizetését az ilyen Kamatfizetési Napot követő első Munkanapon kell teljesíteni kivéve, ha így az a következő naptári hónapra esne, amely esetben a Kamatfizetési Napot előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra; vagy
- (3) a **Megelőző Munkanap Szabálya** alapján az ilyen Kamatfizetési Napot előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra.

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

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

(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

(i) *A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

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

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

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

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

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

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

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

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

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

- (B) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítási Kezdőnap után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal vagy más 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.

12. Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről

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

13. Felhalmozott Kamat

Az egyes 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 2014. évi V. törvény rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni a lejárt, de még nem teljesített tartozása vonatkozásában.

16. Kifizetések

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

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

A Jelzáloglevelek kapcsán teljesítendő kifizetéseket a Központi Értékpapírszámla Vezetője nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó – a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – fordulónap (**Fordulónap**) végén az adott Jelzálogleveleket illetően állománnyal rendelkező Számlavezetők részére kell teljesíteni, a

Központi Értékpapírszámla Vezetője vonatkozó mindenkor hatályos szabályzatával, valamint a Fizető Megbízotti Szerződés rendelkezéseivel összhangban, valamint az alkalmazandó adózási jogszabályok figyelembevételével. Az esedékes fizetést azon Jelzáloglevél-tulajdonos részére kell teljesíteni, aki a Fordulónapon a Jelzáloglevél tulajdonosa. A Fizető Megbízott a Kibocsátót legkésőbb az esedékességet megelőző második Munkanap délelőtt 8 óráig tájékoztatja a Jelzáloglevelek után a Kamatfizetési Napon fizetendő, adóval nem csökkentett összegről.

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

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

17. Munkaszüneti Napok

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

18. Visszavásárlás

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

19. Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Jelzáloglevél

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

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

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

20. **Érvénytelenítés**

A Kibocsátónak a Központi Értékpapírszámla Vezetője felé tett nyilatkozatát követően, miszerint a Jelzáloglevelekben foglalt kötelezettségeinek eleget tett, valamennyi visszaváltott Jelzáloglevelet

érvényteleníteni kell. A Kibocsátó értesíti a Központi Értékpapírszámla Vezetőjét vagy a Központi Értéktárat (ha az nem azonos a Központi Értékpapírszámla Vezetőjével) a Jelzáloglevelekben foglalt jogok és kötelezettségek megszűnéséről. Ezt követően a Központi Értékpapírszámla Vezetője, illetve a Központi Értéktár érvényteleníti a Jelzálogleveleket és az Okiratot.

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

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

KÖTVÉNY FELTÉTELEK

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

1. Kibocsátó

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

2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2015. november 4-én kelt 40/2015. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára, Zártkörű Kötvények zártkörű forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

3. Hirdetmények és értesítések

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

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forintos 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

200.000.000.000 Ft (kétszázmilliárd 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 Kötvénytulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Kötvény Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

8. Kötvények

(a) Típusa

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

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Kötvények jellege

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

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

A Kötvényekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a 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 valamint az Alaptájékoztatóban meghatározott vagy jogszabály alapján Őket megillető egyéb jogaik gyakorlására.

(g) A Kötvények átruházásának korlátozása

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

(h) Futamidő

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

(i) A Kötvények névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

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

9. **Kötvények forgalomba hozatala**

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

(a) A forgalomba hozatal módja

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

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

(c) Árfolyam

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

(d) Forgalomba hozatali ár

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

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

Ha a befizetett összeg kevesebb, mint a jegyzési íven 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.

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

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

(m) A Kötvények forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

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

10. Kétoldalú árjegyzés

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

11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

Kamatfizetési Nap bármely Kötvényre vonatkozóan az a nap, amelyen először válik esedékesé a bármely tőke- vagy kamatfizetés, vagy (ha a fizetendő összeget a vonatkozó rendelkezésekkel ellentétben tartják vissza vagy utasítják el) amelyen a kintlévő összeget teljes mértékben

megfizetik, vagy (ha ez korábban van) amelyre vonatkozóan megfelelő értesítést küldenek a Kötvénytulajdonosoknak a vonatkozó Kötvény Feltételekkel összhangban arról, hogy a Kötvényről kiállított értékpapírszámla igazolásnak a Kötvény Feltételeknek megfelelő további bemutatása esetén az adott fizetést teljesítik, azzal a kikötéssel, hogy az ilyen fizetést ténylegesen teljesítik az ilyen bemutatás alkalmával. A jelen Kötvény Feltételekben

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

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

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

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

Kamatfizetési Időszak a Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az Első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden

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

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

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

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Kötvény névérték.

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

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

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

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

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

(c) Fix Kamatozású Kötvények

- (i) *A Fix Kamatozású Kötvények Kamatlába*

A Fix Kamatozású Kötvények éves szinten értendő Kamatlába a vonatkozó Végleges Feltételekben előre meghatározott. Az éves szinten értendő Kamatláb alapján számított

vagy az előre összegszerűen megadott Kamatösszeg utólag, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott időpontban vagy időpontokban fizetendő.

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

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

(d) *Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények kamatozása*

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

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

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

Ahol a vonatkozó Végleges Feltételek a Kamatláb meghatározásának módjaként egy képernyőoldal hivatkozást írnak elő (**Képernyőoldalas Kamat-meghatározás**), ott az egyes Kamatfizetési Időszakokra számított Kamatláb, az alábbiakban előírtak megtartása mellett, az Alkalmazandó Képernyőoldalon a Kamat-meghatározási Napon megjelenő

adat alapján, a releváns referencia kamatlábra adott ajánlat (amely egy %-ban kifejezett éves ráta) mértékének felel meg, növelve vagy csökkentve (a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint) a Kamatfelárral. Amennyiben az Alkalmazandó Képernyőoldal vagy a referencia kamatláb nem elérhető, úgy a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek ilyen esetekre vonatkozó előírásai az irányadóak.

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

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

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

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

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

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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 2013. évi V. törvény rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni a lejárt, de még nem teljesített tartozása vonatkozásában.

16. Kifizetések

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

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

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

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

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

17. Munkaszüneti Napok

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

18. Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Kötvény

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

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Kötvények*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

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 II. Részének 2. fejezetével 9 (Az 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 határidőig 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 hitelesíttetni vagy a külföldi közjegyző előtt aláírt okiratot a közjegyző közjegyzői minőségét igazoló felülhitelesítési záradékkal (ún. *apostille*-l) kell ellátni a Hágai Egyezmény előírásainak megfelelően.

A jegyzési ajánlatok érvényessége

Minden esetben a Vezető Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett jegyzési ív megfelelően ki van-e töltve. A Vezető Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír. A beérkező és a formai követelményeknek megfelelő jegyzési vásárlási ajánlatot a Vezető Forgalmazó köteles elfogadni. A (i) hiányosan kitöltött jegyzési formanyomtatványok, illetve (ii) a jegyzési időszak lezárását követően benyújtott jegyzési vásárlási ajánlatok érvénytelennek minősülnek. A jegyzési vásárlási ajánlatok benyújtásával a befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal a jegyzési vásárlási ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig.

Allokáció

A Kibocsátó fenntartja a jogot, hogy a meghirdetett maximum összegben felül túljegyzést fogadjon el maximum a Végleges Feltételekben meghatározott összeghatárig. Amennyiben a meghatározott maximum összegben felül érkezik be jegyzési vásárlási ajánlat, és a Kibocsátó döntése értelmében nem vagy csak részben fogad el túljegyzést, abban az esetben a Jelzáloglevelek és Kötvények elosztásakor

az ajánlattevők Jelzáloglevél és Kötvény igénylése részlegesen kerül elfogadásra az adott árfolyamszinten/hozamszinten. Ilyen esetben a befektetők között a Jelzáloglevelek és Kötvények elosztása általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

Az értékpapírok jóváírása

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

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

JELZÁLOGLEVÉL- ÉS KÖTVÉNYTULAJDONOSOK KÉPVISELETE

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

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

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Jelzáloglevelek [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala a 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2016. május 27-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvnek 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. cikk 3. pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://www.kozzetetelek.hu>) honlapon.

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

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

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

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL SOR)

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

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

- (ii) Referenciaár: [●]
- (iii) Kamatbázis: [●]
- (iv) Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [●]
- (19) **Indexált Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozó rendelkezések:** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (*Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők*)

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

/

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

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

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

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

(ii) A Kamatösszeg(ek) számításáért felelős fél:

[●]

(iii) A Kamatláb meghatározására vonatkozó rendelkezések, arra az esetre, ha a számítás Index és/vagy Képlet alapján lehetetlen vagy rendkívüli nehézségekbe ütközik:

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

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

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

- (i) Az 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: [●]
- (31) Értékesítési korlátozások: [●]

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- (41) Hitelminősítés: [Nem alkalmazandó.]
- (42) A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei: A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatosan.

- | | | |
|------|--|--|
| (43) | A kibocsátás becsült nettó bevétele: | [●] |
| | A kibocsátás becsült nettó összköltsége: | [●] |
| (44) | Irányadó jog és illetékesség: | A Jelzáloglevelekre a magyar jog irányadó. |
| (45) | Egyéb Forgalmazó(k): | [●] / [Nem alkalmazandó.] |
| (46) | Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak: | [●] / [Nem alkalmazandó.] |
| (47) | Kibocsátónak a Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: | [●] / [Nem alkalmazandó.] |

[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

[MINTA]

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

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

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

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

az [] kódú [] denominált jelzáloglevél sorozat kibocsátáshoz készített Alaptájékoztató alapján kibocsátani tervezett [] jelzáloglevél sorozatrészlet, melynek névértéke [], azaz [] együttes figyelembevételével az UniCredit Jelzálogbank Zrt. nominálisan és jelenérték alapján is rendelkezik ezen jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel.

Ezen jelzáloglevél sorozatok fedezetét rendes- és pótfedezetek együttesen biztosítják.

Budapest, [].

PricewaterhouseCoopers

Könyvvizsgáló Kft.

Nyilvántartásba vételi szám: 001464]

MELLÉKLET

Összefoglaló

[Az adott Jelzaloglevél kibocsátás Összefoglalója azonos az Alaptájékoztató Összefoglalójával és az adott Végleges Feltételek jelen mellékletébe az adott Jelzaloglevelek kibocsátásakor illesztendő be.]

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

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Kötvények [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala a 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2016. május 27-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. Évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Kötvényekkel kapcsolatosan az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. Cikk 3. Pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://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. Dólt betűvel a Végleges Feltételek kitöltésére vonatkozó instrukciókat jelöltük.] A konkrét forgalomba hozatalra vonatkozó Végleges Feltételek a forgalomba hozatal sajátos körülményeire tekintettel a mintától eltérhet.

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

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

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL SOR)

- | | | |
|-------|---|--|
| (16) | Fix Kamatozású 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 |

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

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

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

/

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

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

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

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

(ii) A Kamatösszeg(ek) számításáért felelős fél:

[●]

(iii) A Kamatláb meghatározására vonatkozó rendelkezések, arra az esetre, ha a számítás Index és/vagy Képlet alapján lehetetlen vagy rendkívüli nehézségekbe ütközik:

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

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

A KÖTVÉNYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A 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]
(27)	Visszavásárlás	A Kibocsátó által visszavásárolt Kötvények újból forgalomba nem hozhatók.

ÉRTÉKESÍTÉS

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

- (i) Az 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: [●]
- (31) Értékesítési korlátozások: [●]

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- (41) Hitelminősítés: [Nem alkalmazandó.]
- (42) A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei: A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással

- kapcsolatosan.
- (43) A kibocsátás becsült nettó bevétele: [●]
A kibocsátás becsült nettó összköltsége: [●]
- (44) Irányadó jog és illetékesség: A Kötvényekre a magyar jog irányadó.
- (45) Egyéb Forgalmazó(k): [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (46) Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak: [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (47) Kibocsátónak a Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: [●] / [Nem alkalmazandó.]

[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.

MELLÉKLET
Összefoglaló

[Az adott Kötvény kibocsátás Összefoglalója azonos az Alaptájékoztató Összefoglalójával és az adott Véglges Feltételek jelen mellékletébe az adott Kötvények kibocsátásakor illesztendő be.]

BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA

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

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

A Program keretében megvalósuló egyes forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló illetve különvált 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 Törvényszék Cégbírósága
Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6492-114-01
Adószám:	12399596-4-44
Működési időtartam:	határozatlan időtartamra alakult
Üzleti év:	megegyezik a naptári évvel
Működésre irányadó jog:	a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései

A Kibocsátó az alábbiakban meghatározott tevékenységek folytatására jött létre (az 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 (adatok %-ban megadva)

	2015.12.31. <i>auditált</i>	2014.12.31. <i>auditált</i>
Saját tőke – fedezettség		
<u>saját tőke</u> összes forrás	12,2	18,2
ROE		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	20,0	-15,8
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	118,7	-74,7
Tőkeáttételi mutató		
mérlegfőösszeg saját tőke	818,0	549,6
Értékvesztés fedezettség		
<u>értékvesztés</u> saját tőke	23,0	10,3
Likviditási ráta		
<u>forgóeszköz</u> rövidlejáratú kötelezettség	114,4	110,0

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. és 2014. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2015. és 2014. évi éves beszámoló

II.2.1. A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2015.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	17.074	11.036	45.515	46.014	119.639
Ügyfelekkel szembeni követelés	1.017	2.174	4.885	9.530	17.606
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	0	18.411	14.319	0	32.730
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	259	0	0	0	259
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	9.900	10.030	71.346	91.276

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2015. évi éves beszámolója

II.2.2. A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2014.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	9.482	1.967	15.961	23.619	51.029
Ügyfelekkel szembeni követelés	696	1.298	6.137	11.805	19.936
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	12.365	0	2.805	0	15.170
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	125	0	0	0	125
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	160	19.930	24.322	44.412

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2014. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2014. évi éves beszámolója

II.3. A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2015. és 2014. december 31-én (adatok MFT-ban)

	2015.12.31. <i>auditált</i>	2014.12.31. <i>auditált</i>
Adózás előtti eredmény	3.995	-2.228
Adófizetési kötelezettség	-433	-12
Általános tartalékképzés/feloldás	-356	1.427
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0
Jóváhagyott osztalék	0	0
Mérleg szerinti eredmény	3.206	-813
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	10.435	11.248
Értékelési tartalék	0	3
Általános tartalék	356	0
Mérleg szerinti eredmény	3.206	-813
Saját tőke	17.780	14.221

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. és 2014. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2015. és 2014. évi éves beszámoló

II.4. A Kibocsátó Cash Flow kimutatásai 2015.12.31. és 2014.12.31-én (adatok MFT-ban)

Sor szám	Megnevezés	2015.12.31	2014.12.31.
01.	Kamatbevételek	5.710	5.334
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)	784	983
03.	+ Egyéb bevételek (célt.- felh.és a célt. többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	70	44
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	1	0
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	568	0
08.	- Kamatráfordítások	-4.320	-3.328
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékvesztés kivételével)	-21	-1.044
10.	- Egyéb ráfordítások (célt.képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-465	-615
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékvesztés kivételével)	-2	-2
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
13.	- Általános igazgatási költségek	-419	-543
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	-1.767	36
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-433	-12
16.	- Kifizetett osztalék	0	0
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	-294	853
18.	+ Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés+, ha csökkenés -)	64.308	-10.975
19.	+ Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-64.154	640
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 +)	-16	8.617
23.	+ Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
24.	+ Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	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 +)	-358	378
27.	+ -	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	1.366	303
28.	+	Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+	Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	0
30.	-	Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök	0	0
31.		NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS	852	-184
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 betétszámlák, valamint a külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betétszámla) állományváltozása	852	-184

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. és 2014. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2015. és 2014. évi éves beszámoló

II.5. Mérlegfőösszeg és eredmény

2015. december 31-én a Kibocsátó Magyar Számviteli Szabályok (**MSZSZ**) szerinti mérlegfőösszege 145 milliárd forint volt, ami 2014. december 31-hez viszonyítva 86%-os növekedést jelent. Az adózott eredmény 2014. december 31-én -2.240 millió forint veszteség volt, 2015. december 31-én pedig 3.562 millió forint nyereség lett.

A Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint elkészített, nem auditált 2015. évi pénzügyi jelentése (UniCredit Jelzálogbank Zrt. *Separate Financial Statements and Independent Auditor's Report for the year ended 31 December 2015*) alapján számítva a Kibocsátó éves:

- (a) adózás előtti eredménye 2015. december 31-én 1.683 millió forint nyereség volt, ami az előző évi (-1.624 millió forint) adózás előtti eredményhez képest 3.307 millió forintos növekedést jelent; és
- (b) éves adózott eredménye 2015. december 31-én 1.299 millió forint nyereség volt, ami a 2014. december 31-i -1.624 millió forintos éves eredményhez képest 2.923 millió forintos növekedés.

A Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint elkészített 2015. évi pénzügyi jelentése belső használatra készült, nem publikus.

III. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE

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

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

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

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

IV. LÉNYEGES ESEMÉNYEK, VÁLTOZÁSOK

2014. júliusában a Kúria a 2/2014. polgári jogegységi határozatában iránymutató döntést hozott a fogyasztói hitel-, kölcsön- és pénzügyi lízingszerződésekben foglalt egyes szerződéses rendelkezések tisztességtelenségéről. A 2014. évi XXXVIII. törvény valamint a 2014. évi XL. törvény jogszabályi szintre emelte a Kúria fenti jogegységi határozatában rögzített elveket. A Kibocsátónak az általa megkötött fogyasztói kölcsönszerződések és néhány nem állami támogatású fogyasztói forinthitel ügylet tekintetében a 2014. évi XXXVIII. törvény valamint a 2014. évi XL. törvény alapján egyes lakossági ügyfelei vonatkozásában fizetési kötelezettsége keletkezett. Ezen fizetési kötelezettségeket a Kibocsátó

teljesítette. A hivatkozott törvények hatálya alá tartozó devizahitelszerződések forintosítása 2015. június 26-i értéknappal megtörtént, az elszámoló levelek 2015. szeptember 28-án kerültek postázásra.

2014. novembere folyamán az MNB a fogyasztói deviza- és deviza alapú jelzáloghitelek forintosításához kapcsolódóan a magyar kereskedelmi bankok részére devizaeladási tendereket tartott, amelyeken az MNB a résztvevő bankok – beleértve a Kibocsátót is – által beadott minden ajánlatot elfogadott, lehetővé téve, hogy a tenderen résztvevő bankok – beleértve a Kibocsátót is – a forintosításra kerülő devizahitel-állományait szinte teljes egészében fedezzék.

Az MNB, mint felügyeleti hatóság 2015. november 30-tól december 4-ig célvizsgálatot tartott az UniCredit Jelzálogbanknál. A vizsgálat célja a Kibocsátó vonatkozásában a kibocsátói tevékenység, a fedezetnyilvántartás és a kapcsolódó felügyeleti adatszolgáltatás, a vagyonellenőri tevékenység, a refinanszírozás, a likviditási kockázatkezelés, valamint az Eszköz-Forrás Bizottság működésének ellenőrzése volt. A fenti vizsgálatot lezáró felügyeleti határozat és vizsgálati jelentés 2016. március 23.-án került kiadásra, amelyben az MNB a vizsgált kockázatok ellenőrzését a Kibocsátónál – kisebb hiányosságok megállapítása mellett – megfelelőnek értékelte. A határozat keretében az MNB, 2016. június 30.-i határidővel, a refinanszírozott partnerbanki hitelporfólió mögötti ingatlanfedezetek állományának rendszeres újraértékelésére, illetve ehhez kapcsolódóan értékglyelési rendszer kialakítására vonatkozó intézkedést írt elő a Kibocsátó számára.

A Magyar Nemzeti Bank 2017. április 1-jétől bevezeti a Jelzáloghitelek-finanszírozás Megfelelési Mutatót (**JMM**) annak érdekében, hogy csökkentse a forint eszközök és források lejáratú idő eltéréséből eredő kockázatot. Az új mutató a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek, jelzálog fedezete mellett kibocsátott egyéb értékpapírok, jelzálogbanki refinanszírozási hitelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten. A JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint 15 százalék, azaz a jelzáloghiteleket legalább 15 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kell finanszírozniuk. A JMM mutató bevezetése várhatóan növelni fogja a jelzálogbanki refinanszírozás iránti keresletet és ennél fogva komoly üzleti lehetőséget jelent a jelzáloghitelek-intézetek számára.

V. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

V.1. UniCredit Group

Az UniCredit Európa egyik vezető kereskedelmi bankja, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2015. szeptember 30-án 873,5 milliárd euró volt.

Az UniCredit 17 országban van jelen intézményhálózatával. Teljes nemzetközi hálózata, amelyben több mint 146.000 munkatárs dolgozik, és amely 8.177 bankfiókból áll, mintegy 50 piacra terjed ki (2015. június 30-ai adatok). A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit működteti a legnagyobb és leginkább diverzifikált nemzetközi bankhálózatot.

A csoport a következő országokban folytatja tevékenységét: Ausztria, Azerbajdzsán, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, Cseh Köztársaság, Horvátország, Lengyelország, 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 56 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.

2015-ben az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 2.709.503 millió forint volt. Adózott eredménye 38.701 millió forint volt. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. magyar számviteli szabályok szerint kalkulált piaci részesedése a 2015. év végén 9,03 százalékos volt, ezzel a második helyen állt a hazai nagybankok sorában.

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

V.3. UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

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

VI. A KIBOCSÁTÓ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEI

VI.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság tagjai a következő személyek:

Farkas Bálint	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Kecskésné Pavlics Babett	belső igazgatósági tag
Dr. Füredi Júlia	külső igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Farkas Bálint	az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Kecskésné Pavlics Babett	az Igazgatóság belső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Vállalati Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Dr. Füredi Júlia	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Humánpolitika, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

VI.2. Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

Ljubisa Tesic	Felügyelőbizottság elnöke
Marco Iannaccone	Felügyelőbizottság tagja
Tóth Balázs	Felügyelőbizottság tagja
Aleksandra Cvetkovic	Felügyelőbizottság tagja
Roberto Fiorini	Felügyelőbizottság tagja
Mátyás Sándor	Felügyelőbizottság tagja

A Felügyelőbizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Ljubisa Tesic	a Felügyelőbizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Pénzügyi Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
----------------------	---

Marco Iannaccone	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. általános vezérigazgató-helyettese, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tóth Balázs	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Kockázatkezelési Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Aleksandra Cvetkovic	a Felügyelőbizottság tagja, UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és Kisvállalati Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Roberto Fiorini	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati, Befektetési banki és Privátbanki Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Mátyás Sándor	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Operatív 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 összeférhetlenség.

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 Felügyelőbizottság látja el.

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

VII. A KIBOCSÁTÓ RÉSZVÉNYESE

A Kibocsátó irányítása többszintű: a magyarországi összevont irányítást a Kibocsátó egyedüli tulajdonosa, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az ellenőrzést, valamint az operatív irányítást a Felügyelőbizottság és az Igazgatóság látja el. A Kibocsátó egyedüli részvényese, az UniCredit Bank Hungary Zrt. által bevezetett vállalatirányítási rendszer keretében ún. ügydöntő Felügyelőbizottság került létrehozásra. A Kibocsátó Alapító Okirata szerint az Igazgatóság tagjai megválasztásának, visszahívásának és díjazása megállapításának joga a Felügyelőbizottság hatáskörébe tartozik, továbbá egyes – az Alapító Okiratban meghatározott – ügydöntő határozatok meghozatala a Felügyelőbizottság előzetes jóváhagyásához van kötve. A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerinti feladatot a Kibocsátó Alapító Okirata alapján a Felügyelőbizottság látja el. Az Igazgatóság a Kibocsátó törvényes képviselője és ügyvezető szerve. Az Igazgatóság a Felügyelőbizottság 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:

- Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás (mint forrásgyűjtési tevékenység);

- refinanszírozás;
- üzletiingatlan-finanszírozás; és
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.

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

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

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

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

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

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

A kibocsátott jelzáloglevél-állomány alakulását 2015 folyamán az anyabank jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, valamint a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazása határozta meg.

A Kibocsátó megújult üzleti stratégiájával összhangban történt anyabanki, üzleti ingatlanokat és lakossági jelzáloghiteleket finanszírozó jelzáloghitel-portfólió egy részének refinanszírozása eredményeképpen 2015-ben jelentősen megnövekedett a hitelállomány. Ezzel párhuzamosan nőtt a Kibocsátó finanszírozási szükséglete, amely az előzetes várakozásoknak megfelelően a Jelzáloglevél-állomány növekedését eredményezte.

A Kibocsátó forintban denominált Jelzáloglevél-állománya 2015 végén 90,18 milliárd forintot tett ki, amely 2014. december 31-éhez képest 46,87 milliárd forintos növekedést jelent. A forgalomban lévő, 3,5 millió névértékű, euróban denominált Jelzáloglevél-állomány 2014 év végéhez képest nem változott. 2015. december 31-én a forgalomban lévő forintban denominált Jelzáloglevelek és a devizában denominált Jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett névértéke 91,28 milliárd forint volt (2015. december 31-i hivatalos MNB árfolyammal kalkulálva). *[Forrás: a Kibocsátó 2015. IV. negyedéves Fedezeti Jelentése]*

VIII.1.2. Refinanszírozás

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

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

2015 első felében a refinanszírozási terület a refinanszírozás volumenében növekedést ért el, mely növekedés az anyabankkal kidolgozott és sikeresen megvalósított együttműködésen alapult, mind lakossági, mind üzleti ingatlanokat finanszírozó forint- és deviza-jelzáloghitelek refinanszírozásán keresztül. 2015. december 31-én a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 80,9%-át (96,07 milliárd forint). *[Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2015.12.31.]*

VIII.1.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág új ügyletet 2015-ben nem kötött, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

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

Az üzletág a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök elsősorban a Kibocsátó által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan hasznosításából származó árbevétel engedményezése. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok, szállodák és kereskedelmi egységek tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy deviza alapon keletkeznek, a Kibocsátó a finanszírozás során devizahiteleket nyújtott (azon belül is euróban denominált hiteleket).

A hitelportfólió (kintlévőség) 2015. december 31-én 1,4 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának (teljes kintlévőségének) 1,2%-át adta. *[Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2015.12.31.]*

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

2010. január 1-jétől a Kibocsátó üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet átmenetileg nem folytat, új hitelszerződéseket 2014-ben és 2015-ben nem kötött, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket megbízási szerződés szerint a Jelzálogbank ügynökeként 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 volt, ebből következően megvásárlásukkor nagyobb hiteligeny jelentkezett. Ennek megfelelően a Kibocsátó lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladta/meghaladja.

A Kibocsátó elsősorban östermelő magánszemély ügyfeleknek, illetve egyéni vállalkozóknak nyújtott birtokfejlesztési forint-hiteleket, illetve szabad felhasználású jelzáloghiteleket termőföld biztosíték kikötése mellett.

A Kibocsátó lakossági portfólióját képező hitelügyletek tekintetében 2015-ben számos jogszabályi rendelkezés lépett életbe. Így különösen: (i) a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény, illetve (ii) a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény alapján 2015-ben a Kibocsátónak az ügyfelek felé elszámolási kötelezettsége keletkezett a jogszabály által tisztességtelenül beszédettnek minősített kamatok illetve díjak vonatkozásában. A fenti törvények hatálya nem terjed ki az állami kamattámogatással nyújtott lakáscélú hitelekre. További változást eredményezett a devizahitelekre vonatkozó 2015-ös forintosítási kötelezettség, amelynek feltételeit, határidőit és lebonyolítását szintén törvény szabályozza. A forintosításra vonatkozó törvény vonatkozó rendelkezései 2015. február 1-jével léptek hatályba.

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2015. december 31-én 19,9 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 1,3 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának (teljes kintlévőségének) 16,7 illetve 1,1%-át adta. [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Ríport 2015.12.31.]

VIII.2. A portfólió minősége

[Az alábbi alfejezetben szereplő adatok forrásai: a Kibocsátó belső adatai – Hitelállomány és Eszközminősítési Listák]

2015. december 31-én a Kibocsátó kihelyezett, minősítendő eszközeinek összege 141.541 millió forint volt (az ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni követelésállomány értékvesztéssel nem módosított összege).

2014. év azonos időszakához képest a teljes követelésállomány 83,39%-kal növekedett, amelyet elsősorban a banki refinanszírozási hitelállománynak a növekedése eredményezett.

A vállalati és lakossági bruttó hitelállomány a vizsgált időszakban 26.148 millió forintról 21.902 millió forintra, 16%-kal csökkent, az ütemezett illetve rendkívüli előtörlesztések miatt, illetve lakossági hitelek esetében ehhez a forintosítás és az ügyfelekkel történő elszámolás alapján alkalmazott kompenzáció is hozzájárult.

Az értékvesztés állománya a teljes kintlévőség arányában a 2014. évi 8,05%-ról 2015-ben 3,04%-ra csökkent a problémamentes refinanszírozási hitelállomány növekedésének köszönhetően.

Az átlag alatti/kétes/rossz kategóriákban a teljes kintlévőség aránya a teljes portfólión belül a 2014-es 9,8%-ról 4,8%-ra csökkent. A javulást a problémamentes hitelintézetekkel szembeni kitétségi arányának növekedése mellett az átlag alatti, kétes és rossz kategóriában lévő tőkekintlévőség 9,7 százalékpontos csökkenése is eredményezte.

Az egyes hitelportfóliók minőségét meghatározó tényezők:

Refinanszírozás

2015. december 31-én a bankközi hitelek és kihelyezések aránya a teljes kintlévőségen belül 84,53% volt, amely a 2014. év azonos időszakához képest 18,41 százalékpontos emelkedést jelent.

A banki refinanszírozott hitelállomány az előző év végi 34.638,8 millió forintról 96.078,7 millió forintra növekedett. A refinanszírozási hitelállomány 2015-ben is problémamentes volt.

A Kibocsátó négy bankot refinanszíroz: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t és a Sberbank Magyarország Zrt.-t.

Lakossági hitelek

A lakossági jelzáloghitel portfólióban a lakáshitelek dominálnak, a Kibocsátónak jelentős számban vannak államilag támogatott forint hitelei, de a külön figyelendőnél rosszabb kategóriába tartozó minősített állomány nagy része devizában – döntően svájci frankban – került kihelyezésre.

2015. júniusában a Kibocsátó a jogszabályokban előírtaknak megfelelően forintosította lakossági devizahiteleit a piaci árfolyamoknál alacsonyabb svájci frank illetve euró árfolyamon.

A forintosított hitelállomány esetében a devizális biztosítéki levonás elhagyása miatt az ingatlan fedezettség növekedett, az elszámolás hatására csökkentek a késedelmes napok, a minősített állományok egy része kedvezőbb minősítési kategóriába került besorolásra, a minősített állomány 26 százalékkal csökkent. Ezen tényezők együttes hatása azt eredményezte, hogy a minősített hitelállomány értékvesztéssel való átlagos fedezettsége az előző évhez képest 55,9%-ról 52,26%-ra csökkent.

A Kúria döntését követő jogszabály-változások miatt a Kibocsátó 2015-ben nem mondott fel hiteleket, illetve nem indított önálló végrehajtást, a korábban elindított végrehajtási eljárások felfüggesztésre kerültek az elszámolás lebonyolításáig.

Mivel új folyósítások továbbra sem várhatók, valamint a forintosítás és a lakossági ügyfelekkel történő elszámolás csökkenti a hitelezési kockázatot, ezért 2016-ban a lakossági jelzáloghitel-portfólió romlási ütemének további lassulása valószínűsíthető.

Vállalati és kisvállalati/birtokfejlesztési hitelek

A minősített állomány, illetve az átstrukturált hitelek a banki várakozásoknak megfelelően teljesítenek, 2015-ben egyetlen újabb vállalati illetve kisvállalati hitel sem került nem-teljesítő státuszba.

A portfólió minőségi romlására a jövőben sem számít a Kibocsátó.

A Kibocsátó teljes minősítendő kintlévőségeinek állományára vonatkozó adatok:

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

Adatok ezer forintban	2014.12.31			2015.12.31		
	Tőke kintlévőség	Értékvesztés állománya	Tőke portfólión belüli aránya	Tőke kintlévőség	Értékvesztés állománya	Tőke portfólión belüli aránya
Problémamentes	66 061 426	0	85,6%	133 319 042	0	94,2%
Külön figyelendő	3 569 425	124 086	4,6%	1 410 011	28 468	1,0%
Átlag alatti	439 798	94 186	0,6%	810 392	157 134	0,6%
Kétes	1 421 429	817 751	1,8%	3 503 799	2 030 156	2,5%
Rossz	5 684 791	5 175 618	7,4%	2 497 562	2 080 797	1,8%
Összesen	77 176 869	6 211 641	100,0%	141 540 806	4 296 555	100,0%

[Forrás: UniCredit Jelzálogbank Zrt. MSZSZ szerint elkészített értékvesztési jelentése]

Függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre a Kibocsátó 2015. december 31-én 75 millió forint céltartalékot képzett.

VIII.3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása

Az alfejezetben szereplő információk a Magyar Jelzálogbank Egyesület és az MNB által közzétett dokumentumokból [többek között a Pénzügyi Stabilitási Jelentésekből <https://www3.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes>], és az MNB statisztikáiból (<http://www.mnb.hu/Statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok>)], valamint az UniCredit Bank Hungaria Zrt. elemzéseiből kerültek összeállításra és beépítésre.

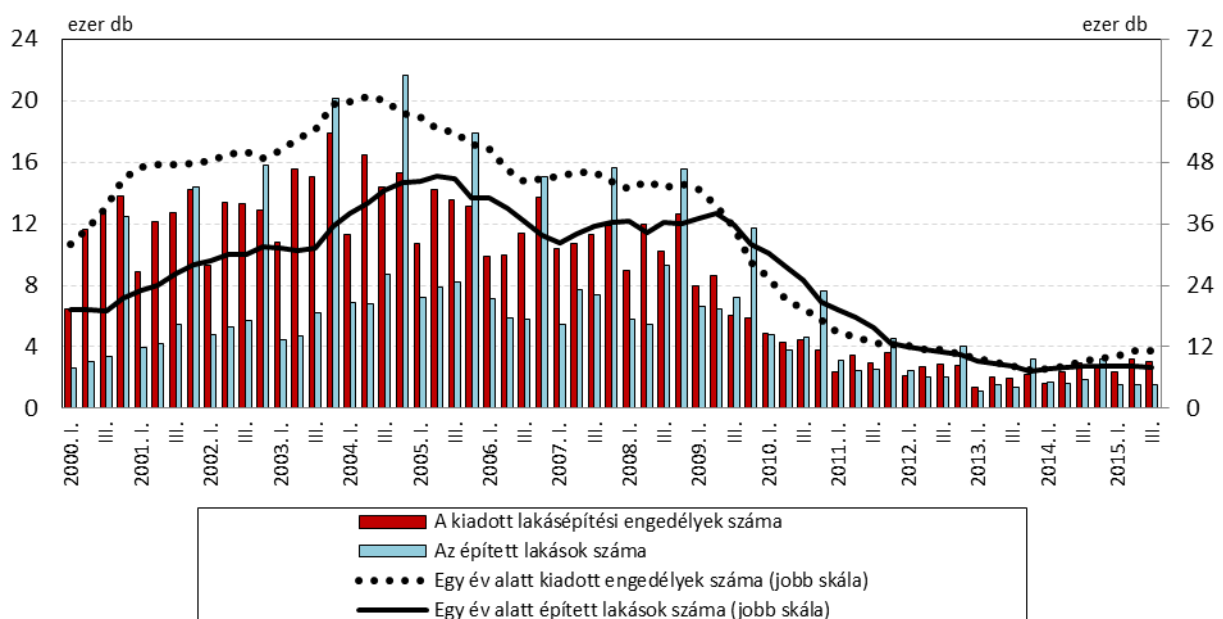
A hazai jelzáloghitelezési piac alakulását egymástól jól elkülönülő fejlődési szakaszok jellemezték az 1998-2013 közötti időszakban. A lakástámogatási rendszer 2001-es életbe lépését megelőző években a stabilizálódó hazai makrogazdasági környezet, ezen belül a lakosság rendelkezésére álló jövedelmének növekedése, a lakáspiaci kereslet fokozatos emelkedésének, valamint a lakásárak emelkedésének irányába hatott. A lakástámogatási rendszer 2003 közepéig több változáson ment keresztül, jellemzően a

támogatások növelését és a felhasználhatóság lehetőségének bővítését (használt lakások vásárlása esetén is érvényesíthető) célzó intézkedések hatására a lakossági jelzáloghitel-állomány dinamikusan emelkedett. Mivel az állami kamattámogatási rendszer a hitelek forrásául szolgáló jelzáloglevelekhez kapcsolódott, amely így a jelzálogbankok alapítását, illetve a jelzálogbanki refinanszírozást ösztönözte.

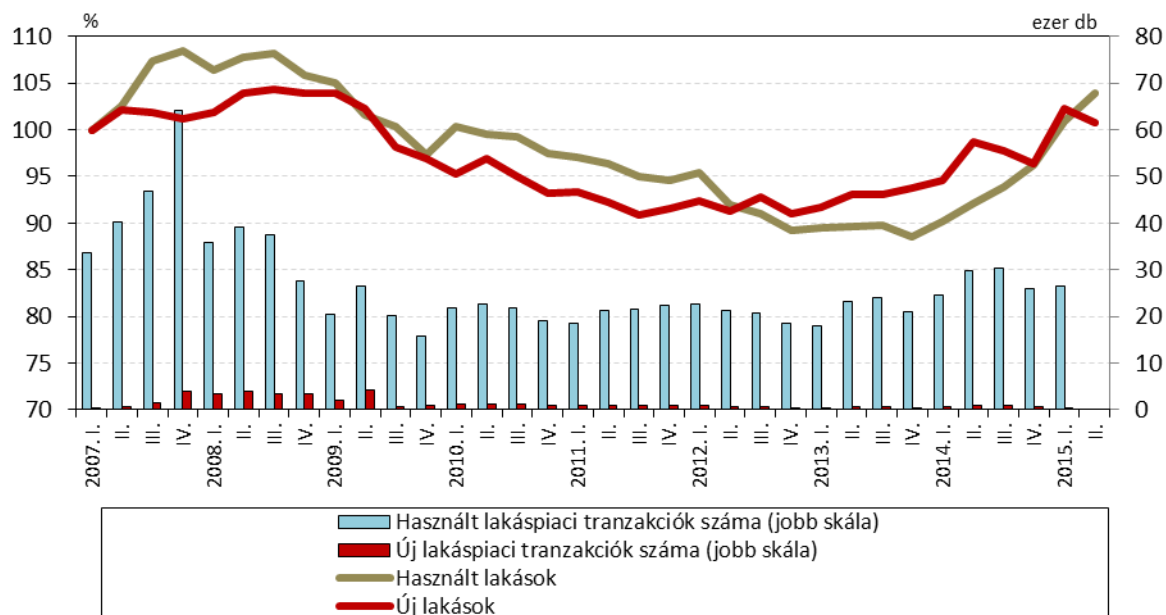
2003 második felében nyilvánvalóvá vált, hogy a meglévő támogatási rendszer költségvetési szempontból nem fenntartható. A fentiek hatására a támogatási rendszer több lépcsőben átalakításra került, aminek következtében a kedvezmények mértéke csökkent. A támogatási rendszer átalakításával kapcsolatos várakozások miatt előrehozott lakáspiaci kereslet, valamint az akkor már intenzív piaci verseny következtében a jelzáloghitelezés dinamikája nem torpant meg jelentős mértékben, a kamattámogatási rendszer szigorítása ellenére sem. 2004-től a lakossági jelzáloghitelezést a deviza- és deviza alapú hitelek térhódítása jellemezte, amely a 2008 őszén elmélyülő globális hitelválságig kitartott. A piaci folyamatok és a piaci verseny hatására a hazai jelzálogbankok is megjelentek a piacon deviza-jelzáloglevél kibocsátásokkal. A forinthiteleknél kedvezőbb deviza- és deviza alapú hitelek térnyerésével párhuzamosan fokozatosan emelkedett a szabadfelhasználású hitelek aránya a teljes jelzáloghitel-állományon belül, amely a fogyasztási célú hitelezés felfutását jelezte. A megjelenő külföldi, jellemzően befektetési célú ingatlanpiaci kereslet is hozzájárult az intenzív hitelkereslethez.

A globális válság elmélyülését követő időszakban a lakáshitelezés szabályozási környezetének jelentős változása, valamint a piaci és makrogazdasági feltételek romlása gyors alkalmazkodást eredményezett a hazai bankrendszer részéről. 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. 2010. július 1-jével a kormány döntése alapján ideiglenesen megszűnt a jelzálogalapú devizahitelek újonnan történő kihelyezése. A jelzáloghitelezési tevékenység jelentős visszaesését tovább erősítette a magánszemélyek számára fix árfolyamon történő végtörlesztés lehetőségének megteremtése, amely a devizában nyújtott lakáshitel-portfóliók jelentős zsugorodását, valamint közvetlen veszteségeket eredményezett a hazai bankrendszer számára 2011 harmadik és 2012 első negyedében.

Az elszámolás és a két lépcsőben végrehajtott forintosítás hatékonyan tudta kezelni a lakossági devizahitelekből eredő rendszerszintű kockázatot, amelynek hatására az egész gazdaság sérülékenysége jelentősen csökkent 2015-ben. A stabilizálódó makrogazdasági környezet, a forint-jelzáloghitel kamatok csökkenése, valamint a lakástámogatási rendszer bővítésének hatására a jelzáloghitelezést 2014 és 2015-ben az élénkülés jellemezte. A lakáscélú hitelezés javuló tendenciáját támasztja alá a kiadott építési engedélyek és a használtlakás-piaci tranzakciók számának növekedése.



Forrás: MNB



Forrás: MNB

A 2016. január 1-jétől életbe lépő kibővített Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) új lendületet adhat a lakásépítéseknek.

A forintosítás és az elszámolás hatására mérséklődött az új bedőlések kockázata a meglévő portfólión. Az új hitelek esetén ennek a kockázatnak az adósságfék szabályok szabnak gátat. A problémás háztartási jelzáloghitelek magas aránya azonban változatlanul a pénzügyi közvetítőrendszer egyik kiemelt kockázati forrását jelenti, amelyet a portfólió tisztulásán keresztül a magáncsőd finomhangolása és a Nemzeti Eszközkezelő bővítése segíthet.

A problémás jelzáloghitelek és fedezeti ingatlanok mérlegekből való kitisztítását jelenleg csak a Nemzeti Eszközkezelő (NET) képes hatékonyan támogatni. 2013 és 2015 második negyedév vége között a bankok által értékesített fedezeti ingatlanok 78 százalékát a NET vásárolta fel. A program 25 ezres eredeti keretösszegének 10 ezer darabbal való kibővítése, valamint a belépéshez szükséges szociális kritériumok enyhítése következtében a program szélesebb körben segítheti tovább a háztartási jelzáloghitel-portfólió tisztítását.

VIII.4. Versenyhelyzet

Az alfejezetben szereplő információk a Magyar Jelzálogbank Egyesület és az MNB által közzétett dokumentumokból, az OTP Jelzálogbank, az FHB Jelzálogbank és az UniCredit Jelzálogbank éves jelentéseiből, valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből kerültek összeállításra és beépítésre.

A hazai jelzálog-hitelintézeti szektor jelenleg háromszereplős, a Kibocsátó mellett az FHB Jelzálogbank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. folytatnak jelzálog-hitelintézeti tevékenységet, azonban az MNB által 2017. április 1-től bevezetésre kerülő JMM-hez való alkalmazkodás új jelzálogbankok alapítását prognosztizálja.

A hazai jelzálog-hitelintézeti szektort alapvetően a lakáscélú forint hitelekhez kapcsolódó állami kamattámogatási rendszer hívta életre, amelynek egyik alappillére a kizárólag jelzálog-hitelintézetek által folytatható jelzáloglevél-kibocsátás volt. A deviza és deviza alapú lakáscélú és szabad felhasználású hiteltermékek térnyerését és az állami kamattámogatási rendszer több lépcsőben történő átalakítását követően a támogatott hitelek iránti kereslet jelentősen csökkent, amivel párhuzamosan – a kereskedelmi bankok révén – jelentősen bővült azon piaci szereplők köre, akik beléptek a lakáscélú hitelezés piacára. A fentiek, valamint a globális pénzügyi válság hatására szűkülő hitelezési tevékenység következtében a hazai jelzálogbankok mérlegfőösszegét 2010 és 2014 között a fokozatos csökkenés jellemezte. A nettó hitelállomány lemorzsolódásával párhuzamosan szektor szinten a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány is fokozatosan csökkent.

A Kibocsátó az új üzleti stratégiának köszönhetően a jelzáloglevél és nettó jelzáloghitel-állomány tekintetében is szignifikáns növekedést ért el 2015. év végére. A jelzáloglevél-állomány alapján a

Kibocsátó piaci részesedése 2015 végén 9,56% volt, amely a 2014. év végi részesedéshez (4,31%) képest számottevő emelkedést jelent.

A három hazai jelzálogbank tevékenységének összehasonlító adatai:

Mérlegfőösszeg alakulása (MSZSZ szerint, milliárd forint)

	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.12.31.	2014.12.31.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.648,57	1.450,35	1.271,81	1.275,44
FHB Jelzálogbank Nyrt.	804,48	647,79	587,33	627,83
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	126,18	103,72	89,20	78,20

Forrás: Magyar Nemzeti Bank

Jelzáloglevél-állomány alakulása (milliárd forint)

	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.12.31.	2014.12.31.	2015.12.31.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.141,84	1.086,30	915,86	786,62	668,38
FHB Jelzálogbank Nyrt.	386,42	304,04	225,60	199,49	195,08
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	81,93	56,80	50,96	44,41	91,28

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

Nettó jelzáloghitel-állomány alakulása (milliárd forint)

	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.12.31.	2014.12.31.	2015.09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.460,50	1.255,63	1.124,03	1.079,64	979,26
FHB Jelzálogbank Nyrt.	507,82	398,37	343,09	314,33	252,74
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	108,37	83,57	63,51	55,91	118,53

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

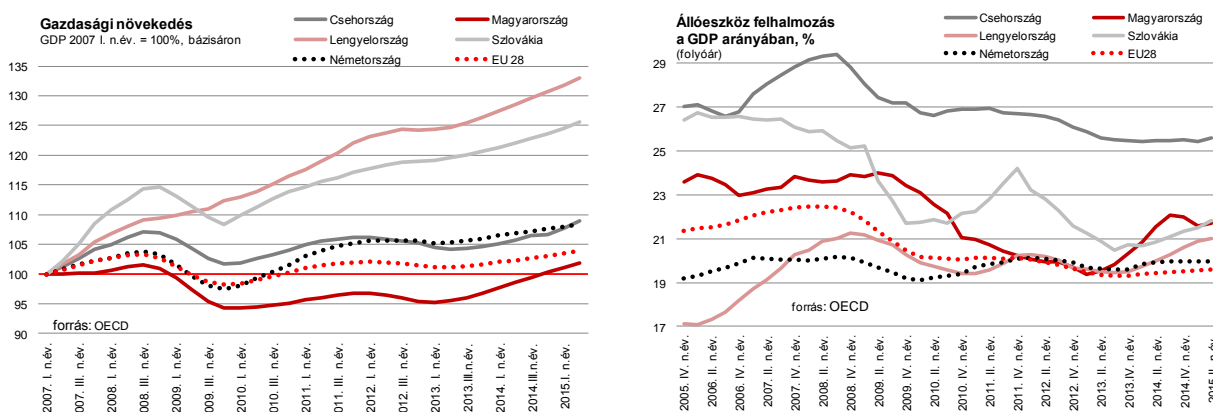
VIII.5. Makrogazdasági környezet alakulása

Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a Központi Statisztikai Hivatal, a Magyar Nemzeti Bank, az OECD, az IMF, az Eurostat és a World Economic Forum elemzéseiből, statisztikáiból, továbbá az UniCredit Research elemzéseiből származnak.

A 2015 második felében napvilágot látott adatok, hírek egyre több esetben számoltak be olyan változásokról a nemzetközi gazdasági, társadalmi folyamatok irányvonalában, amelyek negatívan érintik a 2016-os globális növekedési kilátásokat. Ezek közül is elsőnek érdemel említést a korábban szinte töretlen fejlődést felmutató Kína tartósan ígérkező lendületvesztése, amely amellett, hogy elsősorban a feltörekvő gazdaságokat érinti hátrányosan, alkalmanként a pénzpiacokon is jelentős anomáliákat képes gerjeszteni. Kína alacsonyabb növekedési pályája a nyomott nyersanyagárakon keresztül jelentős vásárlóerőt csoportosít át a feltörekvő gazdaságoktól a fejlett ipari országok irányába, ahol a növekedés forrása az exportról fokozatosan a belső fogyasztásra tevődik át. A világgazdaság centrumai közti erőviszonyok átrendeződését jól tükrözik a globális hangulat indexek is, amelyek szokatlanul nagy különbséget jeleznek a feltörekvő térségek és a fejlett ipari országok közötti növekedési ütem különbségében, ez utóbbiak javára. A jobbára csak a pozitív tartomány alján oldalazó indikátorok azonban azt mutatják, hogy a kilátások a fejlettebb régiók esetében sem mentesek a lefelé mutató kockázatoktól. A geopolitikai feszültségekhez köthető gazdasági szankciók, illetve a FED szigorításának

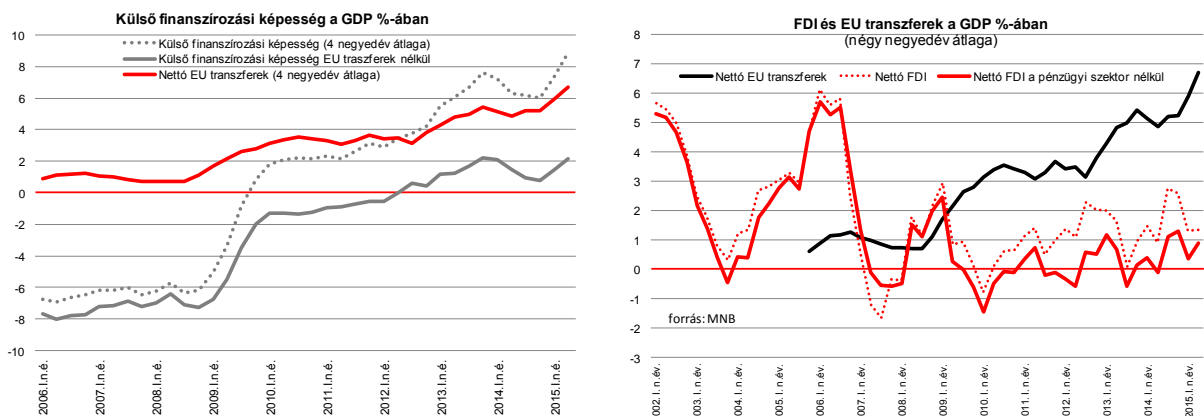
2015. végére kitolódott megkezdése az addicionális költségeken és a gyengülő keresleten keresztül fékezhetik a fejlett gazdaságok növekedését, miközben az egyre mélyülő menekült válság az Európai Unió politikai egységét állítja újabb kihívások elé. Másfelől viszont optimizmusra ad okot, hogy a fejlett országok többségében expanzív marad a monetáris politika, a deflációs veszély elhanyagolható szintre mérséklődik, e mellett pedig az inflációs nyomás újraéledésétől sem kell tartani. Az EKB láthatóan kitart a monetáris lazítás mellett, így a tartósan alacsony költségszintet biztosító finanszírozási környezet kedvez a hitelezés már megkezdődött, szerény mértékű élénkülésének. A UniCredit csoport aktuális alapforgatókönyve szerint a gazdasági növekedés 2016-ban a 2015-ös 1,5%-ról 1,7%-ra erősödhet az eurózónában, ezen belül a magyar kilátások szempontjából meghatározó német gazdasági növekedés ezt 0,1% ponttal haladhatja meg. Az Egyesült Államok dinamikája, bár valamelyest gyengül majd a 2015-ös 2,4%-ot követően, az európai uniósnál magasabb szinten, 2,2% környékén látszik stabilizálódni.

A magyar gazdaság régiós viszonylatban gyors, ám jóval alacsonyabb bázisú növekedési üteme a várakozásoknak megfelelően a 2015. első félévi 3,1%-ról 2015 második félévében 2,7%-ra lassult.



A lendületvesztés döntően a mezőgazdasági kibocsátást meghatározó kedvezőtlenebb időjárási viszonyokra és az állami beruházások főként építőipart sújtó csökkenésére, kisebb részt az ipari teljesítmény romlására vezethető vissza. Csakúgy, mint 2015-ben, idén is a privát fogyasztás és a külpiaci kereslet lesznek a hajtóerő fő tényezői. Az előbbire a bővülő foglalkoztatottság és az alacsony infláció révén jelentkező vásárlóerő javulás hat élénkítően, míg az utóbbihoz az uniós országok szintén erősödő belső kereslete nyújt stabil hátteret. A háztartások többet fogyasztásából a szolgáltató szektor, az élénk export forgalomból a feldolgozóipar profitálhat leginkább.

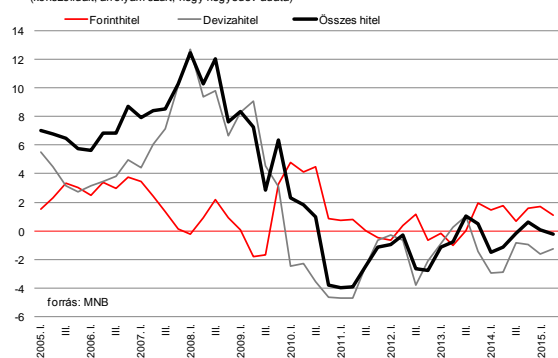
Noha mind a belső kereslet alakulása, mind a világgazdasági klíma kellőképpen növekedést támogatónak ígérkezik, aktuális forgatókönyvünk szerint a gazdaság bővülése 2016-ban mégis lassuló pályára kényszerül. Ennek elsődleges oka a beruházások terén várt szűkülés lesz, amely az uniós forrásbeáramlás átmeneti visszaesésével a 2014-ben csúcsra járatott állami beruházások jó részét nélkülözni lesz kénytelen 2016-ban. A negatív bázishatást tovább erősítheti a nagyobb privátberuházások előrejelzési horizonton jelentkező hiánya, és általában véve a gazdaság romló tőkevonzó képessége. 2015-ben Magyarország három hellyel a 63-ra csúszott lejjebb a Világgazdasági Fórum 140 országot minősítő Globális Versenyképességi rangsorában, miközben Románia az 59.-ről az 53-ra, Lengyelország a 43.-ról a 41.-re, Csehország a 37.-ről a 31.-re javította besorolását.



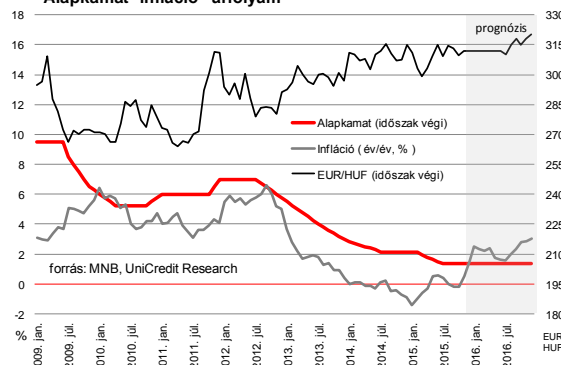
A kényszerű banki feltőkésítések nélkül számított működőtőke beáramlásra az utóbbi négy évben leginkább a stagnálás volt jellemző és a külföldiek által befektetett tőkeállomány hazai kiáramlásokkal korigált egyenlege a 2010 első negyedévében regisztrált 54,3 milliárd eurós történelmi csúcstról 2015 első félévig bezáróan 47,9 milliárd euróra esett vissza. Az ugyanezen időszak alatt folyamatosan bővülő uniós transferek fontossága így mind a külső forrásbevonás terén, mind az ország külső pénzügyi egyensúlya tekintetben jelentősen felértékelődött: az Európai Uniótól származó támogatások GDP arányában számított volumene a 2010-es 3%-ról 2015-re 7%-ra ugrott, és a régiós viszonylatban példátlanul magas, 8,9%-os külső finanszírozási képességből 6,7% pont volt ennek betudható. 2016-ban csak 1373 milliárd forint uniós pénz kifizetése várható, szemben a 2015 évi megközelítően 2500 milliárd forinttal, ami GDP arányosan 4 százalékos csökkenést jelent, miközben a közvetlen külföldi befektetések jelentős felfutásával nem számolhatunk.

A gazdaság lassulása azt mutatja, hogy sem a belső kereslet élénkítését célzó eddigi, többnyire nem konvencionális gazdaságpolitikai lépések (magányugdíj-pénztárak államosítása, a 2011-es előtörlesztés, a devizakonverzió illetve a banki elszámoltatás, rezsicsökkentés), sem a bőségesen érkező uniós pénzekkel támogatott állami, önkormányzati projektek nem voltak képesek önfenntartó növekedési ciklust beindítani. A kiszámíthatatlanul változó szabályozói környezet és a strukturálisan jelentkező munkaerőhiány vállalati beruházásokra gyakorolt negatív hatásait a rekord alacsonyra leszorított finanszírozási költségszint láthatóan csak időlegesen képes ellentételezni és folyamatos külső forrás beáramlás nélkül (működőtőke beáramlás, uniós transferek, hitelek) a növekedési pálya hosszabb időtávon a jelenleg nagyjából 1,5-2% körüli növekedési potenciálhoz konvergál. A 2013-ban elkezdett és a 2016-ban kivezetésre kerülő NHP (Növekedési Hitel Program) leginkább csak arra volt elegendő, hogy rejtett fiskális kockázatok árán megállítsa a vállalati hitelezés szűkülését.

Vállalati hitelállomány változása a GDP százalékában
(konszolidált, árfolyam szírt, négy negyedév adata)



Alapkamat - infláció - árfolyam



Éppen ezért a növekedési szempontból kulcsfontosságú hitelezés monetáris eszközökkel történő élénkítése várhatóan nem kerül le a napirendről idén sem. A 2016-ban kifutó NHP-t a Növekedéstámogató Program és a Piaci Hitelprogram követi, ezektől jegybank a kis és középvállalkozások hitelezésének évi 5-10% bővülését várja a jelenlegi 2%-kal szemben. A vállalati hitelezés újraéledését segítheti még a kormány és az EBRD közt létrejött megállapodás keretében idéntől életbe lépő banki különadó fokozatos kivezetése. Ennek értelmében a hitelintézetek különadója 2016-ban nem haladhatja meg a 2015. évi bankadójuk 45%-át, 2017-2018-ban pedig a 2016. évi bankadójuk összegét.

A hitelezés várt erősödése mellett további növekedést támogató tényezőként lehet említeni a CSOK (Családi Otthontermelési Kedvezmények) 2016. év eleji átalakítását, a foglalkoztatottság javulását, a dinamikus reálbér emelkedést, a laza monetáris kondíciókat és a multinacionális cégek nálunk gyártott termékei iránti stabil uniós keresletet. Mindent összevetve úgy ítéljük meg, hogy amennyiben az Európai Unió a jelenleg reálisnak tűnő átlagosan 1,7%-kal lesz képes bővülni, a magyar gazdaság 2016-ban nagyjából 2,8%-kal növekedhet majd.

Az alacsony kamatkörnyezetet a kedvező külső pénzügyi feltételek mellett az átmenetileg deflációba hajló inflációs pálya is támogatta eddig. Az utóbbi másfél év árstabilitása elsősorban a monetáris politika hatókörén kívül eső okoknak volt köszönhető (rezsicsökkentés, nemzetközi energiaárak lemorzsolódása), és az előrejelzési periódusban az inflációs nyomás enyhe erősödésével számolunk.

Részben azért, mert a kibocsátási rés mára közel nullára redukálódott, részben pedig bázishatások, a belső kereslet élénkülése és a forint várt lassú leértékelődése miatt. Az infláció gyors újraéledését ugyanakkor jelentősen fékezik majd a tartósan alacsony szinten prognosztizált nemzetközi nyersanyag-, és olajárak. A 2016-ban negatívvá váló reálkamat környezet és a FED folytatódó szigorítása ellenére arra számíthatunk, hogy a jegybank sikeres önfinanszírozási programja, valamint a kedvező külső és belső monetáris kondíciók lehetővé teszik a jelenlegi, mára jórészt formálissá vált jelentőségű alapkamat 1,35%-on tartását 2016-ban és 2017-ben.

2015. második felében mind a három nagy hitelminősítő cég javított ugyan Magyarország megítélésén a kilátások tekintetében, ám eddig a befektetési kategóriába történő felminősítés elmaradt. A kedvező makro folyamatok alapján a hitelminősítők által kifogásolt banki különadók kivezetéséről hozott döntést követően erre 2016-ban minden bizonnyal sor kerül, az így kibővülő potenciális befektetői kör vélhetően további hozamstabilizáló tényezőt jelentene.

A gazdaság jó teljesítménye és a kihívásait célzó intézkedések eredményeként az államháztartás a 2015-re tervezett 2,4%-nál jóval alacsonyabb, 2%-os GDP arányos hiánnyal zárt. A 2016-ra összeállított és még nyáron elfogadott költségvetés 2%-os hiánnyal számol 2,5%-os gazdasági növekedés, alacsonyabb állami újraelosztás és az államadósság csökkenése valamint 303 euró/forint árfolyam mellett. Nem vet jó fényt a törvény megalapozottságára, hogy elfogadásakor szükség volt az alaptörvény adósság képletének módosítására, a tervszámok viszonyításai bázisai még nem voltak ismertek és számos bevételi előirányzatnál hiányzott a forrás megjelölése. A 2%-os hiánycél teljesülése elősegítheti az államadósság eddigieknél gyorsabb apadását, másfelől viszont a véleményünk szerint túl optimista 303-as euró/forint árfolyam komoly kockázatot hordoz ebből a szempontból, mivel a forintban történő refinanszírozás felé történt elmozdulás ellenére az államadósságon belül még mindig 30% feletti a deviza aránya.

Magyar gazdasággal kapcsolatos legfontosabb kockázati elemek:

- lassuló növekedési pálya;
- gyenge és romló versenyképesség;
- alacsony tőkebeáramlás, multinacionális szolgáltató cégekkel szembeni diszkriminációs gazdaságpolitikai retorika;
- privátszféra gyengülő beruházási aktivitása;
- még mindig magas GDP arányos külső-, és államadósság;
- hitelezési aktivitás stagnálása;
- kiszámíthatatlan gazdasági, szabályozói környezet;
- fiskális feszültségek ad-hoc módon történő kezelése; és
- hosszú-távú gazdaságpolitikai stratégia hiánya.

A válság óta eltelt időszakban elért eredmények között lehet említeni ugyanakkor:

- a betelepült multinacionális termelő cégek exportpiaci sikereinek betudható, folyamatosan magas külkereskedelmi mérlegtöbbletet;
- a folyó külső pénzügyi egyensúly uniós források által támogatott javulását;
- a gyorsan csökkenő külső adósságot;
- a fiskális hiány fenntartható szintre történt mérséklését;
- a külföldi befektetők forintállampapír piaci részesedésének 42%-ról 26%-ra történt csökkenését;
- a devizakitetés devizahitelek konverziójával elért jelentős enyhítést;
- a finanszírozási kondíciókban végbement javulást; és
- a foglalkoztatottság és az ingatlanpiac lassú, kitartó konszolidációját.

VIII.6. Nyereség előrejelzés

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

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

A Jht. 14. §. (7) bekezdése alapján abban az esetben, ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedezetként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60 százalékáig vehető figyelembe. Abban az esetben, ha a fedezetül lekötött ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdés a) pontja szerinti lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe.

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

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

Jelen fejezetben szereplő adatok, értékelések és prognózisok döntő részben Király Júlia: A Magyar Bankrendszer Tulajdonosi Struktúrájának Átalakulása című tanulmányán (<http://econ.core.hu/file/download/kiraly/160204.pdf>), továbbá a Magyar Nemzeti Bank* (<http://www.mnb.hu/>), a Magyar Bankszövetség (<http://www.bankszovetseg.hu/informacio/publikaciok>) és a Pénzügykutató Zrt. (<http://www.penzugykutato.hu/hu>) elemzésein, valamint a Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Stabilitási Jelentésein (<https://www3.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes>) és az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzésein alapulnak.

* Statisztikai adatok és idősorok elérhetősége: <http://www.mnb.hu/Statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok>

A magyar bankrendszer története

Jelen alfejezet összeállításakor döntő részben Király Júlia: A Magyar Bankrendszer Tulajdonosi Struktúrájának Átalakulása című tanulmányára (<http://econ.core.hu/file/download/kiraly/160204.pdf>), Várhegyi Éva: Bankvezetők kiválasztása a nyolcvanas-kilencvenes években Magyarországon (<http://www.szociologia.hu/dynamic/960304varhegyi.htm>) című tanulmányára, valamint a Magyar Bankszövetség (<http://www.bankszovetseg.hu/informacio/publikaciok>), a Pénzügykutató Zrt. (<http://www.penzugykutato.hu/hu>) és az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseire, megállapításaira támaszkodtunk.

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 három 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 bányászati és energetikát hitelező Budapest Bank – már hat 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 egymillió forint egyedi betétnagyság erejéig nyújtott garanciát. A takarékszövetkezetek közös szervezete, az OTIVA 1993-tól kölcsönös érdekeltségi alapon koordinálta 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 kellenél 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 hitelportfóliójában 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 alaptőkeemelésre, 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. A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. 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 árutőzsdéi szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXCVIII. törvény (Bsz.) rendelkezései szabályozzák.

Az 1997-1998-as tőzsdéi válság során megrendült befektetési vállalkozásaikat beolvasztó univerzális bankok az egy évtizeddel korábbtól 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 vállalatnál magasabb jövedelmezőséggel kecsegtető szegmens további befektetésekre is érdemessé 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 elmúlt több mint 25 évben végbement nagyarányú intézményi, szabályozási és szakmai fejlődés folyamán kialakult a pénzügyi szolgáltatásoknak a modern piacgazdaságra jellemző tulajdonosi-, intézményi- és termékszerkezete, s ma már a magyar bankrendszer lényegében megfelel az EU egységes pénzügyi piaca által támasztott követelményeknek mind szabályozási, mind pedig versenyképességi követelmények szempontjából. Az Európai Unió tagsággal Magyarország az európai belső piac részévé vált, így jelentősen leegyszerűsödött az Unió területén működő hitelintézetek számára a hazai piacon való részvétel, a határon átnyúló tevékenységek végzése és a 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) igyekeztek kamatoztatni az egyponstos kiszolgálás előnyeit.

Visszatekintve a kétszintű bankrendszer két kerek évfordulója, valamint a 2012-ben negyedszázados története a szektor fejlődésének egy-egy meghatározó szakaszát zárta le. Az első tíz év egy dinamikus fejlődés és az európai szintű bankszolgáltatások megteremtésének volt az időszaka, a következő időszak pedig a 2008-as nagy válság előtti utolsó aranykorát jelentette a banki közösségnek. 2007-et követően már a közelmúlt eseményeinek lehettünk tanúi, amikor a válság hatására is globálisan, uniós méretekben és hazánkban is szigorodott a banki szabályozás, a romló makrókörnyezet miatt megnehezültek a bankok működési feltételei és egyre több terhet és különadót kellett a szektornak elviselni, ideértve a 2011-12-ben véghezvitt végtörlesztés folyamatát is, mely 13 jövedelmező év után óriási veszteséget okozott a bankoknak. Ebből a veszteséges működésből azóta sem sikerült kitörni, mely részben a további fiskális és szabályozói terhelésnek is köszönhető. 2013-ban a tranzakciós adó bevezetése – majd annak a vártól elmaradó bevételek miatti megemlése és egyszeri pótlólagos kiegészítése –, 2014-ben pedig a lakossági devizaalapú hiteleket érintő törvényi elszámoltatás okozott történelmi veszteségeket. Az elmúlt több mint negyedszázad minden tapasztalata, alkalmazkodási készsége és képessége, valamint az anyabankok elkötelezettsége kulcsfontosságú lesz, hogy a bankok újra részesei és pillérei lehessenek a gazdaság fokozatos fellendülésének azzal, hogy teljesítik működésük két alapfeltételét, a stabilitást (sokkellenálló képesség) és a gazdaság hitelezéssel való támogatását. Ennek szükségességét felismerve az MNB immáron a Növekedési Hitelprogram (NHP) III. szakaszát, illetve a piaci alapú vállalati hitelezését helyreállítását célzó Piaci Hitelprogramot indított el, fiskális oldalról pedig a bankadó legalább 55%-os csökkenése, majd további lazítása várható 2016-tól.

A magyar bankszektor teljesítménye

Jelen alfejezet összeállításakor a Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Stabilitási Jelentéseire támaszkodtunk. (<https://www3.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes>, a statisztikai adatok és idősorok elérhetősége: <http://www.mnb.hu/Statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok>)

A 2010 óta gyakorlatilag folyamatosan veszteséges és ezen időszak alatt több mint 1.400 milliárd Ft-tal feltőkésített magyar bankrendszer a 2015-ös évben jelentősen megerősödött, sérülékenysége csökkent. Bátran kijelenthetjük, hogy a hazai bankok sokkellenálló képessége szilárd, a tőke- és likviditáshelyzete jelenleg megfelelő, a jövedelmezőség – szektorszinten – az első kilenc hónapban visszatért (141 milliárd Ft nettó profit), noha a piaci szereplők szintjén továbbra is erős szórást mutat.

A megmaradt lakossági devizahitelek konverziója és a jegybanki önfinanszírozási program csökkentette a bankok, és azon keresztül az egész gazdaság sérülékenységét. A bankrendszer azonban továbbra is

kontrakciós hatású, vagyis negatívan járul hozzá a gazdasági növekedéshez. Ehhez kapcsolódóan jelenleg alapvetően három megoldásra váró kihívást azonosíthatunk:

I. A vállalati hitelezést a 2015. évben erős kettősség jellemzi: míg a KKV szektor hitelezése bővült a Növekedési Hitelprogramnak (NHP) köszönhetően, addig a nagyvállalati hitelállományban jelentős, részben néhány egyedi hatásból származó csökkenés volt megfigyelhető, illetve ezzel együtt az, hogy a piaci alapú hitelezés még nem állt helyre. Összességében 2015 őszére a vállalati hitelállomány 9 éves mélypontra csökkent.

2015 első 9 hónapjában a nem pénzügyi KKV-knak nyújtott hitelállomány 3,8 százalékkal bővült, ezen belül is kiemelkedett a kis- és közepes méretű vállalatok hitelbővülése, mely 11%, illetve 9,6 százalékkal haladta meg az előző év végi szintet – csupán a mikro vállalatoknál volt megfigyelhető állományleépülés. A kvantitatív bővülésen túl a hitelek típusa szerinti növekedése is mérsékelt optimizmusra adhat okot. Az új beruházási hitelek 240 milliárd forintot meghaladva 15,5 százalékkal nőttek 2014 hasonló időszakához képest, mely elsősorban a középvállalkozásoknak volt köszönhető, akik a hitelkereslet több mint 40 százalékát adták.

A KKV-k kedvezményes finanszírozásának elsődleges forrása a Növekedési Hitelprogram (NHP) maradt. Szeptember végén az NHP II. szakaszában nyújtott hitelek meghaladták az 1.000 milliárd forintot, melynek 96 százaléka új hitel volt (a maradék hitelkiváltás). Felhasználását tekintve a vállalatok 58 százalékban beruházásra, 30 százalékban forgóeszköz finanszírozásra, míg 12 százalékban EU-s támogatások előfinanszírozására vették igénybe a maximum 2,5 százalékos hitelt. Az ágazati eloszlást tekintve a mezőgazdaság, a kereskedelem, javítás és a feldolgozóipar ágazatok részesedése kimagasló, a hitelek közel háromnegyede ebbe a három ágazatba irányul.

A vállalati hitelezés hosszabb távú kitekintésben azonban még így is érdemben elmarad a fenntartható (2-3 százalékos) gazdasági növekedést támogató 6-7 százalékos ütemtől. A hitelezés alapfolyamatait keresleti és kínálati oldalról egyaránt törekenység jellemzi.

A fenti kockázatok csökkentése érdekében célzottabb formában és alacsonyabb volumenben az NHP (III.) kivezetési szakaszaként még 2016-ban is elérhetőek maradnak kedvező kondíciójú források a KKV-k számára, kiegészülve immáron devizahitel pillérrel. Emellett további célzott, monetáris eszközök kerülnek bevezetésre (Piaci alapú hitelprogram="PHP"), amelyek a következő másfél-két év áthidaló időszakában ösztönözni képesek a piaci alapú vállalati hitelezést.

Az MNB a 2 programtól – NHP III. és PHP – 250-400 milliárd forint nettó hitelállomány bővülést vár, mely 2016-ban 5-10 százalékos növekedést jelentene a KKV finanszírozásban.

II. Változatlanul magas a nem-teljesítő hitelek aránya a lakossági jelzálog, és a kereskedelmi ingatlanhitel szegmensekben. A forintosítás és elszámolás hatására, valamint az új adósságfék szabályozással ugyan jelentősen csökkent az új bedőlések kockázata, de a problémás jelzáloghitelek magas állománya továbbra is kiemelt kockázat. A magáncsőd bevezetése eddig látható eredményt nem hozott, a Nemzeti Eszközkezelő várt bővítése azonban segíthet. Az MNB mélyelemzése rámutat, hogy a probléma gyökere sok esetben nem a jövedelem hiánya, hanem a túladósodottság, a tisztítás / végrehajtás adminisztratív korlátai és az ún. „moral hazard”.

A vállalati portfólió minőségben a problémát változatlanul a nem-teljesítő projekthitelek jelentik, amelyek tisztulását a MARK tevékenysége segítheti. Az Európai Unióval folytatott egyeztetések után hamarosan egy európai precedenst teremtő, piaci alapon működő eszközkezelő kezdheti meg működését. Emellett bevezetésre kerül az ún. rendszerkockázati tőkepuffer (SRB), mely a nem-teljesítő projekthitelekre ír elő addicionális tőkeképzést 2017-től. Az elérni kívánt tisztulás különösen annak fényében fontos, hogy a problémás hitelportfólió folyamatos és jelentős veszteségeket eredményez, tőkét és kapacitást köt le, végső soron pedig kisebb kockázatvállalást – alacsonyabb kamatfelárak melletti csupán „biztos” hitelezést – eredményez.

III. A bankrendszer jövedelmezősége 2016-ban visszatérhet a pozitív tartományba, azonban nemzetközi összehasonlításban továbbra is alacsonynak számít. A közelmúlt szabályozói intézkedései (bankadó csökkentése, magasabb OBA és BEVA díj, fair bank törvény) összességében semlegesnek tekinthetők a jövedelmezőség változására. Azonban a tartósan a régiós átlag, illetve elvárt hozamszint alatt maradó eredmény a gyenge tőkeakkumulációs képesség révén negatívan hat a bankrendszer növekedési lehetőségeire és ezáltal arra, hogy megfelelően tudja támogatni – hitelezésen keresztül – a fenntartható gazdasági növekedést. A bankok extra terheinek csökkentésén túl a költséghatékonyság növelésével a jövedelmezőség további javulására van tér. Ez nem csak egyes bankok szintjén – üzleti modellváltás / racionalizálás – de a szinergiák kiaknázásával, bankok összeolvadása révén is emelkedhet.

A bankrendszer felügyelete és szabályozása

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

2013. szeptember 30-ig a Magyar Nemzeti Banknak (MNB) és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (PSZÁF) egyaránt voltak felügyeleti jogosítványaik a magyar bankrendszer felett és ezen intézmények látták el az összes, Magyarországon banktevékenységet folytató jogi személy felügyeletét. A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény (MNB törvény) alapján a PSZÁF 2013. október 1-jei hatállyal összevonásra került az MNB-vel, így ezen időponttól kezdődően a magyar bankrendszer feletti felügyeleti tevékenységet kizárólag az MNB látja el.

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, rendeleteket alkot a pénzügyi irányításról, a kamatlábakról, a deviza tranzakciókról, 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.

2013. október 1-jétől az MNB a banki, pénzügyi és tőkepiaci tevékenységet elsődlegesen felügyelő szervezet. Az MNB Magyarország pénzügyi közvetítő rendszerét felügyelő, ellenőrző hatósági feladatokat ellátó önálló szabályozó szerv, amely csak a törvénynek van alárendelve. Az MNB számára feladatot csak törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály írhat elő. Tevékenységét, jogállását, hatáskörét és feladatait az MNB törvény szabályozza.

Az MNB tevékenységének célja a pénzügyi közvetítő rendszer stabil, zavartalan, átlátható és hatékony működésének biztosítása, a pénzügyi közvetítő rendszer részét képező személyek és szervezetek prudens működésének elősegítése, a tulajdonosok gondos joggyakorlásának folyamatos felügyelete, az egyes pénzügyi szervezeteket, illetve a pénzügyi szervezetek egyes szektorait fenyegető, nemkívánatos üzleti és gazdasági kockázatok feltárása, a már kialakult egyedi vagy szektorális kockázatok csökkentése vagy megszüntetése, illetve az egyes pénzügyi szervezetek prudens működésének biztosítása érdekében megelőző intézkedések alkalmazása, a rendszerszintű kockázatok kialakulásának megelőzése, a már kialakult rendszerszintű kockázatok csökkentése vagy megszüntetése, a pénzügyi szervezetek által nyújtott szolgáltatásokat igénybe vevők érdekeinek védelme, a pénzügyi közvetítő rendszerrel szembeni közbizalom erősítése, a fogyasztó és az MNB törvény 39. §-ában meghatározott törvények hatálya alá tartozó szervezetek vagy személyek között létrejött szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos vitás ügy bíróságon kívüli – a Pénzügyi Békéltető Testület útján történő – rendezése.

Az MNB feladata a pénzügyi piacok folyamatos felügyelete. Ezt a feladatot az MNB az ellenőrzése alá tartozó szervezetektől és személyektől származó információk és adatok, továbbá hivatalosan ismert és köztudomású tények alapján látja el.

Az MNB elnöke továbbá az MNB egyes alelnökei és vezető beosztású munkavállalói alkotják a Pénzügyi Stabilitási Tanácsot. A Tanács egy konzultációs testület, amely a pénzügyi közvetítő rendszer egészének stabilitása érdekében információkat oszt meg, a pénzügyi rendszer egészét érintő stratégiai, szabályozási, kockázati, valamint egyéb elvi kérdésekben tanácskozik és szükség szerint állást foglal.

Az MNB engedélyre van szüksége – többek között – egy hitelintézet alapításához, valamint tevékenységi körének megváltoztatásához. Az MNB jogosult helyszíni vizsgálatot tartani, valamint intézkedést tenni a Hpt. betartása érdekében, valamint eljárást kezdeményezni. Az MNB banknál, szakosított hitelintézetnél, biztosító részvénytársaságnál és viszontbiztosítónál, valamint pénzügyi csoportnál legalább háromévenként átfogó vizsgálatot folytat le. A Jht. előírásai alapján az MNB az általa összeállított vizsgálati terv szerint a jelzálog-hitelintézetnél évenként helyszíni ellenőrzést végez.

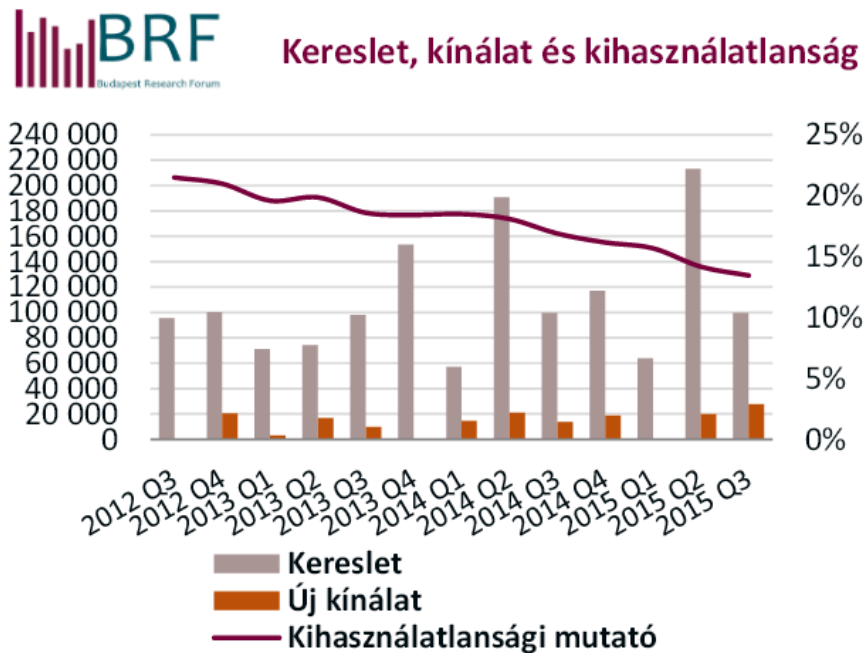
Az MNB a hitelintézeteknél feltárt hiányosságok, illetve jogszabálysértések kiküszöbölésére széles eszköztárral rendelkezik, amely a hitelintézeteknek a megállapított hiányosságok kijavítására történő felhívásától, a hitelintézetet kötelező határozatok végrehajtásának kikényszerítésén át egészen a hitelintézetek egyes tevékenységének korlátozásáig, illetve megtiltásáig, felügyeleti biztos kirendeléséig, végső soron pedig a hitelintézet tevékenységi engedélyének visszavonásáig terjedhet. A pénzügyi szervezeteknek az MNB által ellenőrzött tevékenysége vonatkozásában az MNB az MNB törvényben foglaltakkal összhangban fogyasztóvédelmi hatóságként jár el. Így az MNB 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.

INGATLANPIAC

Irodapiac

Jelen alfejezet összeállításakor a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fórumának elemzéseire támaszkodtunk.

2015 negyedik negyedéve során egy irodafejlesztés került átadásra a Pest Központi alpiacon, amely 3.020 négyzetméterrel növelte a budapesti modern irodaállományt, amely így összesen 3.280.970 négyzetméter irodaterületet foglal magában (beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket). 2015 során a kínálat 50.885 négyzetméterrel bővült, 25,4%-kal kevesebbel, mint 2014-ben.



Forrás: BRF

A szabad területek aránya a teljes spekulatív állomány arányában, azaz az üresedési ráta tovább csökkent és elérte a 2008 második negyedéve óta mért legalacsonyabb értéket. Jelenleg 12,1%-on áll, amely az előző év azonos időszakához képest 4,1 százalékpontos, míg az előző negyedévhez képest 1,4 százalékpontos csökkenést mutat.

Az egyes alpiacokat tekintve továbbra is Dél- Budán a legalacsonyabb az üresedés (6,4%), és az Agglomerációban a legmagasabb (29,3%). Az utolsó negyedév során a legnagyobb pozitív változást a Nemközponti Pest alpiacon regisztráltuk, itt a piaci mutató 3,2 százalékponttal csökkent az előző negyedévi adathoz képest, és most 11,7%-on áll. Az üresedés jelentős csökkenését az egész év során tapasztalt pozitív netto abszorpció segítette, ami éves szinten 175.975 négyzetméter volt, 39%-al több mint a 2014-es érték. A legmagasabb nettó abszorpciót a Váci úti folyosón mértük, amely majdnem 56.000 négyzetmétert tett ki.

Hasonlóan az előző negyedévekhez, a kereslet erős volt október és december között is. A teljes kereslet (beleértve a saját tulajdonú tranzakciókat) 160.975 négyzetmétert tett ki, ami negyedéves viszonylatban 62%-os növekedést jelent. A szerződés hosszabbítások 38.480 négyzetméterrel tették ki a kereslet 24%-át. Új szerződések 27%-os, előbérleti szerződések 25%-os arányt képviseltek a teljes keresletből. Saját tulajdonú tranzakciók a kereslet 14%-át képviselték. A bérlők bővülése 10%-os részarányjal járult hozzá a negyedéves kereslethez.

A Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (Budapest Research Forum) 202 szerződést regisztrált 2015 utolsó negyedében, az átlagos tranzakcióméret 801 négyzetméter volt. A legnagyobb tranzakciók között volt a Budapest Környéki Törvényszék saját tulajdonú tranzakciója a Nem-Központi Pest alpiacra, egy 11.275 négyzetméteres előbérleti szerződés a Váci Greens B épületében és a British Telecom szerződés hosszabbítás az IP West irodaházban 11,250 négyzetméteren. A legnagyobb új tranzakció a Népliget Centerben kötött több mint 2.500 négyzetméterre.

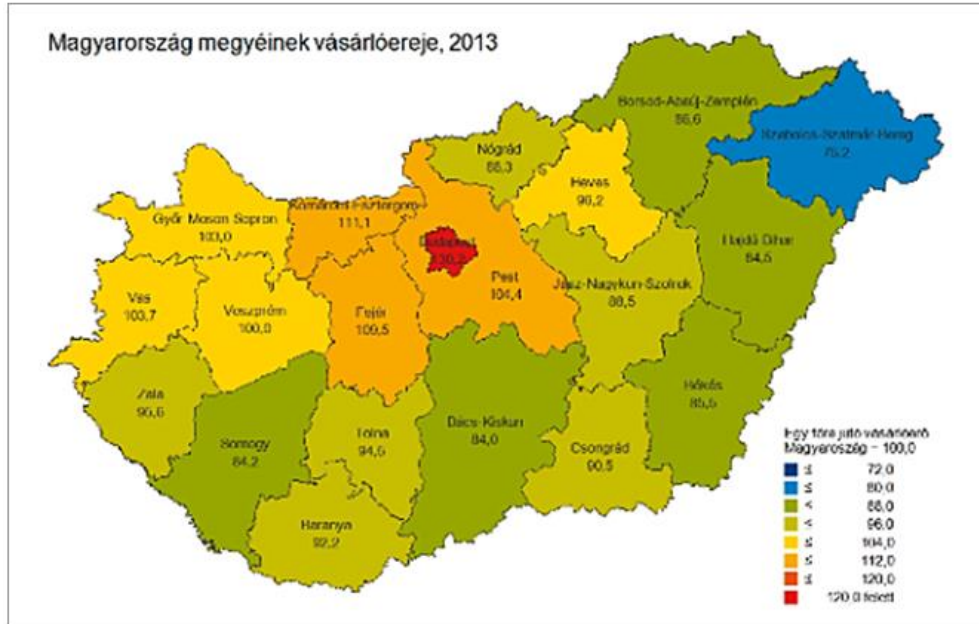
A 2015-ös kereslet meghaladta az előző évek szintjét, összesen 538.055 négyzetmétert adtak bérbe, ami 15,6%-kal haladta meg a 2014-es keresletet. A szerződés hosszabbítások nélküli kereslet, a nettó bérbeadási szint, 45%-kal volt magasabb, mint 2014-ben, összesen 364.795 négyzetmétert tett ki. Ezzel szemben a szerződés hosszabbítások 19%-kal elmaradtak a 2014-es szint mögött.

Üzlethelyiségek

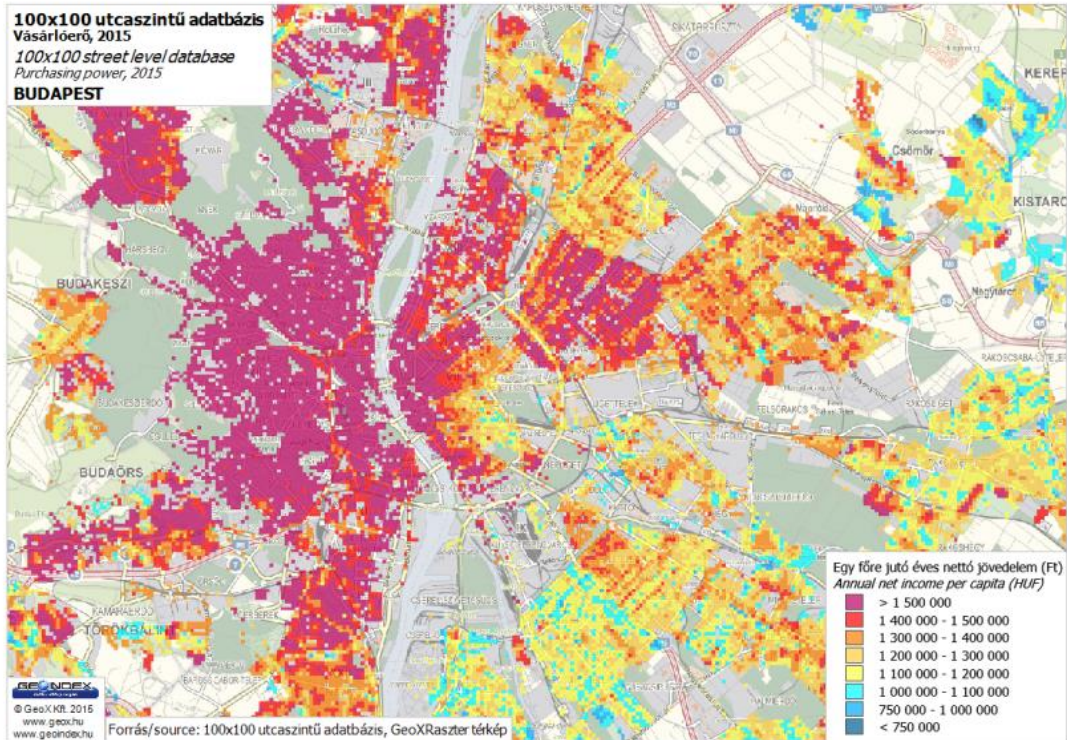
Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a következő elemzésekből, cikkekből származnak:

- CBRE Hungary Retail MarketView H2 2015 (CBRE: CB Richard Ellis)
- Budapest Properties Snapshot Q3 2015
- KSH (Központi Statisztikai Hivatal)
- Hungary Retail Market Q1 2016.JLL (JLL: Jones Lang LaSalle)
- CW Hungary Economic Snapshot Q4 2015 (CW: Cushman & Wakefield)
- GfK Hungary (Gesellschaft für Konsumforschung (Society for Consumer Research))

A 400 négyzetméternél nagyobb kereskedelmi egységekre bevezetésre került a kötelező vasárnapi zárvatartás, ami jelentős hatással volt a kereskedelemre. A nagybevásárlások nagyrészt más napokra tevődtek át, kisebb részt a kis, nyitva tartó üzletekre tevődött át (érzékenység miatt). A fentiekén túl a korábbi válságadónál is nagyobb terhet jelenthet az élelmiszerlánc-felügyeleti díj sávos emelése. A vonatkozó jogszabály szerint ugyanis a 300 milliárd forintos árbevétel az előző év nettó árbevételének 6 százaléka. Ez szintén a diszkontláncokat és hipermarketeket érinti kedvezőtlenül.



Forrás: GfK Vásárlóerő Magyarország 2013, GfK GeoMarketing



Forrás: www.geoschi.hu



Forrás: BRF

Budapest kiskereskedelmi szempontból kiemelkedik az országos átlagból. Itt a legnagyobb az egy főre jutó bevásárlóközpont terület nagysága és a vásárlóerő. A kiskereskedelmi forgalom is dinamikusabban nő a fővárosban, mint az ország egyéb városaiban; ehhez a lakosság mellett az ide összpontosuló turizmus is jelentősen hozzájárul.

Az új bevásárlóközpontok építésének elmaradása elősegíti a meglévő központok üres helyeinek feltöltését. A jól működő központokban szinte nem is látni üres üzleteket, míg a kevésbé felkapott bevásárlóközpontokban vannak még üres területek (pl.: CET, KÖKI Terminál); melyet kedvező bérleti díjakkal próbálnak kiadni, ill. időszakos vevőcsalogató programokkal töltenek meg (pl.: LEGO kiállítás stb.).

Budapesten jelenleg 31 bevásárlóközpont található 960.000 négyzetméter területtel, országos összesítésben alapterületük eléri a 2,1 millió négyzetmétert, míg a hipermarketeké az 1.250.000 négyzetmétert. Piacvezetők: Allee, Aréna, Árkád, Mammut, WestEnd.

Budapesten 2013-ban az Árkád 2 (ECE-GLA 16.906 m²) 2013 tavaszi átadása után, 2013 harmadik negyedében nyílt meg a 2011-2012-ben épült CET (GLA – 12.000 m²) bevásárlóközpont és az Il Baccio di Stile nevű; az előbbieknél kisebb alapterületű (GLA-5.000 m²) speciális igényeket kiszolgáló luxus áruház az Andrássy úton – melyet azóta be is zártak. Azóta új központ nem épül, épült.

Előzetes tervek a jövő évekre vonatkozóan: Bp. III. Aquincum-center, 55.000 négyzetméternyi területtel (ECE). A fejlesztés tervezett költsége ~150-200 millió euró. Várható kezdés: 2016. A Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége szerint a 2015-re tervezett Etele City Center (Futureál) várható megnyitása 2017 harmadik negyedévére; míg a 2016-ra tervezett Bosnyák téri Mondo megnyitása - helyi rendezési terv és a 4-es metró eredetileg tervezettnél rövidebb pályája is késlelteti - 2018-ra tolódik.

A Vörösmarty tér és a Váci utca sarkán álló Váci1 üzletház 60 millió eurós fejlesztéssel megvalósuló 11.000 négyzetméteres bevásárlóközpont nyitását dátum nélküli távolabbi tervként szerepelteti az MBSZ összefoglalójában. A földszinti 1.500 négyzetméter területet még 2012-ben megnyitották, illetve a földszint egyes részeit ideiglenesen, kiállítások számára jelenleg is használják.

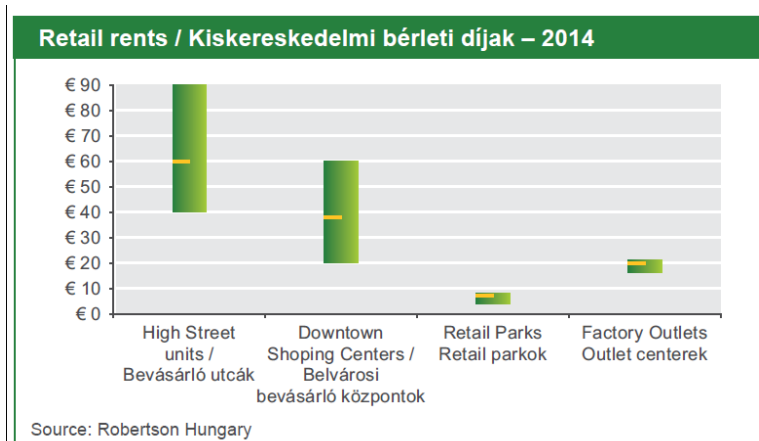
Növekvő érdeklődés mutatkozik Budapest kiemelt bevásárlóutcai iránt. Az Oysho megnyitotta első üzletét 2014 májusában a Fashion Street-en. A Váci utca gyakorlatilag megtelt, a növekvő turizmusnak köszönhetően a márkauzletek mellett a szuvenírboltok is egyre nagyobb arányban jelennek meg. A Ferenciek terének átalakítása jelentős veszteséget okozott a kiskereskedőknek, átmenetileg csökkentek is a bérleti díjak. A belvárosi üzletek frekvenciált elhelyezkedése nem elég, a parkolóhelyek hiánya jelentősen érezteti a hatását és gátolja a további fejlődést.

2015-ben eddig 14 új márkajelent meg a piacon (Pl.: Sinsay, Pupa), ami az előző évhez képest 50 %-nyi növekedést jelent (2014: 9 db). A két év új belépőinek jellemzői: közép-kategóriás divatcég (ruhák, cipők, kiegészítők); felső kategóriás divatcég, lakáskultúra, gasztronómia (étterem, kávézó), luxus- és üzleti divat (13 %), egyéb (11%), szórakoztató elektronika (3%) területén mozognak.

Ezzel egy időben a magyar cégek is megjelentek világszerte. Több cég nyitott üzletet külföldön ill. a már jelen levők bővítették/bővítik üzleteik számát (pl.: Herendi és Herendi porcelán, Frei Café).

2013-2015 között 4 cég hagyta el az országot (pl.: Jack&Jones), melyből egy visszatérését tervezi (Debenhams).

A turizmus fellendülése (előző évhez képest 14%) a szálloda és ingatlanpiac mellett a kereskedelemre is jelentős, pozitív hatással van.



Forrás: Jones Lang LaSalle

ELSŐ OSZTÁLYÚ KISKERESKEDELMI EGYSÉGEK BÉRLETI DÍJAI – 2015. JÚNIUS

BEVÁSÁRLÓ UTCÁK ÜZLETEI	euró	euró	amerikai dollár	NÖVEKEDÉS %-ban	
	m ² /hó	m ² /év	lb ² /év	1 év	5 év CAGR
Budapest (Váci utca)	95	1.140	118	0,0	-1,0
Budapest (Andrássy út)	40	480	50	0,0	-6,2

KISKERESKEDELMI PARKOK	euró	euró	amerikai dollár	NÖVEKEDÉS %-ban	
	m ² /hó	m ² /év	lb ² /év	1 év	5 év CAGR
Budapest	7.5	90	9.3	0,0	-2,5
Budaörs	7.0	84	8.7	0,0	-3,8

ELSŐ OSZTÁLYÚ KISKERESKEDELMI EGYSÉGEK HOZAMAI – 2015. JÚNIUS

BEVÁSÁRLÓ UTCÁK ÜZLETEI (bruttó számok %-ban)	jelen	múlt	múlt	max.	10 év
	negyedév	negyedév	év		min.
Budapest (Váci utca)	6,75	6,75	6,75	7,75	5,50
Budapest (Andrássy út)	7,00	7,00	7,00	9,00	6,00

KISKERESKEDELMI PARKOK (bruttó számok %-ban)	jelen	múlt	múlt	max.	10 év
	negyedév	negyedév	év		min.
Budapest	8,50	8,50	8,50	8,50	6,25
Budaörs	8,50	8,50	8,50	8,50	6,00

BEVÁSÁRLÓ KÖZPONTOK (bruttó számok %-ban)	jelen	múlt	múlt	max.	10 év
	negyedév	negyedév	év		min.
Magyarország	7,25	7,25	7,25	7,5	5,00

Forrás: Jones Lang LaSalle

Tekintettel az Európa számos térségére vonatkozó friss összehasonlító piaci adatok hiányára, továbbá a piac változó természetére és a tranzakciók belső költségeire (ideértve a finanszírozási költségeket), a fent megadott hozam adatok legfeljebb útmutatóul szolgálhatnak a kezdeti első osztályú hozamszintek hozzávetőleges trendjét és irányát illetően és az adott ingatlan jellegének figyelembe vétele nélkül nem hasonlíthatók össze valamely egyedi ingatlan vagy tranzakció megfelelő adataival.

A bevásárlóközpontok jellemző bérleti díjai fekvéstől függően 20-65 euró/m²/hó, belvárosi üzlethelyiségeknél 80-100 euró/m²/hó, retail parkokban 6-8 euró/m²/hó, factory outletekben 10-20 euró/m²/hó körül alakulnak, elhelyezkedéstől függően. A bérleti díjak vonatkozásában stagnálás ill. a jó központokban emelkedés várható.

A kereskedelmi piac több változáson megy keresztül. A Pláza-stop miatt a hipermarketek régebbi épületekben kapnak helyet; több esetben akár belvárosi részen is megjelennek, ami eddig nem volt jellemző (pl. ALDI - Alkotmány utca, Váci út). A Tesco fejleszti kisebb méretű, belvárosi Express hálózatát. A SPAR 10 üzletet nyitott országsszerte benzinkutaknál.

A használtruha-üzletek azonban terjeszkednek, sokszor elég nagy alapterületű üzlethelyiségekben kerülnek kialakításra. A legnagyobb hazai üzletlánc a H&M, erős pozíciót alakított ki a szegmensben.

2015-ben több jelen levő cég bővítette üzleteinek számát önállóan (H&M, Nike, Hervis), illetve a konkurencia bezárásával (Libri –régi Alexandra üzletek).

A trafik-törvénynek köszönhetően is történtek változások. Új, jellemzően kisebb üzletek nyitottak meg, sokszor addig üres üzletekben – a koncesszió 20 évre szól, ezen üzletek hasznosítása ez időtartam alatt várhatóan nem változik majd. Szintén a törvény hatása; hogy néhány üzlet – ahol addig a forgalom jelentős részét a dohánytermékek adták – bezárt.

Az elektronikai láncok nem terjeszkedtek 2015-ben. A barkácsáruházok piaca konszolidálódott a Bricostore és a Baumax kivonulásával. Néhányuk végleg bezárt, néhány más lánchoz került és újraindított (Möbelix, XXX Lutz). A bútor és lakásfelszerelés piac csökkent az elmúlt időszakban, de a külső budapesti nagy láncok (KIKÁ, IKEA) jól teljesítenek. Sőt, az IKEA tervezi egy újabb áruház építését Soroksáron, mely nagyobb lesz mindkét régebbi üzletnél; illetve vidéki átvevő-pontokkal bővítené szolgáltatásait.

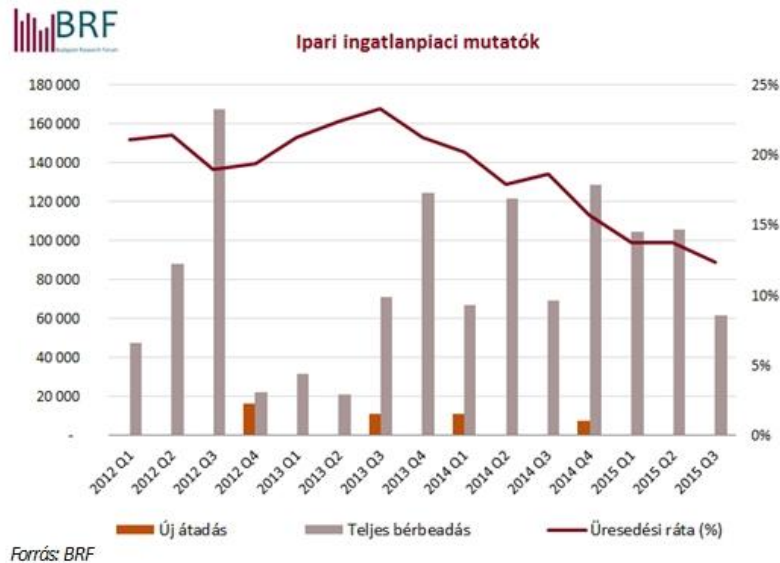
Számos nemzetközi márka közép-kelet-európai terjeszkedési célokkal figyeli Magyarországot, de egyesek stabil gazdasági és kiskereskedelmi forgalom hiányában kivárnak és/vagy máshol terjeszkednek.

Ipari ingatlanok

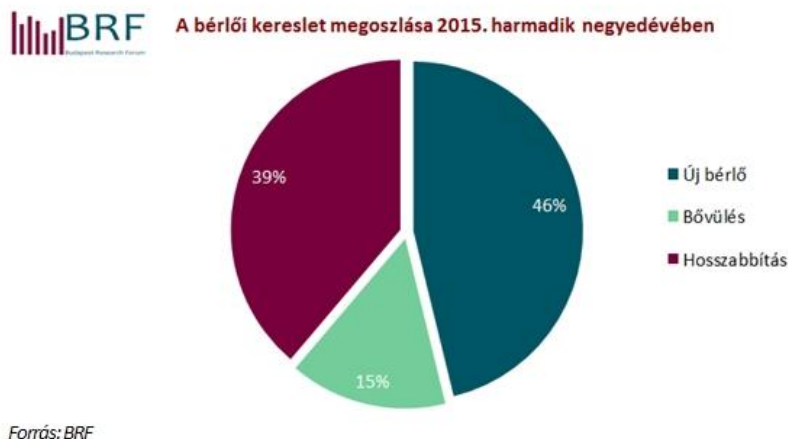
Jelen alfejezet összeállításakor a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fórumának elemzéseire támaszkodtunk.

2015 harmadik negyedévében a teljes budapesti modern spekulatív ipari ingatlanállomány 1.842.310 m²-re csökkent, mivel egy ingatlan végfelhasználó tulajdonába került.

A harmadik negyedévben a teljes bérlői kereslet 61.835 m² volt, ami 60%-a a második negyedévben regisztráltak és 10%-kal kevesebb, mint a 2014 harmadik negyedévében mért érték.



Az ipari ingatlanok iránti keresletet az új bérleti szerződések határozták meg, amelyek a teljes volumen 46%-át tették ki. A szerződeshosszabbítások a volumen 39%-át, míg a bővülések 15%-át adták ebben a negyedévben. Előbérleti szerződést illetve BTS (built-to-suit - speciális bérlői igényeknek megfelelően kialakított ingatlan) megállapodást nem regisztráltunk ebben a negyedévben. A nettó bérbeadás (vagyis a hosszabbítások nélküli kereslet) 37.845 m² volt, mely fele az előző negyedévben mért értéknek és közel 30%-kal kevesebb mint 2014 azonos negyedévének volumene.



2015 harmadik negyedévében a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (Business Research Forum, rövidítve: **BRF**) 28 tranzakciót regisztrált. Az átlagos tranzakcióméret 2.210 m² volt, ami fele a megelőző negyedév átlagos méretének. A bérleti szerződések 81%-át logisztikai parkok területeire kötötték, átlagosan 2.780 m²-re. A városi logisztikát érintő aláírások átlagos mérete 1.180 m² volt. A

negyedév legnagyobb tranzakciója egy 12.290 m²-t érintő szerződeshosszabbítás volt a ProLogis Budapest Harbor Parkban, melyet egy új, 7.650 m²-ről szóló bérleti megállapodás követett a K-Sped raktáringatlanban. A negyedév legnagyobb bővülése a Citypoint9 ingatlanban történt, ahol 3.450 m²-en bővült egy bérlő.

A negyedév legnagyobb szerződése a már említett BTS szerződés (22.000 négyzetméter), amelyet egy új szerződéskötés követ a ProLogis Park Budapest M1 parkban 15.880 négyzetméteren.

A legnagyobb hosszabbításokat is a ProLogis parkjaiban kötötték, 10.755, illetve 8.580 négyzetméteres területen. A legnagyobb bővülés a Citypoint9-ben történt, 4.500 négyzetméteren.

2015. harmadik negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	-	-	-
Ipari állomány (m ²)	1 655 895	186 415	1 842 310
Kihasználatlanság (m ²)	200 660	26 545	227 205
Kihasználatlanság (%)	12.1%	14.3%	12.3%
Új szerződés (m ²)	22 420	6 135	28 555
Hosszabbítás (m ²)	23 990	0	23 990
Bővülés (sq m)	3 625	5 665	9 290
Elő-bérlés/BTS (m ²)	0	0	0
Teljes kereslet (m ²)	50 035	11 800	61 835

Forrás: BRF

Az üres irodaterületek aránya (üresedési ráta) tovább csökkent ebben a negyedévben is, szeptember végén 12,3%-on állt, mely a legalacsonyabb érték 2008 óta. A ráta 1,4 százalékpontot csökkent az előző negyedévhez és 6,3 százalékpontot 2014 harmadik negyedévéhez képest.

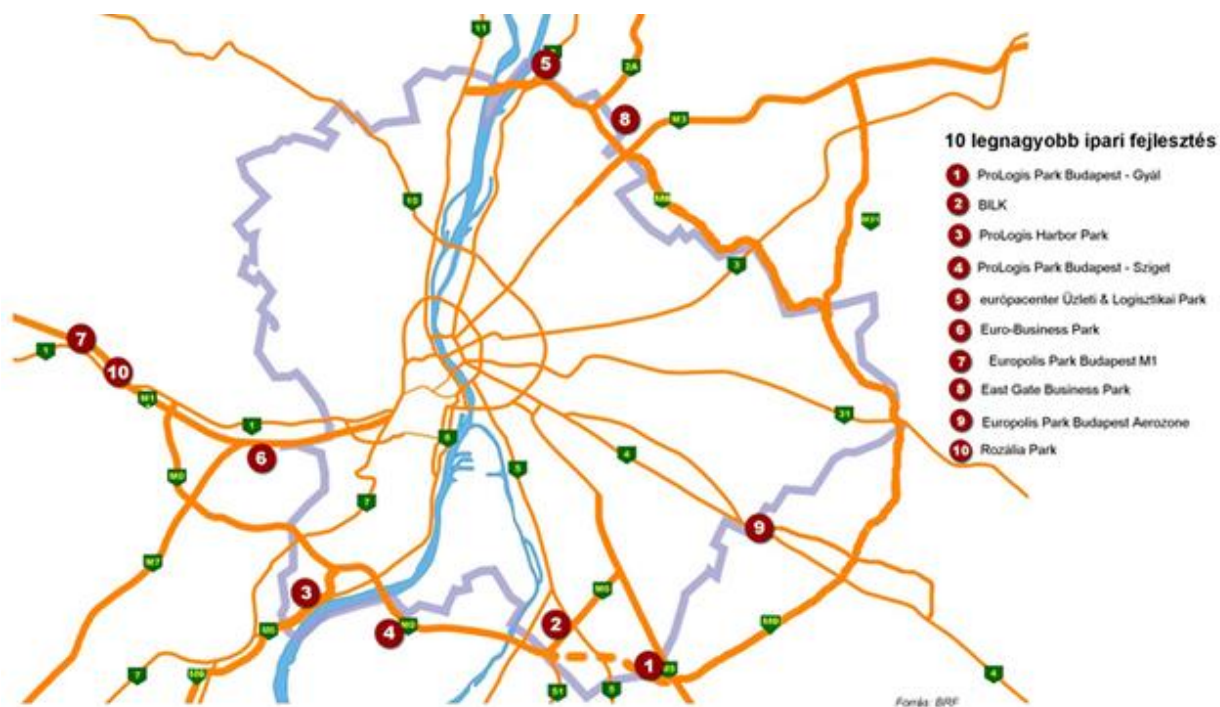
A nettó abszorpció (azaz a bérbetett állományban történt változás) elérte a 31.630 m²-t, ami az előző negyedévben mért volumen duplája.

[Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyletétő Fóruma (BRF)]

Jövő-jelen

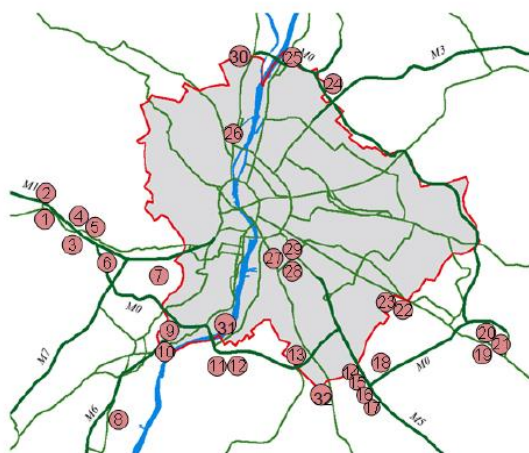
- Mérföldkőhöz érkezett a Debreceni Nemzetközi Repülőtér Trimodális Logisztikai Bázisán épülő Innovációs és Inkubációs Központ beruházása 5000 m²-en
- Ezer új munkahelyet teremt az Eagle Ottawa autóiipari szállító társaság a mintegy 9,5 milliárd forintból, a Szolnoki Ipari Parkban épülő új, 17 ezer négyzetméteres gyártócsarnokának köszönhetően.
- Sikeresen befejeződött a MAHART- Szabadkikötő Zrt. és a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. (BSZL) kikötőfejlesztési programja. A 3,5 milliárd forint összértéket meghaladó beruházást a Közgép vezette konzorcium valósította meg. A projektzáró ünnepségen átadták az Ekol Logistics Kft. új raktárcsarnokát is. Az egymilliárd forintból megépült 4000 négyzetméter alapterületű csarnokhoz 1000 négyzetméter irodahelyiség is tartozik.
- Új gyárat épít Szikszón a svájci-magyar, az édesiparban és a cukrászati ágazatban érdekelt Bombasei Decor Kft, a mintegy 10 ezer négyzetméter alapterületű csarnok, alapkövetel 2015. október.

Budapest környékének főbb logisztikai központjai:



Forrás: BRF

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

Lakáspiac és építési telkek

Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Budapesti Lakásprojekt Adatbázis, az Otthon Centrum, a ReSource Ingatlaninfó, az OTP Jelzálogbank, a Duna House elemzéseiből, statisztikáiból és a portfolio.hu lakáspiaci témájú cikkeiből származnak.

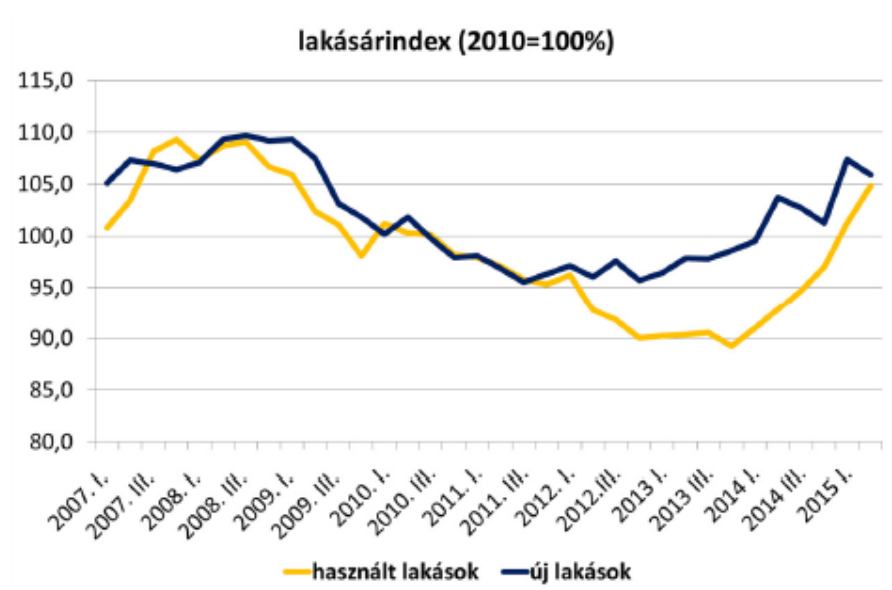
A lakáspiac fellendülése töretlenül halad előre, az árak és forgalom tekintetében is a válság előtti szintet közelítjük. 2014-ben 28%-kal bővült a magyar lakóingatlan piac forgalma, az idei évben pedig még ennél is nagyobb, 35-40% körüli bővülés rajzolódik ki az első három negyedév eladásai alapján.

A 2015-re várható 150-155 ezer tranzakció már megfelel a 2008-as, az első, részben válság sújtotta év forgalmának. A következő 3-4 évben a válság előtti szintet is meghaladhatja majd a forgalom, sőt nagy valószínűséggel az adásvételek száma az egyensúlyinak tekinthető 170-180 ezres szintet is hagyja majd. Azt, hogy ilyen hamar ledolgozta a lakáspiac a hátrányát főleg a fővárosra és a nagyobb vidéki városokra jellemző befektetői érdeklődésnek köszönhető.

Használt téglalakások szegmensében a fővárosban 20% körüli, vidéken 10-15%-os árnövekedés történt az idei első három negyedévben, a tavalyi évhez képest. A panellakásoknál a fővárosban jócskán 20% feletti, de még vidéken is 10-20% közötti a növekedés. A családi házak szegmensében a fővárosban 10% körüli, a vidéki területeken pedig még ennél is alacsonyabb, 5-8% közötti az áremelkedés.

adásvételek száma (db)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 becslés
használt lakás	140 000	82 900	85 500	83 900	83 323	86 418	110 480	150 000
újlakás *	14 100	8 300	4 800	3 900	2 634	2 295	3 309	4 300
használt lakás Budapest	34 504	20 674	24 714	22 578	23 916	25 275	34 130	50 300
újlakás Budapest *	5 798	3 064	2 015	1 551	1 124	1 043	1 450	2 214
újlakás eladás arány	9,15%	9,10%	5,32%	4,44%	3,06%	2,59%	2,91%	2,79%
újlakás eladás arány Budapest	14,39%	12,91%	7,54%	6,43%	4,49%	3,96%	4,08%	4,22%

Forrás: KSH, Otthon Centrum
* első becslés



Forrás: KSH, Otthon Centrum

Átlagos, egy négyzetméterre eső eladási árak ingatlantípusonként és területenként, 2015 első három negyedéve (ezer forint)

2015 I-III. n.év (e Ft)	használt téglalakás	használt panellakás	használt téglaház
Budapest	348	243	239
Kelet	167	140	145
Nyugat	189	175	140
Pest megye	209	165	176

Forrás: Otthon Centrum

A jelenlegi befektetési környezetben nagyon vonzóak számító 7-10%-os, hosszú távú bérbeadásból elérhető hozam, valamint a fent bemutatott áremelkedés nagyon sok befektetőt vonzott a piacra.

Bérbeadással elérhető hozamok néhány keresett albérlettípus esetén 2015 I-III. n.év

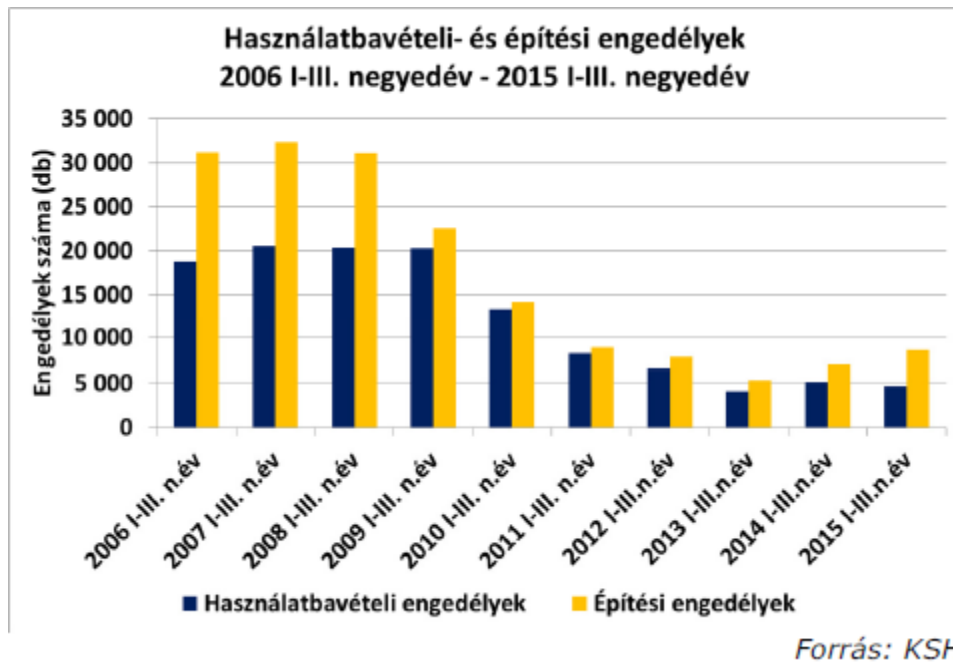
Település	Ingotlantípus	alapterület	hozam
Budapest	használt panellakás	50 nm	8,23%
Budapest	használt téglalakás	40 nm	7,18%
Budapest	használt téglalakás	60 nm	6,48%
nyugati országrész	használt téglalakás	60 nm	8,72%
keleti országrész	használt panellakás	50 nm	10,31%
Pest megye	használt téglalapítész ház	100 nm	7,48%

Forrás: Otthon Centrum

A használtlakás szegmens teljesítménye még nem érezhető az újépítésű lakások piacán, az átadott lakások száma tovább csökkent az idei első három negyedévben.

2015 első három negyedévében országos szinten 9, Budapesten 21, a vidéki városokban 4%-kal csökkent a használatba vett lakások száma, az egy évvel korábbi értékhez képest; azaz megtorpant a tavalyi év elején látott növekedés. A 2015-ben eddig átadott lakások száma a válság előtti, 2007-es szintnek csak mintegy ötödét teszi. Az újlakás piac felfutásának kínálat oldali korlátai vannak, a 27%-os ÁFA kulcs mellett sok beruházás megtérülése a piros tartományban ragad.

2015 első kilenc hónapjában országos szinten 24%-kal nőtt a kiadott építési engedélyek száma, ami a 2013-as mélypontról töretlen növekedést jelent.



2015 első három negyedévében 256 milliárdnyi új lakáscélú hitelt helyeztek ki a bankok háztartásoknak, ami ötéves csúcstól jelent. Ez 48%-kal haladja meg a tavalyi év azonos időszakán nyújtott új hitelek összegét.

A hitelek átlagos költsége folyamatosan csökken, az idei év harmadik negyedévére már 10 éves mélypontra állt. A lakáscélú hitelek esetében az átlagos költségmutató 5,64%-ot tett ki 2015 szeptemberében, de még ennél is olcsóbbak voltak a legfeljebb 1 éves kamatperiódusú termékek, 4,6%-kal.

Az építési, saját célú építkezésre alkalmas telkek piaca 2013-ról 2014-re bővült jelentősen, 2015 első kilenc hónapjában 15-20%-os forgalomnövekedés tapasztalható. Ingatlanfejlesztésre alkalmas nagyobb területű telkek forgalma az idei első kilenc hónapban jelentősen emelkedett, a tavalyi évhez képest a forgalom 50%-kal magasabb.

A saját célú építkezésekre alkalmas telkek egy négyzetméterre vetített ára a fővárosban 28-30.000 forint körül alakult 2015 első három negyedévében. Ez nagyjából 10%-os növekedést jelent a tavalyi azonos időszakhoz képest. A keleti megyékben 10-12 ezer forintba került egy négyzetméternyi építési telek, míg a nyugati megyékben valamivel olcsóbb, 8-10 ezer forint közötti áron cserélt gazdát egy négyzetméternyi építési telek. A telekárak a vidéki területeken is emelkedtek a tavalyi évhez képest.

LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

Üzleti szerződések az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel

A Kibocsátó korábbi Jelzáloglevél kibocsátásaihoz program szervezőként, forgalmazóként és fizető ügynökként igénybe vette anyavállalata, az UniCredit Bank Hungary Zrt. közreműködését. Ezen szolgáltatási szerződések a forgalomba hozott Jelzáloglevelek lejáratáig vannak érvényben.

A Kibocsátó több önálló zálogjog-vásárlási keretmegállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, melynek keretében önálló zálogjog megvásárlása és részletvétel vagy halasztott fizetés mellett történő visszavásárlása útján folyamatosan refinanszírozást nyújt az anyavállalat részére. Ezek a keretmegállapodások kiterjednek az UniCredit Bank Hungary Zrt. állami kamattámogatású lakossági forint jelzáloghitelei refinanszírozására, továbbá a lakossági deviza jelzáloghitelei refinanszírozására. Ezen felül a Kibocsátó az új Ptk. (2015. évi V. tv) hatályba lépését követően jelentős összegű refinanszírozási jelzálogkölcsönt nyújtott az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nek, részben corporate részben pedig retail ügyletek refinanszírozására. Tekintettel arra, hogy az önálló zálogjogokra vonatkozó visszavásárlási szerződések, valamint a refinanszírozási jelzáloghitel-szerződések alapján a fizetési kötelezettség az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t terheli, ezek olyan szerződések, amelyek jelentőséggel bírnak abból a szempontból, hogy a Kibocsátó teljesíteni tudja-e a kibocsátandó értékpapírok kapcsán felmerülő fizetési kötelezettségét. A felmerülő kockázatot csökkenti, hogy a forint jelzáloghitelek jelentős része régen fennálló, problémamentes szerződés. A devizahitelek refinanszírozására kizárólag corporate ügyletek esetén kerül sor.

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, korábban kötött hitelszerződések keretében lehívott hosszú lejáratú devizahitelek összege 2015. december 31-én 46 millió euró és 6,2 millió svájci frank volt.

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

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

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

- ingatlangazdálkodás;
- humánpolitika;
- adatbiztonság;
- tervezés és kontrolling;
- kockázatkontrolling;
- szervezés;
- jog és compliance;
- pénz- és tőkepiaci elszámolások;
- piaci kockázatkezelés;
- számvitel;
- üzleti adminisztrációs támogatás; és
- anti fraud tevékenység.

2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait kiszervezett tevékenységként szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. Ennek keretében az üzleti ingatlanok finanszírozásával, a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, valamint a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az ügynöki megbízási szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá.

A magánszemély ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- hitelezési tevékenységgel kapcsolatos ügynöki feladatok;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- földhivatali ügyintézés;
- utógondozás, hitellebonyolítás, sztenderd ügyekben döntéshozatal;
- üzleti oldal – monitoring tevékenység;
- kockázatkezelés – monitoring tevékenység nem problémamentes ügyfelek esetén;
- behajtás, work-out (ideértve a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvényben valamint annak végrehajtási rendeleteiben, továbbá a pénzügyi intézményekre kötelező előírást tartalmazó bármely egyéb jogszabályban, jogi szabályozó eszközben előírt valamennyi a Kibocsátót terhelő feladat ellátását, jogok gyakorlását és kötelezettségek teljesítését);
- értékvesztés és céltartalékképzés;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- céltartalék, értékvesztés könyvelése a Kibocsátó utasításai alapján;
- termékmenedzsment tevékenységek;
- 12/2001. Kormányrendelet alapján nyújtott támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok (az ügynöki szerződés 5. és 6. számú Melléklet);
- a 134/2009. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok;
- a Kibocsátó által folyósított birtokfejlesztési és kiegészítő birtokfejlesztési hitellel kapcsolatos feladatok;
- panaszkezelés; és
- hitelkönnyítő tevékenység.

A retail kisvállalati és birtokfejlesztési ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- utógondozás;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- ügyféligények kiszolgálása;
- panaszkezelés;
- üzleti oldal – monitoring és éves review tevékenység elvégzése;
- kockázatkezelés – monitoring tevékenység nem problémamentes ügyfelek esetében;
- behajtás: restrukturálási és work-out tevékenység (ideértve a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvényben valamint annak végrehajtási rendeleteiben, továbbá a pénzügyi intézményekre kötelező előírást tartalmazó bármely egyéb jogszabályban, jogi

szabályozó eszközben előírt valamennyi a Kibocsátót terhelő feladat ellátását, jogok gyakorlását és kötelezettségek teljesítését);

- értékvesztés és céltartalékképzés;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- céltartalék, értékvesztés könyvelése adott terület utasításai alapján;
- a Kibocsátó által folyósított birtokfejlesztési és kiegészítő birtokfejlesztési hitellel kapcsolatos feladatok.

A vállalati ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- jelzálogjog-bejegyzés és vételi jog bejegyzés intézése;
- utógondozás;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- ügyféligények kiszolgálása;
- panaszkezelés;
- üzleti oldal – monitoring és éves review tevékenység elvégzése;
- kockázatkezelés – monitoring tevékenység nem problémamentes ügyfelek esetében;
- behajtás: restrukturálási és work-out tevékenység;
- értékvesztés és céltartalékképzés;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- céltartalék, értékvesztés könyvelése az adott terület utasításai alapján.

A refinanszírozással kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján.

HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK

Az Alaptájékoztató 2. oldal 5. bekezdésében felsorolt, harmadik személyektől átvett és a jelen Alaptájékoztatóba beépített információk kivételével az Alaptájékoztató harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

A PROGRAM KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ KIBOCSÁTÁSOK KÖLTSÉGEI

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

ADÓZÁS

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

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

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

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

Belföldi illetőségű Jelzáloglevél és Kötvény tulajdonosok adózása

Kamatjövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

A fenti kamatjövedelem a társasági adóalap része. A fenti kamatjövedelem után fizetendő társasági adó megállapítása és megfizetése a társasági adókötelezettség teljesítésének keretében történik, melyet a Jelzáloglevél- illetve Kötvénytulajdonosnak kell elvégeznie, a Kibocsátó nem von le adóelőleget a kifizetett kamatból.

Természetes személyek

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

A belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok esetében a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott Jelzáloglevél/Kötvény kamatából (ideértve a hozamot is) származó jövedelem után:

- (i) az adó mértéke 15 %; továbbá
- (ii) amennyiben a természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény alapján belföldi illetőségűnek minősül, az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény alapján 6 %-os mértékű egészségügyi hozzájárulás is fizetendő.

Az adót, valamint az egészségügyi hozzájárulást a Jelzáloglevél/Kötvény alapján teljesítendő kifizetésekből az általános szabályok szerint a kifizető vonja le, fizeti meg és vallja be. A természetes személynek nincs adóbevallási kötelezettsége.

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

Tőkejövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

A fenti árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség a társasági adóalap része. Az árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség után fizetendő társasági adó megállapítása és megfizetése a társasági adókötelezettség teljesítésének keretében történik, melyet a Jelzáloglevél- illetve Kötvénytulajdonosnak kell elvégeznie, a Kibocsátó nem von le adóelőleget a kifizetett kamatból.

Természetes személyek

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül többek között a befektetési szolgáltatóval meghatározott pénzügyi eszközre (ide nem értve a zárt körben forgalomba hozott értékpapírt) kötött ügylet, ha a befektetési szolgáltató ezen tevékenységét akár az MNB, akár egy EGT-állam felügyeleti hatósága, akár egy olyan ország felügyeleti hatósága felügyeli, amellyel Magyarországnak van egyezménye a kettős adóztatás elkerüléséről, és az ügylet megfelel bizonyos feltételeknek.

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

Az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem után az adó mértéke 15 %.

Tartós befektetésből származó jövedelem

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

A tartós befektetésből származó jövedelem adójának mértéke:

- nulla százalék, ha a lekötési időszak eléri az öt évet,
- 10%, ha a lekötött összeg legalább három évig, de öt évnél kevesebb ideig volt lekötve,
- 15 %, ha a lekötést megszakítják a három éves lekötési időszak vége előtt.

Továbbá, amennyiben a tartós befektetési szerződés szerinti lekötés megszakítására a három éves lekötési időszak vége előtt kerül sor, úgy a lekötési hozam után 6%-os mértékű egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség keletkezik.

Az adót, valamint az egészségügyi hozzájárulást a Jelzáloglevél/Kötvény alapján teljesítendő kifizetésekből az általános szabályok szerint a magánszemély az adóbevallásában állapítja meg, és a bevallás benyújtására nyitva álló határidőig fizeti meg.

Vagyonátruházási illeték

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

Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény tulajdonosok adózása

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

Kamatjövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

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

Külföldi illetőségű természetes személyek

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

Amennyiben Magyarország és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos állama között van hatályos egyezmény a kettős adóztatás elkerüléséről, a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos részére kifizetett jövedelemre a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény rendelkezéseit kell alkalmazni. A kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményben foglaltakat a Kibocsátó csak abban az esetben jogosult alkalmazni, amennyiben a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos évente az adott évi első kifizetést megelőzően, illetve illetőségének változását követő első kifizetést megelőzően a Számlavezetőnek átadja az illetősége szerinti ország adóhatósága által kiállított illetőség-igazolását. Ellenkező esetben a Számlavezető az adót az általános személyi jövedelemadó-mérték alapján állapítja meg és vonja le, és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos jogosult lehet az általános mérték és az egyezmény szerinti mérték közötti különbözetet visszaigényelni a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál.

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

Tőkejövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

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

Külföldi illetőségű természetes személyek

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Felhatalmazás

A Kibocsátó jelen Alaptájékoztató szerinti 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programját a Kibocsátó Igazgatósága 40/2015. számú határozatával 2015. november 4-én hagyta jóvá.

Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó Igazgatósága a 2015. november 4-én kelt 40/2015. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-forrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Treasury együttes felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről – az UniCredit Group Hungary Zrt. Eszköz-forrás (ALCO) Bizottságának értesítése mellett – döntsenek.

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

Megtekinthető dokumentumok

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- (i) A Kibocsátó 2016. április 21-i Alapító Okirata.
- (ii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iii) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 40/2015. számú határozata.
- (iv) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (v) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vi) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2014. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.

A fenti dokumentumok előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) 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 (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint az MNB által üzemeltetett (<http://www.kozzetetelek.hu>) honlapon.

Elszámolóház

A Jelzáloglevelek és Kötvények a Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt.-n (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.) keresztül kerülnek elszámolásra. Az egyes Jelzáloglevél és Kötvény Sorozatok és Részletek ISIN kódjai a vonatkozó Végleges Feltételekben kerülnek meghatározásra.

Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

2015. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2015. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

Bírósági és választottbírósági eljárások

A Kibocsátóval szemben az elmúlt 12 hónap során nem volt és jelenleg sincs folyamatban olyan hatósági vagy peres eljárás, amelynek kimenetele lényegesen befolyásolhatja vagy a közelmúltban befolyásolhatta a Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy jövedelmezőségét.

Könyvvizsgáló

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (könyvvizsgálói igazolvány szám: 005313)). A Könyvvizsgáló a Kibocsátó MSZSZ szerinti 2015-ös és 2014-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el.

A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

Vagyonellenőr

A Kibocsátó Vagyonellenőre a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; kamarai szám: 001464; teljesítési segéd: PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.), melynek ügyvezetője Dr. Flaskay Károly igazgató (igazságügyi építészeti és ingatlanforgalmi szakértő; engedélyszám: 3081)).

Vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.

DEFINIÓK 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 vámszabadterületi társaságot továbbá a külföldön lévő külképviselet.
- A Tpt. 5. § (1) bekezdés 30(b) pont szerinti vállalkozás vagy szervezet tulajdonosa, vezető tisztségviselője, felügyelőbizottsági tagja és alkalmazottja e minőségében a vállalkozás és a szervezet nevében tett jogügyletei és cselekményei tekintetében, ha azok alapján a vállalkozás vagy a szervezet szerez valamilyen jogot, illetve azt terheli kötelezettség, akkor is devizabelföldinek tekintendő, ha egyébként devizakülföldi).
- Devizabelföldi természetes személy** Az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa van, illetve azzal rendelkezhet.
- Devizakülföldi jogi személy** Az a vállalkozás és szervezet – jogi formájától függetlenül –, akinek székhelye külföldön van, illetőleg devizabelföldi vállalkozás és szervezet külföldön működő fióktelepe. Devizakülföldinek minősül továbbá a devizakülföldi belföldön lévő képviselete, a vámszabadterületi társaság, a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ha a fióktelepet vámszabad területen létesítették, illetve ott működik.

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

módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.

Jegyzés	A Tpt. 5. § (1) bekezdés 63. pontjának szabályai szerinti az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.
Jelzáloglevél	A jelen Program keretében kibocsátott, dematerializált, névre szóló, a Jht. alapján kibocsátott átruházható, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét megtestesítő értékpapír (ideértve a Tőzsdei Jelzálogleveleket, a Nyilvános Jelzálogleveleket és a Zártkörű Jelzálogleveleket).
JMM	Az MNB által 2017. április 1-től bevezetésre kerülő Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató.
Kötvény	A jelen Program keretében a Tpt. 12/B §-a valamint a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet alapján kibocsátott, dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapír (ideértve a Tőzsdei Kötvényeket, a Nyilvános Kötvényeket és a Zártkörű Kötvényeket).
Munkanap	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó, a Fizető Megbízott és a KELER Zrt. is nyitva tart.
MSZSZ	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.
Okirat	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált Jelzáloglevelekről/Kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7. § (1) – (3) bekezdései szerint.
Pótfedezet	<p>A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt pénzforgalmi számlán tartott pénz;(b) az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség (EGT) és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamainak nemzeti bankjai, valamint az Európai Központi Bank által kibocsátott értékpapír;(c) az Európai Unió, az EGT és az OECD tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír;(d) az Európai Befektetési Bank, a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank, az Európa Tanács Fejlesztési Bankja és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank által kibocsátott azon értékpapírok, melyek kötelezettje a kibocsátó;(e) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír;(f) azon értékpapírok, amelyek tőke- és kamattörlesztéséért a (c) és (d) pontban felsorolt kibocsátók valamelyike kezességet vállalt;(g) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott – a Jht. 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó – hitel; és

- (h) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 129. cikke szerint fedezett kötvénynek minősülő azon értékpapír, amelyet valamely tagállam nemzeti bankja, vagy az Európai Központi Bank elfogadható fedezetnek minősített, ide nem értve a Kibocsátó saját kibocsátású jelzálogleveleit, valamint a Hpt. 6. § (1) bekezdésében meghatározott, a Kibocsátóval szoros kapcsolatban álló hitelintézet vagy befektetési vállalkozás által kibocsátott fedezett kötvényt.

Ezek meglétét és a fedezet-nyilvántartásba történő bejegyzés szabályszerűségét is a Vagyonellenőr igazolja.

Program A Kibocsátó 200.000.000.000 Ft (kétszázmilliárd forint) keretösszegű, a jelen Alaptájékoztatóban ismertetett, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények és Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.

Rendes Fedezet Rendes Fedezetként azon jelzáloghitelből, illetve refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetéül kikötött jelzálogjog a Kibocsátó javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet Jht. 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető. Refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve önálló zálogjog vásárlása-visszavásárlása esetén a visszavásárlási vételár, továbbá a szerződés alapján járó kamat és kamat jellegű bevétel abban az esetben vehető figyelembe rendes fedezetként, ha a különvált zálogjog, illetve az önálló zálogjog alapítása, valamint a Kibocsátó javára történő átruházása érvényesen megtörtént, és a Kibocsátó feltétel nélkül jogosult kezdeményezni a különvált zálogjog, valamint az önálló zálogjog átjegyzését a saját javára az ingatlan-nyilvántartásban.

Ha a Kibocsátó az általa kibocsátott jelzálogleveleket, illetőleg azok fedezetét érintő származtatott (derivatív) ügyletet köt, úgy ezen származtatott (derivatív) ügyletet jogosult a derivatív partner szerződésben megadott előzetes hozzájárulása esetén – az erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések szerint – a jelzáloglevelek Rendes Fedezeteként figyelembe venni. A derivatív partner a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügylet tekintetében felmondási jogát a jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelensége esetén nem gyakorolhatja. Rendes Fedezetként a származtatott (derivatív) ügyletből származó követelésnek vagy kötelezettségnek az ezek fedezetéül szolgáló biztosítékkal korrigált összegét kell nyilvántartásba venni. Ha a korrigált összeg a Kibocsátó számára kötelezettség, akkor azt negatív előjellel kell a fedezetek között számba venni. A Rendes Fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből fennálló követelések és kötelezettségek jelenértéken számított egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.

Ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60%-áig vehető figyelembe. Ha a fedezetül lekötött ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdés (a) pontja

szerinti lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető Rendes Fedezetként figyelembe.

Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

Részlet	Az egy Sorozatba tartozó azon Jelzáloglevelek/Kötvények, amelyek forgalomba hozatali napja azonos.
Sorozat	Az azonos típusú, azonos előállítású, azonos jogokat megtestesítő Jelzáloglevelek és Kötvények egy meghatározott időpontban (egy Részletben) forgalomba hozott teljes mennyisége, illetve az eltérő időpontban (több Részletben) forgalomba hozott értékpapírok valamely későbbi időpontban azonos jogokat megtestesítő teljes mennyisége.
Számlavezető	Bármely befektetési szolgáltató, amelynek a KELER Zrt.-nél vezetett összevont értékpapírszámláján Jelzáloglevelek/Kötvények (saját vagy az adott Jelzáloglevél- vagy Kötvénytulajdonos(ok) Jelzáloglevelei/Kötvényei) található, és az összevont értékpapírszámla felett rendelkezési jog illeti meg.
Tőzsdei bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató	UniCredit Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), amely egyben a Program alapján bonyolódó forgalomba hozatalok során kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények tőzsdei bevezetésében közreműködő befektetési szolgáltatónak minősül.
Végleges Feltételek	Valamely Sorozatra/Részletre vonatkozó, az adott Sorozat/Részlet forgalomba hozatalának adatait meghatározó dokumentum, amely többek között tartalmazza az adott Sorozatban/Részletben kibocsátott Jelzáloglevelek/Kötvények egyedi feltételeit.
Vezető Forgalmazói Megállapodás	A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó között létrejött megállapodás, mely tartalmazza a Program alatti egyes forgalomba hozatalokkal kapcsolatos Vezető Forgalmazói feladatokat.

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

Deloitte
Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest
Dózsa György út 84/C.

VAGYONELLENŐR

PricewaterhouseCoopers
Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 78.

KIEGÉSZÍTÉSEK

1. Féléves Jelentés 2016

1. számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-499/2016. (2016. június 09.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2016. augusztus 30.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-658/2016., 2016. szeptember 8.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (5) bekezdésének megfelelően 2016. augusztus 29-én közzétette 2016. évi Féléves jelentését, az - MNB által H-KE-III-499/2016. (2016. június 09.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. évi Féléves jelentésével. Az 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatót a '*Kiegészítések*' című fejezettel bővítettük, melynek 1. számú pontja a következő:

1. Féléves jelentés 2016.

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, 2016. augusztus 30.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.



.....
Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



.....
Dr. Juhász Viktor
Igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.



.....
Csáky Attila
Ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.
922.



.....
Scholtz Péter
Igazgató

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE**

2016

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés	138
2.	A mérleg kivonata	139
3.	Az eredménykimutatás kivonata	141
4.	Vezetőségi jelentés	142
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása	142
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2016. június 30-án	142
4.2.1.	Igazgatóság	142
4.2.2.	Felügyelőbizottság	142
4.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása	143
4.3.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	143
4.3.2.	Refinanszírozás	144
4.3.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás	145
4.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés	145
4.4.	A Jelzálogbank főbb kockázatai	146
4.4.1.	Makrogazdasági és piaci kockázatok	146
4.4.2.	Hitelezési kockázatok	147
4.4.3.	Működési kockázat	147
4.4.4.	Kamatkockázat	147
4.4.5.	Árfolyamkockázat	148
4.4.6.	Likviditási kockázat	148
4.5.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	148
5.	Fedezeti jelentés	149
6.	Nyilatkozatok	150

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletében foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült. A 2016. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredménysorok a magyar számviteli szabályok szerint készültek.

2. A mérleg kivonata

ESZKÖZÖK		Adatok millió forintban		Változás
		2015.12.31	2016.06.30	%
I.	PÉNZESZKÖZÖK	973	179	-81,6
II.	ÁLLAMPAPÍROK	6 013	6 013	0,0
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	6 013	6 013	0,0
II/A.	ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	5	0,0
III.	HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	119 639	162 450	35,8
a)	látra szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	119 639	162 450	35,8
ba)	éven belüli lejáratú	28 110	38 067	35,4
bb)	éven túli lejáratú	91 529	124 383	35,9
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	17 606	14 429	-18,0
a)	pénzügyi szolgáltatásból	17 606	14 429	-18,0
aa)	éven belüli lejáratú	3 191	0	-100,0
ab)	éven túli lejáratú	14 415	14 429	0,1
b)	befektetési szolgáltatásból			
V.	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI.	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK			
VII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
VIII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0,0
a)	immateriális javak	0	0	0,0
b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	4	0	-100,0
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	4	0	-100,0
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	420	156	-62,9
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	420	156	-62,9
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	790	1 000	26,6
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	790	1 000	26,6
b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	0,0
c)	halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		145 445	184 232	26,7
	Ebből			
	FORGÓESZKÖZÖK	32 694	72 956	123,1
	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	111 961	113 319	1,2

FORRÁSOK		Adatok millió forintban		Változás
		2015.12.31	2016.06.30	%
I.	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	32 730	39 544	20,8
a)	látra szóló	0	0	0,0
b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	32 730	39 544	20,8
ba)	éven belüli lejáratú	18 411	27 049	46,9
bb)	éven túli lejáratú	14 319	12 495	-12,7
c)	befektetési szolgáltatásból			
II.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	259	234	-9,7
III.	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	91 276	121 303	32,9
a)	kibocsátott kötvények			
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	91 276	121 303	32,9
ba)	éven belüli lejáratú	9 900	6 900	-30,3
bb)	éven túli lejáratú	81 376	114 403	40,6
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	8	67	737,5
a)	éven belüli lejáratú	8	67	737,5
b)	éven túli lejáratú			
IV/A	SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0,0
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	3 317	4 597	38,6
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	9	100,0
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 317	4 588	38,3
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	75	24	-68,0
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	75		
c)	általános kockázati céltartalék	0	0	0,0
d)	egyéb céltartalék	0	24	0,0
VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII.	JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
IX.	JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
X.	TŐKETARTALÉK	783	783	0,0
XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	356	356	0,0
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	10 435	13 641	30,7
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	5	0,0
a)	érték helyesbítés értékelési tartaléka			
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	0	5	0,0
XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	3 206	678	-78,9
FORRÁSOK ÖSSZESEN		145 445	184 232	26,7
	Ebből			
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	28 578	34 251	19,9
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	95 695	126 898	32,6
	- SAJÁT TŐKE	17 780	18 462	3,8

3. Az eredménykimutatás kivonata

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió forintban		Változás
	2015.06.30	2016.06.30	%
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	2 475	3 515	42,0
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	167	199	19,2
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	2 308	3 316	43,7
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	2 044	2 700	32,1
Kamatkülönbözet (1-2)	431	815	89,1
3. Bevételek értékpapírokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	62	32	-48,4
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	62	30	-51,6
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	1	4	300,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	0	2	0,0
b) befektetési szolgáltatások ráfordításai (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	1	2	100,0
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b.)+6.c.)-6.d)	389	330	-15,2
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	398	377	-5,3
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	9	47	422,2
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			0,0
d) befektetési szolgáltatás ráfordításai (kereskedési tevékenység ráfordításai)			0,0
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	71	2	-97,2
8. Általános igazgatási költségek	212	242	14,2
a) személyi jellegű ráfordítások	83	102	22,9
aa) bérköltség	60	66	10,0
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	6	12	100,0
ac) bérjárulékok	17	24	41,2
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	129	140	8,5
9. Értékcsökkenési leírás	1	0	-100,0
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	317	216	-31,9
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0	0,0
b) egyéb ráfordítások	317	216	-31,9
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	5 606	486	-91,3
a) értékvesztés követelések után	5 556	486	-91,3
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	50	0	-100,0
12. Értékvesztés visszaírása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	5 691	533	-90,6
a) értékvesztés visszaírás követelések után	5 691	533	-90,6
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	51	0,0
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különözete	0	0	0,0
13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	0	0	0,0
14. Értékvesztés visszaírás a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő ép-k, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részesedések után	0	0	0,0
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	507	764	50,7
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	506	764	51,0
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	1	0	100,0
18. Rendkívüli eredmény	568	0	100,0
19. Adózás előtti eredmény	1 075	764	-28,9
20. Adófizetési kötelezettség	280	86	100,0
21. Adózott eredmény	795	678	-14,7
25. Mérleg szerinti eredmény	795	678	-14,7

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 fő tevékenysége a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, amely a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép- és hosszú lejáratú forrásait biztosítja. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékául a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, önálló zálogjog, illetve különvált zálogjog szolgál.

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

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

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2016. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

Farkas Bálint (belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke)

Kecskésné Pavlics Babett (belső igazgatósági tag)

Dr. Füredi Júlia (külső igazgatósági tag)

4.2.2. Felügyelőbizottság

Ljubisa Tesic (a Felügyelőbizottság elnöke)

Marco Iannaccone

Tóth Balázs

Aleksandra Cvetkovic

Roberto Fiorini

Mátyás Sándor

4.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A tevékenység leírása:

A Jelzálogbank elsődleges finanszírozási eszköze - a korábbi évekhez hasonlóan - 2016 első félévében is a jelzáloglevél-kibocsátás volt, ezen felül a szükséges források bevonása pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel formájában történt. A Jelzálogbank jelzáloglevél-kibocsátási tevékenysége szorosan illeszkedik az UniCredit Csoport Magyarország (továbbiakban: a Csoport) konszolidált szintű eszköz-forráskezelési stratégiájához. A kibocsátások minden esetben az MNB által engedélyezett kibocsátási program keretében valósulnak meg.

A 2016. első félévében megvalósult jelzáloglevél kibocsátásokra a 200 milliárd forint keretösszegű 2015-16. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretein belül került sor. A vizsgált időszakban engedélyezésre került a Jelzálogbank 200 milliárd forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja, amely a Magyar Nemzeti Bank 2016. június 9-én kelt H-KE-III-499/2016. számú határozata alapján a jóváhagyást követő 12 hónapon át az Alaptájékoztatóban definiált feltételeknek megfelelő jelzáloglevél és kötvénykibocsátások alapjául szolgál.

A tárgyidőszakban a jelzáloglevél-kibocsátások alapvetően a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazásának biztosítására, az esedékes lejáratok megújítására, valamint az anyabank vagy más hitelintézetek jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítására irányultak. A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó, a támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra a lejáratok megújításakor és refinanszírozáskor kerül sor. A jelzáloglevelek és kötvények jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, a Program azonban lehetőséget ad zártkörű kibocsátásra is. A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a Program keretében azonban nem tőzsdei jelzáloglevél és kötvény kibocsátása is megvalósulhat. A vizsgált időszakban kizárólag nyílt kibocsátásokra került sor, a kibocsátott jelzáloglevelek valamennyi alkalommal bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

A tevékenység célja és stratégiája:

A finanszírozási tevékenység forrásul szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátást, valamint a napi likviditásmenedzsment feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratú összhangjának megteremtése - megfigyelve a hatályos jogszabályi követelményeknek -, valamint a kamat-, likviditási és árfolyamkockázatok minimalizálása az UniCredit csoport szintű szabályozásával összhangban.

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

A tevékenység eredménye és kilátásai:

A vizsgált időszakban négy alkalommal került sor jelzáloglevél kibocsátásra. A kibocsátások háttérében a refinanszírozási tevékenység eredményeképpen megnövekedett hitelállomány miatt emelkedő finanszírozási szükséglet, valamint a támogatott forinthitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségek ún. árazó kibocsátás útján történő teljesítése állt.

Árazó kibocsátásra 2016. első felében két alkalommal került sor, az árazó jelzáloglevél mindkét alkalommal a 2022. október 8-ai lejáratú, 6,50%-os fix kamatozású UCJBF 2022/A elnevezésű jelzáloglevél volt, a kibocsátásokra 10-10 millió forint értékben került sor januárban (UCJBF 2022/A-008) és áprilisban (UCJBF 2022/A-009).

Az anyabanktól átvett lakossági jelzáloghitel-portfólió finanszírozásának biztosítására szintén két jelzáloglevél aukció került megszervezésre a negyedév során. Az UCJBV 2018/A változó kamatozású, 2018. június 2-ai lejáratú jelzáloglevél sorozatra 24 milliárd forint értékű, míg a 2020. március 19-ei lejáratú UCJBV 2020/A elnevezésű, szintén változó kamatozású jelzáloglevélre 9 milliárd forint értékű kibocsátásra került sor, 2016. március 31-ei értéknapal.

2016. első felében fedezetlen kötvénykibocsátásra, jelzáloglevél visszavásárlásra, továbbra lejáratra nem került sor.

A fentiekben részletezett tranzakciók következtében a forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke a 2015. december 31-ei állapothoz képest 33,02 milliárd forinttal emelkedett, az euróban denominált jelzáloglevelek esetében pedig stagnált. A Jelzálogbank 2016. június 30-án forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke 123,2 milliárd forintot, a forgalomban lévő euróban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke 3,5 millió eurót tett ki. A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított együttes, még nem törlesztett névértéke 124,31 milliárd forint volt, mely a 2015. december 31-ei állapothoz képest 33,03 milliárd forint emelkedést jelent.

2016 második félévében egy jelzáloglevél-lejárat lesz esedékes (UCJBF 2016/A). Az év hátralévő részében a kibocsátói aktivitást és a nettó jelzáloglevél-állomány alakulását elsősorban a refinanszírozási tevékenység fogja meghatározni. A Jelzálogbank további anyabanki lakossági jelzáloghitelek refinanszírozását tervezi 2016 második felében. Az így bevont többletfedezetre jelzáloglevél kibocsátást tervez a Jelzálogbank.

A Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-től bevezetésre kerülő Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) bevezetésével új harmadik bankos refinanszírozási üzleti lehetőség nyílhat a Jelzálogbank számára. Az esetleges sikeres üzleti tárgyalások eredményeként további refinanszírozási hitelek folyósítására illetve azokhoz kapcsolódóan jelzáloglevél kibocsátásokra kerülhet sor 2016 második félévében.

4.3.2. Refinanszírozás

A tevékenység leírása:

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

A refinanszírozási terület a portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek rendezési feladatait. Új állomány refinanszírozására partnerbanki igény esetén kerül sor.

A tevékenység célja és stratégiája:

Az üzletág alapvető stratégiai célja az anyabank és más piaci szereplők számára refinanszírozási hitelek nyújtása. Az üzletág további célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

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

A tevékenység eredménye és kilátásai:

A támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2016 első félévében is folytatódott, új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A támogatott forint refinanszírozási állomány 2016 első félévében 1,46 milliárd forinttal 12,83 milliárd forintra csökkent.

A Jelzálogbank lakossági jelzáloghitel portfólió refinanszírozási tevékenységének következtében a félév végére a refinanszírozott nem támogatott forint hitelállomány 93,49 milliárd forintra emelkedett.

Az üzleti ingatlanokat finanszírozó jelzáloghitel-portfólió tekintetében új kihelyezésre a vizsgált időszakban nem került sor.

2016. június 30-án a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 86,84 százalékát (129,87 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A tevékenység leírása:

A Jelzálogbank üzletiingatlan-finanszírozási üzletága a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök elsőszámú biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan üzemeltetéséből származó árbevétel engedélyezése. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok és kereskedelmi egységek tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy devizaalapon keletkeznek, a Jelzálogbank a finanszírozás során devizahiteleket nyújtott (azon belül is euróban denominált hiteleket).

Az üzletág új hitelszerződéseket nem köt, a meglévő portfólió kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

A tevékenység célja és stratégiája:

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, a fenntarthatóságot figyelembe vevő finanszírozási paraméterekkel végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió adja.

A tevékenység eredménye és kilátásai:

Az ingatlanpiacot élénkülő befektetői és fejlesztési aktivitás jellemezte 2016 első felében, illetve a nemzetközi és magyar ingatlanalapok részéről is érzékelhetően nő az érdeklődés, sőt a fejlesztési piacon a built-to-suit struktúra mellett megjelentek spekulatív kezdeményezések is. Összességében véve változatlanul kisszámú projektről beszélhetünk.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2016. június 30-án 0,33 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,22 százalékát tette ki. Az állomány mérete 2015 végéhez képest közel 1,11 milliárd forinttal csökkent (2015. december 31-én 1,44 milliárd forint volt a portfólió nagysága), melynek okai a legnagyobb hitel visszafizetése illetve a meglévő kisebb ügyletek folyamatos, lassú amortizációja voltak.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A tevékenység leírása:

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

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

A tevékenység célja és stratégiája:

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, ezért az üzletágak

legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása, mint például fizetési nehézségekkel küzdő ügyfelek részére hitelkönnyítő ajánlatok nyújtása, speciális ügyletkörök egyedi kezelése, behajtási tevékenység ellátása. A meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

A tevékenység eredménye és kilátásai:

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlevősége) 2016. június 30-án 18,24 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlevősége) pedig 1,12 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlevőség) 12,19 illetve 0,75 százalékát adta.

4.4.A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.4.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

A magyar gazdaság dinamikája az előzetes várakozásoknak megfelelően 2016 első felében erős negyedévenkénti kilengéseken keresztül lényegében megfeleződt tavalayhoz képest. Az éves szinten 1,7%-ra szelődült ütem egy meglepően gyenge (+0,9%) első negyedév és egy várakozásokat meghaladóan gyors (+2,6%) második negyedév teljesítményét összegzi. Az erős negyedévenkénti volatilitást részben bázishatások, részben a járműgyártóknál az első negyedévben végrehajtott modellváltással járó termelés kiesés, valamint az uniós forrásbeáramlás ideiglenesnek tekintett lassulása szolgáltatták. A KSH előzetes jelentése szerint az ipar a gyenge évkezdetet követően a második negyedévben már pozitívan járult hozzá a növekedéshez, csakúgy, mint a mezőgazdaság és az üzleti szolgáltatások.

Az elkövetkező fél év kilátásait meghatározó tényezők tárháza meglehetősen vegyes képet mutat. Egyfelől bizakodásra ad okot a gyors bérkiáramlás és magas foglalkoztatottság által hajtott lakossági fogyasztás várhatóan magas szinten állandósuló dinamikája, valamint a feldolgozóipari exportot támogató stabil külső kereslet. Szintén kedvező fejleményként értékelhető, hogy a CSOK és az áfa-csökkentés nyomán élénkülő lakásépítési aktivitás a második félévben már minden bizonnyal képes lesz pozitív folyamatokat beindítani a gazdaság összteljesítményét eleddig leginkább rontó építőiparban. A második félévben a mezőgazdaság szintén pozitívan járulhat hozzá a GDP növekedéséhez, miután az eddig rendelkezésre álló információk szerint az ágazat valamivel jobb terméseredményre számíthat a tavalyinál. A lassanként felpörgő uniós pénzárám nyomán várhatóan az állami beruházások trendje ismét pozitív irányt vesz majd az év hátralevő részében. Ennek valószínűségét erősíti, hogy a kormány tavasszal az előfinanszírozási ráták mértékének megemeléséről döntött. Ezen túlmenően azzal számolunk, hogy a Brexit okozta negatív reálgazdasági hatások ellensúlyozása érdekében – melynek mértékét 2016-ban a GDP 0,1 százalékpontjára becsüljük – idén a korábban vártnál erőteljesebb lesz a kormányzati fogyasztás bővülése.

A kedvezőtlen folyamatok között kell említeni, hogy az ipar belföldre termelő szegmense továbbra sem képes kihasználni az élénk fogyasztói kereslet, a kedvező finanszírozási kondíciók és kedvezményes hitelek nyújtotta üzleti lehetőségeket, utat adva ezzel az import erőteljes beáramlásának. A belső kereslet jelentős többlet importot generáló felfutása vélhetően a második félévben is folytatódni fog, ami a még mindig tetemes külkereskedelmi többlet apadásával jár majd. Éves szinten az export 5,1%-os, az import 7,2%-os növekedésével számolunk, ami azt jelenti, hogy a korábbi évektől eltérően idén a nettó export GDP változásához való hozzájárulása negatív lesz. 2016-ban a GDP 2,1%-os bővülésére számítunk a külső és belső egyensúlyi helyzet további javulása mellett.

Bár az inflációs nyomás a második félévben bázishatások és az erősödő belső kereslet miatt erősödni fog, a soha korábban nem látott laza monetáris kondíciók, az eszköztár alkalmankénti átalakítása és nem konvencionális lépések által kísérve ugyan, de fennmaradhatnak. Az e célú szolgáló intézkedések sorába illeszkedik az a legutóbbi jegybanki lépés, amely a bankrendszer likviditás kezelési mechanizmusát érinti. A döntés amellett, hogy tovább mérsékli az irányadó jegybanki eszköz jelentőségét, komoly dilemma elé állítja a jelentős likviditás többlettel küzdő bankok forráskezelési stratégiáját. A jegybank nem titkolt célja a lépéssel egyrészt az, hogy a bankközi kondíciók enyhítésén keresztül élénkítse a hitelezési aktivitást, így támogatva a növekedési célok elérését. Másrészt, hogy

további rendszerlikviditást tereljen az államadósság finanszírozása felé a hozamok mérséklése érdekében.

4.4.2. Hitelezési kockázatok

A vállalati minősített hitelfortfólió nagysága az ütemezett törlesztések miatt kis mértékben csökkent, az értékvesztéssel való fedezettség csökkenését az ingatlanbiztosítékkal való fedezettség növekedése eredményezte.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelezés esetében a minősített állomány visszafizetés miatt kis mértékben csökkent, az értékvesztés mértéke a rosszabb minősítési kategóriákba áramlás miatt nem változott.

A lakossági jelzáloghitelek (devizabelföldi illetve devizakülföldi ügyfeleknek nyújtott hitelek) között a lakáshitelek dominálnak, a Jelzálogbanknak jelentős számban vannak államilag támogatott forint-hitelei, de a külön figyelendőnél rosszabb kategóriába tartozó minősített állomány nagy része forintotított hitel.

A minősített hitelállomány 2015 év végéhez képest tovább csökkent, elsősorban a már korábban kezdeményezett végrehajtási eljárások sikeres lezárása miatt.

Mivel új folyósítások továbbra sem várhatók, a lakossági jelzáloghitel-portfólió további romlása valószínűsíthető, a romlás üteme azonban a Bank várakozásai szerint alacsonyabb lesz, mint az előző években.

A Jelzálogbank továbbra is nagy hangsúlyt fektet a különböző behajtási eszközök alkalmazására és a késedelmes ügyletek kezelésére, ennek keretében tovább folytatta hitelkönnyítő programját, valamint együttműködik a Nemzeti Eszközkezelővel.

A refinanszírozási portfólió minősége továbbra is problémamentes.

4.4.3. Működési kockázat

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

A működési kockázati eseményeket a Jelzálogbank rögzíti, a kockázati eseményeket kiértékeli, szabályzatait, folyamatait folyamatosan úgy alakítja, hogy ezen kockázatok bekövetkezését minimalizálja.

4.4.4. Kamatkockázat

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

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

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

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

4.4.5. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszkozoldali termékeket azok devizanemétől eltérő devizában finanszírozza. A Jelzálogbank az árfolyamkockázatát az UniCredit Csoport által alkalmazott jelentések alapján folyamatosan figyelemmel kíséri, összhangban a belső és külső szabályozási rendszerekkel. A keletkező nyitott devizapozíciót – amennyiben ennek mértéke eléri a megállapított limitet – a Jelzálogbank azonnali devizakonverzióval zárja.

4.4.6. Likviditási kockázat

A Jelzálogbank treasury tevékenységének alapvető eleme a likviditás biztosítása, valamint az eszközök és források lejáratának eltéréséből fakadó likviditási kockázat csökkentése és semlegesítése. A Jelzálogbank a likviditási kockázatot alapvetően a követelések és kötelezettségek lejáratí szerkezetének finomhangolása, valamint derivatív ügyletek révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejáratí transzformációt is alkalmazhat. Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratí és mennyiségi eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (1-3 hónapos lejáratí tartomány) és/vagy a jelzáloglevél-kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (1 évnél hosszabb lejáratí tartomány) megoldásokat alkalmazhat.

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

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

2016 I. félév végére a Jelzálogbank tökemegfelelési mutatója 89,16 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakának 52,29 %-os értékéhez képest.

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

ROE 2016 I. félév: 10,20 %
ROE 2015 I. félév: 9,21 %

ROA 2016 I. félév: 1,03 %
ROA 2015 I. félév: 1,32 %

A Jelzálogbank tárgyévi féléves adózás előtti eredménye meghaladta az előző évi szintet elsősorban a magasabb bevételeknek köszönhetően. A tőkearányos megtérülés emiatt növekedett, míg az eszkozarányos megtérülés esetében csökkenést látunk, amely a 2016-os magasabb mérlegfőösszegre vezethető vissza.

A rizikókölttség (hitelállományra vetített) emelkedést mutat 2015 első félévéhez képest, amelynek fő oka a magasabb tárgyévi értékvesztés képzés. (Az előző évi értékvesztés tartalmazza a forintosítás hatását.)

COR 2016 I. félév: 166,91 bp
COR 2015 I. félév: 32,96 bp

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2016. első félév végén fennálló értékeiről

2016. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	123.200.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	17.328.831.000	Ft
Összesen (a+b)	140.528.831.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	1.106.560.000	Ft
➤ Kamata (d)	209.883.915	Ft
Összesen (c+d)	1.316.443.915	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	124.306.560.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	17.538.714.915	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	141.845.274.915	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	107.455.048.419	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	27.758.447.172	Ft
Összesen (e+f)	135.213.495.591	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	19.871.377.191	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	829.481.577	Ft
Összesen (g+h)	20.700.858.768	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	127.326.425.610	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	28.587.928.749	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	155.914.354.359	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	5.150.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	1.001.160.000	Ft
Összesen (I+j)	6.151.160.000	Ft

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét állampapírban tartja.

6. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2016. 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, ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2016. augusztus 26.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Kecskésné Pavlics Babett
Belső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

KIEGÉSZÍTÉSEK

2. Személyi változások

2. számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-499/2016. (2016. június 09.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2016. december 2.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-841/2016., 2016. december 09.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Felügyelőbizottságának személyi összetételében változás történt, az MNB által H-KE-III-499/2016. (2016. június 09.) számú határozattal közzétételre engedélyezett UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült a Felügyelőbizottság személyi összetételében történt változásokkal. A 2. számú kiegészítés során a Alaptájékoztató 'Kiegészítések' című fejezetét új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

2. Személyi változások

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. december 1-én rendkívüli tájékoztatás során tájékoztatta befektetőit, üzleti partnereit, valamint a vele kapcsolatban álló pénz- és tőkepiaci szereplőket, hogy Ljubisa Tesic, a Társaság Felügyelőbizottságának tagja és elnöke 2016. november 30-ai hatállyal lemondott felügyelőbizottsági tagságáról.


A Felügyelőbizottság személyi összetételében történő további változások a Magyar Nemzeti Bank engedélyéhez kötöttek és a személyi engedélyekre vonatkozó határozatok megérkezése után tehetőek közzé.

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, 2016. december 2.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



Dr. Juhász Viktor
Igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.



Csáky Attila
Ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.
922.



Scholtz Péter
Igazgató

KIEGÉSZÍTÉSEK

2. Személyi változások

3. számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-499/2016. (2016. június 09.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2017. február 13.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-136/2017., 2017. február 24.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Felügyelőbizottságának személyi összetételében változás történt, az MNB által H-KE-III-499/2016. (2016. június 09.) számú határozattal közzétételre engedélyezett UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült a Felügyelőbizottság személyi összetételében történt változásokkal. A 2. számú kiegészítés során az Alaptájékoztató 'Kiegészítések' című fejezetét új ponttal (Személyi változások) bővítettük, ennek aktualizálására kerül most sor Ljiljana Beric felügyelő bizottsági taggá választása és Marco Iannaccone felügyelő bizottsági elnökké történő megválasztása miatt.

2. Személyi változások

Az Alaptájékoztató 2016. december 2-án kiegészítésre került azzal, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. december 1-én rendkívüli tájékoztatás során tájékoztatta befektetőit, üzleti partnereit, valamint a vele kapcsolatban álló pénz- és tőkepiaci szereplőket, hogy Ljubisa Tesic, a Társaság Felügyelőbizottságának tagja és elnöke 2016. november 30-ai hatállyal lemondott felügyelőbizottsági tagságáról. A kiegészítésben jelezve lett, hogy a Magyar Nemzeti Bank engedélye alapján további személyi változások várhatóak a Felügyelő Bizottság személyi összetételét illetően.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. december 20-án rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatta befektetőit, üzleti partnereit, valamint a vele kapcsolatban álló pénz- és tőkepiaci szereplőket, hogy Ljiljana Beric a Társaság Felügyelőbizottságának tagja lett.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. február 8-án rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatta befektetőit, üzleti partnereit, valamint a vele kapcsolatban álló pénz- és tőkepiaci szereplőket, hogy Marco Iannaccone a Társaság Felügyelőbizottságának elnöke lett.

A Magyar Nemzeti Bank Marco Iannaccone úrnak a felügyelő bizottság elnökévé történő megválasztását H-EN-I-64/2017. számú - 2017. február 1-én kelt és 2017. február 8. napján érkezett - határozatával engedélyezte.

A Társaság Felügyelőbizottságát a következő személyek alkotják:

Marco Iannaccone – Elnök
Tóth Balázs
Aleksandra Cvetkovic
Roberto Fiorini
Mátyás Sándor
Ljiljana Beric

NYILATKOZATOK

Alulírottak, mint az Alaptájékoztató 3. számú kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztató 3. számú kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 3. számú kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a jelzáloglevelek, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2017. február 13.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
3.



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor
Igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.

UniCredit Bank Hungary Zrt.
44.



Csáky Attila
Ügyvezető igazgató



Scholtz Péter
Igazgató

KIEGÉSZÍTÉSEK

2. Személyi változások

3. Éves Jelentés 2016

4. számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-499/2016. (2016. június 09.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2017. május 02.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-311/2017., 2017. május 11.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Felügyelőbizottságának személyi összetételében változás történt, valamint a Jelzálogbank 2016. évi Éves Jelentése közzétételre került, az MNB által H-KE-III-499/2016. (2016. június 09.) számú határozattal közzétételre engedélyezett UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került. A kiegészítés során az Alaptájékoztató kiegészült a Felügyelőbizottság személyi összetételében történt változásokat részletező Kiegészítések című fejezetének „Személyi Változások” pontjának aktualizálásával, továbbá az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. évi Éves Jelentésével.

Előzmények:

Az 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. évi Féléves Jelentésével. A 2. számú kiegészítés során az Alaptájékoztató 'Kiegészítések' című fejezetét új ponttal (Személyi változások) bővítettük .A 3. számú kiegészítés során a Személyi Változások pont aktualizálására került sor.

2. Személyi változások

Az Alaptájékoztató 2016. december 2-án kiegészítésre került azzal, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. december 1-én rendkívüli tájékoztatás során tájékoztatta befektetőit, üzleti partnereit, valamint a vele kapcsolatban álló pénz- és tőkepiaci szereplőket, hogy Ljubisa Tesic, a Társaság Felügyelőbizottságának tagja és elnöke 2016. november 30-ai hatállyal lemondott felügyelőbizottsági tagságáról. A kiegészítésben jelezve lett, hogy a Magyar Nemzeti Bank engedélye alapján további személyi változások várhatóak a Felügyelő Bizottság személyi összetételét illetően.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. december 20-án rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatta befektetőit, üzleti partnereit, valamint a vele kapcsolatban álló pénz- és tőkepiaci szereplőket, hogy Ljiljana Beric a Társaság Felügyelőbizottságának tagja lett.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. február 8-án rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatta befektetőit, üzleti partnereit, valamint a vele kapcsolatban álló pénz- és tőkepiaci szereplőket hogy Marco Iannaccone a Társaság Felügyelőbizottságának elnöke lett.

A Magyar Nemzeti Bank Marco Iannaccone úrnak a felügyelő bizottság elnökévé történő megválasztását H-EN-I-64/2017. számú - 2017. február 1-én kelt és 2017. február 8. napján érkezett - határozatával engedélyezte.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. március 20-án rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatta befektetőit, üzleti partnereit, valamint a vele kapcsolatban álló pénz- és tőkepiaci szereplőket, hogy Roberto Fiorini 2017. március 14-ei hatállyal lemondott felügyelőbizottsági tagságáról.

A Társaság Felügyelőbizottságát a következő személyek alkotják:

Marco Iannaccone – Elnök
Tóth Balázs
Aleksandra Cvetkovic
Mátyás Sándor
Ljiljana Beric

3. Éves Jelentés 2016.

NYILATKOZATOK

Alulírottak, mint az Alaptájékoztató 4. számú kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztató 4. számú kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 4. számú kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a jelzáloglevelek, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2017. május 02.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
3.



Dr. Juhász Viktor
Igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.



Csáky Attila
Ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.
922.



Scholtz Péter
Igazgató

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

ÉVES JELENTÉSE

2016

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés.....	165
2.	Független könyvvizsgálói jelentés	166
3.	Éves beszámoló.....	170
3.1.	Mérleg.....	170
3.2.	Eredménykimutatás	174
3.3.	Kiegészítő melléklet.....	176
4.	Vezetőségi jelentés	212
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása	212
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2016. december 31-én.....	212
4.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása	212
4.4.	Foglalkoztatási politika	215
4.5.	A Jelzálogbank főbb kockázatai	215
4.6.	Szavatoló tőke változása	217
4.7.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	217
5.	Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek	218
6.	Végrehajtási árverések.....	218
7.	Átvett ingatlanok	219
8.	Jelzáloghitel-törlesztések összege	219
9.	Nyilatkozat	219

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2016-os üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

2. Független könyvvizsgálói jelentés

Deloitte.

Deloitte Könyvvizsgáló
és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest,
Dózsa György út 84/C
Levélcíme: 1438 Budapest, Pf. 471

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

Bejegyzve:
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg.: 01-09-071057

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a „Társaság”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből –melyben az eszközök és források egyező végösszege 212.774 M Ft, a tárgyévi eredmény 1.142 M Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Bank 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<i>Hitelkövetésekre képzett értékvesztés</i>	
<p>(Részlet az éves beszámoló kiegészítő mellékletének 2.2.3.1/2. fejezetében)</p> <p>A 2013. évi CCXXXVII. törvény 85. §-a, valamint a 250/2000. Kormányrendelet alapján a vezetés negyedévente értékeli és minősíti eszközeit, valamint hiteleit. A Bank 2016. december 31-én összesen nettó 12.943 M Ft értékű ügyfelekkel szembeni követelést mutatott ki, amellyel szemben 4.124 M Ft értékvesztés került elszámolásra. Az értékvesztés meghatározása mind a portfólió alapon képzett csoportos értékvesztés modellek kialakítása esetén, mind az egyedi hitelügyletek értékvesztésének meghatározásakor jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és szubjektív feltételezések alkalmazásán alapul. Az értékvesztés kalkulációját befolyásoló jelentős feltételezések többek között a következőkre vonatkoznak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a fedezetek értékelése - a fedezetek érvényesítési ideje - a hitelek bedőlésének valószínűsége - a hitelügyletből származó várható jövőbeli cash-flow-k becslése. <p>A fentiekre tekintettel a hitelek értékvesztésének vizsgálatát kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.</p>	<p>Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazták:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a hitelek monitoringjával és az értékvesztés megállapításával és rögzítésével kapcsolatos alapvető belső kontrollok ellenőrzése - az egyedi hitelügyletek értékvesztésének mintavételes felülvizsgálata, beleértve a fedezetek és azok megfelelő értékelttségének vizsgálatát, és a várható cash-flow-k becslésének felülvizsgálatát, - a csoportos értékvesztés-modellek megfelelőségének felülvizsgálata és az alkalmazott paraméterek és menedzsment becslések múltbeli adatok alapján való alátámasztottságának vizsgálata szakértőink bevonásával, az értékvesztés újrakalkulációja.

Egyéb információk

Az egyéb információk az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. évi üzleti jelentéséből állnak, amelyet a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk, de nem tartalmazza az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket, valamint az éves jelentésből állnak, amelyet várhatóan a könyvvizsgálói jelentés dátuma után bocsátanak rendelkezésünkre. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényegesen hibás állítást tartalmaznak.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. évi üzleti jelentése összhangban van az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény, beleértve a 95/B. § (2) e) és f) pontjaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) a jelen könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszerzett egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtelenül a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

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

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

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

Budapest, 2017. január 31.



Molnár Gábor
A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007239

3. Éves beszámoló

3.1. Mérleg

adatok M HUF-ban

Sor- szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	1. PÉNZESZKÖZÖK	973	1 518
2	2. ÁLLAMPAPÍROK	6 013	19 124
3	a) forgatási célú	0	0
4	b) befektetési célú	6 013	19 124
5	2/A. ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	270
6	3. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	119 639	177 255
7	a) látraszóló	0	0
8	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	119 639	177 255
9	ba) éven belüli lejáratú	28 110	29 384
10	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	28 110	29 384
11	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
12	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
13	- MNB-vel szemben		
14	- központi értéktárral, központi szerződő féllel szemben		
15	bb) éven túli lejáratú	91 529	147 871
16	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	86 083	147 871
17	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
18	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
19	- MNB-vel szemben		
20	- központi értéktárral, központi szerződő féllel szemben		
21	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
22	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
23	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
24	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
25	- központi értéktárral, központi szerződő féllel szemben		
26	3/A. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
27	4. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	17 606	12 943
28	a) pénzügyi szolgáltatásból	17 606	12 943
29	aa) éven belüli lejáratú	3 191	1 564
30	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
31	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
32	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
33	ab) éven túli lejáratú	14 415	11 379
34	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
35	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
36	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
37	b) befektetési szolgáltatásból	0	0
38	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
39	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
40	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
41	ba) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
42	bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
43	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés	0	0
44	bd) központi értéktárral, központi szerződő féllel szembeni követelés	0	0
45	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés	0	0
46	4/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
47	5. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE	0	0
48	A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS		
49	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott	0	0
50	értékpapírok (ide nem érte az állampapírokat)		
51	aa) forgatási célú	0	0
52	ab) befektetési célú	0	0
53	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok	0	0
54	ba) forgatási célú	0	0
55	Ebből: -kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
56	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
57	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
58	-visszavásárolt saját kibocsátású		
59	bb) befektetési célú	0	0
60	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
61	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
62	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
63	5/A. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
64	6. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPIROK	0	0
65	a) részvények, részesedések forgatási célra	0	0
66	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
67	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
68	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
69	b) változó hozamú értékpapírok	0	0
70	ba) forgatási célú	0	0
71	bb) befektetési célú	0	0
72	6/A. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPIROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
73	7. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA	0	0
74	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
75	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
76	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
77	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
78	7/A. BEFEKTETÉSI CÉLÚ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
79	8. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0
80	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
81	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
82	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
83	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
84	9. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
85	a) immateriális javak	0	0
86	b) immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
87	10. TÁRGYI ESZKÖZÖK	4	0
88	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	4	0
89	aa) ingatlanok	0	0
90	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	4	0
91	ac) beruházások		
92	ad) beruházásra adott előlegek		
93	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0	0
94	ba) ingatlanok	0	0
95	bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	0	0
96	bc) beruházások	0	0
97	bd) beruházásra adott előlegek	0	0
98	c) tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
99	11. SAJÁT RÉSZVÉNYEK	0	0
100	12. EGYÉB ESZKÖZÖK	420	187
101	a) készletek	0	0
102	b) egyéb követelések	420	187
103	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés		
104	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
105	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembeni követelés		
106	12/A. EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
107	12/B. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
108	12/C. ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
109	13. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	790	1 477
110	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	790	1 477
111	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0
112	c) halasztott ráfordítások	0	0
113	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	145 445	212 774
114	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]	32 694	32 923
115	- befektetett eszközök [(2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ba)+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]	111 961	178 374

adatok M HUF-ban

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
116	1. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	32 730	67 688
117	a) látra szóló	0	0
118	b) meghatározott időre lekötött kötelezettségek	32 730	67 688
119	ba) éven belüli lejáratú	18 411	28 747
120	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	18 411	28 747
121	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
122	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
123	- MNB-vel szemben		
124	- központi értékárral, központi szerződő féllel szemben		
125	bb) éven túli lejáratú	14 319	38 941
126	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	14 319	38 941
127	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
128	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
129	- MNB-vel szemben		
130	- központi értékárral, központi szerződő féllel szemben		
131	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
132	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
133	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
134	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
135	- központi értékárral, központi szerződő féllel szemben		
136	1/A. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
137	2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	259	210
138	a) takarékbetétek	0	0
139	aa) látraszóló	0	0
140	ab) éven belüli lejáratú	0	0
141	ac) éven túli lejáratú	0	0
142	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	259	210
143	ba) látraszóló	52	45
144	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
145	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
146	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
147	bb) éven belüli lejáratú	207	165
148	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
149	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
150	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
151	bc) éven túli lejáratú		0
152	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	
153	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
154	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
155	c) befektetési szolgáltatásból		0
156	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	
157	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
158	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
159	ca) törzsei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség	0	0
160	cb) törzsen kívüli befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó kötelezettség	0	0
161	cc) befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó, ügyfelekkel szembeni köt.	0	0
162	cd) központi értékárral, központi szerződő féllel szembeni kötelezettség	0	0
163	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség	0	0
164	2/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
165	3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPIROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	91 276	124 359
166	a) kibocsátott kötvények	0	0
167	aa) éven belüli lejáratú	0	0
168	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
169	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
170	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
171	ab) éven túli lejáratú	0	0
172	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
173	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
174	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
175	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	91 276	124 359
176	ba) éven belüli lejáratú	9 900	5 700
177	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	9 652	5 400
178	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
179	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
180	bb) éven túli lejáratú	81 376	118 659
181	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	81 376	94 877
182	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
183	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
184	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de az Épt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok	0	0
185	ca) éven belüli lejáratú	0	0
186	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
187	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
188	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
189	cb) éven túli lejáratú	0	0
190	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
191	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
192	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
193	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		

194	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	8	3
195	a) éven belüli lejáratú	8	3
196	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
197	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
198	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
199	- szöv.-i formában működő hiteli.-nél tagok más vagy.-i hozzáj.		
200	b) éven túli lejáratú	0	0
201	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
202	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
203	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
204	4/A. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
205	5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	3 317	1 171
206	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
207	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 317	1 171
208	c) halasztott bevételek	0	0
209	6. CÉLTARTALÉKOK	75	24
210	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
211	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	75	24
212	c) általános kockázati céltartalék	0	0
213	d) egyéb céltartalék	0	0
214	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉG	0	0
215	a) alárendelt kölcsöntőke	0	0
216	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
217	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
218	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
219	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása	0	0
220	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség	0	0
221	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
222	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
223	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
224	8. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000
225	Ebből: - visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
226	9. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
227	10. TÖKETARTALÉK	783	783
228	a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (ázsíó)	0	0
229	b) egyéb	783	783
230	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	356	483
231	12. EREDMÉNYTARTALÉK (+/-)	10 435	13 641
232	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
233	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	270
234	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
235	b) valós értékelés értékelési tartaléka	0	270
236	15. TÁRGYÉVI EREDMÉNY (+/-)	3 206	1 142
237	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	145 445	212 774
238	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)]	28 578	34 660
239	- hosszú lejáratú kötelezettségek [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	95 695	157 600
240	- saját tőke 8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	17 780	19 319

MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
241	Függő kötelezettségek	0	0
242	Jövőbeni kötelezettségek	189	25
243	Függő követelések	401 203	457 463
244	Jövőbeni követelések	0	0

3.2. Eredménykimutatás

adatok MHUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01	1. KAPOTT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ BEVÉTELEK	5 710	5 832
02	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő ép.-ok után kapott (járó) kamatbev.	336	373
03	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
04	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
05	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
06	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	5 374	5 459
07	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	2 446	3 920
08	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
09	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
10	2. FIZETETT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	4 320	4 185
11	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	270	3 903
12	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
13	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
14	KAMATKÜLÖNBÖZET (1 - 2)	1 390	1 647
15	3. BEVÉTELEK ÉRTÉKPAPÍROKBÓL	0	0
16	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
17	b) bevételek kapcsolt vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
18	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
19	4. KAPOTT (JÁRÓ) JUTALÉK- ÉS DÍJBÉVÉTELEK	129	42
20	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	129	42
21	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0
22	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
23	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
24	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tev.bevételét)	0	0
25	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
26	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
27	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
28	5. FIZETETT (FIZETENDŐ) JUTALÉK- ÉS DÍJRÁFORDÍTÁSOK	7	8
29	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	5	5
30	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	0	0
31	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
32	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
33	b) befektetési szolgáltatások ráfordításai (kivéve a kereskedési tev. ráfordításait)	2	3
34	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	2	
35	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
36	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
37	6. PÉNZÜGYI MŰVELETEK NETTÓ EREDMÉNYE [6.a)-6.b.)+6.c)-6.d)]	639	646
38	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	655	719
39	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
40	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
41	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
42	- értékelési különbözet		
43	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	16	73
44	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
45	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
47	- értékelési különbözet		
48	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	0	0
49	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
50	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
51	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
52	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszarása		
53	- értékelési különbözet		
54	d) befektetési szolgáltatás ráfordításai (kereskedési tevékenység ráfordítása)	0	0
55	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
56	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
57	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
58	- forgatási célú értékpapírok értékesítése		
59	- értékelési különbözet		

Sor szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
60	7. EGYÉB BEVÉTELEK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	71	8
61	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	1	0
62	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0
63	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
64	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
65	b) egyéb bevételek	70	8
66	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0
67	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
68	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
69	- készletek értékvesztésének viszaírása		
70	8. ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK	419	369
71	a) személyi jellegű ráfordítások	165	116
72	aa) bérköltség	119	73
73	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	11	13
74	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
75	ac) bérjárulékok	35	30
76	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
77	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	254	253
78	9. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	1	0
79	10. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	213	247
80	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
81	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
82	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
83	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
84	b) egyéb ráfordítások	213	247
85	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
86	- jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
87	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
88	- készletek értékvesztése		
89	11. ÉRTÉKVESZTÉS KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉKKÉPZÉS A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	4 132	1 172
90			
91	a) értékvesztés követelések után	4 082	1 172
92	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	50	0
93	12. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTART. FELHASZNÁLÁSA A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	5 970	1 076
94			
95	a) értékvesztés viszaírása követelések után	5 745	1 025
96	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	225	51
97	12/A. ÁLTALÁNOS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉK KÉPZÉS ÉS FELHASZNÁLÁS KÜLÖNBÖZETE	0	0
98	13. ÉRTÉKVESZTÉS A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPIROK, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK UTÁN	0	0
99			
100			
101	14. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉP-K, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK UTÁN	0	0
102			
103			
104	15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	3 427	1 623
105	Ebből: - pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [1-2+3+4-5+/-6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14]	3 426	1 623
106	- nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [7.a-10.a]	1	0
107	16. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	568	0
108	17. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0
109	18. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (16-17)	568	0
110	19. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-15+/-18)	3 995	1 623
111	20. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	433	354
112	21. ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-19-20)	3 562	1 269
113	22. ÁLTALÁNOS TARTALÉKKÉPZÉS, FELHASZNÁLÁS (+/-)	-356	-127
119	25. TÁRGYÉVI EREDMÉNY (+/-21-/+22+23-24)	3 206	1 142

3.3. Kiegészítő melléklet

TARTALOM

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1. MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET ALAKULÁSA ÉS A BANKSEKTOR TELJESÍTMÉNYE 2016-BAN

1.2. AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT. MŰKÖDÉSE

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./18)

2.2.3. ÁLTALÁNOS TÁBLÁZATOK (2.2.3.1./1 - 2.2.3.1/2)

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK (3.1. - 3.11.)

4. CASH-FLOW KIMUTATÁS

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1. Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye 2016-ban

Nemzetközi gazdasági és pénzügyi környezet

2016. év során a globális folyamatokat némi kettősség jellemezte. Egyrészt a világgazdaság növekedése összességében stabil maradt, noha egyenetlen is egyúttal az egyes régiók és országok teljesítménye között. Másrészt azonban a politikai és geopolitikai kockázatok fokozódtak, negatív és nem várt forgatókönyvek realizálódtak.

Az Egyesült Királyság a június 23-án megtartott referendumon az Európai Unióból való kilépés mellett tette le voksát. A Brexit következményeként lemondó David Cameront Theresa May követte a miniszterelnöki székben, aki várhatóan 2017 márciusáig formálisan is benyújtja a kilépési tárgyalások elindítását kezdeményező kérelmet. A referendumot követő napon a tőzsdéken hatalmas zuhanást tapasztaltunk, a befektetők a brit és főként a sérülékenyebb európai országok papírjait és devizáit egyaránt adták, helyettük pedig nemesfémekbe és német hosszú állampapírokba menekültek. Az angol font 30 éves mélypontra zuhant, a kőolaj ára csökkent, a tőzsdéi részvények közül pedig főleg a légitársaságok és az európai bankok papírjai sínylették meg leginkább a voksolás eredményét. Ezt követően, a 2016-os év másik nagy horderejű eseménye az amerikai elnökválasztás volt, amelyet előzetes várakozással ellentétben Donald Trump republikánus jelölt nyert meg. A piaci reakció az átmeneti eladási hullámot követően a Trump által előrevetített növekedésösztönző program, valamint a konzervatívabb hangvételű győzelmi beszéd hatására jelentős árfolyam emelkedésbe fordult az amerikai tőzsdéken, illetve az amerikai dollár is erősödött. 2016-ban az amerikai gazdaság teljesítménye is kedvező volt, a fejlett országok növekedési motorja változatlanul az USA köszönhetően a javuló munkapiaci folyamatoknak és az erősödő belső keresletnek. Az immáron gyakorlatilag teljes foglalkoztatás mellett operáló gazdaságnak köszönhetően egy éves szünetet követően a FED 2016. decemberében újra kamatot emelt a várakozásokkal összhangban.

Az euróövezet számára 2016 vegyes növekedési hatásokat hozott. Noha összességében a pozitív hírek domináltak, a negatív kockázatok egyidejűleg szintén felerősödtek. A valutaövezet gazdaságának sokkűrő képessége bizonyult a legkedvezőbb pozitív jelenségnek, az év eleji turbulencia, a Brexit és a gyenge világgereskedelmi folyamatok ellenére ugyanis a vállalati és lakossági bizalom stabil maradt, a gazdaság egésze 1,6% körül növekedett. Ez a teljesítmény ugyanakkor nem mondható annyira kimagaslónak, ha figyelembe vesszük a számos növekedés serkentő tényezőt, úgymint az alacsony nyersanyagárakat, a relatíve gyengébb eurót, illetve az Európai Központi Bank (EKB) tartósan laza monetáris politikáját. A növekedés további támogatása, valamint az év első felében jelentkező enyhén deflációs veszélyek elkerülése érdekében ráadásul az EKB márciusban egy masszív, átfogó lazító csomagot jelentett be: az alapkamatot 0%-ra, a betéti kamatot -0,4%-ra csökkentette. Ezen túlmenően eszközvásárlási programját kiterjesztette, valamint egy hosszú távú 4 éves refinanszírozási programot indított. Ezt követően 2016 végén az eredetileg 2017. márciusban lejáró eszközvásárlási programját az EKB meghosszabbította decemberig. Egyidejűleg azonban a havi vásárlások összegét 80 milliárd euróról 60-ra szállították le, ami a monetáris lazítás szűkítésére utaló jel, noha ezt maga Draghi tagadta. Mindeközben az EKB olyan intézkedésekről is döntött, melyek lehetővé teszik számukra a rövid lejáratok nagyobb mennyiségben való vásárlását. Mindez további lazítást jelent a hozamgörbe rövid végén, de szigorítást a hosszabban, ami összességében meredekebbé teszi a hozamgörbét.

A fejlődő és feltörekvő országok teljesítménye 2016-ban a fejlett gazdaságokénál még nagyobb divergenciát mutatott. Kínában folytatódott a növekedés ütemének enyhe lassulása összhangban az ország strukturális átalakulásával egy fenntarthatóbb növekedési szerkezet irányába. Ezzel együtt is azonban az ázsiai ország 6,7% körüli GDP bővülést érhetett el. Továbbra is komoly kihívást jelent Kínában az elmúlt időszakban kiépített és sok esetben kihasználatlan kapacitások mögött álló, a pénzügyi rendszerben felhalmozódott hatalmas adósságállomány, a vállalati hitelek a GDP arányában közel 175%-ra rúgnak. Mindeközben olyan nagy nyersanyag kitermelő országok, mint Oroszország vagy Brazília – enyhülő mértékben ugyan, de – 2016-ban is recesszióban maradtak. A kőolaj világszerte emelkedést nem tudott felmutatni, mind a keresleti, mind a kínálati tényezők nyomást gyakoroltak az árakra.

Hazai makrogazdasági folyamatok

Magyarország számára 2016-ban a képzeletbeli gazdasági mérleg nyelve összességében a pozitív oldalra billent. Annak ellenére ugyanis, hogy a külső környezettől érdemben függő gazdaság számára a Brexit, a gyengélkedő világgereszkedelelem negatív makrogazdasági tényezőt jelent, az egyensúlyi pozíciók további javulása és a stabil gazdasági növekedés meghozta a várt és időszerű felminősítéseket. A magyar szuverén adósság ugyanis 2016-ban mindhárom nagy hitelminősítőnél újra a befektetésre ajánlott kategóriába került, további támaszt adva ezzel a magyar állampapírcsarnoknak és a forintnak. A brit referendumot követő piaci turbulenciában a magyar eszközök viszonylag ütésállóan bizonyultak. A forint az euróval szemben 315-ről 322-re pattant, majd 317-318 körül stabilizálódott, azaz jelentős mértékű gyengülést nem tapasztaltunk. Az állampapírok másodpiaci hozamainak

átlagos 20 bázispont körüli megugrása szintén átmenetinek bizonyult, és a kilengést követően az év egészében jellemző hozamcsökkenés minden lejáraton folytatódott.

A gyenge évkezdetet követően a második negyedévtől erősödött a gazdaság teljesítménye, így 2016-ban a GDP növekedésének üteme becslésünk szerint 2,2% körül alakult. Az egyes szektorok teljesítménye a vártnak megfelelően nagy különbséget mutatott. A növekedés motorját elsősorban a privát fogyasztás és a piaci szolgáltatások jelentették, a javuló munkaerő-piaci folyamatok, az alacsony inflációs környezet és a javuló bizalomnak köszönhetően.

Emellett az év során a költségvetésben felhalmozódó masszív többlet 2016 végéhez közeledve teret engedett a kormányzati fogyasztás erősödésének is. 2016 harmadik negyedévében ugyanis soha korábban nem látott, 3,3%-os GDP arányos szufficit jelentkezett az államháztartásban, aminek eredményeként a kumulált egyenleg 0,6%-os többletet mutatott.

Mindeközben a beruházások és ezzel párhuzamosan az építőipar teljesítménye erőteljesen zsugorodott, tekintettel arra, hogy az uniós költségvetési ciklusváltással 2016. év során jóval kisebb mértékű forrás érkezett hazánkba, ami az állami szektor beruházásait visszavetette, különösen a 2015-ös rekordszintet követően. A vállalati beruházások szintén visszafogottan alakultak, mivel a korábbi évek kapacitásbővítő beruházásai lezárultak, a már bejelentett új ipari építések pedig még nem kezdődtek meg. A beruházások éves teljesítményét nézve a legnagyobb kérdőjelet az jelentette, hogy a lakáspiaci kereslet erősödése, amit az állami támogatási rendszer és a CSOK kibővítése szintén támogat, mikor jelenik meg a kínálatban és a beruházási számokban. Ezzel együtt az állóeszköz-beruházások 2016 egészében becslésünk szerint közel 10%-kal csökkentek.

Az uniós transferek átmeneti elapadása ellenére a fizetési mérleg többlete tovább duzzadt az export 6% körüli bővülésének és a kedvező cserearánynak köszönhetően, ami ellensúlyozta az erős fogyasztás miatt növekvő import hatását. Így az ország külső egyensúlyi pozíciója tartósan kiemelkedő, a külső finanszírozási képesség is a GDP 7%-a körül alakulhatott.

A munkapiaci folyamatok tovább javultak, mind az aktivitási ráta, mind a foglalkoztatottak száma tovább növekedett. Ennek eredményeként a munkanélküliségi ráta soha korábban nem látott szintre, 4,5%-ra mérséklődött 2016. novemberében. A bérek emelkedése az alacsony infláció ellenére dinamikus volt, részben a minimálbér-emelés, részben a közszférában zajló béremelések által fűtve. Ugyanakkor a magyar gazdaságban egyre nagyobb kihívást jelentő munkaerő-hiány bérfelhajtó hatása is jelentős. A munkaerőpiac kínálati oldali gyengeségei széleskörű strukturális problémát jelent, mely hosszabb távon az ország potenciális növekedését is negatívan érintheti.

Az erőteljes bérszűkítés hatása az inflációs folyamatokra eddig visszafogott volt, éves átlagban 0,5% körül nőttek a magyar fogyasztói árak 2016-ban. A nyersanyagárak zuhanása éves összevetésben és a gyenge importált eurózóna infláció ugyanis messze felülmúlta a fogyasztás növekedésével összhangban tapasztalt erősebb árdinamikát a szolgáltatásoknál. A jövedéki adóváltozások, valamint az év második felétől emelkedésnek induló olajárak szeptembertől nagyobb megugrást eredményeztek az inflációban, így az év utolsó hónapjaira a korábbi árcsökkenés 1% feletti áremelkedésbe fordult.

Az alacsony és messze a jegybanki cél alatt tartózkodó infláció, valamint az EKB márciusi programja az MNB számára is megágyaztak a további monetáris alkalmazkodásnak és a tartósan laza kondíciók fennmaradásának. A magyar jegybank egyből az EKB bejelentését követően, a márciusi kamatlépcső ülésén újraindította a kamatcsökkentési ciklust és 1,35%-ról három egymást követő lépésben egészen 0,9%-ig mérsékelte az irányadó kamatrátát, mely azóta változatlanul ezen a szinten áll. További nem-konvencionális lazító lépésként nyáron a jegybank bejelentette, hogy felső korlátot vezet be az irányadó eszköz, a 3 hónapos jegybanki betétben elhelyezhető összegre, kvázi kizorítva ezáltal a bankokat facilitásból. Az így felszabaduló likviditástöbblet alapvetően négy helyre tud áramolni. Egyrészt a bankközi piacra, teret engedve ezáltal a bankközi, és így végső soron a piaci kamatok további csökkenésének. Másrészt a rendelkezésre álló likviditástöbbletet a bankok a hitelkihelyezések növelésére fordíthatják, ami végső soron segíti a gazdaság bővülését. Harmadrészt a bankok állampapír-piaci keresletét emelheti a felesleges likviditás, ami nem csak a hozamok további csökkenését eredményezheti, hanem a finanszírozási szerkezetben a belföldi szereplők – így a bankok – súlyának növekedését, ezzel pedig az ország sérülékenységének további enyhülését. Nem utolsósorban a hozamok csökkenése a külföldi befektetők számára a magyar kötvények vonzerejének és keresletének csökkenéséhez vezethet, ami pedig a forintra helyeződő felértékelődési nyomást enyhítheti. Végül, a likviditástöbblet a jegybanki overnight betétbe áramolhat vissza. Ennek kamata azonban negatív, ami a bankok számára veszteséges megoldást jelentene.

Eltekintve a külső sokkok okozta átmeneti kilengésektől, a forint árfolyama összességében stabilan alakult az év során, nem egyszer jelentős felértékelődési nyomás alá kerülve. A forintérsődés mögött több tényező is meghúzódik: Egyrészt nagyobb összegű transzferátutalások érkeztek a nyár folyamán az Európai Bizottságtól, másrészt a felminősítések, valamint a masszív külkereskedelmi mérlegtöbblet szintén támaszt nyújtottak a hazai

devizának. Mindezt fokozta a bankok utolsó rohama a 3 hónapos betétért a korlátozás előtt, ami csökkentette a forint likviditást. Ennek köszönhetően kora ősszel a hazai devizával az euróval szemben a 305 forint alatti szinten is kereskedtek.

A bankrendszer teljesítménye 2016-ban

A magyar bankszektorban 2015-ben megindult pozitív folyamatok a 2016-os év során tovább erősödtek. A mérlegalkalmazkodás enyhülése, a forint konverzió lezárulta, a javuló bizalom, az erősödő belső kereslet által is egyre jobban támogatott gazdasági teljesítmény lehetővé tették, hogy a 2016-os év meghozza a fordulópontot bankszektorban mind a jövedelmezőségben, mind a hitelezésben. Több évnyi negatív profitot követően 2015-ben már kvázi nullszaldós volt a szektor, amit 2016-ban a profittermelő képesség érdemi javulása követett. Az első három negyedévben a szektor több mint 400 milliárd forint nettó adózott eredményt könyvelt el, ami mintegy háromszorosa az egy évvel korábbinak. További pozitív fejlemény, hogy most már nem csak 2-3 nagybank járul hozzá pozitívan a profitabilitáshoz, hiszen a top piaci szereplők közül szinte mindenki eredményesen zárta a harmadik negyedévet, ami várakozásunk szerint az év egészéről is elmondható lesz.

Természetesen a jövedelmezőségre kedvezően hatott az a tény, hogy 2016-tól a bankadó mértéke gyakorlatilag felére csökkent, a portfóliótisztítás előrehaladt, a javuló gazdasági és munkapiaci és bérfolyamatokkal párhuzamosan a nem-teljesítő hitelek aránya mérséklődött, ami segítette a céltartalékolási szükséglet enyhülését is. Mindazonáltal a kép ennél árnyaltabb, ha a részleteket tekintjük. Érdemes kiemelni, hogy a profitabilitásban számos egyszeri, a hazai banki kereskedelmi tevékenységhez szorosan és organikusan nem kapcsolódó tétel is szerepet játszott. Így például a legnagyobb hazai piaci szereplő jelentős mértékű, a leányaitól érkező osztalékbevételel könyvelhetett el. Emellett a bankoknak egyszeri bevétele származott VISA európai szervezetének eladásából is. Mindeközben a költségek terén is történt megtakarítás, nem utolsósorban a kapacitás leépítések, a fiókbezárások és a szigorúbb költségpolitika révén. Ezzel együtt a legfontosabb, hogy az értékvesztések és kockázati céltartalékok 2016-ban is pozitívan járultak hozzá a profitabilitáshoz a visszairásoknak köszönhetően. 2016-ban az első három negyedév kumulált nettó profitjának mintegy 20%-át ez az atipikus és hosszú távon nem fenntartható eredménynövelő tétel adta. Mindemellett a legnagyobb kihívást a szektor számára a rendkívül alacsony kamatkörnyezet jelenti, mely komoly nyomást helyez a profitabilitásra, különösen, ha az egyszeri bevételnövelő tételek kifutnak. A betéti kamatok már jelenleg is alacsony szinten állnak, így ha a verseny a piacon fokozódik, illetve a bankközi kamatok tovább mérséklődnek, akkor a kamatmarzsok további nyomás alá kerülnek.

A hitelkereslet a lakossági szegmensben erősödött az elmúlt évben köszönhetően a lakáspiacon megindult keresletnövekedésnek, amit az állami támogatási rendszer kiszélesítése tovább fokozott. Bár a teljes lakossági hitelállomány 2016-ban is csökkenő trenden maradt, az új hitelkihelyezések 2016-ban becslésünk szerint 30% körül növekedtek éves összehasonlításban. Ebben a szegmensben a banki verseny is jelentősen növekedett az elmúlt hónapokban. Mindeközben az NHP és a kkv-kat célzó más állami programok ellenére a vállalati szektor hitelezése továbbra is gyenge visszafogott, tekintve, hogy a nemzetközi vállalatok finanszírozási szerkezetében elmozdulás figyelhető meg az olcsóbb külföldi banki forrás, valamint az anyavállalati kölcsönök javára. Ezen túlmenően az uniós transzferek is negatívan érintik a hazai banki hitelezési folyamatokat.

2016-ban is folytatódott az a tendencia, hogy a csökkenő kamatkörnyezetben a kevésbé vonzó banki betétek helyett a magasabb hozamot kínáló állampapírokat és befektetési alapokat részesítette előnyben a lakosság. Az év vége felé ugyanakkor mind a vállalatok, mind a háztartások betétállománya nőtt, e mögött azonban Európai Uniói kifizetések húzódnak meg. Végül soron ugyanakkor várható, hogy az alacsony betéti kamatok ellenére egy-egy banki akció hatására, valamint a növekvő lakossági megtakarításokból és az erősödő bérkiáramlásból is profitálva, a betétállomány emelkedhet. Mindennek eredményeként a szektor hitel/betét mutatója továbbra is alacsony szinten jócskán 100% alatt tartózkodik.

A deviza alapú jelzáloghitelek forintosítása érdemben javította hazánk pénzügyi rendszerének stabilitását. Az érintett háztartások mentesültek az árfolyamkockázattól, pénzügyi helyzetük stabilabbá és kiszámíthatóbbá vált. A konverzió azonban növelte a hazai bankszektor likviditási kockázatát, tekintve, hogy az átváltott lakáshitelek esetében jellemzően hosszú, akár 10-15 éves futamidőről van szó, míg a pénzügyi intézmények forint forrásai jellemzően rövid lejáratúak. A kockázat mérséklése érdekében a Magyar Nemzeti Bank 2017. április 1-ei hatállyal előírta az ún. jelzáloghitel-finanszírozási mutató (JMM) bevezetését, amely a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások, valamint az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosa konszolidált szinten. A mutató minimális értéke 15%-ban lett megállapítva, más szóval a jelzáloghitelek mögött legalább ekkora mértékben kell hosszú forrásoknak állnia. A követelménynek való megfelelés érdekében a jelzálogbankkal nem rendelkező hitelintézetek jelzálogbankot alapíthatnak. Az új előírásnak való megfelelés érdekében 2016 folyamán 3 új jelzálogbank alakult (Erste, K&H, MKB-Gránit) és több sikeres jelzáloglevél-kibocsátás is megvalósult.

1.2. Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. működése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) 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. 2016. december 31-én mind a 3.000 darab részvény az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank) tulajdonában volt.

A Jelzálogbank 2016. év végi mérlegfőösszege 212,8 milliárd forint volt, mely jelentős, 46 százalékos bővülés az előző évi záró értékhez képest. A mérleg bővülése elsősorban a refinanszírozási tevékenység újraélesztésének volt köszönhető.

A befektetési célú értékpapírok állománya 2016. december végén 19 milliárd forintot tett ki. A hitelintézetekkel szembeni követelésállomány a refinanszírozási tevékenység erősödésével 57,7 milliárd forinttal nőtt és 2016. év végén 177,3 milliárd forint kitettséget jelentett. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány 4,7 milliárd forinttal csökkent 2015. év végéhez képest, 12,9 milliárd forinton zárva az évet. A korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke 2016. december végén 19,3 milliárd forint volt, a tőkemegfelelési mutató 94,21%

A Jelzálogbank adózott eredménye a 2016-ban 1,14 milliárd forint profit volt. A kamatkülönbözet az előző évhez képest mintegy 260 millió forinttal növekedett, értéke 1,65 milliárd forintot tett ki. Az általános igazgatási költségek 12 százalékkal 369 millió forintra csökkentek.

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

ROA*2015= 2,87 %	ROE**2015= 20,04 %
ROA*2016= 0,64 %	ROE**2016= 6,16 %

*ROA - Return on Assets, eszközarányos nyereség

**ROE - Return on Equity, sajáttőke-arányos megtérülés

Az eszköz és tőkearányos megtérülési mutatók csökkenést mutatnak az előző évi értékhez képest, elsősorban a nettó értékvesztés képzés változása miatt (ugyanis a 2015-ös évben az értékvesztés képzés és visszaírás jelentős pozitív egyenleget mutatott az elszámolás és forintosítás egyszeri kedvező hatásának köszönhetően).

A bank 2016 év végi mérlegfőösszege 213 milliárd forint, amely némiképp a terv alatt alakult: a JMM szabályozói megfelelési előírás bevezetése 2017 áprilisára lett halasztva így az ebből származó üzleti potenciál a 2016-os évben nem jelent meg.

A Jelzálogbank legjelentősebb üzleti kockázatai a hitelezési kockázat, likviditási kockázat, piaci kockázat (beleértve a kamatláb- és devizaárfolyam-kockázatot) és a működési kockázat. A Jelzálogbank a kockázatok kezelésénél csoportszintű megközelítést alkalmaz, amelyet a magyar jogi és üzleti követelményeknek megfelelően testre szab. Az integrált és on-line rendszerek a kockázatok folyamatos és rendszeres ellenőrzését biztosítják. A főbb pénzügyi kockázatok kezelésére vonatkozó politikákat a megfelelő üzleti területek, a belső ellenőrzés és az Igazgatóság rendszeresen ellenőrzi.

Hitelezési kockázat

A Jelzálogbank 2016-ban kizárólag a refinanszírozási üzletágban folytatott aktív hitelezést, egyéb üzletágakban a kockázatkezelés a portfólió kezelésére fókuszált.

Lakossági hitelek

A lakossági deviza jelzáloghitel portfólió 2015-ös forintosításával a Jelzálogbank deviza kockázatai jelentősen mérséklődtek, ennek hatása 2016-ban is érezhető volt. A portfólió romlás üteme az előző évekhez képest jelentősen mérséklődött, a 90 nap feletti késedelmes állomány előző évhez képest 8 százalékkal csökkent.

A Jelzálogbank a behajtási folyamataira továbbra is kiemelt hangsúlyt fektet - folyamatosan újratárgyalási lehetőséget biztosít azon lakossági ügyfelei számára, akik az életkörülményeik kedvezőtlen változása miatt fizetési késedelemben vannak.

A Jelzálogbank továbbra is fenntartja együttműködését a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-vel (NET), melynek keretein belül – egyedi vizsgálat és döntés alapján – a jogszabályban rögzített feltételeknek megfelelő esetekben támogatja ügyfelei részvételét a programban.

Részvétel esetén a jelzáloggal terhelt ingatlant a NET megvásárolja, a vételár a fennálló hiteltartozást csökkenti, a fennmaradó tartozást pedig a Jelzálogbank elengedi, az adós ezt követően az ingatlanban bérlővé válik.

A Jelzálogbank 2016-ban nem mondott fel lakossági hiteleket, illetve nem kezdeményezett újabb végrehajtásokat.

A természetes személyek adósságrendezésére vonatkozó törvény alapján 2016-ban egy ügyfél kezdeményezett csődvédelmet.

Vállalati hitelek

A vállalati és kisvállalati szegmensben – az állomány jelentős csökkenése mellett - a Jelzálogbank 2016-ban is a monitoring, átstrukturálási és behajtási tevékenységeire helyezte a hangsúlyt.

A Jelzálogbank likviditáskezelési tevékenysége 2016-ban

A Jelzálogbank likviditáskezelési tevékenysége a korábbi évek gyakorlatának megfelelően az anyabanki, illetve a csoportszintű likviditáskezelési stratégiával összehangoltan történt 2016 folyamán. A likviditási, illetve cash-flow kockázat kezelése a csoport által alkalmazott napi riportok alapján történik, amelyek a rövid és a hosszú távú likviditási pozíciók kezelését egyaránt támogatják. A Jelzálogbank eszköz-forrás gazdálkodását a refinanszírozási tevékenység újrakezélése határozta meg a vizsgált időszakban.

A Jelzálogbank forrásszerkezetén belül változatlanul a kibocsátott jelzáloglevelek és anyabanki pénzügyi források számítanak a két meghatározó finanszírozó elemnek. 2016-ban összesen 103,04 milliárd forint névértékű jelzáloglevél került kibocsátásra, a szeptemberben lejáró 6,9 milliárd forint, júliusban visszavásárolt 3 milliárd forint valamint novemberben visszavásárolt 60 milliárd forint nominális állománnyal szemben. 2016. december 31-én a forint jelzáloglevelek állománya 123,27 milliárd forint, az euró jelzáloglevelek állománya pedig 3,5 millió eurót tett ki.

A Jelzálogbank teljes mérlegre vonatkozó strukturális eszköz-fedezettségét tekintve az éven túli kumulált teljes pozícióra vonatkozó mutató 2016. december 31-én 106 százalék volt (szemben a 2015 végi 100 százalékkal), a 3 éven túli eszközök fedezettségi mutatója pedig 73 százalék volt (szemben a 2015 végi 89 százalékkal). A strukturális likviditási pozíció mellett a rövid távú likviditási pozíciók menedzselése is az anyabanki likviditáskezelési stratégiával összhangban történt. Bár kötelező érvényű limitek nincsenek érvényben a Jelzálogbank rövid távú likviditási pozíciójára nézve, az intézmény az UniCredit Bankkal összhangban a negatív likviditási pozíciók semlegesítését célozza meg.

A likviditásfedezeti követelmény (LCR) értelmében a hitelintézeteknek elegendő likviditási puffert kell tartaniuk, hogy abból fedezni tudják egy harminc naptári napos stressz időszak potenciális nettó likviditáskiáramlását. A likviditásfedezeti követelményt az uniós jogban a 2015/61/EU felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet szabályozza, amely 2015. október 1-je óta alkalmazandó. Az uniós jogszabályok alapján 2015. október 1-től az LCR 60 százalékát, 2016. január 1-től pedig a 70 százalékát kell teljesíteniük az intézményeknek. Az MNB nemzeti hatáskörben meggyorsította a mutató bevezetését, és 2016. április 1-től előírja a likviditásfedezeti mutató 100 százalékos teljesítését. Az LCR alakulását a Jelzálogbank folyamatosan figyelemmel kíséri és menedzseli. 2016. december 31-én az LCR értéke jelentősen a szabályozói követelmények felett teljesült.

IFRS-ekre történő áttérés

A számvitelről szóló 2000. évi C törvény 2015. XI. 26-án kelt módosítása által biztosított lehetőséggel élve a Bank vezetése úgy döntött, hogy 2017. január 1-el a könyvvizetésében áttér az IFRS szabályok alkalmazására.

Ehhez a Bank beszerezte a felkészültségét igazoló könyvvizsgálói jelentést, és határidőben megtette az áttérés kötelező bejelentését a Nemzeti Adó-és Vámhivatal, a Központi Statisztikai Hivatal és a Magyar Nemzeti Bank felé

Tekintettel arra, hogy a Bank fennállása óta készít IFRS szerinti egyedi éves beszámolót – melyre a tőzsdei kibocsátások miatt is szükség van – és az anyavállalati adatszolgáltatása is IFRS alapú, ezért az áttérés nem teszi szükségessé a meglévő folyamatok jelentős mértékű átalakítását.

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 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (az "Alapító") alapította. 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 Ingatlankezelő 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 számos országban 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 2016. december 31-én:

Farkas Bálint Márton, elnök-vezérigazgató
Kecskésné Pavlics Babett Mária, belső igazgatósági tag
Dr. Füredi Júlia, külső igazgatósági tag

A Felügyelőbizottság tagjai 2016. december 31-én:

Aleksandra Cvetkovic
Ljiljana Beric
Marco Iannaccone
Mátyás Sándor
Roberto Fiorini
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 2016. évi mérlegkészítés időpontja 2017. január 6.

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 mérlegrsorok minden esetben a Bank anyabankját, az UniCredit Bankot jelentik.

A Bank 2006. január 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 Némethné Szűcs Gyöngyi Róza (regisztrációs száma: 193829). Mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 114057.

A Bank 100%-os tulajdonosa az UniCredit Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), akinek végső anyavállalata az UniCredit S.p.A. (korábban: Unicredito Italiano S.p.A.). A legkisebb szintű konszolidált éves beszámolót az UniCredit Bank készíti el, a vállalkozáscsoport szintű konszolidált beszámolót pedig az UniCredit S.p.A. állítja össze. A beszámolók megtekinthetők a www.unicreditbank.hu és a www.unicredit.eu weboldalakon.

Választott könyvvizsgáló

A Bank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

A Bank könyvvizsgálója: Molnár Gábor, a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. könyvszakértője. Igazolvány száma: 007239.

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 csoportszabályozás 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 különbség 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,
- kereskedelmi banki refinanszírozás az 1997. évi XXX. tv. alapján,
- birtokfejlesztési hitelezés.

Az üzleti ingatlanokra a hitelnyújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban, euróban és svájci frankban finanszírozta a Bank, azzal, hogy az 2014. évi XL törvény alapján az euró és svájci frank lakásvásárlási jelzáloghitelek lényegében teljes mértékben forintosításra kerültek. A kereskedelmi banki refinanszírozás forintban és euróban történik. 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 MNB 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 visszaírással csökkenti a Bank. A visszaírás összege azonban nem haladhatja meg a korábban értékvesztésként elszámolt összeget.

A Bank a Bázeli II. előírások miatt tartalékot 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 visszaírásának 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 20-25%
- számítástechnikai eszközök 33%
- szoftverek 25%

A Bank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét. 2013. április 30-ig a 100 ezer forint alatti, 2013. május 1-jétől az 1000 EUR alatti egyedi beszerzési árú tárgyi eszközök használatbavételkor azonnal leírásra kerülnek.

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 pénzügyi értékre szóló követelést és a devizában fennálló kötelezettségeit az üzleti év mérleg fordulónapjára 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

Adózott eredményének 10%-át a Bank – a jogszabályi előírásoknak eleget téve – általános tartalékba helyezi. Amennyiben az adózott eredmény negatív, akkor az általános tartalékot legfeljebb a veszteség összegéig, illetve a megképzett általános tartalék összegéig felhasználja.

Állami kamattámogatás

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása (forrásoldali támogatás),
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

2004-től kezdve a Bank csak forrásoldali vagy csak kiegészítő kamattámogatás mellett nyújthatott államilag támogatott hitelt, 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 kamatbevételeként 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 megígénylésre, 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 hiba

A Bank jelentős összegűnek tekinti a hibát, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát.

2.2. TÁBLÁZATOK

2.2.1. AZ ELŐZŐ ÉVI ÉS A TÁRGYÉVI MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS 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
Befektetési célú értékpapírok 2016.12.31.

		Névérték		Beszerzési érték
HU0000402524	Magyar Államkötvény 2022/A	15 340	MHUF	19 124 MHUF
Államkötvény összesen:		15 340	MHUF	19 124 MHUF

Befektetési célú értékpapírok 2015.12.31.

		Névérték		Beszerzési érték
HU0000402433	Magyar Államkötvény 2019/A	5 250	MHUF	5 896 MHUF
Államkötvény összesen:		5 250	MHUF	5 896 MHUF

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

	2016 MHUF	2015 MHUF
Ügyfélszám (db)	3	3
Nettó nagykockázat (MHUF)	197 953	126 567

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	16 807	12 577			29 384
2.	Ügyfelekkel szemben éven belüli követelések	644	920			1 564
3.	Hitelintézetekkel szembeni hosszúlejáratú követelések			57 987	89 884	147 871
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú követelések			4 034	7 345	11 379
Ö s s e s e n :		17 451	13 497	62 021	97 229	190 198

2.2.2.1/4. MÉRLEG ESZKÖZÖK 9.a) SORHOZ

IMMATERIÁLIS JAVAK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2016.12.31.

Megnevezés	Üzleti és Cégtérték	Vagyoni értékű jogok	Licence	Szellemi termékek	Összesen:
Nyitóállomány (2016.01.01)	0	0	0	728	728
Tárgyévi növekedés Tárgyévi egyéb növekedés Szoftver beflen beruházás Tárgyévi értékesítés, selejt Tárgyévi egyéb csökkenés					
Tárgyévi összesen:	0	0	0	0	0
Záróállomány (2016.12.31.)	0	0	0	728	728

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2016.12.31.

Megnevezés	Üzleti és Cégtérték	Vagyoni értékű jogok	Licence	Szellemi termékek	Összesen:
Nyitóállomány (2016.01.01)	0	0	0	728	728
Tárgyévi növekedés Tárgyévi rendk. écs Tárgyévi egyéb növekedés Tárgyévi értékesítés, selejt Tárgyévi egyéb csökkenés					
Tárgyévi változás összesen:	0	0	0	0	0
Záróállomány (2016.12.31.)	0	0	0	728	728

2.2.2.1/5. MÉRLEG ESZKÖZÖK 10. a) SORHOZ

TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2016.12.31

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki berendezések	Járművek	Összesen:	Beruházások	Mindösszesen
Nyitóállomány (2016.01.01.)	0	0	3	8	11	0	11
Tárgyévi növekedés Tárgyévi egyéb növekedés Tárgyévi értékesítés, selejt Tárgyévi egyéb csökkenés				8	8		8
Tárgyévi összesen:	0	0	0	-8	-8	0	-8
Záróállomány (2016.12.31.)	0	0	3	0	3	0	3

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2016.12.31.

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki berendezések	Járművek	Összesen:	Beruházások	Mindösszesen
Nyitóállomány (2016.01.01.)	0	0	3	4	7	0	7
Tárgyévi növekedés Tárgyévi rendkívüli écs Tárgyévi egyéb növekedés Tárgyévi értékesítés, selejt Tárgyévi egyéb csökkenés				4	4		4
Tárgyévi változás összesen:	0	0	0	-4	-4	0	-4
Záróállomány (2016.12.31.)	0	0	3	0	3	0	3

2.2.2. 1/6. MÉRLEG ESZKÖZÖK 12. SORHOZ

EGYÉB KÖVETELÉSEK JOGCÍMENKÉNT BONTÁSBAN

	2016 M HUF	2015 M HUF
Vevők	8	111
Egyéb követelés	14	0
Államkincstárral szembeni követelés	62	91
Belföldi szállítók	14	0
Innovációs járulék	1	6
Társasági adó	81	170
Hitelintézeti járadék	6	6
Főv.önkorm.helyi iparűzési adó	1	36
Összesen:	187	420

2.2.2.1/7. MÉRLEG ESZKÖZÖK 13. SORHOZ

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2016 MHUF	2015 MHUF
Értékpapírok kamatelhatárolása	562	178
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	9	22
Átmenő aktívák	1	9
Elhatárolt kamatkövetelés	905	581
Összesen:	1477	790

2.2.2.1/8. 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	13 400	15 347			28 747
2.	Ügyfelekkel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	210				210
3.	Hitelintézettel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség			38 941		38 941
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség					0
Összesen:		13 610	15 347	38 941	0	67 898

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

	2016 M HUF	2015 M HUF
Hitelintézetekkel szembeni éven túli lejáratú kötelezettség	0	14 319
Összesen:	0	14 319

2.2.2. 1/10. MÉRLEG FORRÁSOK 4. SORHOZ
EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK JOGCÍMENKÉNT BONTÁSBAN

	2016 M HUF	2015 M HUF
Személyi jövedelemadó	0	1
Munkavállalói nyugdíjjárulék	1	1
Munkavállaló egészségügyi bizt.járuléka	0	1
Szociális hozzájárulási adó	1	2
Nyugdíjpénztárak elszámolási számla	1	1
Belföldi szállítók	0	2
Összesen:	3	8

2.2.2.1/11. MÉRLEG FORRÁSOK 5.b) c) SORAIHOZ
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS

	2016 MHUF	2015 MHUF
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	449	2 047
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	652	1 233
Egyéb költségek, egyéb ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	20	14
Kamatjellegű jutalékok elhatárolása	50	23
Összesen:	1 171	3 317

2.2.2.1/12. MÉRLEG FORRÁSOK 8.SORHOZ
RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA

	2016 MHUF	2015 MHUF
A jegyzett tőke megoszlása		
1. Befizetett, jegyzett tőke	3 000	3 000
2. Befizetett, még be nem jegyzett tőke	0	0

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

A saját tőke egyes elemeinek változása 2016. év során

MHUF	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény tartalék	Általános tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Saját tőke
2015. évi nyitóegyenleg	3 000	783	11 248	0	0	3	-813	14 221
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvzetés			-813				813	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából							3 206	3 206
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								
Lekötött tartalékba átvzetés								
Lekötött tartalékból visszavezetés								
Valós értékelés értékelési tartaléka						-3		-3
Általános kockázati céltartalék felszabadítás				356				356
2015. december 31. záróállomány	3 000	783	10 435	356	0	0	3 206	17 780
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvzetés			3 206				-3 206	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				127			1 142	1 269
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								
Lekötött tartalékba átvzetés								
Lekötött tartalékból visszavezetés								
Valós értékelés értékelési tartaléka						270		270
Általános tartalék felhasználás								
Általános kockázati céltartalék felszabadítás								
2016. december 31. záróállomány	3 000	783	13 641	483	0	270	1 142	19 319

2.2.2.1./14. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.aa) SORHOZ

AZ ÁTLAGOS STATISZTIKAI ÁLLOMÁNYI LÉTSZÁM ÉS A BÉRKÖLTSÉG ÁLLOMÁNYCSOPORTONKÉNTI BONTÁSBAN

Sorszám	Állománycsoport	Átlag statisztikai állományi létszám fő		Béreköltség MHUF	
		2016	2015	2016	2015
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó		0		0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	2	5	63	110
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó		0		0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	1	1	10	9
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó		0		0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó		0		0
Összesen:		3	6	73	119

2.2.2.1./15. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.ab) SORHOZ

SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK (állománycsoportonként megbontható tételek)

MHUF	Állománycsoport	Nyugdíj, perköltség, kirendeltek lakásbérleti díja	Utazási költségtérítés	Saját gépjármű költségtérítés	Beteg- szabadság	Temetési segély	Cafeteria	SZÉP juttatás	Erzsébet utalvány	Összesen
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó									
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó						1			1
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó									
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó									
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó									
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó									
Összesen:		0	0	0	0	0	1	0	0	1

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

	2016 MHUF	2015 MHUF
Anyagjellegű ráfordítások	253	254
ebből: bérleti díjak	3	3
oktatás, továbbképzés	0	1
reklám, hirdetés	1	1
jogi, tanácsadói díjak	13	17
IT szolgáltatás díja	83	87
auditálási díj	46	33
egyéb költségek	11	21
kiszervezett tevékenységek díja	96	91
Béreköltség	73	119
Személyi jellegű kifizetések	13	11
Bérfelrakások	30	35
Személyi jellegű ráfordítások	116	165
Értékcsökkenési leírás	0	1
Költségek összesen:	369	420

2.2.2.1/17. EREDMÉNYKIMUTATÁS 9. SORHOZ
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS BONTÁSA

Megnevezés	Értékcsökkenés 2016. MHUF	Értékcsökkenés 2015. MHUF
Terv szerinti értékcsökkenés	0	1
Ebből: lineáris értékcsökkenés	0	1
Terven felüli értékcsökkenés	0	0
Összesen	0	1

2.2.2.1/18. EREDMÉNYKIMUTATÁS 7. b) és 10.)b SORHOZ
EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK JOGCÍMENTKÉNTI BONTÁSA

	2016 MHUF	2015 MHUF
EGYÉB BEVÉTEL		
Követelés értékesítés bevétele	6	70
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	2	0
	8	70
EGYÉB RÁFORDÍTÁS		
Követelés értékesítés ráfordítása	79	70
Iparüzési és építményadó	48	43
Innovációs járulék	7	6
Hitelintézeti járadék	28	35
Felügyeleti díjak	15	17
Tárgyi eszköz értékesítés költsége	3	0
Hitelezési veszteségek	36	17
Kártérítés ügyfeleknek	1	0
Egyéb	30	25
	247	213

2.2.3.1./1. MÉRLEGHEZ

DEVIZAMÉRLEG 2016.12.31.

	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)	MHUF
Euro	22 220	22 103			117
Svájci frank	1 930	1 856			74
Külföldi pénznem összesen:	24 150	23 959	0		191
Magyar forint	188 624	188 815			-191
Összesen:	212 774	212 774	0		0

DEVIZAMÉRLEG 2015.12.31.

	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)	MHUF
Euro	32 178	32 059	0		119
Svájci frank	1 904	1 854	164		214
Külföldi pénznem összesen:	34 082	33 913	164		333
Magyar forint	111 363	111 532	-165		-334
Összesen:	145 445	145 445	-1		-1

2.2.3.1/2. MÉRLEGHEZ

ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉSEK ÉS CÉLTARTALÉKOK MOZGÁSA AZ ÉV SORÁN

Értékvesztés

	MHUF			
	Hitelek és követelések	Nem hitelből eredő	Befektetések	Összesen
Egyenleg 2015. december 31-én	4 292	5	0	4 297
éven belüli	1 770	5	0	1 775
éven túli	2 522	0	0	2 522
Felhasználás az év során	-317			-317
Visszaírás	-1 022	-3		-1 025
Új képzés	1 171			1 171
Záróegyenleg 2016. december 31-én	4 124	2	0	4 126
éven belüli	1 904			
éven túli	2 392			

Céltartalék

	MHUF		
	Függő és jövőbeni kötelezettség, peres ügyek	Egyéb céltartalék	Összesen
Egyenleg 2015. december 31-én	50	25	75
Felhasználás az értékvesztés során			
Felszabadítás	-26	-25	-51
Új képzés			
Záróegyenleg 2016. december 31-én	24	0	24

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

3.1. ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK ÉS A HITELINTÉZETI JÁRADÉK ÖSSZEGE

I.	Társasági adó	2016 MHUF	2015 MHUF
Adóalapot csökkentő tételek			
1	értékcsökkenési leírás TAO szerint	0	1
2	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés TAO szerinti nettó értéke	4	0
3	céltartalék felhasználás	51	1 991
4	hitelintézeti különadó	124	184
5	előző évek vesztesége	0	448
Adóalap csökkentő tételek összesen:		179	2 624
Adóalapot növelő tételek			
1	értékcsökkenési leírás a Számviteli törv.szerint	0	1
2	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés Számviteli törv.szerinti nettó értéke	4	0
3	céltartalék, értékvesztés képzés	0	50
4	nem a váll. érdekében felmerült ktg	0	1
5	forintosított hitelekkel kapcsolatos bevétel	0	1 015
Adóalap növelő tételek összesen:		4	1 067
II.	Hitelintézeti járadék összege	27	35
III.	Rendkívüli bevételek, ráfordítások társasági adó vonzata		

A rendkívüli bevételek, ráfordítások nem tartalmaznak társasági adóalap módosító tételeket.

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

Megnevezés	2016 MHUF	2015 MHUF
Ügyvezetés	43	32
Igazgatóság, Felügyelő Bizottság	0	0
Összesen:	43	32

3.3. FÜGGŐ ÉS JÖVŐBENI KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK:

2016. december 31-én a Bank az alábbi függő és jövőbeni kötelezettségeket tartotta nyilván (az adatok névértéken szerepelnek) :

	2016 MHUF	2015 MHUF
Követelések:		
Kapott kezességek	4 122	4 554
Kapott fedezetek	188 099	172 583
Egyéb függő követelés	265 241	224 066
	457 462	401 203
Kötelezettségek:		
Deviza spot eladási ügyletek	0	164
Egyéb kötelezettségek	25	25
	25	25
Függő követelések összesen:		457 462
Jövőbeni kötelezettségek összesen:		25
Függő és jövőbeni követelések és kötelezettségek összesen:		457 487

3.4. SAJÁT TULAJDONÚ ÉRTÉKPAPÍROK

Saját tulajdonú értékpapírok

Befektetési célú:	2016 MHUF	2015 MHUF
a) névérték	15 340	5 250
b) könyv szerinti érték	19 124	5 896
c) piaci érték	19 394	5 948

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

	2016 MHUF	2015 MHUF
Függővé tett kamat állomány (késedelmi kamattal)	1 210	1 148

2016. évben megfizetett függő kamat devizánként (millió)	2016 MHUF	2015 MHUF
CHF	0	1
EUR	0	0
HUF	93	45

3.6. ÁTSTRUKTÚRÁLT HITELÁLLOMÁNY

Átstrukturált hitelállomány 2016. december 31-én:

	2016 MHUF	2015 MHUF
a) Bruttó érték	3 267	3 624
b) Értékvesztés	1 179	1 269
c) Nettó érték	2 088	2 355

3.7. SAJÁTOS ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁS ALÁ TARTOZÓ TÉTELEK BEMUTATÁSA

2016.12.31

MHUF

Megnevezés	Problémamentes		Külön figyelendő		Átlag alatti		Kétes		Rossz		Összesen	
	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet
Értékpapírok	0	0									0	0
Követelések	187 318	0	1 296	-22	6	-2	1 933	-1 014	3 771	-3 088	194 324	-4 126
Mérlegén kívüli tételek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

MHUF

Megnevezés	Problémamentes		Külön figyelendő		Átlag alatti		Kétes		Rossz		Összesen	
	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet
A követelésekből csoportos minősítés	187 318	0	977	-17	6	-2	1 037	-457	3 095	-2 520	192 433	-2 996

	Problémamentes		Külön figyelendő		Átlag alatti		Kétes		Rossz		Összesen	
	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet
A követelésekből egyedi minősítés	0	0	319	-5	0	0	896	-557	676	-568	1 891	-1 130

3.8. BIZTOSÍTÉKOK, FEDEZETEK

PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÁSOKKAL KAPCSOLATOS

A hitelek fedezeteinek és egyéb biztosítékainak értékei a következők:

	2016 MHUF	2015 MHUF
Garanciák	0	0
Kezesség	4 122	4 554
Óvadék	233	2 338
Ingyenfedezet	138 879	151 436
Adóstársi fedezet	13 685	15 988
Egyéb fedezet	35 302	2 821
	192 221	177 137

BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOKKAL KAPCSOLATOS

Nem voltak befektetési szolgáltatásokkal kapcsolatos biztosítékok, fedezetek.

3.9. KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN ELSZÁMOLT JELENTŐSEBB TÉTELEK

ESZKÖZÖK	2016 MHUF	2015 MHUF
Hitelintézetekkel szembeni követelések éven belüli	29 384	28 110
Hitelintézetekkel szembeni követelések éven túli	147 871	86 083
	177 255	114 193

FORRÁSOK	2016 MHUF	2015 MHUF
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek éven belüli	28 747	18 411
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek éven túli	38 941	14 319
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség éven	5 400	9 652
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség éven	94 877	81 376
Osztalékfizetési kötelezettség	0	0
	167 965	123 758

EREDMÉNYTÉTELEK	2016 MHUF	2015 MHUF
Kapott kamatok	3 920	2 446
Fizetett kamatok	-3 903	-3 448
Jóváhagyott osztalék	0	0
	17	-1 002

Kapcsolt vállalkozás: UniCredit Bank Hungary Zrt.

3.10. SZAVATOLÓ TŐKE

	2016	2015
	MHUF	MHUF
Alapvető tőkeelemek		
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	13 641	10 435
Mérleg szerinti eredmény	1 142	3 206
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	270	0
Egyéb tartalék	483	356
Immateriális javak	0	0
CET1 tőke egyéb átmeneti kiigazításai	0	0
Alapvető tőkeelemek összesen	19 319	17 780
Járolékos tőkeelemek		
Alárendelt kölcsöntőke		-
Járolékos tőkeelemek összesen:		0
Szavatoló tőke	19 319	17 780
RWA	20 507	25 370
Hitelezési és partnerkockázat	16 541	21 404
Pozíciókockázat, devizaárfolyam-kockáz	0	0
Működési kockázat	3 966	3 966
Tőkemegfelési mutató %	94,21%	70,08%

3.11. 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
17. Mérlegben nem szereplő, de a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bíró pénzügyi kötelezettségek
18. Lekötött tartalék
19. Kamatkövetelések után képzett céltartalék
20. Saját számlára, valamint az ügyfél megbízásából kölcsönbe adott és kölcsönbe vett értékpapírok, másodlagos értékpapírok
21. Valós értéken történő értékelés alkalmazásakor az előre jelzett ügyletek adatai (250/2000 korm.rend. 25. § (39))
22. Meg nem képzett céltartalék, el nem számolt értékvesztés (250/2000 korm.rend. 25. § (15))
23. Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordítása

4. CASH FLOW KIMUTATÁS

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
01.	Kamatbevételek	5 710	5 832
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	784	761
03.	+ Egyéb bevételek (cél- felh.és a cél.többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	70	8
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	1	0
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	568	0
08.	- Kamatráfordítások	-4 320	-4 185
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-21	-78
10.	- Egyéb ráfordítások (cél.t.képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-465	-564
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékesítés kivételével)	-2	-3
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
13.	- Általános igazgatási költségek	-419	-369
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	-1 767	0
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-433	-354
16.	- Kifizetett osztalék	0	0
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	-294	1 048
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	64 308	67 987
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-64 154	-52 550
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 +)	-16	-13 111
23.	+/- Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
24.	+/- Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
25.	+/- Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	4
26.	+/- Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-358	-687
27.	+/- Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	1 366	-2 146
28.	+ Részvénybocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+ Jogszály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	0
30.	- Jogszály alapján véglegesen átadott pénzeszközök	0	0
31.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS	852	545
32.	ebből: - készpénz (forint - és valutapénztár, csekkek) állományváltozása	0	
33.	- számlapénz (az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven belüli lejáratú betét számlák, valamint a külön jogszály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betét számla) állományváltozása	852	545

4. Vezetőségi jelentés

4.1. A Jelzálogbank bemutatása

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

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

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

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

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

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2016. december 31-én

Igazgatóság

Farkas Bálint Márton, elnök-vezérigazgató
Kecskésné Pavlics Babett Mária, belső igazgatósági tag
Dr. Füredi Júlia, külső igazgatósági tag

Felügyelőbizottság

Aleksandra Cvetkovic
Ljiljana Beric
Marco Iannaccone
Mátyás Sándor
Roberto Fiorini
Tóth Balázs

4.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

4.3.1. Refinanszírozás

A tevékenység leírása:

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

Új üzleti lehetőséget a Jelzáloglevél megfelelési mutatónak (JMM) való megfelelés céljából létrejött refinanszírozási igények jelentettek.

A Magyar Nemzeti Bank 2017. április 1-jétől bevezeti a Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatót (JMM) annak érdekében, hogy csökkentse a forint eszközök és források lejáratú eltéréséből eredő kockázatot. Az új mutató a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek, jelzálog fedezete mellett kibocsátott egyéb értékpapírok, jelzálogbanki refinanszírozási hitelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítható ki konszolidált szinten. A JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint 15 százalék, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 15 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kell finanszírozniuk.

2016 évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében jelentős állománynövekedés következett be. A nem-bankcsoporti, JMM megfelelés miatti refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank egy kereskedelmi bankkal kötött együttműködési szerződést.

A refinanszírozási terület a portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek rendezési feladatait. Új állomány refinanszírozására partnerbanki igény esetén kerül sor.

A tevékenység célja és stratégiája:

Az üzletág alapvető stratégiai célja az anyabank és más piaci szereplők számára refinanszírozási hitelek nyújtása. Az üzletág további célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja. A Jelzálogbank egy kereskedelmi bankkal kötött együttműködési keretmegállapodást a JMM mutató biztosítási érdekében. 2017-re kitűzött célok között ezen refinanszírozási hitelek kifizetésének, valamint további potenciális partnerbankokkal történő üzleti lehetőség feltárása szerepel.

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

A tevékenység eredményei és kilátásai:

A támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2016 évben is folytatódott, új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A támogatott forint refinanszírozási állomány 2016-ban 2,8 milliárd forinttal csökkent.

A refinanszírozott deviza hitel állomány tekintetében, a Jelzálogbank üzleti stratégiája következtében, az üzleti ingatlanokat a fedezeti könyvben nem tart, így ezen állomány növelését a Jelzálogbank nem tervezi. A meglévő, devizás refinanszírozási állomány tervezett ütemezés szerint csökkent.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2016 évben új kihelyezés összesen 86 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint hitelállomány a 2016 év végére 120 milliárd forintra nőtt.

2016-ban a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 93 százalékát, mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.3.2. Üzletiingatlan-finanszírozás

A tevékenység leírása:

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

A tevékenység célja és stratégiája:

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, a fenntarthatóságot figyelembe vevő finanszírozási paraméterekkel végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatossággal megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió adja.

A tevékenység eredményei és kilátásai:

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág mintegy 6 éve új ügyletet nem finanszíroz, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2016. december 31-én 211 millió forint volt, mely a teljes banki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,12 százalékát adta. A hitelállomány az előző év végi állományhoz viszonyítva – a szerződések szerinti mértékben – nagymértékben, 1,2 milliárd forinttal, 85,37 százalékkal csökkent.

4.3.3. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A tevékenység leírása:

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

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

A tevékenység célja és stratégiája:

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

A tevékenység eredményei és kilátásai:

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2016. december 31-én 16,57 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 9,60 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 1,00 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,58 százalékát adta.

4.3.4. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A tevékenység leírása:

A Jelzálogbank a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait a korábbi gyakorlatnak megfelelően jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéshez szükséges forrásokat a pénzüpiaci hitelfelvétel mellett fedezetlen kötvénykibocsátással is megteremtheti, ilyen típusú kibocsátásra a korábbi évekhez hasonlóan 2016-ban nem került sor.

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

A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó. A támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra jellemzően a lejáratok megújításakor, továbbá új refinanszírozási hitelek nyújtásakor kerül sor.

A jelzáloglevelek és kötvények jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, a programtájékoztató azonban lehetőséget ad zártkörű kibocsátásra is.

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

A tevékenység célja és stratégiája:

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

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

A tevékenység eredményei és kilátásai:

A 2016-os évben a Jelzálogbank 200 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény programmal rendelkezett, amelynek elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-499/2016. számú határozatával hagyta jóvá 2016. június 9-én. Az érintett programhoz kapcsolódó alaptájékoztató a 2016-os évben két alkalommal került kiegészítésre. A kiegészítéseket a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-658/2016 (2016.09.08.) és H-KE-III-841/2016 (2016.12.09.) számú határozataival engedélyezte.

A Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevél-állomány alakulását 2016 folyamán az anyabank jelzáloghitelportfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, valamint a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazása határozta meg. A 2016-os év második felében, a kötvénykibocsátási stratégia új elemmel bővült. A 2017. április elejétől kötelező Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak történő megfelelés okán új, a bankcsoporton belüli valamint a bankcsoporton kívüli refinanszírozások kapcsán, bankcsoporton kívüli kötvénykibocsátás vált szükségessé.

A forgalomban lévő, forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2015 év végéhez képest összesen 33,09 milliárd forinttal nőtt, 2016 év végén az állomány 123,27 milliárd forintot tett ki. 2016-ban összesen 103,04 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra (hét alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukcio keretében). 2016. márciusában az UCJBV 2020/A és az UCJBV 2018/A elnevezésű jelzáloglevelek esetén került sor rábocsátásra (9, illetve 24 milliárd HUF névértékben), valamint november végén egy új, 5 éves futamidejű, fix kamatozású instrumentum (UCJBF 2021/A) kibocsátására is sor került 70 milliárd forint névértékben. Emellett a támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget téve a tárgyidőszakban négy alkalommal került sor ún. árazó típusú jelzáloglevél-kibocsátásra, amelyek során az UCJBF 2022/A elnevezésű jelzáloglevelek esetén került sor újabb részletek kibocsátására alkalmanként 10 millió forint névértékben. 2016 folyamán egy jelzáloglevél-sorozat járt le (UCJBF 2016/A – 2016.09.15.) 6,9 milliárd forint névértékben.

A forgalomban lévő - 3,5 millió névértékű - euróban denominált jelzáloglevél-állomány (UCJBE 2021/1) 2015 év végéhez képest nem változott.

4.4. Foglalkoztatási politika

A Jelzálogbank kis létszámú szervezet, mely tevékenységének jelentős részét kiszervezés útján biztosítja. A foglalkoztatási struktúra továbbra is a banki tevékenységek racionalizálásának szellemében, alapvetően a több munkáltatós szerződésekre épül.

2016 év végén a Jelzálogbankban foglalkoztatottak száma 16 fő volt, melyből 14 fő többmunkáltatós szerződés keretein belül látta el feladatait. Teljes munkaidőben foglalkoztatott létszámmra átszámolva ez 6,35 főt jelent 2016 év végén.

4.5. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.5.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

A Jelzálogbank általános üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét a mindenkori makrogazdasági és jogszabályi környezet alakulása, valamint a nemzetközi és hazai pénz- és tőkepiaci tendenciák és likviditási helyzet érdemben

befolyásolják. A makrogazdasági környezet a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének, kockázatviselő képességének és megtakarítási hajlandóságának alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A főbb hazai makrogazdasági mutatók alakulása – a GDP, a költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az államadósság alakulása és az infláció mértéke – a monetáris politika eszközrendszerén keresztül közvetve vagy közvetlenül hatással vannak a referenciakamat szintjére és a forint árfolyamára, amelyek meghatározó tényezőnek tekinthetők a forrásköltségek és a hitelportfólió minőségének alakulása szempontjából. A fentiek mellett a Jelzálogbank üzleti tevékenységét a bankszektor mindenkorli likviditási helyzete és a szabályozói környezet változása nagyban befolyásolja.

4.5.2. Hitelezési kockázat

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

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

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

4.5.3. Működési kockázat

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

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

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

4.5.4. Kamatkockázat

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

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek hátralévő 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 Jelzálogbank jelenleg az eszközök és források lejáratú és átárazódási szerkezetének összehangolásával kezeli. Az ilyen típusú kockázatok kezelése derivatív ügylet alkalmazásával is történhet.

4.5.5. Árfolyamkockázat

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

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

4.5.6. Likviditási kockázat

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

A Jelzálogbank a likviditási kockázatot alapvetően a követelések és kötelezettségek lejárat szerkezetének finomhangolása, valamint derivatív ügyletek 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 Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (1-3 hónapos lejárat tartomány) és/vagy a jelzáloglevél-kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (1 évnél hosszabb lejárat tartomány) megoldásokat alkalmazhat.

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

4.6. Szavatoló tőke változása

A Jelzálogbank szavatoló tőkéje az előző év végi 17.780 millió forintról 19.319 millió forintra emelkedett. Ennek oka a pozitív adózott eredmény, amely 2016. év végén 1.142 millió forint volt. A szavatoló tőke az éves eredménnyel valamint a valós értékelés értékelési tartalékával növekedett.

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

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

ROA*2015= 2,87 %	ROE**2015= 20,04 %
ROA*2016= 0,64 %	ROE**2016= 6,16 %

*ROA - Return on Assets, eszközarányos nyereség

**ROE - Return on Equity, sajáttőke-arányos megtérülés

Az eszköz és tőkearányos megtérülési mutatók csökkenést mutatnak az előző évi értékhez képest, elsősorban a nettó értékvesztés képzés változása miatt (ugyanis a 2015-ös évben az értékvesztés képzés és visszaírás jelentős pozitív egyenleget mutatott az elszámolás és forintosítás egyszeri kedvező hatásának köszönhetően).

A bank 2016 év végi mérlegfőösszege 213 milliárd forint, amely némiképp a terv alatt alakult: a JMM szabályozói megfelelési előírás bevezetése 2017 áprilisára lett halasztva így az ebből származó üzleti potenciál a 2016-os évben nem jelent meg.

5. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek

A forgalomban levő jelzáloglevelek 2016. december 31-i állapot szerinti fedezeti értékei

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	123.270.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	13.786.810.000	Ft
Összesen (a+b)	137.056.810.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	1.088.570.000	Ft
➤ Kamata (d)	182.864.499	Ft
Összesen (c+d)	1.271.434.499	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	124.358.570.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	13.969.674.499	Ft
Mindösszesen (a+b+c+d)	138.328.244.499	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	129.281.768.115	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	32.028.849.728	Ft
Összesen (e+f)	161.310.617.843	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	0	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	0	Ft
Összesen (g+h)	0	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	129.281.768.115	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	32.028.849.728	Ft
Mindösszesen (e+g+f+h)	161.310.617.843	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	0	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	0	Ft
Összesen (I+J)	0	Ft

Pótfedezetek

A tárgyidőszak végén a Jelzálogbank pótfedezettel nem rendelkezett.

6. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére indult végrehajtási eljárások kapcsán 2016-ban 21 végrehajtási árverés került lezárásra. Az érintett ingatlanok (lakások) becsértéke és árverési vételára a következő volt:

	Becsérték	Árverési vételár
1	25.000.000,-Ft	36.250.000,-Ft
2	18.209.047,-Ft	30.660.000,-Ft
3	18.290.047,-Ft	27.124.000,-Ft
4	15.500.000,-Ft	18.930.000,-Ft
5	15.200.000,-Ft	18.736.000,-Ft
6	13.000.000,-Ft	24.000.000,-Ft
7	11.200.000,-Ft	13.888.000,-Ft
8	17.829.855,-Ft	23.272.000,-Ft
9	14.000.000,-Ft	18.520.000,-Ft
10	8.160.000,-Ft	14.266.777,-Ft
11	8.640.000,-Ft	14.501.000,-Ft
12	11.040.000,-Ft	14.990.000,-Ft

13	14.400.000,-Ft	22.404.000,-Ft
14	10.800.000,-Ft	15.776.001,-Ft
15	15.000.000,-Ft	15.050.000,-Ft
16	8.000.000,-Ft	15.440.000,-Ft
17	13.000.000,-Ft	20.470.000,-Ft
18	5.000.000,-Ft	13.600.000,-Ft
19	15.800.000,-Ft	22.670.000,-Ft
20	20.600.000,-Ft	25.500.000,-Ft
21	11.000.000,-Ft	17.065.000,-Ft

7. Átvett ingatlanok

2016-ban a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2016. december 30-án a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 32.296.444.055 forint, a kamatfizetések összege pedig 4.197.500.219 forint volt.

9. Nyilatkozat

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

Budapest, 2017. április 27.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Farkas Bálint
elnök-vezérigazgató



Kecskésné Pavlics Babett
belső igazgatósági tag