



## ALAPTÁJÉKOZTATÓ

### UniCredit Jelzálogbank Zrt.

#### 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. 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 2017-18. 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) 18. oldalán kezdődő *Kockázati Tényezők* című fejezetben található. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát. A Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 2.023,04 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 81-87. 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 kiemelten kockázatosak.**

Az Alaptájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank (az **MNB**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tpt.**) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság H-KE-III-432/2017. számú határozatával 2017. július 03-án 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: 2017. június 19.

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

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

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

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

A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VIII.3. (Jelzaloghitelezési piac alakulása) és VIII.4. (Versenyhelyzet) címei alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően az MNB által közzétett dokumentumokból, elemzésekből és statisztikai adatokból, valamint a hazai jelzalog-hitelintézetek által közzétett jelentésekből (éves jelentések, éves beszámolók és fedezeti jelentések), valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből és saját adataiból kerültek beépítésre. Az *Ingatlanpiac* című fejezet alatti egyes információk az ezen fejezet szövegében feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma, a Budapest Research Forum (BRF), az Eston International, a Robertson Hungary, a Cushman & Wakefield, a GfK Hungary, a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), az Otthon Centrum, az OTP Jelzalogbank Zrt., az FHB Jelzalogbank (FHB Index), a GKI, valamint a [portfolio.hu](http://portfolio.hu) és a [www.geoindex.hu](http://www.geoindex.hu) elemzéseiből, adataiból és statisztikáiból, illetve az általuk készített dokumentumokból kerültek beépítésre. A Kibocsátó megerősíti, hogy az ily módon beépített információk pontosan megfelelnek az eredeti információknak, továbbá, hogy tudomása szerint – oly mértékben amennyire az a fenti intézmények által közzétett eredeti információkból a Kibocsátó számára megállapítható – semmilyen olyan tény nem került kihagyásra, amely alapján a beépített információk pontatlanná vagy félrevezetővé válnának.

Az Alaptájékoztató az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépítésre került dokumentumokkal (lásd a *Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok* című fejezetet) összhangban értelmezendő. Az Alaptájékoztató értelmezésekor az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumokat úgy kell tekinteni, hogy azok a dokumentumok az Alaptájékoztatóba beépítésre kerültek, és annak részét képezik.

A Jelzálólevelek és Kötvények forgalomba hozatalával, illetve értékesítésével kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az értékesítéssel kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag az Alaptájékoztatóban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve 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  | 18  |
| Felelős Személyek   | 26  |
| A Kibocsátó Tőzsdei Bevezetéshez Kapcsolódó Nyilatkozata                              | 27  |
| Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok   | 28  |
| Jelzáloglevél Feltételek  | 29  |
| Kötvény Feltételek  | 42  |
| Aukciós Szabályok   | 54  |
| A Jegyzési Eljárás Szabályai  | 57  |
| Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok képviselője                                     | 59  |
| A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelek esetén | 60  |
| A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvények esetén       | 70  |
| Bevételek Felhasználása   | 79  |
| A Kibocsátó Bemutatása  | 80  |
| Ingatlanpiac  | 104 |
| Lényeges Szerződések  | 117 |
| Harmadik Félről Származó Információk  | 120 |
| A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei                                | 121 |
| Adózás  | 122 |
| Általános Információk   | 125 |
| Definíciók és Meghatározások  | 127 |

### KIEGÉSZÍTÉSEK:

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <i>1. számú Kiegészítés</i> | 133 |
| <i>2. számú Kiegészítés</i> | 153 |
| <i>3. számú Kiegészítés</i> | 183 |
| <i>4. számú Kiegészítés</i> | 189 |

## ÖSSZEFOGLALÓ

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

### A. RÉSZ – BEVEZETÉS ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

A.1-es elem

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

**B.3-as és B.4a-  
elemek:**

Nem értelmezhető.

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

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

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

Az UniCredit az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Az UniCredit erős páneurópai vállalatcsoport, amely letisztult kereskedelmi banki modellel, tökéletesen integrált vállalati és befektetési banki szolgáltatásokkal

**bemutatása:**

szolgálja ki széles, 25 milliós ügyfélkörét egyedülálló nyugat-, közép- és kelet-európai hálózatán keresztül. Az UniCredit kínálatában a helyi szakértelem nemzetközi hozzáféréssel párosul, ügyfeleinek globális rendelkezésre állást és támogatást nyújt – páratlan, 14 országra kiterjedő fő piacainak és további 19 ország vezető bankjain keresztül. Az UniCredit európai bankhálózata Olaszország, Németország, Ausztria, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, a Cseh Köztársaság, Horvátország, Magyarország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia és Törökország piacaira terjed ki. Az UniCrediten belül 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

**B.6-os, B.7-es és B.8-as elemek:**

Nem értelmezhető.

**B.9-es elem Nyereség előjelezés 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 2015-ös és 2016-os éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint elkészített 2016. évi pénzügyi jelentése auditált, belső használatra készült, nem publikus. A Könyvvizsgáló a Kibocsátó IFRS szerint elkészített 2016. évi pénzügyi jelentését 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.<br>MSZSZ<br>auditált | 2016.12.31.<br>MSZSZ<br>auditált | 2016.12.31.<br>IFRS<br>auditált |
|---|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Saját tőke – fedezettség</b><br><u>saját tőke</u><br>összes forrás           | 12,2                             | 9,1                              | 9,1                             |
| <b>ROE</b><br><u>adózott eredmény</u><br>saját tőke                             | 20,0                             | 6,6                              | 10,9                            |
| <u>adózott eredmény</u><br>jegyzett tőke  | 118,7                            | 42,3                             | 70,7                            |
| <b>Tőkeáttételi mutató</b><br><u>mérlegfőösszeg</u><br>saját tőke               | 818,0                            | 1.101,4                          | 1.094,8                         |
| <b>Értékvesztés fedezettség</b><br><u>értékvesztés</u><br>saját tőke            | 24,2                             | 21,4                             | 6,5                             |
| <b>Likviditási ráta</b><br><u>forgóeszköz</u><br>rövidlejáratú<br>kötelezettség | 114,4                            | 95,0                             | 107,9                           |



Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. és 2016. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2015. és 2016. évi éves beszámoló, valamint a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2016. évi éves beszámolója

## 2 A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2015. és 2016. december 31-én (adatok MFt-ban)

|   | 2015.12.31.<br>MSZSZ<br>auditált | 2016.12.31.<br>MSZSZ<br>auditált | 2016.12.31.<br>IFRS<br>auditált |
|---|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Adózás előtti eredmény                    | 3.995                            | 1.623                            | 2.569                           |
| Adófizetési kötelezettség                 | -433                             | -354                             | -447                            |
| Általános tartalékképzés/feloldás         | -356                             | -127                             | 0                               |
| Eredménytartalék igénybevétele osztalékra | 0                                | 0                                | 0                               |
| Jóváhagyott osztalék                      | 0                                | 0                                | 0                               |
| <b>Mérleg szerinti eredmény</b>           | <b>3.206</b>                     | <b>1.142</b>                     | <b>2.122</b>                    |
| Jegyzett tőke                             | 3.000                            | 3.000                            | 3.000                           |
| Tőketartalék                              | 783                              | 783                              | 783                             |
| Eredménytartalék                          | 10.435                           | 13.641                           | 12.778                          |
| Értékelési tartalék                       | 0                                | 270                              | 285                             |
| Általános tartalék                        | 356                              | 483                              | 483                             |
| Mérleg szerinti eredmény                  | 3.206                            | 1.142                            | 2.122                           |
| <b>Saját tőke</b>                         | <b>17.780</b>                    | <b>19.319</b>                    | <b>19.451</b>                   |

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. és 2016. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2015. és 2016. évi éves beszámoló, valamint a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2016. évi éves beszámolója

### 3.1 A Kibocsátó MSZSZ szerinti nettó követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerinti bontásában 2016.12.31-én (adatok MFt-ban)

| Lejárat  | 1-3 hó | 3-12 hó | 1-5 év  | >5 év  | Összesen |
|--|--------|---------|---------|--------|----------|
| Hitelintézetekkel szembeni követelés           | 16.807 | 12.577  | 57.987  | 89.884 | 177.255  |
| Ügyfelekkel szembeni követelés                 | 644    | 920     | 4.034   | 7.345  | 12.943   |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség       | 13.400 | 15.347  | 38.941  | 0      | 67.688   |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettség             | 210    | 0       | 0       | 0      | 210      |
| Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség | 0      | 5.700   | 112.119 | 6.540  | 124.359  |

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

**3.2 A Kibocsátó MSZSZ szerinti 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*

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

| Lejárat                                  | <1 hó        | 1-3 hó        | 3-12 hó       | 1-5 év        | >5 év         | Összesen       |
|--|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Pénzeszközök                             | 0            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              |
| Hitelintézetekkel szembeni követelések   | 3.446        | 70.170        | 30.797        | 71.269        | 4.000         | 179.682        |
| Ügyfelekkel szembeni követelések         | -1.905       | 3.578         | 9.298         | 2.121         | 36            | 13.128         |
| Befektetési célú értékpapírok            | 0            | 0             | 562           | 0             | 19.394        | 19.956         |
| <b>Kamatozó követelések összesen</b>     | <b>1.541</b> | <b>73.748</b> | <b>40.657</b> | <b>73.390</b> | <b>23.430</b> | <b>212.766</b> |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség | 13.458       | 0             | 15.347        | 38.941        | 0             | 67.746         |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek     | 210          | 0             | 0             | 0             | 0             | 210            |

|   |               |               |               |                |              |                |
|---|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| Kibocsátott értékpapírok miatti kötelezettség | 1.101         | 37.789        | 5.700         | 74.329         | 6.540        | 125.459        |
| Alárendelt kötelezettség                      | 0             | 0             | 0             | 0              | 0            | 0              |
| <b>Kamatozó kötelezettségek összesen</b>      | <b>14.769</b> | <b>37.789</b> | <b>21.047</b> | <b>113.270</b> | <b>6.540</b> | <b>193.415</b> |

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

#### 4 Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

2016. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2016. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

**B.13-as elem**  
**A Kibocsátó fizetőképességének 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 és Kötvényekre vonatkozó kamatperiódusok és az alkalmazandó kamatok, illetve kamatlábak Sorozatonként változhatnak, de adott Sorozatra vonatkozóan a kamat-megállapítás módja állandó.

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

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

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

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

**C.10-es elem  
A Jelzáloglevelek és  
Kötvények  
tekintetében  
alkalmazandó  
származtatott  
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 2017. március 29-én kelt 26/2017. 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.

**D.2-es elem  
A Kibocsátóval  
kapcsolatos  
Kockázati  
Tényezők:**

*A Kibocsátó eszközei és forrásai:* A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát. A Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 2.023,04 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 81-87. 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 kiemelten kockázatosak.

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 kényszerértékesítéskor 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 kockázatokat, egyes piaci kockázatokat, valamint az alábbi általános jellegű kockázati tényezőket:

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

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

**D.4-es elem:** Nem értelmezhető.

**D.5-ös elem:** Nem értelmezhető.

**D.6-os elem:** Nem értelmezhető.



## **E. RÉSZ – AJÁNLATTÉTEL**

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

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

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

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

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

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

A Program Keretösszege a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, 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  
résztvevő  
természetes és jogi  
személyek  
érdekeltségei:**

A Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges 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 a Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát. A Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 2.023,04 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 81-87. 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 kiemelten kockázatosak.**

### **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 fentiekén 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 lakossági és vállalati ügyfelek, valamint a refinanszírozott partnerbankok nemfizetési kockázatát értjük.

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 kíséri meg), valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Kibocsátó részére az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

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

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

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

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

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

- *Hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok:* A Kibocsátó számára kockázatot jelent a hitelek ügyfelek által történő előtörlesztése is, amely átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly romlását eredményezheti. Az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú külső és belső szabályok vonatkoznak, és a Kibocsátó részére e szabályoknak megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközök állnak rendelkezésre az eszköz-forrás egyensúly helyreállítására (ideértve a Kibocsátó által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek és kötvények részleges vagy teljes visszavásárlását, pótfedezet bevonását vagy a rendes fedezetek állományának emelését is).
- *Működési kockázat:* Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, ember által okozott hibákból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezetből eredő veszteségek bekövetkezésének valószínűségét értjük. A működési kockázati eseményeket, veszteségeket a Kibocsátó 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 Jelzáloghitel-finanszírozási Megfelelési Mutató (JMM) bejelentése óta eltelt időszakban a jelzálogbankok piacát is egyre intenzívebb verseny jellemzi az új jelzálogbankok megjelenése miatt kibővült szektorban. A JMM 15 százalékos szintjének várhatóan 2018. októberétől 20 százalékra történő növekedése a piaci versenyt tovább erősítheti. Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása a külföldi bankok számára megkönnyítette a banki szolgáltatások magyarországi piacán való megjelenést, amely a lakáshitelezési piac szereplői számának lehetséges növekedését vonhatja maga után. A piaci versenyből eredő kockázatok emelkedését eredményezheti a hazai jogszabályi környezet olyan irányú megváltozása, amely közvetlen vagy közvetett módon ösztönzi a piaci versenyt a lakossági hitelek piacán, vagy ha bizonyos feltételek mellett a kereskedelmi bankok számára is lehetővé tenné a jelzáloglevél-kibocsátást.
- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok és piaci kockázat:* Nyitott gazdaság lévén Magyarország növekedési kilátásait a nemzetközi konjunkturális folyamatok jelentősen befolyásolják. A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok érdemben befolyásolják a hazai gazdaság teljesítményét, a hazai kamatlábak, állampapírpiaci hozamok, tőzsdei árfolyamok alakulását. A makrogazdasági környezet és a hazai gazdaság általános befektetői megítélése és az ezzel kapcsolatos piaci várakozások és kondíciók változása jelentősen befolyásolják a Kibocsátó 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 hitelfortfólió minőségét. A költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az infláció mértéke, a referenciakamat szintje és a forintárfolyam volatilitása befolyásolják a Jelzáloglevelek és Kötvények iránti keresletet, amely meghatározza a forrásszerzés költségét, hatást gyakorolva a Kibocsátó jövedelmezőségére.

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

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

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

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 pénzügyi tranzakciós illetékről szóló 2012. évi CXVI. törvény útján kivetett) pénzügyi tranzakciós illeték bevezetése rontja a hazai bankrendszer jövedelmezőségét, versenyképességét, tőkevonzó képességét, valamint az üzleti környezet általános megítélését. A bankrendszer szereplői számára, így a Kibocsátó 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 értékelni (akár önmaga által vagy pénzügyi tanácsadója szolgáltatását igénybe véve) a különböző makrogazdasági, kamat, illetve egyéb más tényezőkhöz 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 tanácsadójával arról, hogy (i) a Kibocsátó Jelzálogleveleibe és Kötvényeibe történő befektetés a jogszabályoknak megfelel-e; (ii) a kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények fedezetként felhasználhatók-e a különböző típusú hitelügyletek esetén; és (iii) vannak-e érvényben további korlátozások a Jelzáloglevelek és Kötvények értékesítésére. Az intézményi befektetőknek azt is mérlegelni kell, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában alkalmazandó-e kockázatalapú tőkesúlyozásra vonatkozó vagy bármilyen egyéb szabály.

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

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



- (vi) amennyiben a Releváns Tényező esetén egynél nagyobb szorzó vagy tőkeáttétel is alkalmazásra kerül, a Releváns Tényező tőke- és kamatfizetésre tett hatása felerősödhet;
- (vii) a Releváns Tényező változásának időpontja hatással lehet a Jelzáloglevelek és Kötvények hozamára, akár abban az esetben is, ha a Releváns Tényező átlagos szintje egybeesik a befektető várakozásával. Általánosságban, minél korábban változik a Releváns Tényező, annál nagyobb a hozamra gyakorolt hatása; és
- (viii) az indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt az index múltbeli alakulása nem jelent garanciát az index jövőbeli alakulására. Ennek megfelelően a befektetőknek ajánlott egyeztetniük a pénzügyi és jogi tanácsadójukkal az indexált kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázatokról, valamint arról, hogy az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények megfelelő befektetési formák-e számukra.
- *Részben megfizetett Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amelynek kibocsátási ára több részletben fizethető meg. A befektető elvesztheti teljes befektetését abban az esetben, ha a további részletek befizetése megghiúsul.
  - *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, 2017. június 19.

### Kibocsátó



Farkas Bálint  
Elnök-vezérigazgató

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**  
3.



Dr. Juhász Viktor  
Igazgató

### Vezető Forgalmazó



Csaky Attila  
Ügyvezető igazgató

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**  
922.




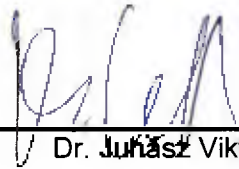
Scholtz Péter  
Igazgató

## A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA



A Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetéséről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2017. március 29-én kelt 26/2017. számú határozata.

Budapest, 2017. június 19.

### Kibocsátó

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <b>UniCredit Jelzálogbank Zrt.</b><br>3. |  |
| _____<br>Farkas Balint<br>Elnök-vezérigazgató                                     |  | _____<br>Dr. Juhász Viktor<br>Igazgató  |

### Vezető Forgalmazó

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <b>UniCredit Bank Hungary Zrt.</b><br>922. |  |
| _____<br>Csáky Attila<br>Ügyvezető igazgató   |  | _____<br>Scholtz Péter<br>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 2015. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ii) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2016. évi éves jelentése.
- (iii) A Kibocsátó 2017. március 1-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://kozzetetelek.mnb.hu/>) honlapon elérhetőek vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – 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 (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén.

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

## JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

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

### 1. Kibocsátó

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

### 2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2017. március 29-én kelt 26/2017. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára, Zártkörű Jelzáloglevelek zártkörű forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

### 3. Hirdetmények és értesítések

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

### 4. A Program

#### (a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. 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 (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Jelzáloglevél-tulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

## 8. Jelzáloglevelek

### (a) Típusa

A Jelzáloglevelek a jelzálog-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 közzétevése a forgalomba hozott értékpapír befektetői számára a magyar jogszabályok szerint kötelező, és amely a Felügyelet számára benyújtásra kerül, a jelen Alaptájékoztató tartalmazza. Az egyes Sorozatokban vagy Részletekben forgalomba hozott Jelzáloglevelek vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

- (f) További forgalomba hozatalok

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



(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

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

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

(m) A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

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

## 10. Kétoldalú árjegyzés

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

## 11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

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

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

(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

(i) *A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

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

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

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

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

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

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

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

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

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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

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

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

## 13. **Felhalmozott Kamat**

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

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

## 14. **Diszkont Jelzáloglevelek**

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

## 15. **Késedelmi Kamat**

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

## 16. **Kifizetések**

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

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

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

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

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

## **17. Munkaszüneti Napok**

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

## **18. Visszavásárlás**

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

## **19. Visszaváltási opciók**

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

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

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

### *(b) Lejárat előtti visszaváltás*

#### *(i) Diszkont Jelzáloglevél*

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

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

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

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

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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



## 20. Érvénytelenítés

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

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

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

## 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 2017. március 29-én kelt 26/2017. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára, Zártkörű Kötvények zártkörű forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

### 3. Hirdetmények és értesítések

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

### 4. A Program

#### (a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forintos 2017-18. 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 (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Kötvénytulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Kötvény Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

## 8. Kötvények

### (a) Típusa

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

### (b) Megjelenési formája

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

### (c) A Kötvények jellege

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

### (d) Elévülés

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

### (e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

A Kötvényekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a 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 közzéadása a forgalomba hozott értékpapír befektetői számára a magyar jogszabályok szerint kötelező, és amely a Felügyelet számára benyújtásra kerül, a jelen Alaptájékoztató tartalmazza. Az egyes Sorozatokban vagy Részletekben forgalomba hozott Kötvények vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

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

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

(m) A Kötvények forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

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

## 10. Kétoldalú árjegyzés

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

## 11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

vagy amely támogatja ezeknek az információknak a feltüntetését abból a célból, hogy a referencia kamatlábhoz hasonló kamatláb vagy árfolyam jelenjen meg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



(c) Fix Kamatozású Kötvények

(i) *A Fix Kamatozású Kötvények Kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

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

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

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

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

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

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

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

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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

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

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

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

### **13. Felhalmozott Kamat**

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

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

### **14. Diszkont Kötvények**

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

### **15. Késedelmi Kamat**

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

### **16. Kifizetések**

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

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

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

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

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

## 17. Munkaszüneti Napok

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

## 18. Visszaváltási opciók

### (a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

### (b) Lejárat előtti visszaváltás

#### (i) Diszkont Kötvény

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

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

ahol:

- RÁ** a referenciaárat jelenti;  
**H** a tizedesként kifejezett hozamot jelenti;  
**y** egy tört szám, amelynek a számlálójában azon napok száma (360 napos évvel számolva, mely tizenkettő 30 napos hónapból áll) szerepel, amely az első Részlet forgalomba hozatalának 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 nyilvános vagy zártkörű értékesítése elsősorban aukciós eljárás keretében történhet a vonatkozó Végleges Feltételekben leírtak szerint. Az alábbi egy minta az egyes forgalomba hozatalokhoz kapcsolódó Végleges Feltételekben bemutatásra kerülő aukciós szabályokról. A mintától az adott Végleges Feltételek aukciós szabályai eltérhetnek.

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

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

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

Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

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

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

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

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

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

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

### **Befizetés módja**

A forgalomba hozatal során Jelzálogleveleket és Kötvényeket vásárló befektetők a Jelzáloglevelek, Kötvények vételárának megfizetését a Vezető Forgalmazó Végleges Feltételekben meghatározott bankszámlájára való átutalással vagy készpénzes befizetéssel teljesíthetik. A befektetők a megvásárolt Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek az elfogadott aukciós vásárlási ajánlatnak vagy az egyéb módon tett aukciós vásárlási nyilatkozatnak megfelelő vételárát legkésőbb az elszámolás napjáig, illetve adott esetben a Végleges Feltételekben rögzített határidőig kötelesek megfizetni a Vezető Forgalmazónak. A fentiekől eltérően a Vezető Forgalmazó a Kibocsátóval egyeztetve jogosult egyes minősített befektető ajánlattevőkkel olyan külön megállapodást is kötni, amely alapján ezen befektetők egyéb módon illetve határidőben is teljesíthetik a befizetési kötelezettségeiket.

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

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

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

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

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

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

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

### **Az aukció lebonyolítása**

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

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

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

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

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

Az aukció eredményét a Kibocsátó az aukció napján nyilvánosságra hozza.

## Allokáció

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

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

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

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

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

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



## A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

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

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

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

A befektetők jegyzési vásárlási ajánlatukat

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

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

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

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

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

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

### **Allokáció**

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

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

### **Az értékpapírok jóváírása**

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

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 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében**

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2017. június 19-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://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) Index / Képlet:

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

[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<br>[●]-ig      | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP]          | [●]                     |
| 2 | [●]-tól<br>[●]-ig      | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP]          | [●]                     |
| 3 | [●]-tól<br>[●]-ig      | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP]          | [●]                     |

|    |                   |  |                 |     |
|----|-------------------|--|-----------------|-----|
| 4  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HI<br>CPI]/[IND<br>EX<br>NEVE]/[<br>●]<br>+<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 5  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HI<br>CPI]/[IND<br>EX<br>NEVE]/[<br>●]<br>+<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 6  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HI<br>CPI]/[IND<br>EX<br>NEVE]/[<br>●]<br>+<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 7  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HI<br>CPI]/[IND<br>EX<br>NEVE]/[<br>●]<br>+<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 8  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HI<br>CPI]/[IND<br>EX<br>NEVE]/[<br>●]<br>+<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 9  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HI<br>CPI]/[IND<br>EX<br>NEVE]/[<br>●]<br>+<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 10 | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HI<br>CPI]/[IND<br>EX<br>NEVE]/[<br>●]<br>+<br>[●]% | [ÉV]<br>[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://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) /<br>Meghatározott Kamatfizetési Napok: | [●]   |
| (v)    | Munkanap Szabály:   | [Változó Kamatláb Munkanap Szabály] /<br>[Következő Munkanap Szabály] /<br>[Módosított Következő Munkanap Szabály] /<br>[Megelőző Munkanap Szabály] / [egyéb] |
| (vi)   | További Pénzügyi Központ (ok):                                    | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |
| (vii)  | Minimális Kamatláb:   | évi [●]% / [Nem alkalmazandó.]  |
| (viii) | Maximális Kamatláb:   | évi [●]% / [Nem alkalmazandó.]  |
| (ix)   | Kamatbázis:   | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |
| (x)    | Egyéb feltételek:   | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |

#### A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

#### A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

#### ÉRTÉKESÍTÉS

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

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

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

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

felszámított és a befektetőket terhelő díjak és költségek:

### ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- |      |  |   |
|------|--|---|
| (41) | Hitelminősítés:  | [Nem alkalmazandó.]   |
| (42) | A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei:   | A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatosan. |
| (43) | A kibocsátás becsült nettó bevétele:<br>A kibocsátás becsült nettó összköltsége:   | [●]<br>[●]  |
| (44) | Irányadó jog és illetékesség:  | A Jelzáloglevelekre a magyar jog irányadó.  |
| (45) | Egyéb Forgalmazó(k):   | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |
| (46) | Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak:  | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |
| (47) | Kibocsátónak a Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |
| (48) | Egyéb  | [●]   |

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

Melléklet(ek): [●]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

---

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

---

## A Vagyonellenőr nyilatkozata

[MINTA]

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

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

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

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

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

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

Ezen jelzáloglevél sorozatok fedezetét rendes- és pótfedezetek együttesen biztosítják.

Budapest, [ ].

PricewaterhouseCoopers  
Könyvvizsgáló Kft.  
Nyilvántartásba vételi szám: 001464]

## **MELLÉKLET**

### **Összefoglaló**

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

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

## Végleges Feltételek

[dátum]

### UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Kötvények [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala a 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2017. június 19-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Kötvényekkel kapcsolatosan az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. Cikk 3. Pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

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

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

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| (iii) | Elszámolási Nap:  | [●]  |
| (iv)  | Értéknap  | [●]  |
| (8)   | Lejárat Nap:  | [●]  |
| (9)   | Futamidő:   | [●]  |
| (10)  | Kamatláb:   | [[●]% fix kamatláb] / [[referencia kamatláb] +/- [●]% változó kamatláb] (EHM: [●]%)<br>[Indexált Kamatozású Kötvények]<br>[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:<br>A forgalomba hozatal helye:                  | [Aukció] / [jegyzés útján]<br>[●]  |
| (15)  | Közreműködők:<br>(i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető, Fizető Megbízott: | UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)<br>[●]   |

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

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| (16)  | <b>Fix Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b>     | [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)    |
| (i)   | Munkanap Szabály:   | [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály] |
| (ii)  | Kamatfizetési Nap(ok):  | [Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]   |
| (iii) | A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél: | UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott   |
| (iv)  | A Kamatláb mértéke:   | [●]%(EHM: [●]%)  |
| (v)   | Felhalmozott kamat:   | [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Kötvényre]   |
| (vi)  | Kamatbázis:   | [●]  |
| (vii) | Fix Kamatozású Kötvény kamatának egyéb megállapítási módja:     | [●]  |
| (17)  | <b>Változó Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b> | [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)   | <b>Diszkont Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b>   | [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<br>[●]-ig      | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP]          | [●]                     |
| 2 | [●]-tól<br>[●]-ig      | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP]          | [●]                     |
| 3 | [●]-tól<br>[●]-ig      | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE]/[●] + [●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP]          | [●]                     |

|    |                   |  |                 |     |
|----|-------------------|--|-----------------|-----|
| 4  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE][<br>●] +<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 5  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE][<br>●] +<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 6  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE][<br>●] +<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 7  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE][<br>●] +<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 8  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE][<br>●] +<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 9  | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE][<br>●] +<br>[●]% | [ÉV]<br>[HÓNAP] | [●] |
| 10 | [●]-tól<br>[●]-ig | [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE][<br>●] +<br>[●]% | [ÉV]<br>[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) /<br>Meghatározott Kamatfizetési Napok: | [●]   |
| (v)    | Munkanap Szabály:   | [Változó Kamatláb Munkanap Szabály] /<br>[Következő Munkanap Szabály] /<br>[Módosított Következő Munkanap Szabály]<br>/ [Megelőző Munkanap Szabály] / [egyéb] |
| (vi)   | További Pénzügyi Központ (ok):                                    | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |
| (vii)  | Minimális Kamatláb:   | évi [●]% / [Nem alkalmazandó.]  |
| (viii) | Maximális Kamatláb:   | évi [●]% / [Nem alkalmazandó.]  |
| (ix)   | Kamatbázis:   | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |
| (x)    | Egyéb feltételek:   | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |

#### A KÖTVÉNYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

#### A KÖTVÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

#### ÉRTÉKESÍTÉS

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

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

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

- (32) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [●]
  - (33) Kifizetési helyek: [●]
  - (34) (i) A Felügyelet engedélyének száma és dátuma: [●]
  - (ii) A Kibocsátó Határozata a 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) Forgalomhoz hozatal költségeinek viselője: [●]
  - (40) A forgalomba hozatal során a Kibocsátó illetve a Vezető Forgalmazó / Forgalmazó által felszámított és a befektetőket terhelő díjak és költségek: [●]

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- |      |  |   |
|------|--|---|
| (41) | Hitelminősítés:  | [Nem alkalmazandó.]   |
| (42) | A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei:   | A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatosan. |
| (43) | A kibocsátás becsült nettó bevétele:   | [●]   |
|      | A kibocsátás becsült nettó összköltsége:   | [●]   |
| (44) | Irányadó jog és illetékesség:  | A Kötvényekre a magyar jog irányadó.  |
| (45) | Egyéb Forgalmazó(k):   | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |
| (46) | Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak:  | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |
| (47) | Kibocsátónak a Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: | [●] / [Nem alkalmazandó.]   |
| (48) | Egyéb  | [●]   |

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

Melléklet(ek): [●]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

---

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

---

## **MELLÉKLET**

### **Összefoglaló**

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

## **BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA**

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

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

A Program keretében megvalósuló egyes forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által folyósított hitelek állományából minél nagyobb 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.<br>MSZSZ<br>auditált | 2016.12.31.<br>MSZSZ<br>auditált | 2016.12.31.<br>IFRS<br>auditált |
|--|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Saját tőke – fedezettség</b>                      |                                  |                                  |                                 |
| <u>saját tőke</u><br>összes forrás                   | 12,2                             | 9,1                              | 9.1                             |
| <b>ROE</b>   |                                  |                                  |                                 |
| <u>adózott eredmény</u><br>saját tőke                | 20,0                             | 6,6                              | 10.9                            |
| <u>adózott eredmény</u><br>jegyzett tőke             | 118,7                            | 42,3                             | 70.7                            |
| <b>Tőkeáttételi mutató</b>                           |                                  |                                  |                                 |
| mérlegfőösszeg<br>saját tőke                         | 818,0                            | 1.101,4                          | 1.094.8                         |
| <b>Értékvesztés fedezettség</b>                      |                                  |                                  |                                 |
| <u>értékvesztés</u><br>saját tőke                    | 24,2                             | 21,4                             | 6.5                             |
| <b>Likviditási ráta</b>                              |                                  |                                  |                                 |
| <u>forgóeszköz</u><br>rövidlejáratú<br>kötelezettség | 114,4                            | 95,0                             | 107,9                           |

*Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. és 2016. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2015. és 2016. évi éves beszámoló, valamint a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2016. évi éves beszámolója*

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

| <b>Lejárat</b>                                 | <b>1-3 hó</b> | <b>3-12 hó</b> | <b>1-5 év</b> | <b>&gt;5 év</b> | <b>Összesen</b> |
|--|---------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 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 MSZSZ szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2016.12.31-én (adatok MFT-ban)**

| <b>Lejárat</b>                                 | <b>1-3 hó</b> | <b>3-12 hó</b> | <b>1-5 év</b> | <b>&gt;5 év</b> | <b>Összesen</b> |
|--|---------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Hitelintézetekkel szembeni követelés           | 16.807        | 12.577         | 57.987        | 89.884          | 177.255         |
| Ügyfelekkel szembeni követelés                 | 644           | 920            | 4.034         | 7.345           | 12.943          |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség       | 13.400        | 15.347         | 38.941        | 0               | 67.688          |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettség             | 210           | 0              | 0             | 0               | 210             |
| Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség | 0             | 5.700          | 112.119       | 6.540           | 124.359         |

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

**II.2.3. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követeléseit és kötelezettségeit lejárat szerinti bontásban  
2016.12.31-én (adatok MFT-ban)**

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

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

**II.3. A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2015. és 2016. december 31-én (adatok MFT-ban)**

|   | <b>2015.12.31.<br/>MSZSZ<br/>auditált</b> | <b>2016.12.31.<br/>MSZSZ<br/>auditált</b> | <b>2016.12.31.<br/>IFRS<br/>auditált</b> |
|---|---|---|--|
| Adózás előtti eredmény                    | 3.995                                     | 1.623                                     | 2.569                                    |
| Adófizetési kötelezettség                 | -433                                      | -354                                      | -447                                     |
| Általános tartalékképzés/feloldás         | -356                                      | -127                                      | 0  |
| Eredménytartalék igénybevétele osztalékra | 0   | 0   | 0  |
| Jóváhagyott osztalék                      | 0   | 0   | 0  |
| <b>Mérleg szerinti eredmény</b>           | <b>3.206</b>                              | <b>1.142</b>                              | <b>2.122</b>                             |
| Jegyzett tőke                             | 3.000                                     | 3.000                                     | 3.000                                    |
| Tőketartalék                              | 783                                       | 783                                       | 783                                      |
| Eredménytartalék                          | 10.435                                    | 13.641                                    | 12.778                                   |
| Értékelési tartalék                       | 0   | 270                                       | 285                                      |
| Általános tartalék                        | 356                                       | 483                                       | 483                                      |
| Mérleg szerinti eredmény                  | 3.206                                     | 1.142                                     | 2.122                                    |
| <b>Saját tőke</b>                         | <b>17.780</b>                             | <b>19.319</b>                             | <b>19.451</b>                            |

*Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. és 2016. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2015. és 2016. évi éves beszámoló, valamint a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2016. évi éves beszámolója*

**II.4.1. A Kibocsátó MSZSZ szerinti Cash Flow kimutatásai 2015.12.31.-én és 2016.12.31-én  
(adatok MFT-ban)**

| Sor szám   | Megnevezés  | 2015.12.31. | 2016.12.31.  |
|------------|---|-------------|--------------|
| 01.        | <b>Kamatbevételek</b>   | 5.710       | 5.832        |
| 02.        | + Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)  | 784         | 761          |
| 03.        | + Egyéb bevételek (célt.- felh.és a célt. többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével) | 70          | 8            |
| 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      | -4.185       |
| 09.        | - Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékvesztés kivételével)  | -21         | -78          |
| 10.        | - Egyéb ráfordítások (célt.képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)  | -465        | -564         |
| 11.        | - Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékvesztés 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            |
| <b>17.</b> | <b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)</b>   | <b>-294</b> | <b>1.048</b> |
| 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.)   | 0           |              |

|     |     |   |       |        |
|-----|-----|---|-------|--------|
|     | + - | állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)  |       | 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. | +   | 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. |     | <b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS</b>  | 852   | 545    |
| 32. |     | ebből:-készpénz (forint - és valutapénztár, csekkék) 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   | 545    |

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2015. december 31. és 2016. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2015. és 2016. évi éves beszámoló

#### II.4.2. A Kibocsátó IFRS szerinti Cash Flow kimutatása 2016.12.31-én (adatok MFT-ban)

| Megnevezés   | 2016.12.31.    |
|--|----------------|
| <b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                   |                |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>  | <b>2 569</b>   |
| Készpénzmozgást nem okozó tételek:   |                |
| Értékcsökkenés   | -              |
| Selejtezett és átadott eszközök  | 4              |
| Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege | 514            |
| Adókötelezettség   | -447           |
| <b>Működési pénzáramlás</b>  | <b>71</b>      |
| Jelenlegi adó eszközök változása   | 239            |
| Egyéb eszközök változása   | 147            |
| Jelenlegi adó kötelezettségek változása                                      | 40             |
| Egyéb kötelezettségek változása  | 9              |
| Ügyfelekkel szembeni követelések változása                                   | 3 234          |
| Egyéb bankbetétek változása  | -58 488        |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása                               | -49            |
| Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása                             | 34 988         |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása                          | -              |
| <b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                   | <b>-19 880</b> |
| <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                |                |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök változása                                    | -13 675        |
| <b>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>          | <b>-13 675</b> |
| <b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>       |                |
| Kibocsátott kötvények változása  | 30 915         |

|  |               |
|--|---------------|
| Fizetett osztalék  | -             |
| <i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i> | <b>30 915</b> |
| <b>Nettó pénzeszköz növekedés</b>                                      | -             |
| Pénzeszközállomány az év elején  | -             |
| Pénzeszközállomány az év végén   | -             |

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

## **II.5. Mérlegfőösszeg és eredmény**

2016. december 31-én a Kibocsátó Magyar Számviteli Szabályok (**MSZSZ**) szerinti mérlegfőösszege 213 milliárd forint volt, ami 2015. december 31-hez viszonyítva 46 %-os növekedést jelent. Az adózott eredmény 2015. december 31-én 3.562 millió forint volt, ez 2016. december 31-én 1.269 millió forint nyereség lett.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint számított adózás előtti eredmény 2016. december 31-én 2.569 millió forint nyereség volt, ami az előző évi eredményhez képest 53%-os növekedést jelent. Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2016. december 31-én 2.122 millió forint volt, ami 63 %-os növekedést jelent a 2015. december 31-i 1.299 millió forint eredményhez viszonyítva.

A Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint elkészített 2016. évi pénzügyi jelentése auditált, 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-val 2002 februárjában kötött részvényadás-vételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db. 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. 1.000.000 forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Kibocsátó tulajdonosai – 2005. december 31-én – a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%-ban) voltak. A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db. 1 millió forint névértékű törzsrészvényét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

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

2005 végén a HVB Csoport – és ezáltal a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó is – az UniCredit 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

Az elmúlt időszakban a jelzálog-hitelintézeti szektor számára a legjelentősebb alkalmazkodási kényszert a Magyar Nemzeti Bank által 2015. júniusban bejelentett, 2017. április 1-jétől előírt Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (**JMM**) bevezetése váltotta ki. A Magyar Nemzeti Bank makroprudenciális politikájának egyik eszközeként a JMM bevezetésének fő célja a hazai bankrendszerben a hosszú lejáratú deviza jelzáloghitelek forintosításával jelentősen megnőtt forint lejáratú eltérés mérséklése jelzálog-fedezetű, hosszú lejáratú források (jelzáloglevelek és refinanszírozási hitelek) bevonásának segítségével. A Magyar Nemzeti Bank várakozásai alapján a szabályozói előírásnak történő alkalmazkodásnak köszönhetően a jelzáloghitelek finanszírozási szerkezete várhatóan egészségesebbé válik, amely a lejáratú eltérésből eredő megújítási és kamatkockázat csökkentésén túl a hitelkamatok alacsonyabb feláraiban is lecsapódhat. A lakáshitelezés várható élénkülésével párhuzamosan a Magyar Nemzeti Bank a JMM-mutató minimálisan elvárt szintjét 2018. október 1-jétől 15 százalékról 20 százalékra emeli. *[Forrás: az MNB 2016-ban megjelent sajtóhírei, illetve az MNB 2016. októberében megjelent Makroprudenciális jelentése]*

Szintén a jelzálog-hitelintézeti szektor fejlesztését szolgálta az a a polgári törvénykönyvről szóló 2014. évi V. törvényt érintő jogszabályi változás is, amelynek során a jogalkotó a különvált zálogjog helyett az önálló zálogjog ismételt bevezetéséről (és újraszabályozásáról) döntött 2016. október 1-jétől. A jogszabályi módosítás egyben megteremtette annak a lehetőségét, hogy a pénzügyi intézmények ingatlanra vonatkozó járulékos jelzálogjogukat önálló zálogjoggá alakítsák át (átalakításos önálló zálogjog). A Jht-nak az önálló zálogjogokra vonatkozó szabályai nem változtak.

Az MNB, mint felügyeleti hatóság 2016. október 3-tól október 10-ig célvizsgálatot tartott a Kibocsátónál. A vizsgálat célja a Kibocsátó üzleti stratégiájának, jelzáloglevél kibocsátási, árazási tevékenységének, likviditási és piaci kockázatkezelési tevékenységének, fedezeti könyv vezetésének, fedezetnyilvántartásának, valamint informatikai infrastruktúra megfelelőségének és működésének ellenőrzése volt. A fenti vizsgálatot lezáró felügyeleti határozat és vizsgálati jelentés 2017. április 21-én került kiadásra, amelyben az MNB a vizsgált kockázatok ellenőrzését a Kibocsátónál – kisebb hiányosságok megállapítása mellett – megfelelőnek értékelte. A határozat keretében az MNB, 2017. december 31-i



határidővel, a Kibocsátó számára a kiszervezett tevékenységek szolgáltatási szerződéseiben foglaltak ellenőrzésével, valamint az informatikai rendszerek kritikus esetben történő helyreállításának terveivel kapcsolatban intézkedést írt elő a Kibocsátó számára. A Kibocsátó a határozat rendelkező részét a Hpt. alapján honlapján közzétette, annak tartalma a Kibocsátó honlapján (<http://www.jelzalogbank.hu>) elérhető.

A Kibocsátó tulajdonosa, az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017. január 31-én egymilliárd forint osztalék kifizetéséről döntött.

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

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

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

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

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

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

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

2016-ban az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 2.737.006 millió forint volt. A magyar számviteli szabályok szerint számolt mérlegfőösszeg alapján 8,9 százalékos piaci részesedéssel a harmadik helyen áll a hazai nagybankok sorában. Adózott eredménye 53.685 millió forint volt.

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

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

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

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

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

### **VI.1. Igazgatóság**

A Kibocsátó Igazgatóságát a következő személyek alkotják:

**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. Vállalati, Befektetési Banki és Privát Bankári Divízió, Intézményi Ügyfelek vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

**Dr. Füredi Júlia**

az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Humánpolitikai Igazgatóságának vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

## **VI.2. Felügyelőbizottság**

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

**Marco Iannaccone**

Felügyelőbizottság elnöke

**Aleksandra Cvetkovic**

Felügyelőbizottság tagja

**Ljiljana Beric**

Felügyelőbizottság tagja

**Mátyás Sándor**

Felügyelőbizottság tagja

**Tóth Balázs**

Felügyelőbizottság tagja

A Felügyelőbizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

**Marco Iannaccone**

a Felügyelőbizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. általános vezérigazgató-helyettese, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

**Aleksandra Cvetkovic**

a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és Kisvállalati Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

**Ljiljana Beric**

a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divízió vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

**Mátyás Sándor**

a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

**Tóth Balázs**

a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati, Befektetési Banki és Private Banking Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

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 feladatokat 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 hiteleket tudjon kínálni, valamint hogy a partnerbankok ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni. A kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények paramétereinek meghatározásánál számos tényezőt kell figyelembe venni, 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 jellemzően 3 hónapos és 5 éves kamatperiódusú hitelek alkotják. Az eszköz- és forrás oldali összhang biztosítása érdekében a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátások is elsősorban 1 és 5 év közötti lejáratú fix és változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények formájában valósulnak meg. A Program keretében azonban lehetőség van ettől eltérő futamidejű, valamint Diszkont Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátására is. A forintban történő kibocsátások mellett a Kibocsátó a Program keretében euró és svájci frank Jelzálogleveleket és Kötvényeket is kibocsáthat. A deviza jelzáloglevelek jellemzően változó kamatozású (pénzpiaci referencia kamathoz kötött) közép- és hosszú lejáratú instrumentumok, amelyek hozzájárulnak a 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 Kibocsátó 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 jelzáloglevél kibocsátás vált szükségessé.

2016-ban összesen 103,04 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra (hét alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukción 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 fentiek eredményeként a Kibocsátó forintban denominált Jelzáloglevél-állománya 2016 végén 123,27 milliárd forintot tett ki, amely 2015. december 31-éhez képest 33,09 milliárd forintos növekedést jelent. A forgalomban lévő, 3,5 millió névértékű, euróban denominált Jelzáloglevél-állomány 2015 év végéhez képest nem változott. 2016. december 31-én a forgalomban lévő forintban denominált Jelzáloglevelek és a devizában denominált Jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett névértéke 124,36 milliárd forint volt (2016. december 31-i hivatalos MNB árfolyammal kalkulálva).  
[Forrás: a Kibocsátó 2016. IV. negyedéves Fedezeti Jelentése]

### **VIII.1.2. Refinanszírozás**

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Kibocsátó üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelből 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 ügyfélkérdések rendezési feladatait. Új zálogjog portfólió refinanszírozására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor. A refinanszírozási üzletág sikerességének alapvető eleme a partnerbankokkal történő folyamatos kapcsolattartás és kiváló együttműködés. A refinanszírozási terület alapvető célja az állomány megtartása, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, az állomány további növelése.

A 2016-os évben a refinanszírozási terület a refinanszírozás volumenében növekedést ért el, mely növekedés az anyabankkal kidolgozott és sikeresen megvalósított együttműködésen alapult. A 2016-os évben az anyabank portfóliójában lévő, fedezeti könyvbe bevonható lakossági hitelek teljes állománya refinanszírozásra került. Az új hitelezési tevékenység tekintetében a bevonható hitelek refinanszírozása folyamatosan történik.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) szabályozói bevezetését követően, a saját jelzálogbankkal nem rendelkező kereskedelmi bankoknak más jelzálogbankkal történő refinanszírozás útján szükséges biztosítaniuk a szabályozói előírást. Ennek kapcsán a Kibocsátó számára új üzleti lehetőségek nyíltak meg. 2017 első negyedév végéig a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal kötött együttműködési keretmegállapodást. A partnerbankok számára refinanszírozási hitelek folyósítására is sor került.

2016. december 31-én a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 89,68%-át (154,71 milliárd forint). [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2016.12.31.]

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

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág új ügyletet 2016-ban nem kötött, az üzletág mintegy 6 éve új ügyletet nem finanszíroz, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

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

Az üzletág a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök elsőszámú biztosítéka a Kibocsátó által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan hasznosításából származó árbevétel engedélyezése. 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) 2016. december 31-én 211 millió forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának (teljes kintlévőségének) 0,12%-át adta. [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2016.12.31.]

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

2010. január 1-jétől a Kibocsátó üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket 2016-ban nem kötött, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket megbízási szerződés szerint a Kibocsátó 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 őstermelő magánszemély ügyfeleknek, illetve egyéni vállalkozóknak nyújtott birtokfejlesztési forinthiteleket, illetve szabad felhasználású jelzáloghiteleket termőföld biztosíték kikötése mellett.

A Kibocsátó lakossági portfólióját képező hitelügyletek tekintetében számos jogszabályi rendelkezés lépett életbe. Így különösen: (i) a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII.

törvény, illetve (ii) a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény alapján 2015-ben a Kibocsátónak az ügyfelek felé elszámolási kötelezettsége keletkezett a jogszabály által tisztességtelenül beszedettnek minősített kamatok illetve díjak vonatkozásában. A fenti törvények hatálya nem terjed ki az állami kamattámogatással nyújtott lakáscélú hitelekre. További változást eredményezett a devizahitelekre vonatkozó 2015-ös forintosítási kötelezettség, amelynek feltételeit, határidőit és lebonyolítását szintén törvény szabályozza. A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2016. december 31-én 16,57 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 1,0 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának (teljes kintlévőségének) 9,60 illetve 0,58%-át adta. [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2016.12.31.]

## VIII.2. A portfólió minősége

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

2016. december 31-én a Kibocsátó kihelyezett, minősítendő eszközeinek összege 194.324 millió forint volt (az ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni követelésállomány értékvesztéssel nem módosított összege).

2015. év azonos időszakához képest a teljes követelésállomány 37,3%-kal növekedett, amelyet elsősorban a banki refinanszírozási hitelállománynak a növekedése eredményezett.

A vállalati és lakossági bruttó hitelállomány a vizsgált időszakban 21.902 millió forintról 17.069 millió forintra, 22%-kal csökkent, elsősorban az ütemezett illetve rendkívüli előtörlesztések illetve lakossági hitelek esetében a nem teljesítő portfólióból történt követelés értékesítés miatt.

Az értékvesztés állománya a teljes kintlévőség arányában a 2015. évi 3,04%-ról 2016-ben 2,12%-ra csökkent egyrészt a problémamentes refinanszírozási hitelállomány növekedésének köszönhetően.

Az átlag alatti/kétes/rossz kategóriákban a teljes kintlévőség aránya a teljes portfólión belül a 2015-es 4,8%-ról 2,9%-ra csökkent. A javulást a problémamentes hitelintézetekkel szembeni kitétségi arányának növekedése mellett az átlag alatti, kétes és rossz kategóriában lévő tőkekintlévőség 37,3 százalékpontos csökkenése is eredményezte.

Az egyes hitelportfóliók minőségét meghatározó tényezők:

### Refinanszírozás

2016. december 31-én a bankközi hitelek és kihelyezések aránya a teljes kintlévőségen belül 91,22% volt, amely a 2015. év azonos időszakához képest 6,69 százalékpontos emelkedést jelent.

A banki refinanszírozott hitelállomány az előző év végi 96.078,7 millió forintról 154.714,7 millió forintra növekedett. A refinanszírozási hitelállomány 2016-ban is problémamentes volt.

A Kibocsátó 2016 végén öt bankot refinanszírozott: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t, Sberbank Magyarország Zrt.-t illetve új partnerként a KDB Bankot.

### 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 2015-ben forintosított, devizában kihelyezett hitel.

A 90 nap feletti késedelemmel rendelkező hitelállomány 15%-kal csökkent 2015. év végéhez viszonyítva. A minősített lakossági állomány értékvesztéssel való fedezettsége emelkedett a 2015-ös 52,2%-ról 58,89%-ra, amely növekedést a már minősített állomány további romlása, a késedelem növekedése okozott. (Kétes kategóriából rossz kategóriába áramlás mértéke volt a meghatározó változás.)

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

### Vállalati és kisvállalati/birtokfejlesztési hitelek

A minősített állomány, illetve az átstrukturált hitelek a banki várakozásoknak megfelelően teljesítenek, 2016-ban 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 | 2015.12.31         |                        |                               | 2016.12.31         |                        |                               |
|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|
|                       | Tőke kintlévőség   | Értékvesztés állománya | Tőke portfólión belüli aránya | Tőke kintlévőség   | Értékvesztés állománya | Tőke portfólión belüli aránya |
| Problémamentes        | 133 319 042        | 0                      | 94,2%                         | 187 318 457        | 0                      | 96,4%                         |
| Külön figyelendő      | 1 410 011          | 28 468                 | 1,0%                          | 1 296 092          | 22 685                 | 0,7%                          |
| Átlag alatti          | 810 392            | 157 134                | 0,6%                          | 5 779              | 1 596                  | 0,0%                          |
| Kétes                 | 3 503 799          | 2 030 156              | 2,5%                          | 1 933 060          | 1 013 908              | 1,0%                          |
| Rossz                 | 2 497 562          | 2 080 797              | 1,8%                          | 3 770 489          | 3 087 599              | 1,9%                          |
| <b>Összesen</b>       | <b>141 540 806</b> | <b>4 296 555</b>       | <b>100,0%</b>                 | <b>194 323 877</b> | <b>4 125 787</b>       | <b>100,0%</b>                 |

Forrás: UniCredit Jelzálogbank Zrt. MSZSZ szerint elkészített értékvesztési jelentése

### VIII.3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása

Az alfejezetben szereplő adatok és információk az alábbi forrásokból származnak:

- MNB Felügyelet Idősorok - I. Pénz és hitelpiaci szervezetek - Hitelintézetek összesen (frissítve a 2016. évi IV. negyedéves adatokkal)
- MNB Felügyelet Idősorok - I. Pénz és hitelpiaci szervezetek - A hitelintézeti szektor részletes adatai
- MNB Hitelezési Folyamatok, 2017. március
- Az FHB Jelzálogbank Nyrt., az Erste Jelzálogbank Zrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. Éves Jelentései vagy Éves Beszámolói, továbbá az UniCredit Jelzálogbank Zrt. saját adatai

A hitelintézeti szektor adatait tartalmazó MNB statisztika alapján 2016 végén a lakossági lakáscélú hitelállomány 2922,7 milliárd forintot tett ki, amelyből a forint hitelállomány 2916,8 milliárd forint, a deviza hitelállomány 5,9 milliárd forint volt. A lakossági lakáscélú hitelállomány év/év alapon 84,4 milliárd forinttal (2,8 százalékkal) csökkent a 2015 év végi állapothoz képest. A lakossági szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya 1420,5 milliárd forint volt 2016.12.31-én, amely év/év alapon 17 százalékos csökkenésnek felel meg.

A háztartások lakóingatlanon fedezett jelzáloghiteleinek nagysága az MNB adatai alapján 2016.12.31-én 4178,1 milliárd forintot tett ki, amely 360 milliárdos csökkenést jelent a 2015 év végi állapothoz képest.

A Magyar Nemzeti Bank „Hitelezési Folyamatok - 2017. március” elnevezésű kiadványa alapján az MNB hitelezési felmérésében részt vevő bankok 2016 negyedik negyedévében széles körben érzékelték a hitelkereslet bővülését a lakáscélú hitelek terén és a jövőre vonatkozó várakozásaik megformálásában is bizakodónak bizonyulnak.

A háztartások részére nyújtott új hitelkihelyezések volumene jelentősen emelkedett a 2015. évihez képest: a lakáscélú hitelek esetében a növekedés éves üteme 42 százalék, a szabadfelhasználású jelzáloghitelek esetében 37 százalék volt. A lakáshiteleken belül az új lakás építésére vagy vásárlására felvett hitelek aránya 2016-ban folyamatosan emelkedett, 2016 negyedik negyedévében az összes új kibocsátás 16 százalékát tette ki.

A gazdasági kilátások és a lakáspiaci folyamatok javulásával összhangban a hitelfeltételek is enyhültek. A lakáscélú hitelek hitelköltsége csökkent, átlagos felára azonban nem változott: az új háztartási hitelek átlagos kamatfelára 2016 végén a 3 havi BUBOR felett 4,8 százalékpont volt.

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) hatása továbbra is intenzíven érezhető a lakáscélú hitelek keresletében: 2016 IV. negyedévében az új lakáshitel volumen 17 százaléka (20 milliárd forint) a CSOK-hoz volt köthető.

A hazai jelzálogbankok mérlegében szereplő nettó jelzáloghitel-állomány 2016 végén 1354,24 milliárd forint volt, ebből a Kibocsátó részesedése 12 százalékot tett ki.

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

|                             | 2014.12.31      | 2015.12.31      | 2016.12.31      |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| FHB Jelzálogbank Nyrt.      | 314,33          | 226,50          | 184,20          |
| OTP Jelzálogbank Zrt.       | 1 079,64        | 968,30          | 948,10          |
| UniCredit Jelzálogbank Zrt. | 55,91           | 113,01          | 167,84          |
| ERSTE Jelzálogbank Zrt.     | -               | -               | 54,10           |
| <b>Összesen</b>             | <b>1 449,88</b> | <b>1 307,81</b> | <b>1 354,24</b> |

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

#### VIII.4. Versenyhelyzet

A hazai jelzálog-hitelintézeti szektor 2015-ig háromszereplős volt, a Kibocsátó mellett kizárólag az FHB Jelzálogbank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. folytatott jelzálog-hitelintézeti tevékenységet.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (JMM) kapcsolatos szabályozói előírásoknak történő megfelelés érdekében az elmúlt időszakban jelentős változások zajlottak le a hazai jelzálog-hitelintézeti szektorban. A JMM megfelelés kapcsán a szabályozásban érintett hitelintézetek alapvetően két megoldás között választhattak: (i) egy már működő, stabil infrastruktúrával rendelkező jelzálogbankkal történő refinanszírozási megállapodás útján biztosítják megfelelésüket vagy (ii) önálló jelzálogbankot alapítanak. A hitelintézetek többsége refinanszírozási megállapodások keretében kívánt megfelelni az előírásoknak, új jelzálogbank alapítási kérelemmel három piaci szereplő fordult a Magyar Nemzeti Bankhoz. 2016 végéig - a MNB előzetes várakozásainak megfelelően - három új jelzálogbank alakult meg (az Erste Jelzálogbank Zrt., a K&H Jelzálogbank Zrt. és az MKB Jelzálogbank Zrt.), a szektor tagjainak száma ennek megfelelően hatra emelkedett. A piaci szereplők számának emelkedése és a refinanszírozási együttműködésben érdekelt potenciális partnerek megszerzéséért folytatott verseny új pályára állította a szektort.

A 2016. szeptember 30 és 2017. március 31 közötti időszakban, az alkalmazkodás következő fázisaként sor került a JMM-megfelelés érdekében végrehajtott első „új” jelzáloglevél-kibocsátásokra is. A korábbiakhoz képest jelentősen megnőtt a jelzáloglevél tranzakciók száma, amellyel párhuzamosan a jelzáloglevelek iránti általános befektetői érdeklődés is élénkült. A számos esetben jelentős túljegyzés mellett értékesített jelzáloglevelekkel kapcsolatos hozamvárások fokozatosan ártértékelődtek, amely az egyes kibocsátások során a jelzáloglevelektől elvárt hozamfelárak látványos csökkenésében testesült meg.

Az élesedő versenyben 2017. első negyedévéig a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal kötött együttműködési keretmegállapodást. A Kibocsátó által forgalomba hozott, még nem törlesztett jelzáloglevelek állománya 2016-ban 33,08 milliárd forinttal emelkedett. 2016 végi adatok alapján, a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 678,87 milliárd forint volt, melyből a Kibocsátó részesedése 18,3 százalékot tett ki. 2017. I. negyedévének végére a szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 962,62 milliárdra emelkedett, a Kibocsátó részesedése 12 százalékra csökkent.



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

|                             | 2014.12.31      | 2015.12.31    | 2016.12.31    | 2017.03.31    |
|-----------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| FHB Jelzálogbank Nyrt.      | 199,49          | 195,08        | 153,39        | 165,67        |
| OTP Jelzálogbank Zrt.       | 786,62          | 668,38        | 354,76        | 545,70        |
| UniCredit Jelzálogbank Zrt. | 44,41           | 91,28         | 124,36        | 114,36        |
| ERSTE Jelzálogbank Zrt.     | -               | -             | 46,37         | 72,89         |
| K&H Jelzálogbank Zrt.       | -               | -             | -             | 64,00         |
| <b>Összesen</b>             | <b>1 030,52</b> | <b>954,74</b> | <b>678,87</b> | <b>962,62</b> |

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

#### VIII.5. Makrogazdasági környezet alakulása

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

2016-ban 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 2017 márciusában formálisan is benyújtotta 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 tőzsdei részvények közül pedig főleg a légitársaságok és az európai bankok papírjai sínylelték meg leginkább a voksolás eredményét.

Ezt követően, a tavalyi év másik nagy horderejű eseménye az amerikai elnökválasztás volt, amelyet minden 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 tavaly decemberben újra kamatot emelt a várakozásokkal összhangban. 2017-ben a feltörekvő piacok mellett az amerikai gazdaság marad a globális növekedés motorja, 2,3%-os GDP várható növekedéssel, amit az erős belső kereslet és a Trump elnök által előrevetített fiskális ösztönzés, tervezett adócsökkentések is támogatnak. Utóbbi hatását egyelőre nehéz prognosztizálni, tekintettel egyrészt arra, hogy az amerikai gazdaság már jelenleg is teljes kapacitás és foglalkoztatás mellett operál, másrészt pedig az eddigi, a választásokon megígért lépések megvalósításával kapcsolatos kudarcok még bizonytalanabbá teszik a helyzetet. Ezzel együtt a Fed által újraindított kamatnormalizáció idén tovább folytatódhat és az amerikai alapkamat 2,25%-ra emelkedhet 2018 végéig.

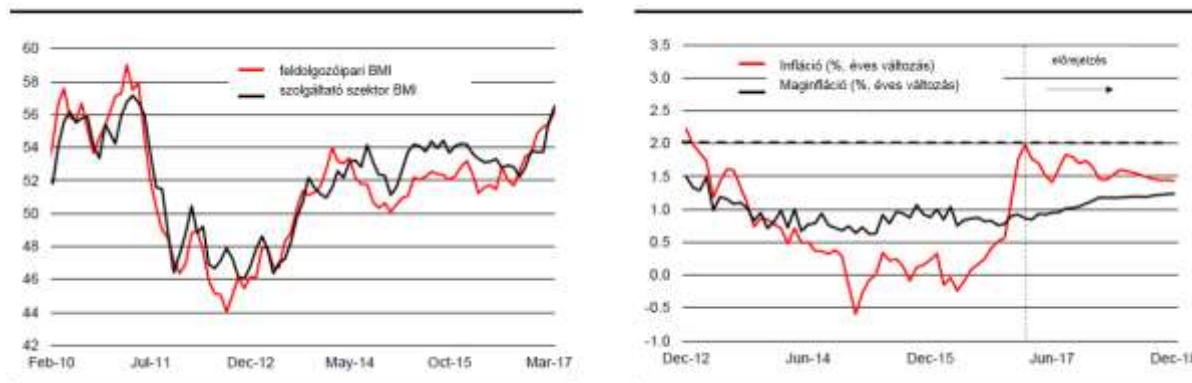
Az eurózóna számára 2016 vegyes növekedési hatásokat hozott. Noha összességében a pozitív hírek domináltak, a negatív kockázatok egyidejűleg szintén felerősödtek. A valutaövezet gazdaságának sokktűrő képessége bizonyult a legkedvezőbb pozitív jelenségnek, az év eleji turbulencia, a Brexit és a gyenge világkereskedelmi folyamatok ellenére ugyanis a vállalati és lakossági bizalom stabil maradt, a gazdaság egésze 1,7%-kal bővült. 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 lejáratú 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 jelként értelmezhető. Mindeközben az EKB olyan intézkedésekről is döntött, melyek lehetővé teszik számukra a rövid lejáratok nagyobb mennyiségben való vásárlását.

Idén az eurózóna felívelése tovább folytatódhat, az év eleje óta eddig beérkezett *soft* indikátorok és bizalmi indexek alapján némi meglepetésre kedvezőbb lehet a valutaövezet növekedése a korábban vártnál 1,5% helyett akár az 1,8%-ot elérheti. Ez azért is különösen üdvözlendő, mert 2017-től a korábban jelentkező támogató tényezők hatása, úgy mint az alacsony olajárak, kifutnak a bázisból. Az optimistább kilátás mögött nagyrészt a világkereskedelem kedvezőbb teljesítménye húzódik meg, ami az európai gazdaság exporttermelő vállalatait, így azok tőkeberuházásait egyaránt pozitívan befolyásolja. Eközben az energiaárak várt fokozatos emelkedése az eurózóna inflációs folyamatait is erősíteni fogja, noha az árak növekedésének az üteme várhatóan nem haladja meg az EKB 2%-os célját, nehezítve ezáltal az EKB feladatát.

#### Eurózóna üzleti indikátorok és inflációs várakozások



Forrás: Eurostat, Markit, UniCredit Research

A fejlődő és feltörekvő országok teljesítménye tavaly 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 tavaly 6,7%-os GDP bővülést ért el. Továbbra is komoly kihívást jelent Kínában az elmúlt időszakban kiépített és sok esetben kihasználatlan kapacitások mögött álló, a pénzügyi rendszerben felhalmozódott hatalmas adósságállomány. Mindeközben olyan nagy nyersanyag kitermelő országok, mint Oroszország vagy Brazília – enyhülő mértékben ugyan, de – tavaly is recesszióban maradtak. A kőolaj világpiaci ára érdemi emelkedést tavaly sem tudott felmutatni, mind a keresleti, mind a kínálati tényezők nyomást gyakoroltak az árakra.

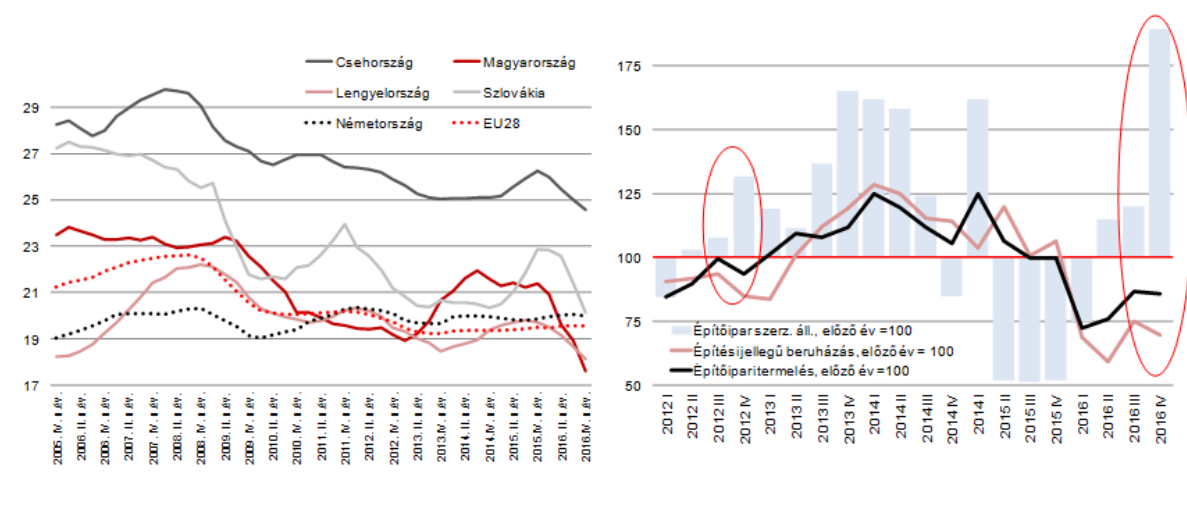
Magyarország számára 2016-ban a képzeletbeli gazdasági mérleg nyelve összességében a pozitív oldalra billent. Annak ellenére ugyanis, hogy a külső környezettől érdemben függő gazdaság számára a Brexit, a gyengélkedő világkereskedelem negatív makrogazdasági tényezőt jelent, az egyensúlyi pozíciók további javulása és a stabil gazdasági növekedés meghozta a várt és időszerű felminősítéseket. A magyar szuverén adósság ugyanis tavaly mindhárom nagy hitelminősítőnél újra a befektetésre ajánlott kategóriába került, további támaszt adva ezzel a magyar állampapírpiacnak 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.

Annak ellenére, hogy a reálgazdaság teljesítménye éves összehasonlításban lényegesen lassult, a tavalyi év összességében kedvezőnek mondható. A növekedés üteme 2%-ot tett ki, a bővülést erősen támogatta a privát fogyasztás és a szolgáltatások, köszönhetően a kedvező munkaerő-piaci folyamatoknak, az alacsony inflációnak és a javuló bizalomnak. Emellett az agrárium hozzáadott értéke is jelentős volt tavaly a kedvező időjárási viszonyok révén. Mindeközben az építőipar és beruházások teljesítménye jelentős mértékben csökkent, nagyrészt az Európai Unió forrásainak 2015. évi rekord szintje, majd tavaly tapasztalt átmeneti lassulása okán.

Idén a magyar gazdaság növekedése várakozásunk szerint erőteljes mértékben fog gyorsulni és a 4%-ot is elérheti, tekintve, hogy a tartósan erős privátfogyasztás és a fellendülő beruházások egyaránt támogatják a növekedést. Emellett, a kormányzati fogyasztás pozitívan járulhat hozzá a GDP-hez, tekintve a kedvező költségvetési helyzetet.

A beruházások vonatkozásában 2016 egy átmeneti évnek tekinthető, amikor mind az állami, mind a magán beruházások gyengén alakultak és az ágazat kétszámjegyű zsugorodást szenvedett el. Ennek oka egyrészt, hogy a 2015-ös rekordszintet követően az EU-s transzferek átmeneti csökkenése negatívan érintette az állami szektor aktivitását. Másrészt pedig a vállalati aktivitás is gyenge volt, tekintve, hogy a korábbi évek nagy volumenű projektjei már lezárultak és termelővé váltak, miközben az új beruházások még nem indultak meg. 2017-től azonban a 2014-2020-as költségvetési ciklus forrásainak fokozódó beáramlása, a felívelő lakáspiac és az új kapacitásbővítések a feldolgozóiparban egyszerre jelennek meg, lehetővé téve a beruházások dinamikus emelkedését.

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



Forrás: KSH, Eurostat, UniCredit Bank

Az ipari termelés tavaly összességében gyenge volt és minimális mértékben nőtt csupán, jelentős havi volatilitás mellett. Ez részben bázishatásra vezethető vissza, hiszen a 2014-2015 során a szektor teljesítménye jelentősen növekedett a korábbi évek kapacitásbővítései nyomán, illetve több vállalat is emelte a műszakok számát. Emellett ugyanakkor azt is érdemes figyelembe venni, hogy a nagy autógyártó vállalatok letelepedtek Magyarországon, a beszállítói hálózatukba tartozó más cégeket is hazánkba vonzottak. A tavalyi év gyengébb teljesítményéhez emellett az is hozzájárult, hogy egyes vállalatok már elkezdtek előkészülni az újabb beruházásokra és modellváltásra, ami átmeneti leállásokat eredményezett. Hosszabb távon azonban, amikor ezek a beruházások termelővé válnak, az ipari termelés és export újabb lendületet kap majd.

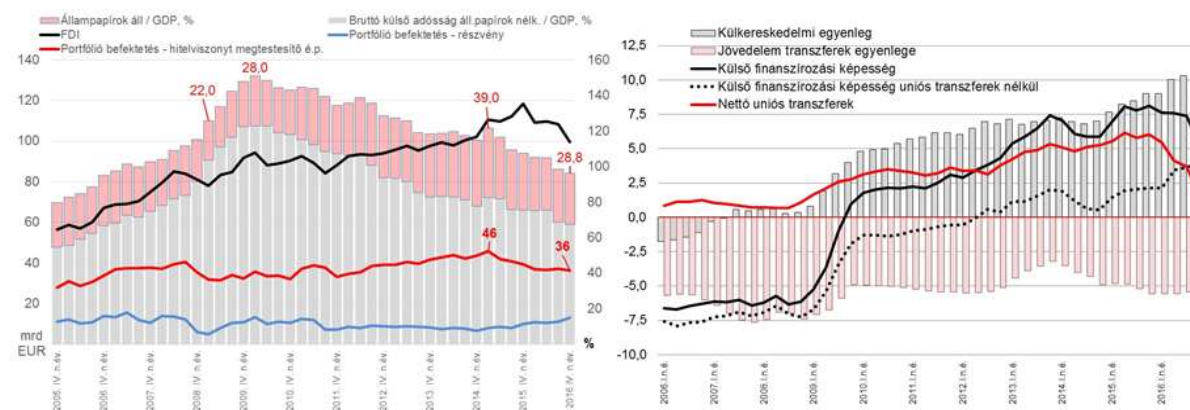
A munkapiaci folyamatok tavaly tovább javultak, mind az aktivitási ráta, mind a foglalkoztatottak száma tovább növekedett. Ennek eredményeként a munkanélküliségi ráta soha korábban nem látott szintre, 4,4%-ra mérséklődött 2016 végére. A bérek emelkedése az alacsony infláció ellenére dinamikus volt, részben 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 bériáramlás 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. Előretekintve az árak további erősödésével és 3% körüli inflációval számolunk idén, nagyrészt a növekvő olajárak, valamint az erős belső kereslet és bériáramlása okán. Mindeközben az importált infláció továbbra is gyenge maradhat.

Tavaly a soha korábban nem látott mértékűre, a GDP arányában számolva 10,3%-osra duzzadt külkereskedelmi többletnek és a befektetésekhez kapcsolódó jövedelem transzferok valamelyest mérséklődő deficitjének köszönhetően a fizetési mérleg 4,9%-os rekord többletet ért el. Bár az uniós tőke-transzferok csökkenése miatt a GDP arányos külső finanszírozási képesség 5,6%-ra mérséklődött az előző évi 8,1%-ról, a mutató értékét a gyorsuló uniós pénzáram és az FDI-ként megjelenő járműipari beruházások idén akár 9% fölé is tornázhathatják. Mindez lehetővé teszi a külső adósságállomány további apadását többek közt a külföldiek kezében lévő állampapír állomány csökkenésén keresztül. Tavaly év végére az ország GDP arányos bruttó külső adóssága a 2010 első negyedében regisztrált 150%-os rekord szintről – döntően a privát szektor hiteltörlesztései nyomán – 96%-ra süllyedt, e mellett azonban az állampapírok külföldiek kezében lévő mennyisége és aránya is számottevően csökkent.

#### A magyar külső adósság és a külső finanszírozási képesség a GDP %-ában



Forrás: MNB, KSH, UniCredit Bank

Az alacsony és messze a jegybanki cél alatt tartózkodó infláció, valamint az EKB márciusi programja az MNB számára is megagyaztak a további monetáris alkalmazkodásnak és a tartósan laza kondíciók fennmaradásának.

A magyar jegybank egyből az EKB bejelentését követően, a márciusi kamatlépcsőülést követően újraindította a kamatlépcsőülést és 1,35%-ról három egymást követő lépésben egészen 0,9%-ig mérsékelte az irányadó kamatlépcsőt, mely azóta változatlanul ezen a szinten áll. További nem-konvencionális lazító lépésként nyáron a jegybank bejelentette, hogy felső korlátot vezet be az irányadó eszközök, a 3 hónapos jegybanki betétben elhelyezhető összegre, kvázi kizorítva ezáltal a bankokat ezen facilitásból. A szeptemberi bejelentést követően az MNB fokozatosan mérsékelte a 3 hónapos betétben elhelyezhető összeg mértékét, mely a legutóbbi szűkítés nyomán 500 milliárd forintra csökken 2017 második negyedében.

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. A lépés hatása a bankközi piacon, valamint az állampapír-piacon a kamatok és hozamok csökkenését eredményezte, elsősorban a rövid lejáratokon.

Előretekintve összességében a laza monetáris kondíciók fennmaradását várjuk idén és jövőre, változatlan alapkamat mellett. Annak ellenére ugyanis, hogy az infláció erősödni fog, annak mértéke várhatóan nem haladja meg a jegybanki toleranciasáv 4%-os felső értékét, lehetővé téve az alkalmazkodó jegybanki politika fenntartását.

Eltekintve a külső sokkok okozta átmeneti kilengésektől, a forint árfolyama összességében stabilan alakult az év során, nem egyszer jelentős felértékelődési nyomás alá kerülve. A forinterősödés 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.

## **A magyar bankszektor teljesítménye**

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

A magyar bankszektorban 2015-ben megindult pozitív folyamatok tavaly tovább erősödtek. A mérlegalkalmazkodás enyhülése, a forint konverzió lezárulta, a javuló bizalom, az erősödő belső kereslet által is egyre jobban támogatott gazdasági teljesítmény lehetővé tették, hogy 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 tavaly a profittermelő képesség érdemi javulása követett, tavaly az adózás utáni eredmény az előzetes jegybanki adatok alapján 456 milliárd forintot tett ki. További pozitív fejlemény, hogy most már nem csak 2-3 nagybank járul hozzá pozitívan a profitabilitáshoz, hiszen a legnagyobb piaci szereplők közül szinte mindenki eredményesen zárta az évet.

Természetesen a jövedelmezőségre kedvezően hatott az a tény, hogy 2016-tól a bankadó mértéke gyakorlatilag felére csökkent, a portfóliótisztítás előrehaladt, a javuló gazdasági, illetve munkaerő-piaci és bérfolyamatokkal párhuzamosan a nem-teljesítő hitelek aránya mérséklődött, ami segítette a céltartalékolási szükséglet enyhülését is. Mindazonáltal a kép ennél némileg árnyaltabb, ha a részleteket tekintjük. Érdemes kiemelni, hogy a profitabilitásban számos egyszeri, a hazai banki kereskedelmi tevékenységhez szorosan és organikusán nem kapcsolódó tétel is szerepet játszott. Így például a legnagyobb hazai piaci szereplő jelentős mértékű, a leányvállalataitól érkező osztalékbevétel könyvelhetett el. Emellett a bankoknak egyszeri bevétele származott VISA európai szervezetének eladásából is tavaly. A kiadások vonatkozásában elmondható, hogy a szigorú költséggazdálkodás továbbra is jellemző, nem utolsósorban a kapacitás leépítések, a fiókbezárások révén, illetve az egyéb banki tevékenységhez kapcsolódóan is.

Ezzel együtt érdemes kiemelni, hogy a tavalyi év kiemelkedő profitadatához jelentős mértékben járultak hozzá az értékvesztések és kockázati céltartalékok a feloldások és visszairásoknak köszönhetően. Az 510 milliárd forint adózás előtti eredményből 118 milliárdnyi ebből a tételből származott, ami azonban hosszabb távon nem tekinthető az egészséges banki működéshez kapcsolódónak, illetve fenntarthatónak.

Mindezt figyelembe véve a tavalyi év 13% körüli ROE mutatója idén várhatóan lényegesen alacsonyabb lesz, amint az egyszeri profitnövelő tételek kifutnak. Emellett a szektor egyik legnagyobb kihívását a rendkívül alacsony kamatkörnyezet jelenti. A jegybanki lazító lépések nyomán az elmúlt időszakban a bankközi kamatok rekord alacsony szintre csökkentek, ami a banki kamatmarzsok folyamatos zsugorodását okozza. Bár a hitelkereslet folyamatosan élénkül, különösen idéntől várható az állományok érdemi növekedése, utóbbi várhatóan nem tudja ellensúlyozni a marzsokra helyeződő nyomást.

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 tavaly is csökkenő trenden maradt, az új hitelkihelyezések 2016-ban 50%-



kal 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 a vállalati szektor hitelezésére hatottak pozitívan. Továbbra is jellemző ugyanakkor, 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 az MNB kapcsolódó közlése értelmében. 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 bankrendszer felügyelete és szabályozása**

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

### **Magyar Nemzeti Bank**

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

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

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

Az MNB alapvető feladatai a következők:

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

Az MNB alapvető feladatain túl a következő feladatokat látja el:

- szanálási hatóságként jár el;
- kizárólagosan ellátja a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét
  - a) a pénzügyi közvetítőrendszer zavartalan, átlátható és hatékony működésének biztosítása,
  - b) pénzügyi közvetítőrendszer részét képező személyek és szervezetek prudens működésének elősegítése, a tulajdonosok gondos joggyakorlásának felügyelete,
  - c) az egyes pénzügyi szervezeteket, illetve a pénzügyi szervezetek egyes szektorait fenyegető, nemkívánatos üzleti és gazdasági kockázatok feltárása, a már kialakult egyedi vagy szektorális kockázatok csökkentése vagy megszüntetése, illetve az egyes pénzügyi szervezetek prudens működésének biztosítása érdekében megelőző intézkedések alkalmazása,
  - d) a pénzügyi szervezetek által nyújtott szolgáltatásokat igénybevevők érdekeinek védelme, a pénzügyi közvetítőrendszerrel szembeni közbizalom erősítése céljából,
- ellátja a fogyasztó és a pénzügyi közvetítőrendszer szervezetei között létrejött – szolgáltatás igénybevételére vonatkozó – jogviszony létrejöttével és teljesítésével kapcsolatos vitás ügy bírósági eljáráson kívüli rendezését a **Pénzügyi Békéltető Testület** (PBT) útján. A PBT szakmailag független, alternatív vitarendezési fórum. A bírósági eljárásoknál gyorsabb és olcsóbb megoldást nyújt a fogyasztók és a velük szerződéses kapcsolatban álló pénzügyi szolgáltató közötti anyagi, polgári eljárást igénylő jogvitákban.

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

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

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

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

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

## VIII.6. Nyereség előjelezés

A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előjelezést 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.

## INGATLANPIAC

### Irodapiac

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

- *Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (Budapest Research Forum, rövidítve: – BRF, tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary) Sajtóközlemény 2017 első negyedév*
- *Eston International Market Report (modern bérirodák)*

2017 első negyedéve során; az SAP új épületszárny fejlesztése készült el Észak-Budán a Graphisoft Parkban, 5.500 négyzetméterrel növelve az irodaállomány méretét. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.346.735 négyzetmétert tesz ki, melyen belül 2.682.155 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 664.580 négyzetméter saját tulajdonú iroda található.



Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

A szabad területek aránya a teljes spekulatív állomány arányában, azaz az üresedési ráta tovább csökkent; az első negyedév során 0,3 százalékponttal 9,2%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. A legteljesebb alpiac továbbra is Dél-Buda (3,6%), míg a legmagasabb üresedési rátát (34,0%) ismét az Agglomerációban tapasztaltuk.

A kereslet 2017 első negyedévében 66.990 négyzetmétert tett ki, amely megegyezik az elmúlt 5 év első negyedéves keresletének átlagával. Az elmúlt időszakokhoz képest a nettó bérbeadás aránya tovább nőtt a szerződeshosszabbításokhoz képest és 2017 első negyedévében az új bérbeadások a teljes volumen 53,3%-át érték el. A második legnagyobb arányt a bővülések képviselték 18,3%-kal, míg a szerződeshosszabbítások 18,2%-os piaci részesedéssel járultak hozzá a teljes kereslethez. Az előbérleti szerződések részaránya 10,3% volt. Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során.

A Váci úti folyosón realizálódott a negyedév legnagyobb kereslete, a szerződések több mint 20%-át kötötték ezen az alpiacon. A Pest Központ, Észak-Buda és Buda Központ régiók pedig szinte egyforma népszerűségnek örvendtek a negyedév során, egyenként 17%-os részaránnyal.

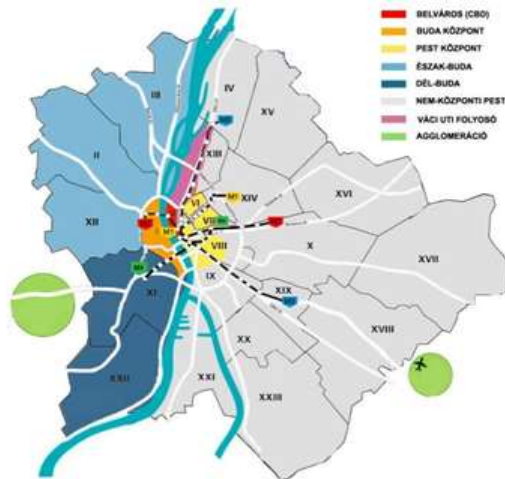
A Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma 2017 első negyedévében összesen 154 bérleti tranzakciót regisztrált, melyek átlagos mérete 435 négyzetméter volt. Ez közel 10%-al magasabb érték, mint az elmúlt 5 év első negyedéveinek átlaga, amely 369 négyzetmétert tett ki.

A legnagyobb méretű tranzakció egy új szerződéskötés volt a Váci Greens B épületében, amelyet több mint 5000 négyzetméterre írtak alá. Ezt követte a Bayer szerződeshosszabbítása az Alkotás Pointban 3.354 négyzetméteren. A legnagyobb előbérleti szerződést az SAP kötötte a Graphisoft Park egyik új épületében, 3.300 négyzetméterre.



A nettó abszorpció (azaz a bérbevett állományban történt változás) 2017 első negyedéve során 7.600 négyzetméter volt.

A 2017. év végéig megépülő új irodaterületek mennyisége várhatóan meghaladja a 100 ezer négyzetmétert; a beruházók kiemelt célterületei: Dél Buda és a Váci úti irodafolyosó. Dél Budán 2010 óta nem adtak át új építésű irodaházat, így ebben a régióban az üres irodaterületek várhatóan hamar bérlőre találnak.



| 2017 első negyedév                       | Budapest  |
|--|-----------|
| Új átadások (m <sup>2</sup> )            | 5 500     |
| Béirodaállomány (m <sup>2</sup> )        | 2 682 155 |
| Saját használatú iroda (m <sup>2</sup> ) | 664 580   |
| Teljes irodaállomány (m <sup>2</sup> )   | 3 346 735 |
| Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )      | 308 120   |
| Kihasználatlansági mutató (%)            | 9,2%      |
| Előbérleti szerződés (m <sup>2</sup> )   | 6 895     |
| Új bérleti szerződés (m <sup>2</sup> )   | 35 675    |
| Bővülés (m <sup>2</sup> )                | 12 230    |
| Szerződeshosszabbítás (m <sup>2</sup> )  | 12 190    |
| Saját tulajdonba vétel (m <sup>2</sup> ) | 0         |
| Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )        | 66 990    |
| Nettó abszorpció (m <sup>2</sup> )       | 7 600     |

A fenti ábra és táblázat forrása: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

| 2017-re tervezett Irodaátadások |   |            |
|---------------------------------|---|------------|
| Részplac                        | Épület  | Méret (nm) |
| Pest központ                    | Markó utca  | 2,700      |
| Pest, központon kívül           | Hungária Center                                   | 6,922      |
| Észak Buda                      | Graphisoft Park SAP épület                        | 8,000      |
| Észak Buda                      | Pasaréti Irodaház                                 | 5,870      |
| Dél Buda                        | Magyar Nobel-díjasok Kutatás és Fejlesztés Park I | 24,000     |
| Dél Buda                        | Office Garden 3                                   | 18,510     |
| Váci úti folyosó                | Balance Loft                                      | 6,500      |
| Váci úti folyosó                | Nexon Irodaház                                    | 4,000      |
| Váci úti folyosó                | Skylight Offices (exMaterial)                     | 15,980     |
| Váci úti folyosó                | Váci Greens D                                     | 14,000     |

Forrás: Eston International Market Report





Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

## Kínálat

Budapest kiskereskedelmi szempontból kiemelkedik az országos átlagból. Itt a legnagyobb az egy főre jutó bevásárlóközpont terület nagysága és a vásárlóerő. A kiskereskedelmi forgalom is 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 üzletet, 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).

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

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

A „pláza stop” alól kivételt kapott fejlesztések eddig nem indultak el, de több nagy bevásárlóközpont beruházása is tervben van. Információink szerint leghamarabb az Etele City Center (43 000 négyzetméter) és az Aquincum Központ (55 000 négyzetméter) fejlesztések elindulása várható. A Mundo Center (35 000 négyzetméter) fejlesztése kérdéses.



| Name of shopping center / Bevásárlóközpont neve | Size / Méret (GLA) | Planned Time of handover / Tervezett nyitási időpont | Developer / Fejlesztő |
|---|--------------------|--|-----------------------|
| Etele City Center                               | 40,000 sq m        | 2019   | Futureal              |
| Mundo Center                                    | 37,000 sq m        | 2019   | Echo Investment       |
| Aquincum Központ                                | 55,000 sq m        |  | ECE                   |

Forrás: Robertson Hungary

## Kereslet

Bérlői oldalról rég nem látott érdeklődés volt megfigyelhető 2016 első felében, mind a nagy márkák és a kisebb láncok irányából. A bevásárlóközpontok tovább erősítették bérlői mixüket, egyes márkák bevásárlóközponton belül foglalnak el új helyet, valamint a meglévő márkák nyitottak új üzleteket. A bevásárlóközpontok mellett az utcai üzlethelyiségek piacán is mozgást tapasztaltunk.

A Váci úton nyitotta meg új 12 000 négyzetméteres barkácsáruházát a Praktiker. A Corvin Plázában nyílt meg a Decathlon legújabb üzlete. Két új kávézóban várja vendégeit a Starbucks, a Baross téren és az Astoriánál az East-West Business Center irodaház aljában. 2016-ban tovább bővült az Spar, Jysk, Pepco, Lidl, Mömax, Aldi, Deichman, Vögele üzletek listája, további üzletek nyitása várható 2017-ben. 2017 elején további három Cserpes Tejivó nyílt meg.

2016 harmadik negyedében három új időszakos Mini Boutique-ot nyitott a Nespresso a West End City Center, Árkád és a Pólus Center bevásárlóközpontokban.

Webáruházzal erősíti szolgáltatásait a Praktiker barkács áruház. A Nyugati téren nyílt meg a Decathlon legújabb üzlete. Az Aréna Plázában nyitotta meg második üzletét az olasz táskákat és cipőket kínáló Musette. Az Europark-ban egy új Café Frei várja a vendégeket. A Parlament mellett nyitotta meg új három exkluzív üzletét a Szamos Marcipán, a Starbucks pedig a budai Hilton-ban. 2016-ban további Deichman, Aldi, Vögele, Lidl, Pepco és Mömax áruházak nyitása várható.

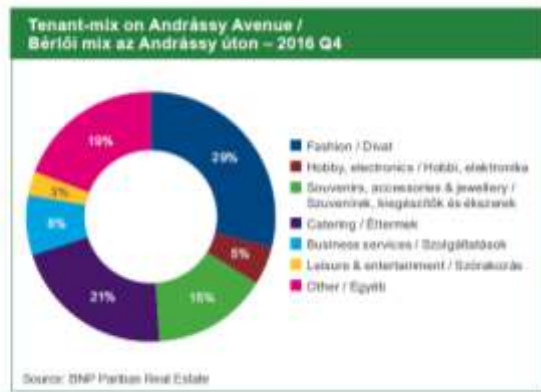
A 2017-es év első felében az IKEA harmadik nagyáruházának átadása várható Soroksáron. A bevásárlóközpontok közül a MOM Park, Mammut, WestEnd és a Campona is felújítja moziáját. A Mamut mozija 2017 áprilisában megnyílt egy új üzemeltető működtetése alatt.

Magyar, cseh, lengyel és román ingatlanokat, főképp bevásárlóközpontokat vásárol meg a CPI Property Group a CBRE Global Investors által kezelt két ingatlanalaptól – jelentette be a vevő.

Az ügylet Magyarországon többek között a Pólus és Campona bevásárlóközpontokat, az Andrássy Complexet, illetve a nyíregyházi és zalaegerszegi Interspar épületét foglalja magába. Az Intersparok épületeinek esetében ez a lépés nincsen befolyással az áruházak működtetésére, amik a továbbiakban is a vásárlók rendelkezésére állnak.

## Bérleti díjak

A bevásárlóközpontok ajánlati árai lokációtól függően 20–70 €/m²/hó között vannak, a bevásárló utcák átlagos bérleti díjai 70–100 €/m²/hó között mozognak. A retail parkokban 6–8 €/ m²/hó bérleti díjon, míg az outlet centerekben 15–20 €/m²/ hó bérleti díjakon lehet üzlethelyiségeket bérelni. Az árak átlagosan 5–15%-ot emelkedtek.



### ELSŐ OSZTÁLYÚ KISKERESKEDELMI EGYSÉGEK BÉRLETI DÍJAI – 2017. MÁRCIUS

| BEVÁSÁRLÓ UTCÁK ÜZLETEI | euró               | euró               | amerikai dollár     | NÖVEKEDÉS %-ban |           |
|-------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------|
|                         | m <sup>2</sup> /hó | m <sup>2</sup> /év | lb <sup>2</sup> /év | 1 év            | 5 év CAGR |
| Budapest (Váci utca)    | 110                | 1.320              | 133                 | 10,0            | 4,1       |
| Budapest (Andrássy út)  | 45                 | 540                | 55                  | 0,0             | 2,4       |
| KISKERESKEDELMI PARKOK  | euró               | euró               | amerikai dollár     | NÖVEKEDÉS %-ban |           |
|                         | m <sup>2</sup> /hó | m <sup>2</sup> /év | lb <sup>2</sup> /év | 1 év            | 5 év CAGR |
| Budapest                | 8.0                | 96                 | 9.7                 | 6.7             | 0.0       |
| Budaörs                 | 7.5                | 90                 | 9,1                 | 7,1             | -1.3      |

### ELSŐ OSZTÁLYÚ KISKERESKEDELMI EGYSÉGEK HOZAMAI – 2015. MÁRCIUS

| BEVÁSÁRLÓ UTCÁK ÜZLETEI<br>(bruttó számok %-ban) | jelen    | múlt     | múlt | max. | 10 év |
|--|----------|----------|------|------|-------|
|  | negyedév | negyedév | év   |      | min.  |
| Budapest (Váci utca)                             | 5.50     | 5.50     | 6.25 | 7.75 | 5,50  |
| Budapest (Andrássy út)                           | 6.00     | 6.00     | 6.50 | 8,00 | 6,00  |
| KISKERESKEDELMI PARKOK<br>(bruttó számok %-ban)  | jelen    | múlt     | múlt | max. | 10 év |
|  | negyedév | negyedév | év   |      | min.  |
| Budapest   | 7.50     | 7.50     | 7.75 | 8.50 | 6,25  |
| Budaörs  | 7.50     | 7.50     | 7.75 | 8.50 | 6,00  |
| BEVÁSÁRLÓ KÖZPONTOK<br>(bruttó számok %-ban)     | jelen    | múlt     | múlt | max. | 10 év |
|  | negyedév | negyedév | év   |      | min.  |
| Magyarország                                     | 6.00     | 6.00     | 6.50 | 7.5  | 5.50  |

*Forrás: Cushman & Wakefield*

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 hasonlíthatóak össze valamely egyedi ingatlan vagy tranzakció megfelelő adataival.

### Előrejelzés

A javuló gazdasági mutatóknak, a megerősödött fogyasztói bizalomnak, valamint az új kínálat hiányának köszönhetően az év során a túlkínálat csökkenése és a bérleti díjak emelkedése volt jellemző. A bérleti oldalon tapasztalt aktív érdeklődés jó előjele a szektor újjáéledésének.



## Ipari ingatlanok

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

### Beinduló fejlesztések 2016

2016-ban 71 ezer négyzetméternyi új ipari/logisztikai ingatlant adtak át, ami meghaladja az előző öt év teljes fejlesztési volumenét. Az üres területek elfogyásával a beruházói tevékenység látványos élénkülésére számíthatunk, bár az új építések éves mennyisége valószínűleg még nem tér vissza a korábban jellemző, 150-200 ezer négyzetméter körüli szintre.

2018-ban több, előbérleti konstrukcióban lekötött, illetve egyedi igény szerint megépülő csarnok átadása is várható; ezen területek zöme az M0-ás körgyűrű déli szektorában kerül megvalósításra.

A fejlesztők növekvő hajlandóságot mutatnak (részben-) spekulatív alapú beruházások indítására. Új fejlesztések elsősorban a dél-budapesti agglomerációban folynak.

| Ipari / logisztikai ingatlanplac 2016. |                          |
|--|--------------------------|
| Állomány                               | 1 934 944 m <sup>2</sup> |
| Logisztikai parkok                     | 1 749 176 m <sup>2</sup> |
| City logisztika                        | 185 768 m <sup>2</sup>   |
| Kereslet                               | 428 357 m <sup>2</sup>   |
| Üresedés                               | 7,6%                     |
| Nettó felszívás                        | 106 854 m <sup>2</sup>   |

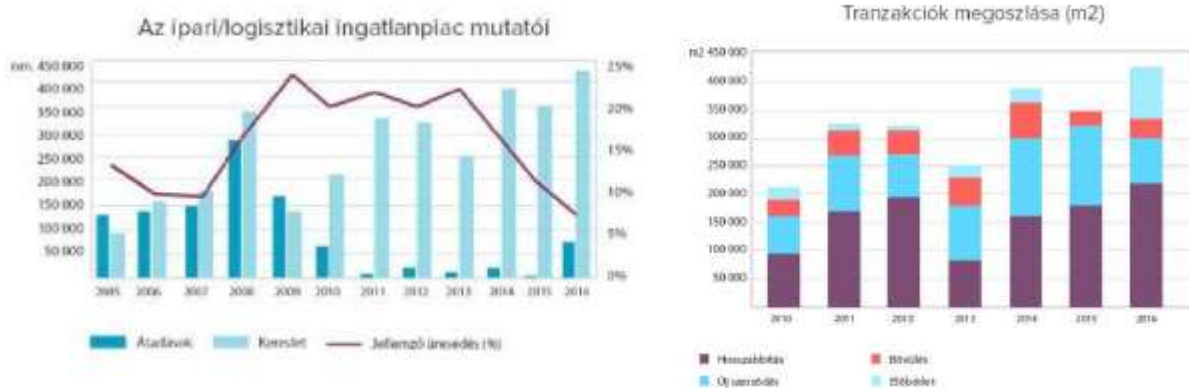
Forrás: *Eston International*

### Rekord mértékű kereslet 2016

2016-ban közel 430 ezer négyzetméter ingatlan került bérbe adásra, ez rekord mértékű keresletet jelöl. A bérelthosszabbítások aránya 52%, ennek háttérében az átköltözésre alkalmas üres területek hiánya áll.

A tízezer négyzetméter feletti tranzakciók (13 db) összesen 230 ezer négyzetméternyi területet érintettek, ezek több mint 70%-a lejáró szerződés megújítása volt. A költözések elmaradásának oka, hogy a piacon elfogytak a használatba vehető, nagyobb méretű területek: több logisztikai park is közel 100%-ban telített. A tízezer négyzetmétert meghaladó ügyletek volumenének több mint 55%-a a piac domináns logisztikai portfólió tulajdonosának valamelyik létesítményében került aláírásra.

Az előbérleti szerződések volumene rekord magas volt: csaknem 80 ezer négyzetméterre született ilyen jellegű megállapodás. Ez szintén a költözésre alkalmas üres területek hiányát jelzi.



Forrás: *Eston International*

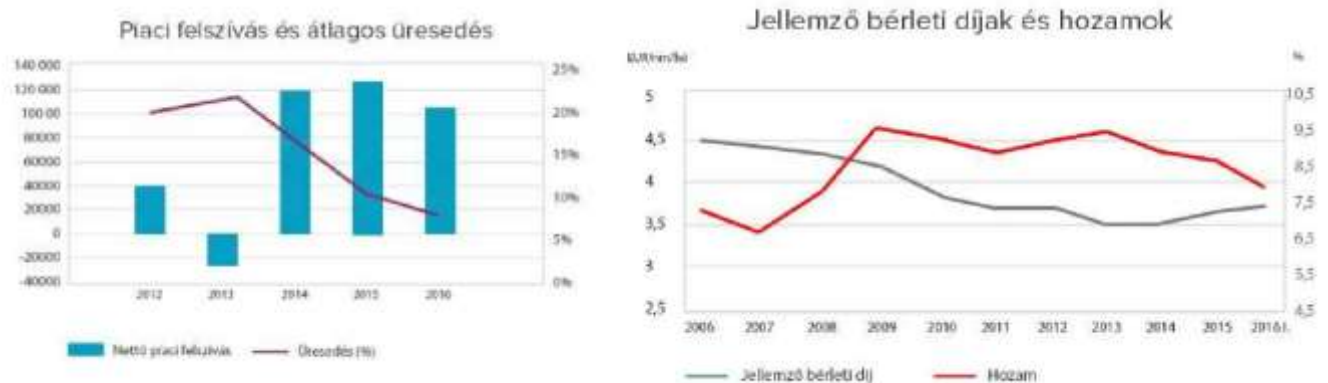
## Elfogytak a kiadható területek 2016-ban

A piacra jellemző, átlagos üresedési mutató 2013. óta folyamatos csökkenést mutat. A kihasználatlan területek aránya az év végén 7,6% volt (2013-ban még 22,8%-ot mértünk), de csak a raktárterületeket figyelembe véve (city logisztikai és parkon belüli irodaterületek nélkül) az üresedés kisebb mint 6%. A 100%-ban telített létesítmények a teljes állomány 54%-át teszik ki, emellett az üres területek állománya is területileg szétaprózott, nehéz egy lokáción nagyobb, egybefüggő csarnokot találni. Ezzel gyakorlatilag elfogytak a költözhető területek a piacon.

Az üres területek eloszlását tekintve megállapítható, hogy a jelentősebb bérleményt igénylők mozgástere erősen korlátozott: mindössze két logisztikai parkban van 9 ezer négyzetmétert meghaladó költözhető csarnok.

A kihasznált területek bővülése 2016-ban is folytatódott, de a korábbiakhoz képest mértéke visszaesett. A nettó piaci felszívás már a harmadik éve magas szinten van, 2016-ban 107 ezer négyzetméter volt (a teljes piac mintegy 5%-a).

A felmérések szerint a bérleti díjak nem változtak számottevően, továbbra is a 3-3,5 EUR/négyzetméter/hó intervallumba esnek (bár egyre inkább az intervallum felső végébe tolnak, és a bérleti kedvezmények is mérséklődtek). A hazai logisztikai ingatlanpiacon jelenleg kevés a befektetési tranzakció, és a befektetési ügyletek sok esetben portfólióértékesítések (akár több országra is kiterjedőek); piaci információk szerint a befektetők hozamelvárása prémium ingatlanok esetén 8-8,5% körül alakul.



Forrás: Eston International

## Erősödő fejlesztői aktivitás, emelkedő bérleti díjak 2016-ban

Forrás: Eston International

2016-ban az ipari/logisztikai ingatlanpiac trendfordulóhoz érkezett: a fejlesztési tevékenység hét év után először lépte át a hetvenezer négyzetmétert. A növekedés dinamikája ugyanakkor elmarad az irodapiacra tapasztalhatótól (valamint a 2009. előtti szinttől), így a kínálati bővülés nem tekinthető átlagon felülnek. A fejlesztések elindulása a várakozások szerint nem dobja meg a piacra jellemző üresedési mutatót, mivel a bérleti igények növekedése várhatóan kiegyenlíti a kínálatbővülést, és az új kínálat sem képvisel jelentős mennyiséget a teljes modern állományhoz viszonyítva.

A már ismert beruházási tervek alapján a spekulatív alapú fejlesztések valóban visszatérnek a piacra, de komolyabb volumen építésével csak magasabb – stabilan 3,5 EUR/négyzetméter feletti – bérleti díjak esetén számolhatunk.

## 2017 első negyedév

Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

2017 első negyedévében négy új fejlesztést adtak át, amely 40.230 négyzetméterrel növelte az új kínálatot, beleértve a Budapest Dock Szabadkikötő két új épületét (19.200 négyzetméter) és a Prologis Park Sziget két épületét (21.030 négyzetméter). Egy ipari park kikerült az állományból miután

végfelhasználók vették igénybe, így a budapesti agglomeráció spekulatív ipari ingatlanállománya jelenleg 1.961.480 négyzetméter.

Az első negyedévben a teljes bérlői kereslet 71.600 négyzetmétert tett ki, amely kismértékben alacsonyabb az elmúlt öt év azonos időszakában mért bérlői kereslet átlagánál (73.830 négyzetméter). A kereslet 34,5%-át szerződés hosszabbítások tették ki, az új szerződések részaránya 30,8%, míg a bővüléseké 16,5% volt. Két előbérleti szerződést kötöttek a negyedév során, összesen 13.000 négyzetméter területre. Ez a teljes kereslet 18,1%-át tette ki az első negyedévben.

2017 első negyedévében a BRF összesen 25 tranzakciót regisztrált, melyből egy szerződés éri el a 10.000 négyzetmétert. Az átlagos tranzakcióméret 2.864 négyzetméter volt, amely megfelel az elmúlt öt év első negyedévében regisztrált átlagos értéknek.

A bérleti szerződések 96%-át logisztikai parkok területeire kötötték, átlagosan 3.440 négyzetméterre. A városi logisztikát érintő bérbeadások átlagos mérete 564 négyzetméter volt.

A legnagyobb előbérleti szerződéskötés az CTP-Biatorbágy épületben történt, ahol 10.000 négyzetméter területre kötöttek szerződést. A legnagyobb új szerződést a Mile Logisztikai Centerben kötötték 8.365 négyzetméteren, míg a legnagyobb hosszabbítást a Prologis Park Budapest-Gyál írták alá 9.760 négyzetméteren. A legnagyobb bővülés egy 3.550 négyzetméteres szerződés volt az Akácliget Logisztikai Center épületében.

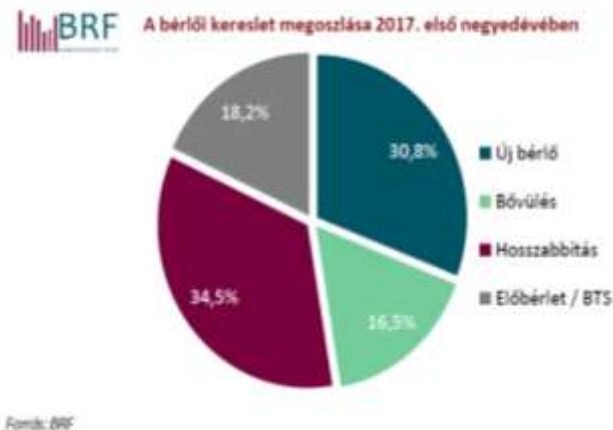
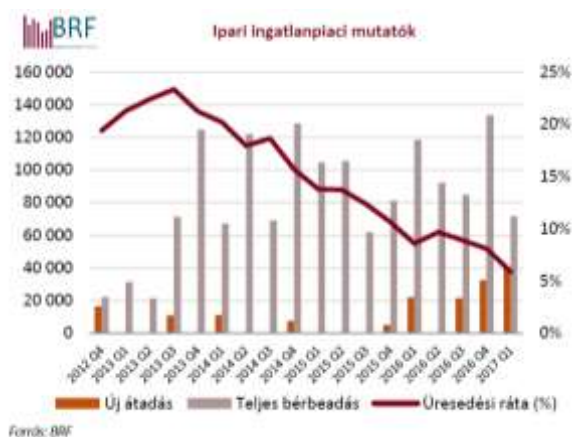
Az üresedési ráta (azaz az üres területek aránya) jelenleg rekord alacsony 5,9%-on áll, ami az előző negyedévéhez képest 2,2 százalékpontos csökkenést jelent. Jelenleg összesen 115.162 négyzetméternyi ipari terület áll üresen és csak egy épületben érhető el 10.000 négyzetméter feletti egybefüggő kiadatlan terület.

A nettó abszorpció (azaz a bérbevett állományban történt változás) pozitív maradt az első negyedévben, 67.346 négyzetmétert tett ki.



*Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyesületi Fóruma (BRF)*





Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyesülető Fóruma (BRF)

## Összefoglaló táblázat

| 2017. első negyedév                 | Logisztikai park | Városi logisztika | Összesen  |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|-----------|
| Új átadás (m <sup>2</sup> )         | 40.230           | -                 | 40.230    |
| Ipari állomány (m <sup>2</sup> )    | 1.775.715        | 185.765           | 1.961.480 |
| Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> ) | 91.855           | 23.305            | 115.160   |
| Kihasználatlanság (%)               | 5,2%             | 12,5%             | 5,9%      |
| Új szerződés (m <sup>2</sup> )      | 21.050           | 1.010             | 22.070    |
| Hosszabbítás (m <sup>2</sup> )      | 24.710           | 0                 | 24.710    |
| Bővülés (sq m)                      | 10.020           | 1.810             | 11.830    |
| Elő-bérlet/BTS (m <sup>2</sup> )    | 13.000           | 0                 | 13.000    |
| Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )   | 68.785           | 2.820             | 71.600    |

Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyesülető Fóruma (BRF)

### Módszertani megjegyzés:

A BRF által vizsgált ipari ingatlanok Budapesten és Pest megyében találhatóak, 1995 után, bérbeadás céljából épültek. Hasznos területük minimum 2 000 m<sup>2</sup> a városi logisztika és 5 000 m<sup>2</sup> logisztikai parkok esetében. A tulajdonos által használt területek nem tartoznak a vizsgált ipari ingatlanállományba.

## Lakáspiac

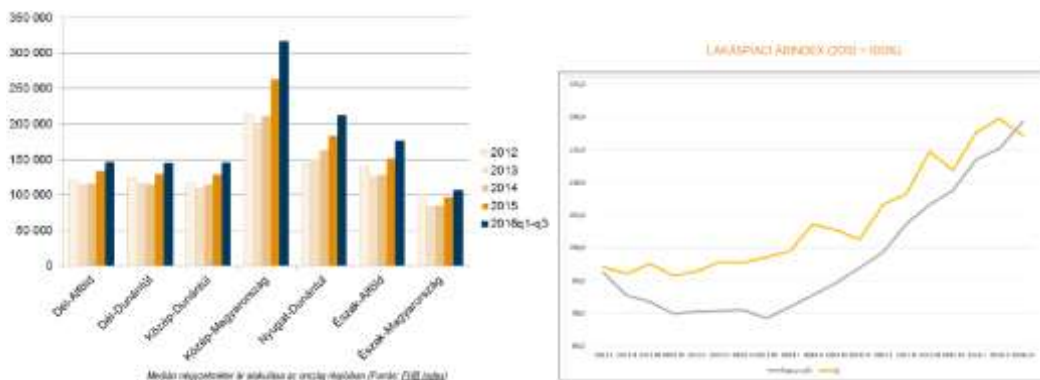
Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), az Otthon Centrum, az OTP Jelzálogbank, az FHB Jelzálogbank (FHB Index), a GKI elemzéseiből, statisztikáiból és a [portfolio.hu](http://portfolio.hu) lakáspiaci témájú cikkeiből származnak.

2016 a használt lakásforgalom rekordéve volt. 2014 óta nemcsak az értékesítési számok, de a lakásárak is folyamatosan nőttek, a kereslet számottevően bővült. Fontos üzenet volt tavaly a lakásépítést terhelő áruforgalmi adó 27 %-ról 5 %-ra mérsékelése és a családok otthonteremtési kedvezményének módosítása is, ami 10 + 10 millió forintos támogatással kecsegtette a többgyermekes családokat, ha új lakásba költöznek, vagy új lakást építenek. A lakásbérleti piac átrendeződése szintén gyorsította az ingatlanpiac élénkülését.

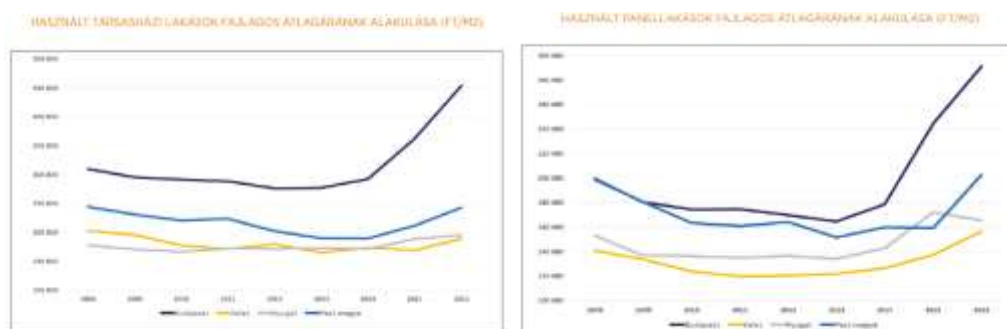
Tavaly szinte az ország egészére a lakásárak növekedése volt jellemző, bár ennek mértékében azért jelentős területi különbségek mutatkoztak. A fő húzóerőnek Budapest számított, amely Közép-Magyarország eredményét is jelentősen javította, így a régiók közül ismét Közép-Magyarország állt az első helyen a drágulási versenyben a 2016. első három negyedéves eredmények alapján. 2015-höz képest több mint 20 %-kal növekedett a lakások tipikus ára. A Nyugat-Dunántúlt illetve az Észak-Alföldet 16-17 % közötti lakásár-emelkedés jellemezte, ugyanakkor az országos átlagot nem érte el már a Dél- és Közép-Dunántúlon tapasztalható drágulás, ahol 11 és 13 % között mentek fel az árak, míg a Dél-Alföldön és az Észak-Alföldön 10% alatt maradt az áremelkedés 2015 jellemző értékeihez képest.

A településtípusok szerinti bontásban Budapest őrzi vezető helyét 20,6 %-os lakásár-emelkedésével 2015 jellemző értékeihez képest, míg a többi településtípusnál a növekedés az országos átlag alatt maradt. A községekben és városokban a 10 %-ot sem érte el a drágulás mértéke, míg a nem megyeszékhely megyei jogú városok esetében némi csökkenésre is sor került. A községek jó teljesítménye mögött részben az is áll, hogy az árak nagyon alacsony bázisról indultak, valamint igen nagy területi különbségek jellemzőek; a lakáspiacon lemaradtabb vidékeken sokkal kisebb növekedésre kerülhetett sor.

A panellakások piaca esetében - mivel ez a legkeresettebb lakástípus - még meredekebb volt a növekedés üteme (2008 évi árszint elérését, illetve elhagyását mutatta a fővárosban és vidéken is).



Forrás: KSH és FHB Index, Otthon Centrum



Forrás: Otthon Centrum

## Lakásépítés

2016-ban 9994 új lakás épült, 31%-kal több, mint egy évvel korábban (KSH). A kiadott lakásépítési engedélykés és az új lakások építésére vonatkozó egyszerű bejelentések együttes száma 31 559 volt, ami több mint két és félszerese a 2015. évinek.

2016-ban az előző évhez képest:

- az épített lakások száma valamennyi településtípusban nőtt, az átlagosnál nagyobb mértékű volt az emelkedés a megyei jogú városokban (49%) és Budapesten (44%);
- a természetes személyek által épített lakások aránya 59-ről 49%-ra esett, a vállalkozások által építettek 39-ről 50%-ra emelkedett;
- az új lakóépületek között 60-ről 51%-ra csökkent a családi házban épült lakások aránya, míg a többszintes, többlakásos épületekben használatba vettek 33-ről 42%-ra nőtt;
- a használatba vett lakások átlagos alapterülete 7 négyzetméterrel, 94 négyzetméterre csökkent;
- a kiadott lakásépítési engedélykés és bejelentések száma együtt 31 559 volt, ami több mint két és félszerese, ezen belül Budapesten közel háromszorosa az előző évinek;
- a kiadott új építési engedélykés (bejelentések) alapján 87%-kal több, összesen 12 206 lakóépület építését tervezik, a nem lakóépületekre kiadott építési engedélykés száma (6632 darab) 43%-kal emelkedett.



Forrás: KSH

2017 várhatóan az új lakások éve lesz. A kedvező feltételeknek köszönhetően egyre nagyobb a lakásépítési kedv. A megfigyelhető lakáspiaci trendek alapján 2017-ben lakást elsősorban Budapesten, a fővárosi agglomerációban, a vidéki régióközpontok és megyei jogú városokban és környező településeken, valamint a Balaton partján keresnek majd a vásárlók.

**BUDAPESTI LAKÁSPROJEKTEK MEGÖSZLÉSA KERÜLETENKÉNT (2017. JANUÁR)**

| Kerület        | Projektok száma (db) | Épülő összes lakás (db) | Épülő szabad lakások száma (db) | Átlag lakásos ár (ezer Ft) | Átlag lakásos költség a költségvetésben (ezer Ft) |
|----------------|----------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|
| XIII. kerület  | 72                   | 4725                    | 2364                            | 582 525                    | 530 045   |
| XI. kerület    | 53                   | 5055                    | 4354                            | 739 798                    | 659 219   |
| II. kerület    | 29                   | 548                     | 295                             | 1 066 000                  | 946 167   |
| XIV. kerület   | 29                   | 1859                    | 661                             | 534 188                    | 513 857   |
| III. kerület   | 26                   | 775                     | 528                             | 705 692                    | 648 846   |
| VI. kerület    | 20                   | 543                     | 247                             | 706 084                    | 690 333   |
| IX. kerület    | 19                   | 1852                    | 1111                            | 609 857                    | 564 077   |
| VIII. kerület  | 18                   | 1271                    | 590                             | 584 000                    | 535 571   |
| IV. kerület    | 12                   | 904                     | 768                             | 457 000                    | 431 500   |
| XII. kerület   | 10                   | 201                     | 181                             | 1 052 000                  | 962 303   |
| VII. kerület   | 8                    | 503                     | 157                             | 851 250                    | 797 500   |
| XX. Kerület    | 6                    | 340                     | 273                             | 428 533                    | 394 667   |
| V. kerület     | 5                    | 123                     | 51                              | 1 239 250                  | 1 205 000   |
| X. kerület     | 5                    | 730                     | 673                             | 450 250                    | 430 250   |
| XVIII. Kerület | 5                    | 154                     | 128                             | 376 000                    |   |
| XIII. Kerület  | 5                    | 227                     | 202                             | 339 500                    | 328 500   |
| XX. Kerület    | 3                    | 57                      | 19                              | 478 000                    | 450 000   |
| XV. Kerület    | 3                    | 61                      | 45                              | 428 000                    | 409 333   |
| XVI. Kerület   | 3                    | 92                      | 41                              | 365 500                    | 355 000   |
| XIII. Kerület  | 3                    | 132                     | 44                              | 300 000                    | 489 500   |
| I. kerület     | 2                    | 53                      | 40                              | 726 000                    | 699 000   |
| XVII. Kerület  | 2                    | 27                      | 11                              | 435 000                    | 386 500   |

Forrás: Otthon Centrum



## LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

### Üzleti szerződések az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel

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

A Kibocsátó több önálló zálogjog-vásárlási keretmegállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, melynek keretében önálló zálogjog megvásárlása és részletvétel vagy halasztott fizetés mellett történő visszavásárlása útján folyamatosan refinanszírozást nyújt az anyavállalat részére. Ezek a keretmegállapodások kiterjednek az UniCredit Bank Hungary Zrt. állami kamattámogatású lakossági forint jelzáloghitelei refinanszírozására, továbbá a lakossági, nem támogatott jelzáloghitelei refinanszírozására. Ezen felül a Kibocsátó a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépését követően jelentős összegű refinanszírozási jelzálogkölcsönt nyújtott az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nek, részben corporate 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 refinanszírozott devizahitelek kizárólag vállalati (corporate) ügyletek.

A Kibocsátó fő üzleti tevékenységei egyikeként, kereskedelmi bankok számára számára Jht. szerinti refinanszírozási hitelnyújtással foglalkozik. A 2017. április elejétől kötelező Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak történő megfelelés okán, két kereskedelmi bankkal is kötött együttműködési keretszerződést. A Kibocsátó a Sberbank Magyarország Zrt. számára 3 éves, valamint a KDB Bank Európa Zrt. számára szintén 3 éves keretszerződés alapján nyújt jelzáloghitelek refinanszírozására hitelt.

A Kibocsátó az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel illetve az UniCredit Leasinggel kötött szerződést hitelbírálati érték megállapítását érintő szolgáltatás igénybevétele céljából.

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

2008 óta a Kibocsátó kiszolgáló funkciót ellátó, a 2013. évi CCXXXVII. törvény szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységei folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. között 2009 tavaszán módosított két szolgáltatási keretszerződés alapján valósult meg. Ezen szerződések részletesen szabályozzák, hogy pontosan mely feladatokat milyen határidőkkel és minőségben kell elvégezni, amelyért a Kibocsátó piaci árú szolgáltatói díjat fizet. A Kibocsátó a kiszervezés tényét az MNB-nek bejelentette.

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

- ingatlangazdálkodás;
- humánpolitika;
- IT és 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, a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel, valamint a partnerbanki refinanszírozással kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az ügynöki megbízási szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá.

A magánszemély ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- hitelezési tevékenységgel kapcsolatos ügynöki feladatok;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- földhivatali ügyintézés;
- 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;
- üzleti tárgyalásban és termékfejlesztésben való hatékony részvétel;
- limit előterjesztések határidőre történő elkészítése;
- indikatív ajánlatok előkészítése;
- előterjesztések prezentálása.

## **HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK**

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



## **A PROGRAM KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ KIBOCSÁTÁSOK KÖLTSÉGEI**

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

## ADÓZÁS

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

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

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

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

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

#### **Kamatjövedelem adózása**

##### Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

Amennyiben egy belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos a társasági adó alanya és a Kibocsátótól származó kamatjövedelemre jogosult, az ilyen jövedelem beletartozik a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos adózás előtti eredményébe, amely társasági adó növekedést eredményezhet. A Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos egyéb éves jövedelmeivel együtt számított társasági adó pozitív alapja 9 %-os adókulccsal adózik.

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

##### Természetes személyek

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

A belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok esetében a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott Jelzáloglevél/Kötvény kamatából (ideértve a hozamot is) származó jövedelem után az adó mértéke 15 %.

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

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

#### **Tőkejövedelem adózása**

### Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

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

### Természetes személyek

#### Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

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

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

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

#### Tartós befektetésből származó jövedelem

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

A tartós befektetésből származó jövedelem adójának mértéke:

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

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

### **Vagyonátruházási illeték**

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

### **Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény tulajdonosok adózása**

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

### **Kamatjövedelem adózása**

#### Külföldi illetőségű nem természetes személyek

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

#### Külföldi illetőségű természetes személyek

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

Amennyiben Magyarország és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos állama között van hatályos egyezmény a kettős adóztatás elkerüléséről, a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos részére kifizetett jövedelemre a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény rendelkezéseit kell alkalmazni. A kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményben foglaltakat a Kibocsátó csak abban az esetben jogosult alkalmazni, amennyiben a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos évente az adott évi első kifizetést megelőzően, illetve illetőségének változását követő első kifizetést megelőzően a Számlavezetőnek átadja az illetősége szerinti ország adóhatósága által kiállított illetőség-igazolását. Ellenkező esetben a Számlavezető az adót az általános személyi jövedelemadó-mérték alapján állapítja meg és vonja le, és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos jogosult lehet az általános mérték és az egyezmény szerinti mérték közötti különbséget 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 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programját a Kibocsátó Igazgatósága 26/2017. számú határozatával 2017. március 29-én hagyta jóvá.

### Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó Igazgatósága a 2017. március 29-én kelt 26/2017. 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 2017. március 1-i Alapító Okirata.
- (ii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iii) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 26/2017. 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 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.

A fenti dokumentumok előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetők a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér. 5-6. szám alatti székhelyén.

Az Alaptájékoztató, valamint az éves és féléves jelentések megtekinthetők a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint az MNB által üzemeltetett (<http://kozzetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

### Elszámolóház

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

### Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

2016. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2016. 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: Molnár Gábor (kamarai engedély száma: 007239)).

A Könyvvizsgáló a Kibocsátó MSZSZ szerinti 2016-os és 2015-ös éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint elkészített 2016. évi pénzügyi jelentése auditált, belső használatra készült, nem publikus. A Könyvvizsgáló a Kibocsátó IFRS szerint elkészített 2016. évi pénzügyi jelentését korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

## **Vagyonellenőr**

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

Vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.

## DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

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

- Adagolt kibocsátás** A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának olyan módja, amelynek keretén belül az értékesítés a Kibocsátó által meghatározott időszak alatt történik, úgy, hogy az értékpapírok lejáratú időpontja azonos.
- ÁKK** Államadósság Kezelő Központ Zrt. (1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.)
- Allokáció** Túligénylés/túljegyzés esetén az Aukció/Jegyzés lezárását követő eljárás, mely során a Kibocsátó az előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes igénylések/jegyzések elfogadásának mértékéről.
- Aukció** A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 5. pontja szerint a forgalomba hozatal azon módja, amely keretén belül a Kibocsátó az általa meghatározott feltételek szerint lehetőséget biztosít ajánlattételre, és a beérkezett vételi ajánlatok meghatározott szempont szerint versenyeznek. A 49. § és 50. § szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A Tpt. 49. §-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól.
- Befektető** Azon Jelzáloglevelet/Kötvényt vásárló személy, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került vagy akinek később Jelzáloglevél/Kötvény kerül a tulajdonába. A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 20. pontja szerint az a személy, aki a befektetési alapkezelővel vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a szabályozott piac, tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja.
- Devizabelföldi vállalkozás, szervezet** A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 30(b) pontja szerint a vállalkozás és a szervezet, ha székhelye belföldön van, ideértve a külföldi állampolgár önálló magyarországi vállalkozását (egyéni vállalkozót – ideértve az egyéni céget – és az önfoglalkoztatót) is; továbbá a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ide nem értve a vámszabadterületi társaságot továbbá a külföldön lévő külképviselet.
- A Tpt. 5. § (1) bekezdés 30(b) pont szerinti vállalkozás vagy szervezet tulajdonosa, vezető tisztségviselője, felügyelőbizottsági tagja és alkalmazottja e minőségében a vállalkozás és a szervezet nevében tett jogügyletei és cselekményei tekintetében, ha azok alapján a vállalkozás vagy a szervezet szerez valamilyen jogot, illetve azt terheli kötelezettség, akkor is devizabelföldinek tekintendő, ha egyébként devizakülföldi).
- Devizabelföldi természetes személy** Az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa van, illetve azzal rendelkezhet.
- Devizakülföldi jogi személy** Az a vállalkozás és szervezet – jogi formájától függetlenül –, akinek székhelye külföldön van, illetőleg devizabelföldi vállalkozás és szervezet külföldön működő fióktelepe. Devizakülföldinek minősül továbbá a devizakülföldi belföldön lévő képviselete, a vámszabadterületi társaság, a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ha a fióktelepet vámszabad területen létesítették, illetve ott működik.

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



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

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

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

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

Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

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

## **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 2017

## **1. számú kiegészítés**

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-432/2017. (2017. július 03.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2017. október 4.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-705/2017., 2017. október 13.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (5) bekezdésének megfelelően 2017. szeptember 29-én közzétette 2017. évi Féléves Jelentését, az - MNB által H-KE-III-432/2017. (2017. július 03.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. évi Féléves jelentésével.

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

## **1. Féléves jelentés 2017.**

## 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, 2017. október 4.

**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.**

**FÉLÉVES JELENTÉSE**

**2017**

## TARTALOMJEGYZÉK

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 1.     | Bevezetés.....  | 139 |
| 2.     | A mérleg kivonata.....  | 140 |
| 3.     | Az eredménykimutatás kivonata.....  | 141 |
| 4.     | A saját tőke változásainak kimutatása.....  | 142 |
| 5.     | Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás.....   | 143 |
| 6.     | Vezetőségi jelentés.....  | 144 |
| 6.1.   | A Jelzálogbank bemutatása.....  | 144 |
| 6.2.   | Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2017. június 30-án.....                     | 144 |
| 6.2.1. | Igazgatóság.....  | 144 |
| 6.2.2. | Felügyelőbizottság.....   | 144 |
| 6.3.   | A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása.....  | 145 |
| 6.3.1. | Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....  | 145 |
| 6.3.2. | Refinanszírozás.....  | 146 |
| 6.3.3. | Üzletiingatlan-finanszírozás.....   | 147 |
| 6.3.4. | Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés..... | 147 |
| 6.4.   | A Jelzálogbank főbb kockázatai.....   | 148 |
| 6.4.1. | Makrogazdasági és piaci kockázatok.....   | 148 |
| 6.4.2. | Hitelezési kockázatok.....  | 148 |
| 6.4.3. | Működési kockázat.....  | 149 |
| 6.4.4. | Kamatkockázat.....  | 149 |
| 6.4.5. | Árfolyamkockázat.....   | 149 |
| 6.4.6. | Likviditási kockázat.....   | 150 |
| 6.4.7. | Szabályozási kockázat.....  | 150 |
| 6.5.   | A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....              | 150 |
| 7.     | Fedezeti jelentés.....  | 151 |
| 8.     | Nyilatkozatok.....  | 152 |

## 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 2017. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredmény sorok a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint készültek.

## 2. A mérleg kivonata

IFRS szerint

| Eszközök                              | Adatok millió Ft-ban |                | Változás    |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|-------------|
|                                       | 2016.12.31           | 2017.06.30     | %           |
| Pénzeszközök                          | 0                    | 0              | 0,0         |
| Kereskedési célú pénzügyi eszközök    | 0                    | 0              | 0,0         |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök       | 19 956               | 19 266         | -3,5        |
| Lejáratig tartott pénzügyi eszközök   | 0                    | 0              | 0,0         |
| Követelések hitelintézetekkel szemben | 179 682              | 180 469        | 0,4         |
| Ügyfelekkel szembeni követelések      | 13 128               | 11 706         | -10,8       |
| Fedezeti ügyletek                     | 0                    | 0              | 0,0         |
| Tőkebefektetések                      | 0                    | 0              | 0,0         |
| Tárgyi eszközök                       | 0                    | 0              | 0,0         |
| Immateriális javak                    | 0                    | 0              | 0,0         |
| Jelenlegi adó eszközök                | 81                   | 20             | -75,3       |
| Halasztott adó eszköz                 | 0                    | 0              | 0,0         |
| Eladásra tartott eszközök             | 0                    | 0              | 0,0         |
| Egyéb eszközök                        | 106                  | 91             | -14,2       |
| <b>Eszközök összesen</b>              | <b>212 953</b>       | <b>211 552</b> | <b>-0,7</b> |

| Kötelezettségek                            | Adatok millió Ft-ban |                | Változás    |
|--|----------------------|----------------|-------------|
|  | 2016.12.31           | 2017.06.30     | %           |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek | 67 745               | 65 807         | -2,9        |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek       | 210                  | 188            | -10,5       |
| Alárendelt kölcsöntőke                     | 0                    | 0              | 0,0         |
| Kibocsátott kötvények                      | 125 459              | 124 592        | -0,7        |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek  | 0                    | 0              | 0,0         |
| Fedezeti ügyletek                          | 0                    | 0              | 0,0         |
| Jelenlegi adó források                     | 0                    | 0              | 0,0         |
| Halasztott adó kötelezettség               | 40                   | 55             | 37,5        |
| Egyéb kötelezettségek                      | 24                   | 1 111          | 4529,2      |
| Egyéb céltartalék                          | 24                   | 24             | 0,0         |
| <b>Kötelezettségek összesen</b>            | <b>193 502</b>       | <b>191 777</b> | <b>-0,9</b> |

| Saját tőke                                    | Adatok millió Ft-ban |                | Változás    |
|---|----------------------|----------------|-------------|
|   | 2016.12.31           | 2017.06.30     | %           |
| Jegyzett tőke                                 | 3 000                | 3 000          | 0,0         |
| Tőketartalék                                  | 783                  | 783            | 0,0         |
| Eredménytartalék                              | 12 778               | 13 900         | 8,8         |
| Jogi tartalékok                               | 483                  | 483            | 0,0         |
| Egyéb tartalékok                              | 0                    | 0              | 0,0         |
| Értékelési tartalékok                         | 285                  | 458            | 60,7        |
| Adózott eredmény                              | 2 122                | 1 151          | -45,8       |
| <b>Saját tőke összesen</b>                    | <b>19 451</b>        | <b>19 775</b>  | <b>1,7</b>  |
| <b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b> | <b>212 953</b>       | <b>211 552</b> | <b>-0,7</b> |

### 3. Az eredménykimutatás kivonata

IFRS szerint

| EREDMÉNYKIMUTATÁS  | Adatok millió Ft-ban |              | Változás     |
|--|----------------------|--------------|--------------|
|  | 2016.06.30           | 2017.06.30   | %            |
| Kamat és kamatjellegű bevételek                                | 3 020                | 2 982        | -1,3         |
| Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások                    | -2 110               | -1 692       | -19,8        |
| <b>Nettó kamatbevétel</b>                                      | <b>910</b>           | <b>1 290</b> | <b>41,8</b>  |
| Jutalékbevételek   | 7                    | 5            | -28,6        |
| Jutalékráfordítások  | -35                  | -19          | -45,7        |
| <b>Nettó jutalékbevétel</b>                                    | <b>-28</b>           | <b>-14</b>   | <b>-50,0</b> |
| Osztalékbevétel  | 0                    | 0            | 0,0          |
| Nettó kereskedési bevétel                                      | -1                   | -92          | 9100,0       |
| Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény      | 0                    | 0            | 0,0          |
| <b>Működési eredmény</b>                                       | <b>881</b>           | <b>1 184</b> | <b>34,4</b>  |
| Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok | -137                 | 38           | -127,7       |
| <b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>                        | <b>744</b>           | <b>1 222</b> | <b>64,2</b>  |
| Bérek és személyi jellegű kifizetések                          | -74                  | -13          | -82,4        |
| Általános működési költségek                                   | -277                 | -204         | -26,4        |
| Devizahitelek kompenzációjára képzett céltartalék              | 0                    | 0            | 0,0          |
| Egyéb céltartalék  | 51                   | 0            | -100,0       |
| Tárgyi eszközök értékcsökkenése                                | 0                    | 0            | 0,0          |
| Immateriális javak értékcsökkenése                             | 0                    | 0            | 0,0          |
| <b>Működési költségek</b>                                      | <b>-300</b>          | <b>-217</b>  | <b>-27,7</b> |
| Befektetésekkel kapcsolatos eredmény                           | -1                   | 0            | -100,0       |
| Egyéb bevételek  | 453                  | 260          | -42,6        |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                                  | <b>896</b>           | <b>1 265</b> | <b>41,2</b>  |
| <b>Adókötelezettség</b>  | <b>-168</b>          | <b>-114</b>  | <b>-32,1</b> |
| <b>Adózott eredmény</b>  | <b>728</b>           | <b>1 151</b> | <b>58,1</b>  |

#### 4. A saját tőke változásainak kimutatása

IFRS szerint

UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

| Saját tőke<br>2016.12.31                |               |               |                   |                 |                       |                  |          |
|---|---------------|---------------|-------------------|-----------------|-----------------------|------------------|----------|
|   | Jegyzett tőke | Tőke-tartalék | Eredmény-tartalék | Jogi tartalékok | Értékelési tartalékok | Adózott eredmény | Összesen |
| <b>MHUF</b>                             |               |               |                   |                 |                       |                  |          |
| <b>Egyenleg 2015. január 1-én</b>       | 3 000         | 783           | 13 278            | -               | 45                    | -1 316           | 15 790   |
| Előző évi adózott eredmény              |               |               | -1 316            |                 |                       | 1 316            | -        |
| Teljeskörű eredmény                     |               |               |                   |                 | 83                    | 1 299            | 1 382    |
| Fizetett osztalék                       |               |               |                   |                 |                       |                  | -        |
| Eredménytartalékból történő átvezetések | -             | -             |                   |                 |                       |                  | -        |
| <b>Egyenleg 2015. december 31-én</b>    | 3 000         | 783           | 11 606            | 356             | 128                   | 1 299            | 17 172   |
| Előző évi adózott eredmény              |               |               | 1 299             |                 |                       | -1 299           | -        |
| Teljeskörű eredmény                     |               |               |                   |                 | 157                   | 2 122            | 2 279    |
| Fizetett osztalék                       |               |               |                   |                 |                       |                  | -        |
| Eredménytartalékból történő átvezetések |               |               | -127              | 127             |                       |                  | -        |
| <b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>    | 3 000         | 783           | 12 778            | 483             | 285                   | 2 122            | 19 451   |

IFRS szerint

UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

| Saját tőke<br>2017.06.30                |               |               |                   |                 |                       |                  |          |
|---|---------------|---------------|-------------------|-----------------|-----------------------|------------------|----------|
|   | Jegyzett tőke | Tőke-tartalék | Eredmény-tartalék | Jogi tartalékok | Értékelési tartalékok | Adózott eredmény | Összesen |
| <b>MHUF</b>                             |               |               |                   |                 |                       |                  |          |
| <b>Egyenleg 2016. január 1-én</b>       | 3 000         | 783           | 11 606            | 356             | 128                   | 1 299            | 17 172   |
| Előző évi adózott eredmény              |               |               | 1 299             |                 |                       | -1 299           | -        |
| Teljeskörű eredmény                     |               |               |                   |                 | 157                   | 2 122            | 2 279    |
| Fizetett osztalék                       |               |               |                   |                 |                       |                  | -        |
| Eredménytartalékból történő átvezetések |               |               | -127              | 127             |                       |                  | -        |
| <b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>    | 3 000         | 783           | 12 778            | 483             | 285                   | 2 122            | 19 451   |
| Előző évi adózott eredmény              |               |               | 2 122             |                 |                       | -2 122           | 0        |
| Teljeskörű eredmény                     |               |               |                   |                 | 173                   | 1 151            | 1 324    |
| Fizetett osztalék                       |               |               | -1 000            |                 |                       | 0                | -1 000   |
| Eredménytartalékból történő átvezetések |               |               | 0                 | 0               |                       |                  | -        |
| <b>Egyenleg 2017. június 30-án</b>      | 3 000         | 783           | 13 900            | 483             | 458                   | 1 151            | 19 775   |

## 5. Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás

IFRS szerint

| Adatok millió Ft-ban   | 2017.06.30    | 2016.12.31     |
|--|---------------|----------------|
| <b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                   |               |                |
| Adózás előtti eredmény   | <b>1 265</b>  | <b>2 569</b>   |
| Készpénzmozgást nem okozó tételek:   |               |                |
| Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon                                | 0             | 4              |
| Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege | -634          | 514            |
| Adókötelezettség   | -114          | -447           |
| <i>Működési pénzáramlás</i>  | <b>-748</b>   | <b>71</b>      |
| Jelenlegi adó eszközök változása   | 44            | 239            |
| Egyéb eszközök változása   | 15            | 147            |
| Jelenlegi adó kötelezettségek változása                                      | 15            | 40             |
| Egyéb kötelezettségek változása  | 1 089         | 9              |
| Ügyfelekkel szembeni követelések változása                                   | 2 056         | 3 234          |
| Egyéb bankbetétek változása  | -787          | -58 488        |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása                               | -22           | -49            |
| Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása                             | -1 939        | 34 988         |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása                          | 0             | 0              |
| <i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>             | <b>471</b>    | <b>-19 880</b> |
| <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                |               |                |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök változása                                    | 880           | -13 675        |
| <i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>          | <b>880</b>    | <b>-13 675</b> |
| <b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>       |               |                |
| Fizetett osztalék  | -1 000        | 0              |
| Kibocsátott kötvények változása  | -868          | 30 915         |
| <i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>       | <b>-1 868</b> | <b>30 915</b>  |
| <b>Nettó pénzeszköz növekedés</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| Pénzeszközállomány az év elején  | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| Pénzeszközállomány az év végén   | 0             | 0              |

## 6. Vezetőségi jelentés

### 6.1. 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 döntéshozó szerveinek és felügyeleti testületeinek tagjait az UniCredit Bank Hungary Zrt. választja meg és menti fel, valamint jelentős befolyást gyakorol a vezetőség felett.

A Jelzálogbank fő tevékenysége a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, amely a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép- és hosszú lejáratú forrásait biztosítja. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékul 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](mailto:jelzalogbank@unicreditgroup.hu), [ucjb.investor@unicreditgroup.hu](mailto:ucjb.investor@unicreditgroup.hu)  
Honlap: [www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)

### 6.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2017. június 30-án

#### 6.2.1. Igazgatóság

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Farkas Bálint</b>            | belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke |
| <b>Kecskésné Pavlics Babett</b> | belső igazgatósági tag                        |
| <b>Dr. Füredi Júlia</b>         | külső igazgatósági tag                        |

#### 6.2.2. Felügyelőbizottság

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Marco Iannaccone</b>     | a Felügyelőbizottság elnöke |
| <b>Ljiljana Berić</b>       | felügyelőbizottsági tag     |
| <b>Aleksandra Cvetković</b> | felügyelőbizottsági tag     |
| <b>Mátyás Sándor</b>        | felügyelőbizottsági tag     |
| <b>Tóth Balázs</b>          | felügyelőbizottsági tag     |



### **6.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása**

#### **6.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás**

##### ***A tevékenység leírása:***

A Jelzálogbank elsődleges finanszírozási eszköze - a korábbi évekhez hasonlóan - 2017 első félévében is a jelzáloglevél-kibocsátás volt, ezen felül a szükséges források bevonása pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel formájában történt. A Jelzálogbank mindenkori jelzáloglevél-kibocsátási tevékenysége szorosan illeszkedik az UniCredit Csoport Magyarország (továbbiakban: a Csoport) konszolidált szintű eszköz-forráskezelési stratégiájához. A kibocsátások minden esetben a Magyar Nemzeti Bank által engedélyezett kibocsátási program keretében valósulnak meg.

A 2017. év első félévében megvalósult jelzáloglevél kibocsátásokra a 200 milliárd forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretein belül került sor.

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 kibocsátási Program azonban lehetőséget ad zártkörű kibocsátásra is. A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a kibocsátási 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 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 lejáratú összhangjának megteremtése - megfelelve a hatályos jogszabályi követelményeknek -, valamint a kamat-, likviditási és árfolyamkockázatok minimalizálása az UniCredit csoportszintű 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 Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) 2017. április 1-ei hatállyal történt bevezetése jelentős hatást gyakorolt a Jelzálogbank, illetve a teljes hazai jelzálog-hitelintézeti szektor jelzáloglevél-kibocsátási tevékenységére. A mutató által kiváltott megfelelési és alkalmazkodási igény miatt lehetőség nyílt külső (harmadik bankos) refinanszírozási megállapodások kötésére.

A vizsgált időszakban négy alkalommal került sor jelzáloglevél kibocsátásra. A kibocsátások háttérben egyrészt a támogatott forinthitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségek ún. árazó kibocsátás útján történő teljesítése, másrészt a refinanszírozási tevékenység eredményeképpen - túlnyomó részt JMM megfelelés által kiváltott - megnövekedett hitelállomány miatt emelkedő finanszírozási szükséglet állt.

Árazó kibocsátásra 2017 első felében három alkalommal került sor, az árazó jelzáloglevél minden alkalommal a 2022. október 8-ai lejáratú, 6,50%-os fix kamatozású UCJBF 2022/A elnevezésű jelzáloglevél volt. A kibocsátásokra alkalmanként 10 millió forint névértékben került sor januárban (UCJBF 2022/A-012), áprilisban (UCJBF 2022/A-013) és júniusban (UCJBF 2022/A-014). A lakossági jelzáloghitel-portfólió finanszírozásának biztosítása érdekében egy további jelzáloglevél aukció került megszervezésre a félév során. Az UCJBF 2019/C fix kamatozású, 2019. szeptember 13-ai lejáratú jelzáloglevél sorozatra 13 milliárd forint névértékű kibocsátásra került sor, 2017. április 19-ei értéknappal.

Az új kibocsátások mellett a tárgyidőszakban két jelzáloglevél visszavásárlási tranzakcióra is sor került. A visszavásárolt jelzáloglevél mindkét alkalommal az UCJBV 2018/A elnevezésű jelzáloglevél volt, amelyből márciusban 10 milliárd, majd áprilisban 7,5 milliárd névértékű állományt vásárolt vissza a Jelzálogbank.

2017 első felében fedezetlen kötvénykibocsátásra nem került sor, továbbá a tárgyidőszak alatt a már kibocsátott jelzáloglevelek egyike sem járt le.

A fentiekben részletezett tranzakciók következtében a forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke a 2016. december 31-ei állapothoz képest a tárgyidőszak végére 13,03 milliárd forinttal emelkedett, az euróban denominált jelzáloglevelek esetében pedig stagnált. A Jelzálogbank által kibocsátott, 2017. június 30-án forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke 118,8 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 119,88 milliárd forint volt, mely a 2016. december 31-ei állapothoz képest 4,48 milliárd forintos csökkenést jelent.

2017 második félévében egy jelzáloglevél-lejárat lesz esedékes (UCJBF 2017/A). Az év hátralévő részében a kibocsátói aktivitást és a nettó jelzáloglevél-állomány alakulását elsősorban a refinanszírozási tevékenység fogja meghatározni. A Jelzálogbank további lakossági jelzáloghitelek refinanszírozását tervezi 2017 második felében, mely az év hátralévő részében lehetőséget adhat további jelzáloglevél kibocsátásokra is.

### 6.3.2. 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-jelzáloghitelekől származó portfólió menedzselése.

A refinanszírozási terület a portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, elő- és végtörlesztéseket, ingatlanfedezet-cserék feladatait és a tevékenységgel kapcsolatos egyéb feladatokat, továbbá az új refinanszírozásokat megelőzően mintavételes helyszíni ellenőrzéseket végez.

#### **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, valamint felkutassa az együttműködési lehetőségeket más, csoporton kívüli partnerbankokkal is

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:**

2017 első felében az anyabanki refinanszírozás tekintetében az előző évhez hasonlóan folytatódott az állomány további emelkedése.

A bankcsoporton kívüli, JMM megfelelés miatti refinanszírozás a két kereskedelmi bankkal 2016-ban megkötött együttműködési szerződések alapján jelentős mértékű állománynövekedést okozott a tárgyidőszakban. 2017 első felében 9,7 milliárd forint értékű új refinanszírozási hitel kifolyósítására került sor a bankcsoporton kívüli együttműködések alapján.

Az anyabanki forint refinanszírozás vonatkozásában 2017 első felében új kihelyezés összesen 10,95 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint hitelállomány a tárgyidőszak során meghaladta a 120 milliárd forintos szintet.

A támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2017 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 2017 első félévében 1,58 milliárd forinttal 9,91 milliárd forintra csökkent.

A refinanszírozott deviza hitelállomány a vizsgált időszak alatt fokozatosan mérséklődött: az euróban denominált állomány a tervezett ütemezésnek megfelelően fokozatosan mérséklődött, a svájci frankban denominált állomány pedig megszűnt a hitel szerződészerű lejáta miatt. A Jelzálogbank a deviza hitelállományt üzleti stratégiája következtében növelni nem kívánja, továbbá üzleti ingatlanokat nem tart a fedezeti könyvében.

2017. június 30-án a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 90,86 százalékát (159,72 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

### 6.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

#### **A tevékenység leírása:**

A Jelzálogbank üzletiingatlan-finanszírozási üzletága a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök elsősorban biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan üzemeltetéséből származó árbevétel engedményezése. 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).

#### **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 óvatos megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió adja.

#### **A tevékenység eredménye és kilátásai:**

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág mintegy 6 éve új ügyletet nem finanszíroz, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket ügynöki szerződés keretében az UniCredit Bank végzi. A hitelportfólió (kintlévőség) 2017. június 30-án 195,52 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,11 százalékát tette ki.

### 6.3.4. 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 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, 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 (kintlévősége) 2017. június 30-án 15,04 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 837,89 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 8,56 illetve 0,48 százalékát adta.

## 6.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai

### 6.4.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

A magyar gazdaság dinamikája az előzetes várakozásoknak megfelelően 2017 első negyedévében erőteljes mértékben gyorsult, így éves összevetésben 4,2%-ot tett ki. A GDP komponensekre köztölt részletek a kibocsátási oldalt tekintve nem okoztak különösebb meglepetést korábbi becsléseinkhez képest. A tavaly kiugróan jó évet zárt mezőgazdaságot kivéve minden terület, - így az export által vezérelt feldolgozóipar, az élénk belső keresletből profitáló szolgáltatások és az ingatlanpiaci fellendülést meglóva gló építőipar - mind pozitívan járult hozzá a növekedéshez. Felhasználási oldalon kisebb meglepetést okozott a közösségi fogyasztás visszaesése, amely erős kontrasztot mutat a költségvetési kiadások 5% feletti bővülésével. Az egyes GDP komponensek közül a legjelentősebb fellendülés a tavaly rekordmélységekbe zuhant beruházások terén következett be (+34%) köszönhetően a megugró uniós transfereknek, a növekvő FDI-nak és a háztartások fokozódó lakás-beruházási aktivitásának, amelynek teljesítményértéke 26%-kal haladta meg a tavalyi nagyon alacsony szintet.

Az év további részében is a kedvező folyamatok fennmaradását várjuk, így a 2017-es év a magyar gazdaság számára kimondottan sikeres lehet, a GDP bővülése a 4,5%-ot is elérheti. Egyfelől bizakodásra ad okot a gyors bériáramlás és magas foglalkoztatottság által hajtott lakossági fogyasztás várhatóan magas szinten állandósuló dinamikája, valamint a feldolgozóipari exportot támogató stabil külső kereslet. A világkereskedelem korábban vártnál gyorsabb és erőteljesebb felfutásából a magyar export is profitál. Szintén kedvező fejleményként értékelhető, hogy a CSOK és az áfa-csökkentés nyomán élénkülő lakásépítési aktivitás idén mind a beruházások, mind az építőipar felfutását támogatja, ahogy azt az első negyedéves adatok már tükrözték. Emellett az állami előfinanszírozás által fűtött, valamint az idéntől felpörgő uniós pénzáram nyomán várhatóan az állami beruházások trendje ismét pozitív irányt vesz majd az év hátralevő részében. Végül pedig a tavalyi évet követően idén már a vállalati szektorban is a beruházások fellendülését várjuk, nagy mértékben az új autóiipari kapacitásbővítő projekteknek köszönhetően.

A legnagyobb kockázatot a magyar gazdaságra – ezen belül is elsősorban a beruházásokra – nézve abban látjuk, hogy az állami és vállalati beruházások szimultán felfutása egyszerre fog nagyobb keresletet generálni az építőipari munkaerő iránt. Tekintve, hogy az építőipar éppen az a terület, amely a leginkább érintett a munkaerőhiányban, ez komoly feszültséget okozhat, versenyt a munkaerőért, ami további bérfelhajtó hatást generálhat.

Bár elmondható, hogy 2016 őszétől az infláció visszatért a magyar gazdaságba, azt gyakorlatilag nagy mértékben az emelkedő olajárakkal párhuzamosan lendületet kapó üzemanyagárak hajtják. Mindeközben ugyanis az eurózónából importált infláció mérsékelte, továbbra is alacsonyan tartva ezzel az importált fogyasztási cikkek árát. Ráadásul érdemi árnyomás a Forint oldaláról sem tapasztalható, a kedvező külső finanszírozási pozíció stabilan 305-315-ös sávban tartja majd a hazai devizát. Ezen felül az újabb ÁFA-csökkentések szintén dezinflációs hatással bírnak.

Összességében, bár az infláció fokozatosan gyorsul az erőteljes bérdinamika által hajtva, annak mértékéke várhatóan elmarad a jegybank tolerancia sávjának felső, 4%-os értékétől. Ez pedig lehetővé teszi a tartósan laza monetáris kondíciók és az alacsony piaci kamatszint fennmaradását, még úgy is, hogy a külső környezetben várhatóan a szigorítás irányába történő elmozdulások (FED, EKB) dominálnak majd.

### 6.4.2. Hitelezési kockázatok

A Bankcsoport döntése alapján a Jelzálogbank új hitel-kihelyezési tevékenységet üzletvitelszerűen kizárólag a **banki refinanszírozási** üzletágban folytat, a refinanszírozott állományok az összes refinanszírozott partner esetében teljesítőek.

#### **Vállalati ingatlanfinanszírozás**

A vállalati hitelállomány továbbra is csökken, a teljes állomány teljesítő. Követelésértékesítés vagy leírás nem történt. A portfólió minőségi romlására a jövőben sem számít a Jelzálogbank.

#### **Lakossági jelzáloghitelek**

A lakossági IFRS szerinti nem-teljesítő jelzáloghitel állomány csökkent 2017. első félévében, elsősorban annak köszönhetően, hogy néhány hitel újra teljesítővé vált.

A Jelzálogbank jelentős ügyfélkört keresett meg egy olyan önkéntes eszközértékesítési ajánlattal, amely szerint a fedezeti ingatlan értékesítése esetén a fennmaradó követelést a Jelzálogbank leírja. Az opciót az egyenlő elbánás elvének betartásával, meghatározott ügyfélkörnek ajánlotta. A program 2017 végéig várhatóan befejeződik, az első ügyletek már lezárásra kerültek.

A Jelzálogbank elindította a felmondási folyamatot olyan ügyfelek esetében, akik már régen nem teljesítők, és az átstrukturálásukra már nincs lehetőség. A követelések értékesítésére, illetve a Nemzeti Eszközkezelő programjának igénybevételére néhány egyedi esetben került sor. 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 Jelzálogbank a nem-teljesítő állomány több mint 60%-ának értékesítését tervezi év végéig, az eladás előkészítése már folyamatban van. Jelenleg 47 esetben önálló végrehajtás, 20 ügyben végrehajtási becsatlakozás van folyamatban, az eladással ez az állomány is jelentősen csökkeni fog. Az elszámolási folyamat lezárását követően kiírt árveréseken az ingatlanok a kikiáltási ár feletti értéken kelttek el, minden ingatlan árverés sikeresen zárult, a végrehajtások a Jelzálogbank számára kedvező módon zárultak.

### **Birtokfejlesztési hitelek**

A birtokfejlesztési hitelállomány illetve ezen belül a nem-teljesítő hitelállomány a Jelzálogbank hitelportfólióján belül elhanyagolható méretű. Mind a teljes, mind a nem-teljesítő állomány csökkent az első félévben.

A végrehajtási szakaszban lévő ügyeknél a termőföld-értékesítés jellemző nehézségei jelentkeznek. A fizetési késedelmek egyik oka általában a földalapú-, kamat és egyéb állami/EU-s támogatások késedelmes kifizetése. A legtöbb minősített ügyfél a késedelmes fizetésen túl egyéb (többszörös) szerződészegésben van (pl. óvadék elhelyezés, állami támogatás vagy haszonbérleti díj engedélyezésének elmulasztása miatt), melyeket általában tárgyalásos úton próbál rendezni a Jelzálogbank. A teljesítő ügyletek fedezettsége a földárak emelkedése és az ütemezett törlesztések, illetve az előtörlesztések miatt folyamatosan javul.

#### 6.4.3. 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.

#### 6.4.4. Kamatkockázat

A Jelzálogbank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezik mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének 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 pénzügyi 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 lejáratú és átárazódási szerkezetének összehangolásával kezeli. Az ilyen típusú kockázatok kezelése derivatív ügylet alkalmazásával is történhet.

#### 6.4.5. Árfolyamkockázat

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

#### 6.4.6. 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 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.

#### 6.4.7. Szabályozási kockázat

A Jelzálogbank 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, azaz a szabályozási környezet változása.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (JMM) kapcsolatos szabályozás jövőbeli, előre nem látható változása (pl. az elvárt minimális szint emelése, vagy egyéb lényegi változások) a refinanszírozási hitelek iránti kereslet, illetve a piaci verseny erősödésén keresztül fejthet ki hatást a Jelzálogbank tevékenységére.

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

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

A Jelzálogbank tőke megfelelése tovább javult 2017-ben. Az első félév végére a Jelzálogbank tőke megfelelési mutatója 111,05 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakának 89,16 %-os értékéhez képest.

A jövedelmezőséget bemutató KPI-ok is kedvezőbb képet mutatnak 2017-ben:

ROE 2017 I. félév: 13,32 %

ROA 2017 I. félév: 1,22 %

ROE 2016 I. félév: 10,20 %

ROA 2016 I. félév: 1,03 %

A tőkearányos és az eszközarányos megtérülés egyaránt meghaladta az egy évvel korábbi értékeket, amelyek elsődleges oka a Jelzálogbank magasabb nyeresége volt, amely a kamatbevételek emelkedésének, illetve a nettósítási faktor és az értékvesztés felszabadításoknak volt köszönhető.

A hitelállományra vetített rizikó költsége a hitelportfólió minőség javulásának köszönhetően jelentősen javult az elmúlt évben.

COR 2017 I. félév: -56,96 bp

COR 2016 I. félév: 166,91 bp

## 7. Fedezeti jelentés

### A jelzáloglevelek és fedezetek 2017. első félév végén fennálló értékei

2017. június 30.

|   |                        |           |
|---|------------------------|-----------|
| A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett   |                        |           |
| ➤ Névértéke (a)   | 118.800.000.000        | Ft        |
| ➤ Kamata (b)  | 15.413.225.000         | Ft        |
| <b>Összesen (a+b)</b>   | <b>134.213.225.000</b> | <b>Ft</b> |
| Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított még nem törlesztett |                        |           |
| ➤ Névértéke (c)   | 1.081.045.000          | Ft        |
| ➤ Kamata (d)  | 159.031.890            | Ft        |
| <b>Összesen (c+d)</b>   | <b>1.240.076.890</b>   | <b>Ft</b> |
| Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett                 |                        |           |
| ➤ Névértéke (a+c)   | 119.881.045.000        | Ft        |
| ➤ Kamata (b+d)  | 15.572.256.890         | Ft        |
| <b>Mindösszesen (a+b+c+d)</b>   | <b>135.453.301.890</b> | <b>Ft</b> |
| Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke  |                        |           |
| ➤ Tőkekövetelés (e)   | 139.061.738.179        | Ft        |
| ➤ Kamatkövetelés (f)  | 29.739.831.168         | Ft        |
| <b>Összesen (e+f)</b>   | <b>168.801.569.347</b> | <b>Ft</b> |
| Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított értéke                      |                        |           |
| ➤ Tőkekövetelés (g)   | 0                      | Ft        |
| ➤ Kamatkövetelés (h)  | 0                      | Ft        |
| <b>Összesen (g+h)</b>   | <b>0</b>               | <b>Ft</b> |
| A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:   |                        |           |
| ➤ Tőkekövetelés (e+g)   | 139.061.738.179        | Ft        |
| ➤ Kamatkövetelés (f+h)  | 29.739.831.168         | Ft        |
| <b>Mindösszesen (e+g+f+h)</b>   | <b>168.801.569.347</b> | <b>Ft</b> |
| Pótfedezetek értéke:  |                        |           |
| ➤ Tőkekövetelés (i)   | 0                      | Ft        |
| ➤ Kamatkövetelés (j)  | 0                      | Ft        |
| <b>Összesen (l+j)</b>   | <b>0</b>               | <b>Ft</b> |

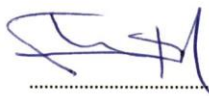
A tárgyidőszak végén a Jelzálogbank pótfedezettel nem rendelkezett.

## 8. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2017. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

Budapest, 2017. szeptember 29.



**Farkas Bálint**  
*Elnök-vezérigazgató*  
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

**3.**



**Kecskésné Pavlics Babett**  
*Belső igazgatósági tag*  
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



## KIEGÉSZÍTÉSEK

**2/A Garanciára vonatkozó információk**

**2/B A nem teljesítő lakossági jelzáloghitelekből álló portfólió eladásával kapcsolatos információk**

## **2. számú kiegészítés**

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-432/2017. (2017. július 03.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2017. november 23.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-924/2017., 2017. december 12.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017. november 2-i készfizető kezességvállalási nyilatkozatára és az UniCredit Jelzálogbank által 2017. december 4-én közzétett nem teljesítő lakossági jelzáloghitelekből álló portfólió eladásáról szóló rendkívüli tájékoztatásra, valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017. december 4-i sajtóközleményére (a rendkívüli tájékoztatás és a sajtóközlemény a továbbiakban együttesen: „**Közlemények**”) tekintettel az - MNB által H-KE-III-432/2017. (2017. július 03.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került a Kezesre vonatkozó alábbi információkkal, a készfizető kezességvállalási nyilatkozattal, valamint a nem teljesítő lakossági jelzáloghitelekből álló portfólió eladásáról szóló Közleményekkel.

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

**2/A Garanciára vonatkozó információk**

**2/B A nem teljesítő lakossági jelzáloghitelekből álló portfólió eladásával kapcsolatos információk**

## 2/A Garanciára vonatkozó információk

### I. Az Alaptájékoztató „I. Összefoglaló” elnevezésű fejezetének kiegészítése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „I. Összefoglaló” elnevezésű fejezete (6-17. oldal) az alábbiak szerint kerül kiegészítésre:

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

Készfizető kezesség bemutatása

#### **A garancia jellege**

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

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

#### **A garancia hatálya**

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

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

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

mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

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

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

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

UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

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

**B.19.3-as és B.19.4a elemek:**

Nem értelmezhető

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

A magyar gazdaság dinamikája az előzetes várakozásoknak megfelelően 2017 első negyedében erőteljes mértékben gyorsult, így éves összevetésben 4,2%-ot tett ki. A GDP komponensekre közölt részletek a kibocsátási oldalt tekintve nem okoztak különösebb meglepetést korábbi becsléseinkhez képest. A tavaly kiugróan jó évet zárt mezőgazdaságot kivéve minden terület, - így az export által vezérelt feldolgozóipar, az élénk belső keresletből profitáló szolgáltatások és az ingatlanpiaci fellendülést meglóvágó építőipar - mind pozitívan járult hozzá a növekedéshez. Felhasználási oldalon kisebb meglepetést okozott a közösségi fogyasztás visszaesése, amely erős kontrasztot mutat a költségvetési kiadások 5% feletti bővülésével. Az egyes GDP komponensek közül a legjelentősebb fellendülés a tavaly rekordmélységekbe zuhant beruházások terén következett be (+34%) köszönhetően a megugró uniós transzfereknek, a növekvő FDI-nak és a háztartások fokozódó lakás-beruházási aktivitásának, amelynek teljesítményértéke 26%-kal haladta meg a tavalyi nagyon alacsony szintet.

Az év további részében is a kedvező folyamatok fennmaradását várjuk, így a 2017-es év a magyar gazdaság számára kimondottan sikeres lehet, a GDP bővülése a 4,5%-ot is elérheti. 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. A világkereskedelem korábban vártnál gyorsabb és erőteljesebb felfutásából a magyar export is profitál. Szintén kedvező fejleményként értékelhető, hogy a CSOK és az áfa-csökkentés nyomán élénkülő lakásépítési aktivitás idén mind a beruházások, mind az építőipar felfutását támogatja, ahogy azt az első negyedéves adatok már tükrözték. Emellett az állami előfinanszírozás által fűtött, valamint az idéntől felpörgő uniós pénzáram nyomán várhatóan az állami beruházások trendje ismét pozitív irányt vesz majd az év hátralevő részében. Végül pedig a tavalyi évet követően idén már a vállalati szektorban is a beruházások fellendülését várjuk, nagy mértékben az új autóiipari kapacitásbővítő projekteknek köszönhetően.

A legnagyobb kockázatot a magyar gazdaságra – ezen belül is elsősorban a beruházásokra – nézve abban látjuk, hogy az állami és vállalati beruházások szimultán felfutása egyszerre fog nagyobb keresletet generálni az építőipari munkaerő iránt. Tekintve, hogy az építőipar éppen az a terület, amely a leginkább érintett a munkaerőhiányban, ez komoly feszültséget okozhat, versenyt a munkaerőért, ami további bérfelhajtó hatást generálhat.

Bár elmondható, hogy 2016 őszétől az infláció visszatért a magyar gazdaságba, azt gyakorlatilag nagy mértékben az emelkedő olajárakkal párhuzamosan lendületet kapó üzemanyagárak hajtják. Mindeközben ugyanis az eurózónából importált infláció mérsékelte, továbbra is alacsonyan tartva ezzel az importált fogyasztási cikkek árát. Ráadásul érdemi árnymomás a Forint oldaláról sem tapasztalható, a kedvező külső finanszírozási pozíció stabilan 305-315-ös sávban tartja majd a hazai devizát az euróhoz viszonyítva. Ezen felül az újabb ÁFA-csökkenések szintén dezinflációs hatással bírnak.

Összességében, bár az infláció fokozatosan gyorsul az erőteljes bérdinamika által hajtva, annak mértékéke várhatóan elmarad a jegybank tolerancia sávjának felső, 4%-os értékétől. Ez pedig lehetővé teszi a tartósan laza monetáris kondíciók és az alacsony piaci kamatszint fennmaradását, még úgy is, hogy a külső környezetben várhatóan a szigorítás irányába történő elmozdulások (FED, EKB) dominálnak majd.

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

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

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

Nem értelmezhető.

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

Nem alkalmazható – A Kezes az Alaptájékoztatóban nem tesz közze nyereség-előrejelzést vagy becslést.

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

Nem alkalmazandó. – A Kezes Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint elkészített 2016. évi pénzügyi jelentése auditált, a könyvvizsgálói jelentés fenntartásokat nem tartalmaz. A Kezes 2017. június 30-ai pénzügyi adatai nem auditáltak.

**B.19.11-es elem:**

Nem alkalmazandó.

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

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

|                                 | 2016.12.31.<br>IFRS<br>auditált | 2017.06.30.<br>IFRS<br>nem auditált |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Saját tőke – fedezettség</b> |                                 |                                     |
| saját tőke                      | 10,9                            | 11,1                                |
| összes forrás                   |                                 |                                     |
| <b>ROE</b>                      |                                 |                                     |
| adózott eredmény                | 17,9                            | 8,6                                 |
| saját tőke                      |                                 |                                     |
| adózott eredmény                |                                 |                                     |
| jegyzett tőke                   | 222,6                           | 109,4                               |

|                                     |       |       |
|-------------------------------------|-------|-------|
| <b>Tőkeáttételi mutató</b>          |       |       |
| <u>mérlegfőösszeg</u><br>saját tőke | 914,9 | 901,2 |

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2016. december 31-ei fordulónappal elkészített auditált beszámolója és a 2017. június 30-as nem auditált pénzügyi adatai alapján.*

## **2 A Kezes adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2016. december 31-én és 2017. június 30-án (adatok MFt-ban)**

|  | <b>2016.12.31.<br/>IFRS<br/>auditált</b> | <b>2017.06.30.<br/>IFRS<br/>nem auditált</b> |
|--|--|--|
| Adózás előtti eredmény                                   | 66.479                                   | 29.005                                       |
| Adófizetési kötelezettség                                | -12.794                                  | -2.621                                       |
| <b>Mérleg szerinti eredmény</b>                          | <b>53.685</b>                            | <b>26.384</b>                                |
| Jegyzett tőke  | 24.118                                   | 24.118                                       |
| Tőketartalék   | 3.900                                    | 3.900  |
| Eredménytartalék   | 154.880                                  | 186.666                                      |
| Értékelési tartalék                                      | 28.799                                   | 31.748                                       |
| Jogi tartalék  | 33.771                                   | 33.670                                       |
| Mérleg szerinti eredmény                                 | 53.685                                   | 26.384                                       |
| <b>Saját tőke (a Bank tulajdonosára jutó Saját tőke)</b> | <b>299.153</b>                           | <b>306.486</b>                               |

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2016. december 31-ei fordulónappal elkészített auditált beszámolója és a 2017. június 30-as nem auditált pénzügyi adatai alapján.*

## **3 Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás**

2017. június 30-a óta a Kezes pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kezes kilátásaiban 2017. június 30-a óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

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

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

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

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

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

A Kezes főtevékenysége: 64.19.'08. Egyéb monetáris közvetítés

A Kezes további tevékenységei: 64.91.'08. Pénzügyi lízing; 64.99.'08. Mászova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés; 66.12.'0 8. Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység; 66.19.'08. Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység; 66.22.'08. Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység; 66.29.'08. Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége; 64.92.'08. Egyéb hitelnyújtás

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

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

**B.19.17-es elem**  
**Hitelminősítés:**

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

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

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

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

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

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

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

A Kezes 2016. évre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentése teljes terjedelmében elérhető az UniCredit Bank Hungary Zrt. honlapján.



## II. Az Alaptájékoztató „Kockázati Tényezők” elnevezésű fejezetének kiegészítése

*Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „Kockázati Tényezők” elnevezésű fejezete (18-25. oldal) az alábbiakkal kerül kiegészítésre:*

### **A Kezessel és a kezességvállalásának teljesítésével kapcsolatos kockázati tényezők**

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

A Kezes 2016. évre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentése teljes terjedelmében elérhető az UniCredit Bank Hungary Zrt. honlapján.

### **III. Az Alaptájékoztató „Kockázati Tényezők” elnevezésű fejezetének kiegészítése**

#### ***A garancia jellege***

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

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

#### ***A garancia hatálya***

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

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

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

## IV. A Kezes bemutatása

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

#### A Kezes IFRS szerinti konszolidált mérleg kimutatása 2016. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.

Konszolidált mérleg

2016. december 31.

| (millió forint)                                      | <u>2016.12.31</u> | <u>2015.12.31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Eszközök</b>                                      |                   |                   |
| Készpénz és nem leköötött nstrok Jegybankkal szemben | 15 184            | 20 027            |
| Kereskedési célú pénzügyi eszközök                   | 76 278            | 68 818            |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök                      | 648 836           | 575 403           |
| Lejáratig tartott pénzügyi eszközök                  | 436               | 438               |
| Követelések hitelintézetekkel szemben                | 802 841           | 910 386           |
| Ügyfelekkel szembeni követelések                     | 1 117 800         | 1 057 014         |
| Fedezeti célú derivatív eszközök                     | 31 297            | 29 444            |
| Tőkebefektetések                                     | 0                 | 0                 |
| Befektetési célú ingatlanok                          | 10 787            | 14 083            |
| Tárgyi eszközök                                      | 20 380            | 21 096            |
| Immateriális javak                                   | 3 800             | 2 699             |
| Jelenlegi adó eszközök                               | 1 111             | 737               |
| Halasztott adó eszköz                                | 134               | 148               |
| Eladásra tartott eszközök                            | 115               | 0                 |
| Egyéb eszközök                                       | 8 007             | 9 210             |
| <b>Eszközök összesen</b>                             | <b>2 737 006</b>  | <b>2 709 503</b>  |
| <b>Források</b>                                      |                   |                   |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek           | 729 254           | 829 502           |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek                 | 1 551 019         | 1 504 825         |
| Alárendelt kölcsöntőke                               | 21 218            | 21 361            |
| Kibocsátott kötvények                                | 23 168            | 3 516             |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek            | 68 419            | 62 381            |
| Fedezeti célú derivatív kötelezettségek              | 25 100            | 16 020            |
| Jelenlegi adó források                               | 0                 | 0                 |
| Halasztott adó kötelezettség                         | 1 870             | 868               |
| Egyéb kötelezettségek                                | 15 293            | 16 795            |
| Egyéb céltartalék                                    | 2 339             | 4 666             |
| <b>Kötelezettségek összesen</b>                      | <b>2 437 680</b>  | <b>2 459 934</b>  |
| <b>Saját tőke</b>                                    |                   |                   |
| Jegyzett tőke  | 24 118            | 24 118            |
| Tőketartalék   | 3 900             | 3 900             |
| Eredménytartalék                                     | 154 880           | 134 518           |
| Jogi tartalékok                                      | 33 771            | 29 432            |
| Értékelési tartalékok                                | 28 799            | 18 680            |
| Adózott eredmény                                     | 53 685            | 38 701            |
| <b>A Bank tulajdonosára jutó Saját tőke összesen</b> | <b>299 153</b>    | <b>249 349</b>    |
| <b>Kisebbségi részesedés</b>                         | <b>173</b>        | <b>220</b>        |
| <b>Saját tőke összesen</b>                           | <b>299 326</b>    | <b>249 569</b>    |
| <b>Kötelezettségek és Saját tőke összesen</b>        | <b>2 737 006</b>  | <b>2 709 503</b>  |

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált mérleg kimutatása  
2017. június 30-ra vonatkozóan (adatok millió forintban)**

**UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.**

Konszolidált mérleg

2017. június 30.

(millió forint)

|  | <u>2017.06.30</u> | <u>2016.12.31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Eszközök</b>                                      |                   |                   |
| Készpénz és nem lekötött nostro Jegybankkal szemben  | 17 892            | 15 184            |
| Kereskedési célú pénzügyi eszközök                   | 93 057            | 76 278            |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök                      | 664 048           | 648 836           |
| Lejáratig tartott pénzügyi eszközök                  | 416               | 436               |
| Követelések hitelintézetekkel szemben                | 726 237           | 802 841           |
| Ügyfelekkel szembeni követelések                     | 1 178 806         | 1 117 800         |
| Fedezeti célú derivatív eszközök                     | 34 314            | 31 297            |
| Tőkebefektetések                                     | 0                 | 0                 |
| Befektetési célú ingatlanok                          | 9 975             | 10 787            |
| Tárgyi eszközök                                      | 20 300            | 20 380            |
| Immateriális javak                                   | 4 189             | 3 800             |
| Jelenlegi adó eszközök                               | 33                | 1 111             |
| Halasztott adó eszköz                                | 139               | 134               |
| Eladásra tartott eszközök                            | 0                 | 115               |
| Egyéb eszközök                                       | 12 587            | 8 007             |
| <b>Eszközök összesen</b>                             | <b>2 761 993</b>  | <b>2 737 006</b>  |
| <b>Források</b>                                      |                   |                   |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek           | 683 616           | 729 254           |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek                 | 1 571 800         | 1 551 019         |
| Alárendelt kölcsöntőke                               | 0                 | 21 218            |
| Kibocsátott kötvények                                | 59 450            | 23 168            |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek            | 60 729            | 68 419            |
| Fedezeti célú derivatív kötelezettségek              | 27 048            | 25 100            |
| Jelenlegi adó források                               | 28                | 0                 |
| Halasztott adó kötelezettség                         | 2 300             | 1 870             |
| Egyéb kötelezettségek                                | 47 160            | 15 293            |
| Egyéb céltartalék                                    | 3 214             | 2 339             |
| <b>Kötelezettségek összesen</b>                      | <b>2 455 345</b>  | <b>2 437 680</b>  |
| <b>Saját tőke</b>                                    |                   |                   |
| Jegyzett tőke  | 24 118            | 24 118            |
| Tőketartalék   | 3 900             | 3 900             |
| Eredménytartalék                                     | 186 666           | 154 880           |
| Jogi tartalékok                                      | 33 670            | 33 771            |
| Értékelési tartalékok                                | 31 748            | 28 799            |
| Adózott eredmény                                     | 26 384            | 53 685            |
| <b>A Bank tulajdonosára jutó Saját tőke összesen</b> | <b>306 486</b>    | <b>299 153</b>    |
| <b>Kisebbségi részesedés</b>                         | <b>162</b>        | <b>173</b>        |
| <b>Saját tőke összesen</b>                           | <b>306 648</b>    | <b>299 326</b>    |
| <b>Kötelezettségek és Saját tőke összesen</b>        | <b>2 761 993</b>  | <b>2 737 006</b>  |

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált eredménykimutatása  
2016. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

**UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.**

Konszolidált eredménykimutatás

2016. december 31.

| (millió forint)  | <u>2016.12.31</u> | <u>2015.12.31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Kamat és kamatjellegű bevételek                                | 91 180            | 91 592            |
| Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások                    | -28 274           | -27 656           |
| <b>Nettó kamatbevétel</b>                                      | <b>62 906</b>     | <b>63 936</b>     |
| Jutalékbevételek   | 48 718            | 47 961            |
| Jutalékráfordítások  | -8 865            | -8 720            |
| <b>Nettó jutalékbevétel</b>                                    | <b>39 853</b>     | <b>39 241</b>     |
| Osztalékbevétel  | 185               | 208               |
| Nettó kereskedési bevétel                                      | 13 108            | 11 228            |
| Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény      | 2 493             | 1 301             |
| <b>Működési eredmény</b>                                       | <b>118 545</b>    | <b>115 914</b>    |
| Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok | -6 681            | -9 757            |
| <b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>                        | <b>111 864</b>    | <b>106 157</b>    |
| Bérek és személyi jellegű kifizetések                          | -17 939           | -17 090           |
| Általános működési költségek                                   | -37 711           | -43 364           |
| Egyéb céltartalék  | 2 194             | -523              |
| Tárgyi eszközök értékcsökkenése                                | -1 277            | -1 708            |
| Immateriális javak értékcsökkenése                             | -1 498            | -421              |
| Egyéb bevétel  | 10 967            | 3 968             |
| <b>Működési költségek</b>                                      | <b>-45 264</b>    | <b>-59 138</b>    |
| Befektetésekkel kapcsolatos eredmény                           | -86               | 2 979             |
| Befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos eredmény            | -35               | -212              |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                                  | <b>66 479</b>     | <b>49 786</b>     |
| Adókötelezettség   | -12 794           | -11 085           |
| <b>Adózott eredmény</b>  | <b>53 685</b>     | <b>38 701</b>     |

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált eredménykimutatása  
2017. június 30-ra vonatkozóan (adatok millió forintban)**

**UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.**  
Konszolidált eredménykimutatás  
2017. június 30.

| (millió forint)  | <u>2017.06.30</u> |
|--|-------------------|
| Kamat és kamatjellegű bevételek                                | 39 729            |
| Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások                    | -10 281           |
| <b>Nettó kamatbevétel</b>                                      | <b>29 448</b>     |
| Jutalékbevételek   | 25 040            |
| Jutalékráfordítások  | -4 188            |
| <b>Nettó jutalékbevétel</b>                                    | <b>20 852</b>     |
| Osztalékbevétel  | 185               |
| Nettó kereskedési bevétel                                      | 7 393             |
| Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény      | 1 179             |
| <b>Működési eredmény</b>                                       | <b>59 057</b>     |
| Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok | 3 803             |
| <b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>                        | <b>62 860</b>     |
| Bérek és személyi jellegű kifizetések                          | -9 131            |
| Általános működési költségek                                   | -25 253           |
| Egyéb céltartalék  | -596              |
| Tárgyi eszközök értékcsökkenése                                | -451              |
| Immateriális javak értékcsökkenése                             | -121              |
| Egyéb bevétel  | 1 818             |
| <b>Működési költségek</b>                                      | <b>-33 734</b>    |
| Befektetésekkel kapcsolatos eredmény                           | 2                 |
| Befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos eredmény            | -123              |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                                  | <b>29 005</b>     |
| Adókötelezettség   | -2 621            |
| <b>Adózott eredmény</b>  | <b>26 384</b>     |

## A Kezes IFRS szerinti konszolidált saját tőke kimutatása 2016. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.  
Konszolidált saját tőke kimutatás  
2016. december 31.

|   | Jegyzett tőke | Tőke-tartalék | Eredmény-tartalék | Jogi tartalékok | Értékelési tartalékok            |                             | Adózott eredmény | Összesen       | Kisebbségi részesedés | Összesen       |
|---|---------------|---------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|   |               |               |                   |                 | Valós érték értékelési tartaléka | Cash-flow fedezeti tartalék |                  |                |                       |                |
| (millió forint)                         |               |               |                   |                 |                                  |                             |                  |                |                       |                |
| <b>Egyenleg 2015. január 1-én</b>       | <b>24 118</b> | <b>3 900</b>  | <b>136 199</b>    | <b>23 336</b>   | <b>1 152</b>                     | <b>17 392</b>               | <b>16 030</b>    | <b>222 127</b> | <b>207</b>            | <b>222 334</b> |
| Előző évi adózott eredmény              | 0             | 0             | 16 030            | 0               | 0                                | 0                           | -16 030          | 0              | 0                     | 0              |
| Teljeskörű eredmény                     | 0             | 0             | 0                 | 0               | 2 698                            | -2 562                      | 38 701           | 38 837         | 0                     | 38 837         |
| Fizetett osztalék                       | 0             | 0             | -11 627           | 0               | 0                                | 0                           | 0                | -11 627        | 0                     | -11 627        |
| Üzleti kombináció                       | 0             | 0             | 12                | 0               | 0                                | 0                           | 0                | 12             | 13                    | 25             |
| Eredménytartalékból történő átvezetések | 0             | 0             | -6 096            | 6 096           | 0                                | 0                           | 0                | 0              | 0                     | 0              |
| <b>Egyenleg 2015. december 31-én</b>    | <b>24 118</b> | <b>3 900</b>  | <b>134 518</b>    | <b>29 432</b>   | <b>3 850</b>                     | <b>14 830</b>               | <b>38 701</b>    | <b>249 349</b> | <b>220</b>            | <b>249 569</b> |
| Előző évi adózott eredmény              | 0             | 0             | 38 701            | 0               | 0                                | 0                           | -38 701          | 0              | 0                     | 0              |
| Teljeskörű eredmény                     | 0             | 0             | 0                 | 0               | 6 698                            | 3 421                       | 53 685           | 63 804         | 0                     | 63 804         |
| Fizetett osztalék                       | 0             | 0             | -14 000           | 0               | 0                                | 0                           | 0                | -14 000        | 0                     | -14 000        |
| Üzleti kombináció                       | 0             | 0             | 0                 | 0               | 0                                | 0                           | 0                | 0              | -47                   | -47            |
| Eredménytartalékból történő átvezetések | 0             | 0             | -4 339            | 4 339           | 0                                | 0                           | 0                | 0              | 0                     | 0              |
| <b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>    | <b>24 118</b> | <b>3 900</b>  | <b>154 880</b>    | <b>33 771</b>   | <b>10 548</b>                    | <b>18 251</b>               | <b>53 685</b>    | <b>299 153</b> | <b>173</b>            | <b>299 326</b> |

## A Kezes IFRS szerinti konszolidált saját tőke kimutatása 2017. június 30-ra vonatkozóan (adatok millió forintban)

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.  
Konszolidált saját tőke kimutatás  
2017. június 30.

|   | Jegyzett tőke | Tőke-tartalék | Eredmény-tartalék | Jogi tartalékok | Értékelési tartalékok            |                             | Adózott eredmény | Összesen       | Kisebbségi részesedés | Összesen       |
|---|---------------|---------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|   |               |               |                   |                 | Valós érték értékelési tartaléka | Cash-flow fedezeti tartalék |                  |                |                       |                |
| (millió forint)                         |               |               |                   |                 |                                  |                             |                  |                |                       |                |
| <b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>    | <b>24 118</b> | <b>3 900</b>  | <b>154 880</b>    | <b>33 771</b>   | <b>10 548</b>                    | <b>18 251</b>               | <b>53 685</b>    | <b>299 153</b> | <b>173</b>            | <b>299 326</b> |
| Előző évi adózott eredmény              | 0             | 0             | 53 685            | 0               | 0                                | 0                           | -53 685          | 0              | 0                     | 0              |
| Teljeskörű eredmény                     | 0             | 0             | 0                 | 0               | 3 305                            | -356                        | 26 384           | 29 333         | 0                     | 29 333         |
| Fizetett osztalék                       | 0             | 0             | -22 000           | 0               | 0                                | 0                           | 0                | -22 000        | 0                     | -22 000        |
| Üzleti kombináció                       | 0             | 0             | 0                 | 0               | 0                                | 0                           | 0                | 0              | -11                   | -11            |
| Eredménytartalékból történő átvezetések | 0             | 0             | 101               | -101            | 0                                | 0                           | 0                | 0              | 0                     | 0              |
| <b>Egyenleg 2017. június 30-án</b>      | <b>24 118</b> | <b>3 900</b>  | <b>186 666</b>    | <b>33 670</b>   | <b>13 853</b>                    | <b>17 895</b>               | <b>26 384</b>    | <b>306 486</b> | <b>162</b>            | <b>306 648</b> |

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált cash flow kimutatása  
2016. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

**UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.**  
Konszolidált cash flow kimutatás  
2016. december 31.

| (millió Ft)  | <b>2016.12.31</b> | <b>2015.12.31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Szakásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                   |                   |                   |
| Adózás előtti eredmény   | <b>66 479</b>     | <b>49 786</b>     |
| Készpénzmozgást nem okozó tételek:   |                   |                   |
| Értékcsökkenés   | 2 775             | 2 129             |
| Selejtezett és átadott eszközök  | 0                 | 0                 |
| Tárgyi eszközök átadásából származó haszon                                   | -17               | -12               |
| Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege | -9 653            | -31 444           |
| Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása                     | 8 974             | 10 299            |
| Alárendelt kölcsöntőke árfolyamváltozása                                     | -143              | -121              |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása                        | 35                | 212               |
| Árfolyam veszteség/(nyereség) a befektetési célú ingatlanokon                | 41                | -77               |
| Üzleti kombináció  | 0                 | -124              |
| Adókötelezettség   | -12 794           | -11 085           |
| <i>Működési pénzáramlás</i>  | <b>55 697</b>     | <b>19 563</b>     |
| Kereskedési célú eszközök változása  | -7 460            | 5 331             |
| Jelenlegi adó eszközök változása   | -90               | 3 210             |
| Egyéb eszközök változása   | 1 203             | 2 511             |
| Jelenlegi adó kötelezettségek változása                                      | 2 266             | 1 143             |
| Egyéb kötelezettségek változása  | -2 955            | 7 801             |
| Ügyfelekkel szembeni követelések változása                                   | -52 054           | -73 460           |
| Egyéb bankbetétek változása  | 107 545           | -100 267          |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása                               | 46 194            | 296 590           |
| Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása                             | -100 248          | 161 679           |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása                          | 6 038             | 1 148             |
| <i>Szakásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>             | <b>439</b>        | <b>305 686</b>    |
| <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                |                   |                   |
| Tárgyi eszközök eladásának árbevétele  | 121               | 25                |
| Tárgyi eszközök változása  | 0                 | 1 522             |
| Tárgyi eszközök beszerzése   | -780              | -325              |
| Immateriális javak beszerzése  | -2 599            | -2 392            |
| Tőkebefektetések változása   | 0                 | 1                 |
| Lejáratig tartott értékpapírok változása                                     | 2                 | 1 929             |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök változása                                    | -66 595           | -309 337          |
| Befektetési célú ingatlanok változása  | 3 220             | -191              |
| <i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>          | <b>-66 631</b>    | <b>-308 768</b>   |
| <b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>       |                   |                   |
| Kibocsátott kötvények változása  | 19 652            | 748               |
| Fizetett osztalék  | -14 000           | -11 627           |
| <i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>       | <b>5 652</b>      | <b>-10 879</b>    |
| <b>Nettó pénzeszköz növekedés</b>  | <b>-4 843</b>     | <b>5 602</b>      |
| Pénzeszközállomány az év elején  | <b>20 027</b>     | <b>14 425</b>     |
| Pénzeszközállomány az év végén   | <b>15 184</b>     | <b>20 027</b>     |



**A Kezes IFRS szerinti konszolidált cash flow kimutatása  
2017. június 30-ra vonatkozóan (adatok millió forintban)**

**UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.**  
Konszolidált cash flow kimutatás  
2017. június 30.

| (millió Ft)  | 2017.06.30     |
|--|----------------|
| <b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                   |                |
| Adózás előtti eredmény   | 29 005         |
| Kézpénzmozgást nem okozó tételek:  |                |
| Értékcsökkenés   | 572            |
| Selejtezett és átadott eszközök  | 0              |
| Tárgyi eszközök átadásából származó haszon                                   | -6             |
| Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása                     | -1 460         |
| Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege | -5 212         |
| Alárendelt kölcsöntőke árfolyamváltozása                                     | 0              |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása                        | 123            |
| Árfolyam veszteség/(nyereség) a befektetési célú ingatlanokon                | 69             |
| Üzleti kombináció  | 0              |
| Adókötelezettség   | -2 621         |
| <i>Működési pénzáramlás</i>  | <b>20 470</b>  |
| Kereskedési célú eszközök változása  | -16 779        |
| Jelenlegi adóeszközök változása  | 781            |
| Egyéb eszközök változása   | -4 580         |
| Értékesítési célú eszközök változása   | 115            |
| Jelenlegi adó kötelezettségek változása                                      | 458            |
| Egyéb kötelezettségek változása  | 31 820         |
| Ügyfelekkel szembeni követelések változása                                   | -54 883        |
| Egyéb bankbetétek változása  | 76 604         |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása                               | 20 781         |
| Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása                             | -45 638        |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása                          | -7 690         |
| Alárendelt kölcsöntőke változása   | -21 218        |
| <i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>             | <b>-20 229</b> |
| <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                |                |
| Tárgyi eszközök eladásának árbevétele  | 4              |
| Tárgyi eszközök beszerzése   | -369           |
| Immateriális javak beszerzése  | -510           |
| Tőkebefektetések változása   | 0              |
| Lejáratig tartott értékpapírok változása                                     | 20             |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök változása                                    | -11 580        |
| Befektetési célú ingatlanok változása  | 620            |
| <i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>          | <b>-11 815</b> |
| <b>Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>             |                |
| Kibocsátott kötvények változása  | 36 282         |
| Fizetett osztalék  | -22 000        |
| <i>Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás</i>             | <b>14 282</b>  |
| <b>Nettó pénzeszköz növekedés</b>  | <b>2 708</b>   |
| Pénzeszközállomány az időszak elején   | 15 184         |
| Pénzeszközállomány az időszak végén  | 17 892         |

## **2. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2016. évi teljesítménye és eredménye**

2016-ban az UniCredit Bank Hungary Zrt. (Bank) rendkívül sikeres évet zárt. A bank 2016-ban mind a mérlegfőösszeg, mind pedig a nettó eredmény tekintetében túlszárnyalta a történelminek nevezett 2015. évi szinteket, aminek következtében méretét tekintve a harmadik helyet, míg eredményességét figyelembe véve a második helyet foglalta el a magyarországi bankok rangsorában. A profit több mint 39 százalékos emelkedése még kiemelkedőbb teljesítménynek számít, ha figyelembe vesszük, hogy a kamatszintek tovább csökkentek az elmúlt évben.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készült konszolidált mérleg- és eredménykimutatás alapján a magyar UniCredit Bank mérlegfőösszege 2016 végén 2.737 milliárd forint volt, ami 1 százalékos növekedés az előző év végéhez képest. A magyar számviteli szabályok szerint számolt mérlegfőösszeg alapján a Bank mintegy 8,9 százalékos piaci részesedést ért el 2016-ban.

Az UniCredit Bank kiemelkedő 53,7 milliárd forint adózás utáni eredménye kiváló, 20 százalékos tőkearányos jövedelmezőséget (ROE) jelent. Mindez a stabil ügyfélbázisnak, a kiváló portfólióminőségnek és a kiemelkedő költséghatékonyságnak (40 százalék költség/bevétel arány) tudható be.

A bank bevételei 2016-ban 2,3 százalékkal haladták meg az előző évi szintet. A csökkenő kamatkörnyezet következtében a nettó kamatszaldó kismértékben csökkent (-1,6%), aminek hatását ellensúlyozta az emelkedő jutalék (+1,6%) és a kiváló kereskedési eredmény (+25%).

A bank folyamatosan figyelemmel követi az üzleti környezet és ügyfelei igényeinek alakulását, hogy ahhoz igazítsa üzleti modelljét. Ennek eredményeként a bank 2016-ban továbbra is a digitális bankolást tartotta tevékenysége középpontjában, amit a pozitív ügyfélélményt biztosító egyéb fejlesztések sora egészít ki.

Az UniCredit Bank, a nem teljesítő hitelállománya szektorátlagnál tradicionálisan alacsonyabb és javuló aránya nyomán, nettó hitelezési vesztesége 2016-ban 32 százalékkal csökkent.

A bank számára a 2016. év az ügyfélállományok alakulása szempontjából is sikeres volt. Az ügyfélhitel-állománya 5,8 százalékkal nőtt, míg az alacsony kamatkörnyezet okozta megváltozott megtakarítási és befektetési preferenciák ellenére a betétállománya 3,1 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbi szintet. A bank hitel/betét mutatója 72 százalék volt 2016 végén.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2016 végén mintegy 400 ezer ügyfelét 55 egységből álló országos fiókhálózatában szolgálta ki.

### **3. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. üzletágainak 2016-os beszámolója és bemutatása**

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

A Vállalati, befektetési banki és private banking divízió 2016-ban minden korábbinál sikeresebb évet zárt, és mind a bevételt, mind a nyereséget tekintve változatlanul a bank legmeghatározóbb szegmense maradt. Rugalmasan reagált a 2016. év piaci kihívásaira, amelyek közül a legjelentősebbnek a rendkívül alacsony forintkamatok és egyes, a gazdaságunk számára fontos devizák esetében a negatív kamatkörnyezet bizonyult. A jelentős bevételeknek, valamint a változatlanul szigorú költséggazdálkodásnak és az alacsony kockázati költségnek köszönhetően a korábbiaknál is magasabb adózás előtti eredményt ért el a Bank.

A 2016. év legfontosabb eredménye volt, hogy a Bank részesedése a hitelezési piacon rekord magasságba emelkedett és év végére elérte a 12,8 százalékot, miközben a betéti piacon is jelentős, 12,4 százalékos részesedéssel zárta az évet. A hitelvolumen kedvező alakulása elsősorban annak tudható be, hogy ezen divízió – a szegmens egyik vezető hitelezőjeként – képes volt nagy volumenben finanszírozni a hazai és külföldi tulajdonú középvállalatokat, részt vett és aktív szerepet vállalt valamennyi jelentős strukturált finanszírozási ügyletben, továbbá rugalmasan viszonyult a nagy multinacionális vállalatok és állami tulajdonú partnerek nagyobb finanszírozási ügyleteinek év közbeni volatilitásához. 2016-ban a Bank sikerrel csatlakozott a Magyar Nemzeti Bank Piaci Hitelprogramjához, ami a magyar kis- és középvállalatok hitelezésének növelését jelentette. Ezzel párhuzamosan továbbra is részt vett a Bank a Növekedési Hitelprogramban, valamint jelentős szerepe volt a Magyar Eximbank export- és kereskedelmi finanszírozási programjában előirányzott források célzott vállalkozásokhoz történő eljuttatásában.

A Vállalati, befektetési banki és private banking divízió 2016-ban is tovább erősítette piaci helyzetét, ennek nyomán a Bank továbbra is az egyik legsikeresebb vállalati pénzügyi közvetítő Magyarországon. A nyereség- és hatékonysági mutatók mellett neves fórumokon odaitélt díjak, és – ami még ennél is fontosabb – a vállalati ügyfelek visszajelzései igazolják, hogy jó úton jár a Bank. Az ügyfelek körében lebonyolított objektív elégedettségi vizsgálat alapján a magas szolgáltatási színvonalnak köszönhetően az UniCredit 2016-ban ismét az első helyet ért el a magyarországi vállalati és befektetési bankok között.

A korábbi évekhez hasonlóan tavaly is nagy súlyt fektettünk az ügyfeleknek nyújtott szolgáltatások minőségére. Ennek keretében több rendszerfejlesztést sikerült végrehajtani az egyedi ügyféligények kielégítése érdekében. Sikerünk kulcsa egyrészt a munkatársak szakértelme és tapasztalata, másrészt fejlett és a teljes körű szolgáltatási kínálat.

A strukturált finanszírozás területén 2016 ismét mozgalmas, kihívásokkal és sikerekkel teli év volt. A terület megerősítette vezető helyét az ügyfeleinknek nyújtott strukturált finanszírozási ügyletek szervezésében és lebonyolításában. M&A finanszírozási tevékenység különösen erős volt ebben az évben. A Strukturált Finanszírozás által nyújtott hitelállomány 21 százalékkal nőtt 2016-ban úgy, hogy közben hitelportfólió kitűnő minősége és jövedelmezősége fenntartásra került.

Az ingatlanfinanszírozási terület számára a 2016. évet a nagy formátumú irodaprojektek építése és hosszú távú bérleti konstrukcióban történő finanszírozása jellemezte. A Magyar Telekom és az Ericsson székházak építésének és a Graphisoft Park bővítésének finanszírozásával, a Bank is hozzájárul Budapest városképének és élhető környezetének alakulásához. Az új építésű lakások piacának élénkülésével is lépést tartott a Bank, szívesen finanszíroz közepes és nagyobb méretű lakóingatlan-projektek, elsősorban Budapesten. Ezen túlmenően továbbra is teljes körű szolgáltatást nyújt a Bank a szálloda-, a bevásárlóközpont- és a logisztikai projektek finanszírozása terén. 2016-ban az ingatlanfinanszírozás portfóliójának minősége a nem-teljesítő hitelek nagyarányú leépítése nyomán jelentős mértékben javult. A hosszú távú eredményesség szempontjából kedvező, hogy a hitelportfólión belül nagymértékben megemelkedett az építési projektek aránya.

2016-ban a magyar hatóságok folytatták a pályázatok kiírását a 2014 és 2020 közötti európai uniós programozási időszak forrásaira. A Bank európai kompetenciaközpontja folyamatosan figyelemmel kísérte a felhívásokat annak érdekében, hogy professzionális tanácsadási szolgáltatásaival segítse az európai uniós forrásokhoz való hozzáférést. Mivel vállalati ügyfelek a versenyképességi és vidékfejlesztési programok potenciális kedvezményezettjei, ezért minden esetben arra törekedett a Bank, hogy a fejlesztési koncepcióhoz legjobban illeszkedő finanszírozási struktúra kialakításával kínáljunk szakosodott finanszírozási megoldást ügyfeleinek.

2016-ban a Bank egyik stratégiai súlyponti területének továbbra is a szélesebb értelemben vett élelmiszergazdaság részére nyújtott szolgáltatások optimalizálását jelölte meg. Az ágazatban jelentős növekedési potenciál rejlik; partnerek stabil, megfelelő tőkeerejű kis- és középvállalkozások. Az agrárium finanszírozásában speciális, egyedi ügyfeligényekre szabott megoldások dominálnak, amelyek ugyanakkor az ágazati sajátosságokat is figyelembe veszik.

Az FCI (Nemzetközi Faktoring Szövetség) és a Magyar Faktoring Szövetség tagjaként az UniCredit Bank növelni tudta részesedését 2016-ban a dinamikusan bővülő magyar piacon. A forgalmi adatok továbbra is Bank előkelő második helyét mutatják, amelyet 2015 után is megőrizésre került.

2016-ban jelentős változások következtek be a piaci, azon belül különösen a kamat-környezetben, ami a GTB (Global Transaction Banking – globális tranzakciós banki szolgáltatás) Cash Management Főosztály részéről fokozott alkalmazkodást követelt meg. Az alacsony piaci kamatkörnyezet ellenére a Bank továbbra is sikeresen növelte ügyfélbázisát. Ezt egyértelműen bizonyítja a pénzforgalom és a látra szóló betétállomány jelentős bővülése. Magas szolgáltatási színvonalat igazolja a Euromoney által ismételtelen odaítélt „Legjobb pénzkezelési szolgáltató” díj is.

Megbízható szolgáltatási szint és magas színvonalú ügyfélkiszolgálás eredményeképpen tovább bővült a Bank kártyaelfogadási szolgáltatásai lefedettsége, és folyamatosan növekvő tendenciát mutat piaci részesedése is. Az év végére a terminálok száma megközelítette a hétezeret. 2016-ban tovább nőtt az internetes kiskereskedelmi forgalom, ami az internetes kártyás forgalomban is jelentős növekedést eredményezett. Mindez a Bank gyarapodó vPOS forgalmában is megmutatkozott. Az ügyfeleiktől kapott visszajelzések alapján folyamatosan javításra kerülnek a szolgáltatások minősége, és bővítésre kerül a termékkínálat. Ennek tudható be, hogy 2016-ban már EFER utalásokat, a legfrissebb SEPA előírásoknak megfelelő – akár aznapi értéknapos – utalásokat, korszerű xml alapú kivonatokat is kínál a Bank vállalati ügyfeleinek. Szintén 2016-ban került bevezetésre a kínai jüan (CNY) napi devizaárfolyam-jegyzés, így a már 3 éve elérhető jüanban történő számlavezetés-szolgáltatással kiegészülve az ügyfelek egyszerűbben, gyorsabban intézhetik pénzügyeiket kínai partnereikkel.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. kereskedelemfinanszírozási területe a portfólió dinamikus bővülése nyomán kiemelkedő évet zárt 2016-ban. Az előző évhez képest a teljes kereskedelemfinanszírozási portfólió 25 százalékkal nőtt, ebben meghatározó volt a kereskedelemfinanszírozási hitelállomány 83 százalékos növekedése. A hitelállomány nagymértékű bővülése egyrészt az Eximbank refinanszírozott termékei intenzív értékesítésének, másrészt a strukturált és egyedi kialakítású finanszírozási ügyleteknek tulajdonítható. További jelentős eredmény, hogy az európai uniós forrásokhoz kapcsolódó jogszabályi változások miatt kieső garanciaállományt az okmányos ügyletek 25 százalékkal emelkedő állománya részben ellensúlyozta. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a kereskedelemfinanszírozás terén elért teljesítményének elismeréseként 2017. elején megkapta a Euromoney „Magyarország legjobb kereskedelmi finanszírozója 2017” díjat.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. globális értékpapír-szolgáltatási (Global Securities Services, GSS) üzletága nagyon eredményes évet zárt 2016-ban. Az üzletág megerősítette pozícióját, megőrizte piacvezető helyét, és sikeresen bővítette hazai és nemzetközi ügyfélkörét. A stabil ügyfélbázis nyomán a letétkezelt értékpapírállomány növekedett az előző évhez képest, így az üzletág által generált bevétel is emelkedett. A GSS jó eredményei is bizonyítják, hogy minőségi, hosszútávon fenntartható letétkezelői szolgáltatásokat nyújt ügyfeleinek, szolgáltatásait az ügyfelek igényeinek megfelelően fejleszti, és kiemelt figyelmet fordít ügyfelei elégedettségének megőrzésére.

A Magyar Nemzeti Bank 2015-ben döntött arról, hogy a forint is kerüljön bevezetésre a CLS-ben (Continuous Linked Settlement) elszámolt devizák közé. A döntés után a Bank sikeres projektet indított, amelynek eredményeként több, mint 50 százalékos piaci részesedést szerzett a „Forint számlavezető bank CLS elszámolásra” területen.

A Tőkepiaci Tanácsadás csapat által társ vezetőszervezőként levezényelt, 750 millió euró értékű MOL eurókötvény-kibocsátás az elmúlt időszak egyik legjelentősebb tranzakciója volt a közép- és kelet európai régióban. A csapat emellett vezető szervezőként vett részt az ALTEO Nyrt. részvényeinek elsődleges nyilvános kibocsátásában (IPO) a Budapesti Értéktőzsdén (BÉT), ami 2011 óta az első ilyen kibocsátás volt Magyarországon. Mindkét tranzakció bizonyítja a Banknak a magyar tőkepiacon elfoglalt vezető szerepét. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a BÉT és a Londoni Értéktőzsde közötti stratégiai együttműködés megteremtésében is kiemelt szerepet játszott, ami fontos lépés volt a hazai tőkepiac fejlesztése és erősítése terén.

A Vállalati Treasury értékesítés sikeres évet zárt 2016-ban. A terület deviza-, kamat- és nyersanyagkockázatok fedezésére szolgáló termékek értékesítéséből származó bevétele több, mint 10 százalékkal haladta meg az előző évi értéket. A legnagyobb igényt továbbra is a devizakockázat-fedezeti termékek iránt támasztják a vállalati ügyfelek, de növekvő érdeklődést tapasztalható az alacsony kamatkörnyezet adta kamatfedezeti lehetőségek, illetve a nyersanyag-fedezeti megoldások iránt. Az év közepétől az ügyfelek a fémek, az agártermékek és az energiahordozók mellett már a földgázra vonatkozó fedezeti ügyleteket is köthettek a Bankkal. Az elmúlt évben is körültekintő tanácsadással segítettünk ügyfeleinknek a piaci kihívásokra olyan válaszokat adni, amelyekkel csökkentették piaci kitettségüket, kiszámíthatóbbá tették vállalkozásuk pénzügyeinek alakulását, és hozzájárultak cégük részvényesi értékének növeléséhez. Az intézményi értékesítés több sikeres tőkepiaci tranzakcióban vett részt 2016-ban, elősegítve a magyar tőkepiac aktivitását.

A Treasury Kereskedés kiemelkedő eredményességet mutatott 2016-ban. A sikeres évhez hozzájárult a hatékony kockázatvállalás, főként a kamat- és a devizatermékek körében. A 2016. év számos nem várt világszerte eseménnyel lepte meg a befektetőket, mint például a BREXIT, ami nagy piaci volatilitáshoz vezetett. Ebben a gyorsan változó piaci környezetben felértékelődik a prudens kockázatvállaláson alapuló kereskedési tevékenység. Bankunk kiemelkedően szerepelt a magyar állampapírok elsődleges forgalmazójaként, és szintén a piacvezetők között zárta az évet a bankközi devizapiacra. A pénzügyi piacokon egyre nagyobb szerepet kap a modern technológia, de magasan képzett munkatársaink nélkül nehezen tudnánk kiemelkedő piaci részesedésünket megtartani, illetve tovább növelni.

Az UniCredit Private Banking divíziója kiemelkedően sikeres évet zárt 2016-ban. Jelenleg több mint 1200 privátbanki ügyfél megtakarítását kezeljük, több mint 154 milliárd forint értékben. A 2016. évet alacsony hozamkörnyezet jellemezte mind a hazai, mind a globális piacokon, és a korábbi évek töretlen részvénypiaci emelkedését is felváltotta egy alapvetően emelkedő, de magasabb volatilitás mellett, időnként igen magas volatilitást felmutató piaci környezet (Brexit, politikai események világszerte). Bankunk Globális Befektetési Stratégiája továbbra is vezető szerepet töltött be a hosszú távú megtakarítások terén, a Bank tanácsadói a stratégiának megfelelő tanácsokkal segítették pénzügyi döntéseikben ügyfeleket. 2016-ban már második éve javult ügyfeleink elégedettségi indexe (az ügyfél-elégedettségi kutatást a TNS-Hoffmann Kft végzi). Az ügyfelek iránt tanúsított elkötelezettség komoly elismeréseként az UniCredit Private Banking divíziója első helyen végzett a Global Finance Magazine által a pénzintézetek körében végzett privátbanki versenyben, továbbá a The Banker magazin Private Bank of the Year versenyében elnyerte a kiváló ajánlással rendelkező „Highly Recommended Bank in Hungary” címét.

Az Unicredit Leasing csoport 2016-ban jelentős állománynövekedéssel az új finanszírozások terén a piacon a 4. helyet érte el. Leasingtevékenysége kiterjed a személyautók, a kisteher- és tehergépjárművek, agráreszközök, gépek és berendezések, valamint IT-eszközök lízingbeadására, valamint operatív lízing-szolgáltatás nyújtására. A Leasing csoport tagja egy biztosításközvetítéssel foglalkozó társaság is, amely a lízingelt eszközök biztosítása mellett a banki hálózat ügyfelei számára is közvetít termékeket.

## **3.2. Lakossági és kisvállalati divízió**

### **3.2.1 Általános információk**

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és kisvállalati üzletága 2016-ban is kiemelt hangsúlyt fektetett a piaci változások rugalmas kezelésére és ügyfelei elégedettségének növelésére a folyamatos kihívásokkal jellemezhető gazdasági környezetben.

Az üzletpolitika középpontjában az ügyfelekkel való hosszú távú együttműködés kiépítése és az ügyféligényekre épülő termékek és szolgáltatások kínálata áll. A Bank az ügyfélszerzés mellett továbbra is kiemelt figyelmet fordít az ügyfélmegtartásra. A termékpaletta folyamatos aktualizálásával törekszik az ügyféligények lehető legszélesebb körben történő kielégítésére, a hétköznapi banki tranzakciók, a megtakarítások, a befektetések és a jelzáloghitelezés terén egyaránt. Az erőfeszítések sikerességét igazolja, hogy évről-évre nő azoknak a magánszemély ügyfeleinknek a száma, akik rendszeresen a Banknál vezetett bankszámlájukra érkezetik jövedelmüket, illetve kisvállalati ügyfele is jelentős számban tekintik az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t fő bankjukként.

Belső irányelveivel összhangban az üzletág folyamatosan kiemelt figyelmet fordított a kiszolgálás minőségének javítására, a fiókhálózati munkatársak képzésére és szakmai támogatására és az értékesítés fejlesztésére, ezáltal biztosítva a magas fokú ügyfélelégedettséget. Az UniCredit Bank

Hungary Zrt. ügyfeleinek elégedettsége évek óta magas szinten van, a Bank ebben a tekintetben továbbra is az egyik piacvezető. A fióki ügyintézésrel kapcsolatos kutatások szerint az ügyfelek évről évre kifejezetten elégedettek a kiszolgálás minőségével, a Bank tanácsadóival, a pénzügyi igényekhez mért tanácsadással és a következő lépések egyeztetésével. Az új ügyfelek is kiemelten pozitívan értékelik a tanácsadók segítőkészségét és a fiókok légkörét.

A kutatási eredmények szerint folyamatosan nő az ajánlási hajlandóság, azaz ügyfeleink évről évre szívesebben ajánlják a Bankot ismerőseiknek, családtagjaiknak és üzleti partnereiknek. A fentiek eredményeként az üzletág több, mint 363 ezer ügyféllel rendelkezik, ebből 51 ezer kisvállalati ügyfél.

A lakossági szegmens hitelpiaci részesedése az év során 4,59-ről 4,62 százalékra nőtt, 2016 végén a hitelállomány 256,6 milliárd forint volt. Az aktivitás elsősorban a lakossági jelzáloghitelekben volt kiemelkedő, a 2016. évi folyósításokat figyelembe véve a bank 5,4 százalékos részesedést ért el e termék piacán.

A felelős hitelezési alapelvek szerint kialakított, új szemléletet képviselő Stabil Kamat jelzáloghitel termékünk nagymértékben hozzájárult 2016. évi jelzáloghitel-értékesítéshez. Az új jelzáloghitel-igénylők közül minden második ezt a terméket választotta, amelynek népszerűsége tervezhetőségével magyarázható: a törlesztés a futamidő alatt végig rögzített.

Az újonnan kialakított prémiumkedvezményekkel a Bank tovább erősítette versenyképességét az prémium ügyfélkörben, így a piacon széles termékkínálattal áll a magasabb jövedelemmel rendelkező ügyfelek rendelkezésére is.

A Retail Divízió által 2016-ban folyósított jelzáloghitel volumen 27,4 milliárd forint volt, ebben továbbra is jelentős szerepe volt a közvetítői csatornáknak.

2016-ban az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél továbbra is elérhetőek voltak a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Hitelprogram meghosszabbított második szakaszának forrásai. A program a hitelfelvételi kedv és a hitelpiac jelentős élénkülését eredményezte a kis- és középvállalkozások körében, a kedvező feltételekkel kínált forrást egyre több vállalkozás igyekszik kihasználni. A program keretében az UniCredit Bank Hungary Zrt. az ügyféligenyekre koncentrálna összesen 9,6 milliárd forint összegű hitelt folyósított kisvállalati ügyfeleinek, jellemzően beruházási céllal. 2016-ban az UniCredit Bank Hungary Zrt. bevezette az MFB VFP Patika Hitelprogramot magánszemély gyógyszerészek részére. A hitelprogram célja közforgalmú gyógyszerterületet üzemeltető gazdasági társaság tulajdonhányada megszerzésének finanszírozása, magánszemély gyógyszerészek részére nyújtandó kedvezményes kamatozású hitellel. A 2016-ban először megrendezésre került Bankmonitor „Az év legjobb banki termékei” díjátadón a Bankot az „Az év legrugalmasabb kkv hitelezője” címmel tüntették ki. A legfeljebb 1 milliárd forint éves árbevételű cégek hitelezésében szerzett tapasztalatok alapján a Bank tudott a legnagyobb arányban az egyedi ügyféligenyeknek megfelelő finanszírozást biztosítani.

A Lakossági és kisvállalati divízió megtakarítás állománya 2016-ban közel 33,4 milliárd forinttal emelkedett, az év végén 851,8 milliárd forinton zárt. A növekvő számú jövedelemérkeztető magánszemély és aktív kisvállalati ügyfél jelentős mértékben járult hozzá a látra szóló betétállomány 19 százalékos bővüléséhez. Emellett 2016-ban tovább folytatódott az a korábbi években kibontakozott tendencia, amely szerint a csökkenő betéti kamatkörnyezetben az ügyfelek alternatív befektetési lehetőségeket keresnek, és ezt elsősorban értékpapírokban találják, illetve találták meg. A lakossági ügyfélkörben az értékpapírokon belül az állampapírok voltak kiemelkedően népszerűek. Tekintettel arra, hogy 2015 végén és 2016 első felében a befektetési alapok teljesítménye a negatív tőkepiaci hatások miatt csökkentek, illetve a pénzpiaci alapok hozampotenciálja a rendkívül alacsony kamatkörnyezet miatt nullához közeli volt, ezért sok ügyfél a befektetési alapokból is állampapírokba csoportosította át megtakarításait. Ennek eredményeként a lakossági ügyfeleink állampapír állománya a múlt évben jelentős mértékben, több mint 105 milliárd forinttal nőtt. Az állampapír állomány növekedésében szintén jelentős szerepet játszott a 2015. végén elindított betéti kampány, a megszerzett forrást 2016 első három hónapjában az ügyfelek nagy arányban állampapírokba fektették. Az év folyamán folyamatosan megfigyelhető volt, hogy a lejáró betétjeiket a kockázatkerülő ügyfelek állampapírokba forgatták, ezért a forintban lekötött betétállomány jelentős mértékben csökkent. Ez a piaci részesedésük változásában is tükröződött: a bank piaci részesedése a magánszemélyek által tartott betétekben 4,75 százalékra csökkent, ugyanakkor a értékpapírpiaci részesedés 5,06-ről 5,23 százalékra nőtt.

A MasterCard – Év bankja versenyben a Pioneer MyPortfolio Alap harmadik helyezést ért el az Év lakossági megtakarítási terméke kategóriában.

Az ügyféligények és szokások dinamikus változását szem előtt tartva a Bank kiemelt figyelmet fordít ügyfélközpontú technológiai megoldások fejlesztésére, amivel értéket teremt ügyfelei számára. Ennek érdekében a Bank megújult honlapját folyamatosan fejleszti. Ennek is köszönhető, hogy 2016-ban 1 975 441 látogató járt az unicreditbank.hu weboldalon, ami majdnem 800 ezerrel több, mint egy évvel korábban. A honlapon keresztül beküldött érdeklődések 20 százaléka érkezett mobil eszközökről.

A Lakossági és kisvállalati divízióban a teljes ügyfélkör 89 százaléka rendelkezik TeleBank szerződéssel, így 2016 végén már több mint 322 ezer ügyfelek nyílt lehetősége ezen az elektronikus csatornán intézni banki ügyeit. Az ügyfélélményt szem előtt tartva 91-ről 93 százalékra a Bank emelte bejövő hívásaink megválaszolási arányát a minőségi ügyfélkiszolgálás megtartása mellett.

A kényelmes otthoni bankolást lehetővé tevő, éjjel-nappal rendelkezésre álló SpectraNet Internet Banking szolgáltatást az év végére 285 ezer ügyfél választotta, rájuk jut az ügyfélkör közel 80 százaléka. A 2015 júliusában bevezetett UniCredit Mobil alkalmazás felhasználóinak száma pedig 4 ezerről 23 ezerre nőtt.

A Bank folyamatosan növeli a készpénz befizetésére is alkalmas ATM-jeinek számát, annak érdekében, hogy ügyfelei számára a készpénzbefizetést a nap bármely időszakában, a bankfiókok nyitvatartási idejétől függetlenül is lehetővé tegyék. Ez a kényelmi funkció 2016 végén 80 ATM-nél volt elérhető. A Bank kiemelt figyelmet fordít a környezetvédelemre, egyre több ügyfelünk választja az elektronikus bankszámlakivonatot a papír alapú banki kivonatok helyett. 2016 év végén ügyfeleink döntő többsége, 222 ezer ügyfél vette igénybe ezt a szolgáltatást.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által kibocsátott bank- és hitelkártyák száma 2016 végén meghaladta a 312 ezret, a Lakossági és kisvállalati divízióban az aktív ügyfelek több mint 78 százaléka rendelkezett betéti kártyával. 2016 júliusától a Bank hitelkártyáit új képi megjelenéssel és chip-, illetve érintő funkcióval bocsátja ki. 2016-ban befejezte a meglévő lakossági MasterCard betétikártya-állomány érintő kártyára történő ütemezett cseréjét is, amelynek köszönhetően lakossági ügyfeleink kényelmesen és gyorsan fizethetnek kisebb összegeket.

### **3.2.2 Nem teljesítő lakossági jelzáloghitelekből eredő követelések értékesítése**

Kivonat az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017. december 4-én megjelentetett sajtóközleményéből:

„Az UniCredit Bank Hungary Zrt. lakossági jelzáloghitel-követelésekből álló portfólió eladásáról kötött megállapodást – az adós nem teljesítéséért való felelősség kizárásával (pro-soluto) – egy erre engedéllyel rendelkező magyarországi pénzügyi vállalkozással, az EOS Faktor Zrt.-vel.

A portfólió teljes egészében magyar hitelekből áll. A portfólió teljes bruttó követelésállományának értéke mintegy 13,6 milliárd forint (44,3 millió euró).

Az értékesítés része annak az UniCredit Group egészét átfogó stratégiai folyamatnak, amelynek célja a nem teljesítő hitelállomány csökkentése.

A tranzakció hatása a 2017. negyedik negyedéves mérlegekben jelentkezik.”

## **2/B Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. nem teljesítő lakossági jelzáloghitelek­ből álló portfólió eladásával kapcsolatos információk**

Kivonat az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. december 4-én közzétett rendkívüli tájékoztatásából:

„Az UniCredit Jelzálogbank bejelenti, hogy lakossági jelzáloghitel-követelésekből álló portfólió eladásáról kötött megállapodást – az adós nem teljesítéséért való felelősség kizárásával (pro-soluto) – egy erre engedéllyel rendelkező magyarországi pénzügyi vállalkozással, az EOS Faktor Zrt.-vel.

A portfólió teljes egészében magyar hitelek­ből áll. Az UniCredit Jelzálogbank által eladott portfólió teljes bruttó követelésállományának értéke mintegy 4,0 milliárd forint (13,1 millió euró). A tranzakcióval az UniCredit Jelzálogbank a nem-teljesítő hitelportfóliója nagy részét értékesítette, ezáltal csökkenti hitelezési kockázatát és jelentősen javítja gazdasági teljesítményét.

A tranzakció hatása a bank 2017. negyedik negyedéves mérlegében jelentkezik.

Az értékesítés része annak a lakossági jelzáloghitel-követelésekből álló portfólióeladásnak, amelyet az UniCredit Group és az UniCredit Bank Hungary Zrt. ugyancsak a mai napon jelentett be.”

### ***Megtekinthető dokumentumok***

Az Alaptájékoztató „Hivatkozás útján beépített dokumentumok” című fejezete az alábbi dokumentumok listájával egészül ki:

- a Készfizető Kezességvállalási Nyilatkozat;
- az UniCredit Bank Zrt. 2016. évre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentése;
- az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017. december 4-i sajtóközleménye (mely megtekinthető az alábbi Sajtóinformációk között: <https://www.unicreditbank.hu/hu/rolunk/media/sajtokozlemenyek.html>)
- az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. december 4-én közzétett rendkívüli tájékoztatása; [mely megtekinthető az UniCredit Jelzálogbank Zrt. honlapján (www.jelzalogbank.hu) a Befektetői Információk menüpont alatt].



## 1. számú MELLÉKLET

### KÉSZFIZETŐ KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT



IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097  
of UniCredit Bank Hungary Zrt.  
dated 02<sup>nd</sup> November, 2017

*UniCredit Bank Hungary Zrt.  
Készfizető kezességvállalási nyilatkozat száma: 17112097  
2017. november 02.*

#### PRELIMINARIES

##### Bevezető rendelkezések

(A) UniCredit Jelzálogbank Zrt. (company name in English: UniCredit Mortgage Bank Ltd.) is a legal entity existing under the laws of Hungary, registered with the Metropolitan Court (acting as a registry court), under registration number 01-10-043900, having its seat at Hungary, H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. (hereinafter "**UniCredit Mortgage Bank**") has issued various domestic mortgage bonds and intends to issue such bonds both in Hungary and abroad. Term of the mortgage bond is defined as "jelzáloglevél" in Hungarian in Part III. of the Act no. XXX. of 1997 on Mortgage Banks and Mortgage Bonds. UniCredit Mortgage Bank is entitled to raise funds by way of issuance of non-covered bonds ("bond") and through credit facilities, loan agreements and interbank deposits as well. Mortgage bond, bond, credit facility, loan agreement and interbank deposit hereinafter together and separately referred to as "**Debt Instrument(s)**".

*(A) Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a magyar jog alapján létesített gazdasági társaság, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-043900 cégjegyzékszám alatt 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhellyel tart nyilván (továbbiakban "UniCredit Jelzálogbank") és amely a jelzálog-hitelintézketről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény III. részében foglaltaknak megfelelő különböző jelzálogleveleket bocsátott ki Magyarországon, illetve fog kibocsátani akár Magyarországon akár külföldön. Jelzálogbank forrást gyűjt továbbá nem fedezett kötvények („kötvény”) kibocsátásával valamint hitel és kölcsönügyletek bankközi betétek elfogadása útján. A jelzáloglevél, a kötvény, a hitel és kölcsönügylet, valamint bankközi betét elfogadás a továbbiakban együtt és külön-külön is "a Hiteleszköz(ök)".*

(B) In order to warrant the full and timely payment of all payment obligations – whether in respect of principal, interest or any other amounts payable - deriving from the Debt Instruments, UniCredit Mortgage Bank has agreed with its sole owner UniCredit Bank Hungary Ltd., a legal entity existing under the laws of Hungary, registered with the Metropolitan Court (acting as a registry court), under registration number 01-10-041348, having its seat at Hungary, H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. (hereinafter "**UniCredit Bank**"), that UniCredit Bank issued a Payment Undertaking (hereinafter referred to as the "**Payment Undertaking**") in relation to any payment obligation due under Debt Instruments of UniCredit Jelzálogbank.

*(B) A Hiteleszközökből eredő tőke, kamat vagy egyéb jellegű tartozás maradéktalan és esedékesség szerinti teljesítése érdekében az UniCredit Jelzálogbank megegyezett egyszemélyes tulajdonosával a magyar jog alapján létrehozott UniCredit Bank Hungary Zrt-vel ( nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék cégbírósága 01-10-041348 cégjegyzékszámom; székhelye: H- 1054Budapest, Szabadság tér 5-6.; a továbbiakban: „UniCredit Bank”), hogy az UniCredit Bank készfizető kezességet vállal („Készfizető Kezességvállalás”) a Hiteleszközök kapcsán az UniCredit Jelzálogbankot terhelő valamennyi fizetési kötelezettség teljesítéséért.*

#### With reference to the above

##### Fentiekre tekintettel

1. We, the undersigned duly authorized representatives of UniCredit Bank, in the name and on behalf of UniCredit Bank hereby unconditionally and irrevocably undertake the obligation to pay on the written demand of any holder of any Debt Instrument (hereinafter: "**Holder**") any amount (whether principal, interest, or any other amounts payable pursuant to the documentation of the Debt Instrument) which is

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,  
Szabadság tér 5-6.  
H-1242 Budapest, PK 386  
Telefon: +36-1/301-1271  
Telefax: +36-1/353-4859  
E-mail: info@unicreditgroup.hu  
http://www.unicreditbank.hu

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

1  
THK  
2015.09. - ANS  
ALP

**IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097**  
**Készfizető kezességvállalási nyilatkozat száma: 17112097**

due but remains unpaid by UniCredit Mortgage Bank on the due date as set out in the respective terms and conditions of the relevant Debt Instrument. UniCredit Bank's obligations under this Payment Undertaking shall continue to be effective or will be re-instated, as the case may be, if, at any time, any payment amount, or any part thereof, of any of the Debt Instrument is rescinded or must otherwise be returned by the Holder as a result of UniCredit Mortgage Bank's bankruptcy, insolvency, dissolution or reorganization. In this respect UniCredit Bank hereby waives any and all defences based upon this Payment Undertaking.

1. *Alulírottak az UniCredit Bank szabályszerű felhatalmazással rendelkező képviselői, az UniCredit Bank nevében ezúton feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalunk arra, hogy bármely Hiteleszköz bármely jogosultja („Jogosult”) részére – írásban benyújtott kérése esetén – fizetést teljesítünk a Hiteleszköz egésze, vagy egy része (legyen az tőke, kamat, vagy bármely más, a Hiteleszköz dokumentációján alapuló fizetési kötelezettség) erejéig, amennyiben azt a Hiteleszköz dokumentációjában rögzített napon, a dokumentációban rögzített feltételek szerint az UniCredit Jelzálogbank nem fizette meg a Jogosult számára. Az UniCredit Bank jelen Készfizető Kezességvállalás alapján fennálló kötelezettsége abban az esetben is hatályban marad, vagy ismét hatályba lép, ha az UniCredit Jelzálogbank felszámolása, végelszámolása, vagy reorganizációja során már sor került valamely Hiteleszközön alapuló kifizetésre, de az így kifizelt összeg, vagy annak egy része kifizetését visszamenőlegesen jogellenesnek nyilvánítják, vagy egyébként visszakövetelik a Jogosulttól. Az UniCredit Bank ebben a vonatkozásban ezúton lemond az őt jelen Készfizető Kezességvállalás alapján megillető kifogások érvényesítéséről.*

2. A demand under this Payment Undertaking may be made by submitting a duly signed notice in the form as set out in Annex I/A-I/B together with the document(s) stipulated in the respective Annex, in Hungarian (in respect of mortgage bonds and bonds issued in Hungary and any other Debt Instrument of a Hungarian credit institution) or in English (in respects of mortgage bonds and bonds issued abroad and any other Debt Instrument of any foreign credit institution) to the Guarantee Department of UniCredit Bank following the expiry of the relevant due date under the Debt Instrument (“**Payment Notice**”).

2. *A jelen Készfizető Kezességvállaláshoz kapcsolódó igényt a Magyarországon kibocsátott Jelzáloglevelek és kötvények valamint magyar hitelintézet bármely Hiteleszköze esetén magyar nyelven, a külföldön kibocsátásra kerülő jelzáloglevelek és kötvények valamint bármely külföldi hitelintézet Hiteleszköze esetén pedig angol nyelven, írásban, az I/A- I/B számú mellékletben található, megfelelően kitöltött, és cégszerű/szabályszerű aláírással ellátott értesítő minta („Fizetési Értesítő”) UniCredit Bank Garancia Osztályához történő benyújtása útján kell bejelenteni, mellékelve a releváns Fizetési Értesítőben megjelölt dokumentumot(ka)t. A Fizetési Értesítőt a szóban forgó Hiteleszköz dokumentációjában a fizetésre előírt határidő eredménytelen elteltét követően lehet benyújtani.*

3. The payment by UniCredit Bank shall be effected within 8 (eight) business days from the receipt of the Payment Notice. Holders of the Debt Instruments shall not be required to exhaust any right or remedy or take any action against UniCredit Mortgage Bank prior to submitting the Payment Notice.

3. *Jelen Készfizető Kezességvállalás alapján az UniCredit Bank a fizetési értesítő kézhezvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül köteles teljesíteni fizetési kötelezettségét. A Jogosultak a Fizetési Értesítő megküldését megelőzően nem kötelesek az UniCredit Jelzálogbankkal szemben előzetesen kimeríteni az igényük érvényesítésére rendelkezésre álló jogi vagy egyéb eszközöket.*

4. UniCredit Bank may withdraw its obligation under this Payment Undertaking by publishing an adequate notification to the Holders. In case of Holders of bonds and mortgage bonds such notification will appear on the website of UniCredit Mortgage Bank ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) in the “investor information part”. In case of Holders as lenders or their successors/assignees notification will also appear on the website of UniCredit Mortgage Bank and UniCredit Mortgage Bank moreover shall send

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,  
Szabadság tér 5-6.  
H-1242 Budapest, Pf. 386  
Telefon: +36-1/301-1271  
Telefax: +36-1/353-4959  
E-mail: [info@unicreditgroup.hu](mailto:info@unicreditgroup.hu)  
<http://www.unicreditbank.hu>

Adószám: 10325737-4-44  
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága  
Cg. 01-10-041348  
SWIFT: BACMHU33



2





**IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097**  
**Készfizető kezességvállalási nyilatkozat száma: 17112097**

a notification directly to all known lenders or their successors/assignees in written form. UniCredit Bank will not have any obligation under this Payment Undertaking in respect of the mortgage bonds and bonds issued-, or credit lines provided, loans disbursed, interbank deposits made later than 30 (thirty) days after the publication of the withdrawal notice on the website of UniCredit Mortgage Bank. However, notwithstanding the expiry of the Payment Undertaking pursuant to this Section 4, this Payment Undertaking shall remain in full force and effect with respect to all Debt Instruments outstanding at the time of such expiry, and may not be terminated until all amounts which may be or become payable by UniCredit Bank under or in connection with such Debt Instruments have been irrevocably paid in full.

4. Az UniCredit Bank a Jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a jelen Készfizető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A jelzáloglevél és a kötvény tulajdonosai, mint Jogosultak vonatkozásában ez az értesítés az UniCredit Jelzálogbank honlapján ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) jelenik meg a „Befektetőknek szóló információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint Jogosultak esetén az UniCredit Jelzálogbank honlapján megjelent értesítés mellett, az UniCredit Jelzálogbank közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek. A megszüntetésre vonatkozó – az UniCredit Jelzálogbank honlapján történő – közzététel napját követő 30 (harminc) nap elteltét követően kibocsátott jelzáloglevelek és kötvények, valamint a nyújtott hitelektervek és folyósított kölcsönök és elhelyezett bankközi betétek tekintetében az UniCredit Banknak semmilyen kötelezettsége nem áll fenn a Készfizető Kezességvállalás alapján. A jelen 4. pont szerinti megszűnés nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készfizető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad mindaddig, amíg az UniCredit Bank által a jelen Készfizető Kezességvállalás alapján megfizetendő összegeket, illetve esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

5. This Payment Undertaking and any non-contractual obligations arising out of or in connection with the present Payment Undertaking shall be governed by the prevailing and effective laws of Hungary.

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

6. This Payment Undertaking shall be construed as a "Joint and Several Guarantee" ("készfizető kezesség" in Hungarian) and shall not be construed as a "Bank Guarantee" ("bankgarancia" in Hungarian), as UniCredit Bank will be entitled to examine whether the claim is due and valid in any case.

6. Jelen Készfizető Kezességvállalás a magyar jog szerinti készfizető kezességvállalásnak minősül, és nem bankgaranciának, tekintettel arra, hogy az UniCredit Bank jogosult vizsgálni a benyújtott igények érvényességét, és esedékességét.

7. This Payment Undertaking has been issued in English and in Hungarian languages. In case of contradiction between the English and the Hungarian version, the English version shall prevail.

7. Jelen Készfizető Kezességvállalás szövege angol és magyar nyelven készült. Az angol és a magyar szöveg közötti tartalmi eltérés esetén az angol nyelvű változat az irányadó.



**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

14.

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,  
Szabadság tér 5-6.  
H-1242 Budapest, PE 386  
Telefon: +36-1/301-1271  
Telefax: +36-1/353-4959  
E-mail: [info@unicreditgroup.hu](mailto:info@unicreditgroup.hu)  
<http://www.unicreditbank.hu>

Adószám: 10325737-4-44  
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága  
Cé. 01-10-041348  
SWIFT: BaciHUHB

3

2011.03.11. ANG. 41

1/A. számú melléklet Fizetési értesítő  
UniCredit Bank Hungary Zrt.

### FIZETÉSI ÉRTEŚITŐ

**Címzett UniCredit Bank Hungary Zrt.**  
Garancia Osztály  
Tóthné Báránys Krisztina igazgató  
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Tel: +36-1-301-1316; Fax: +36-1-353-0780

Feladó: </>

Dátum: \_\_\_\_\_

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ("UniCredit Bank.") által 2017. november 02. napján 17112097 számon vállalt Készfizető Kezességvállalás ("Készfizető Kezességvállalás") alapján, alulírott <kérem írja be a nevé> (<kérem, töltsse ki a szükséges adatokat: állandó lakóhely / székhely, cégjegyzékszám – amennyiben alkalmazandó, képviselők amennyiben alkalmazandó, személyi igazolványszám - amennyiben alkalmazandó) ezúton kérem az UniCredit Bankot, hogy a Készfizető Kezességvállalás rendelkezéseinek megfelelően a következő összeget <kérem, írja be az összeget és a devizanemet> fizesse meg számomra <kérem írja be a bankszámla IBAN számát és a számlavezető bank nevét, székhelyét és SWIFT kódját>

Ezúton kijelentem - és megerősítem, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elmulasztotta teljesíteni a következő fizetés kötelezettségét az esedékesség időpontjában:

1. <kérem, jelölje meg a szóban forgó Hiteleszközt >
2. <kérem, az összeg, devizanem és a típus (tőke, kamat, vagy egyéb tartozás) megjelölésével részletezze az esedékes fizetési kötelezettséget>
3. <kérem, jelölje meg az esedékesség napját>
  - Ezúton csatolom a megfelelő letétkezelő/befektetési szolgáltató által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló tulajdonosi igazolást.<sup>1</sup>
  - Ezúton csatolom a KELER Zrt. által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló igazolást.<sup>2</sup>
  - Ezúton csatolom a fenti Hiteleszköz tekintetében a bankközi betét elhelyezéséről szóló okiratot, a hitelszerződés, kölcsönszerződés illetve a szerződés átruházása, vagy a követelés engedményezése esetén pedig ezen felül az átruházási/engedményezési okirat eredeti példányát vagy hiteles másolatát.<sup>3</sup>

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

< Aláírás >

< Név>: < Név>:

< Beosztás >: < Beosztás >:

<Előttünk, mint tanúk előtt>:<sup>4</sup>

< Név>: < Név >:

< Állandó lakóhely >: < Állandó lakóhely >:

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

<sup>1</sup> hitelintézetek és befektetési szolgáltatókon kívüli jelzáloglevél és kötvény tulajdonosok esetén alkalmazandó

<sup>2</sup> KELER Zrt.-nél közvetlenül értékpapír számlával rendelkező jelzáloglevél és kötvény tulajdonos hitelintézetek és befektetési vállalkozók esetén alkalmazandók

<sup>3</sup> hitelzókra alkalmazandó (a nem releváns rész törölendő)

<sup>4</sup> csak magánszemély jelzáloglevél és kötvénytulajdonosok esetén alkalmazandó

*Szilágyi*

4  
*ILL*

**Annex 1/B Payment Notice  
UniCredit Bank Hungary Zrt.**

**PAYMENT NOTICE**

**To: UniCredit Bank Hungary Zrt.**  
Guarantee Department  
Tóthné Bárányos Krisztina Director  
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Tel: +36-1-301-1316; Fax: +36-1-353-0780

**From:** </>

**Date:** \_\_\_\_\_

Pursuant to the Payment Undertaking No. 17112097 issued by UniCredit Bank Hungary Zrt. ("**UniCredit Bank** ") on 02<sup>nd</sup> November, 2017 (the "**Payment Undertaking**"), </> (<please insert data regarding address/seat, registry number if applicable; representatives if applicable; ID number, if applicable > hereby requests **UniCredit Bank** to pay the amount of <insert amount and currency> <insert the IBAN number of your bank account and the account keeper bank, its registered address and SWIFT code> pursuant to the terms of the above mentioned Payment Undertaking.

It is hereby stated - and in case of credit facilities and loan agreements verified as required in the Payment Undertaking - that UniCredit Mortgage Bank has failed to fulfil the following payment obligation following the due date:

1. <please specify the relevant Debt Instrument >
2. <please specify the due amount, currency with number and type (whether principal, interest, or any other amounts) >
3. <please specify the due date >
  - I hereby attach the original certificate of ownership issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by the relevant custodian /investment service provider<sup>5</sup>
  - I hereby attach the original certificate issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by KELER Zrt.<sup>6</sup>
  - I hereby attach the original or certified copy of the interbank deposit, credit or loan agreement and in case of transfer or assignment than also the original or certified copy of the transfer agreement or assignment contract<sup>7</sup>

Terms used or defined in the Payment Undertaking shall have the same meaning when used in this Payment Notice.

< Signature/For >

< Name>: < Name>:

< Title >: < Title >:

<In witness whereof>:<sup>8</sup>

< Name>: < Name>:

< Address>: < Address >:

< ID number>: < ID number>:

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

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

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

<sup>8</sup> only in case of Holders as private persons

*[Handwritten signature]*

<sup>5</sup>  
*[Handwritten signature]*

## 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, 2017. december 5.

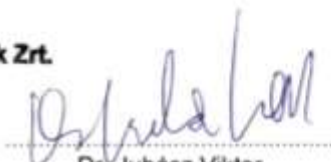
**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**



Farkas Bálint  
Elnök-vezérigazgató

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

3.

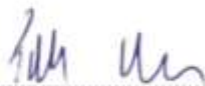


Dr. Juhász Viktor  
Igazgató

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

14.



Tóth Balázs  
Igazgatósági tag



Scholtz Péter  
Igazgató

## KIEGÉSZÍTÉSEK

### 3 Hitelminősítéssel kapcsolatos információk

### **3. számú kiegészítés**

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-432/2017. (2017. július 03.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2018. február 6.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-93/2018., 2018. február 19.



Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2018. január 15-én közzétett rendkívüli tájékoztatására való tekintettel az MNB által H-KE-III-432/2017. (2017. július 03.) számú határozattal közzétételre engedélyezett – az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került az UniCredit Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelek hitelminősítésével kapcsolatos információkkal.

A rendkívül tájékoztatásban szereplő információk alapján a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet az UniCredit Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzálogleveleket 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el.

A 3. számú kiegészítés során az Alaptájékoztató '*Kiegészítések*' című fejezetét az alábbi új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

### **3       Hitelminősítéssel kapcsolatos információk**

### 3. Hitelminősítéssel kapcsolatos információk

#### I. Az Alaptájékoztató „I. Összefoglaló” elnevezésű fejezetének kiegészítése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „I. Összefoglaló” elnevezésű fejezete (6-17. oldal) az alábbiak szerint kerül kiegészítésre.

Az Alaptájékoztató B.17-es *Hitelminősítés* elnevezésű eleme a korábbi „Nem alkalmazandó. – A Kibocsátó, valamint Jelzáloglevelei és Kötvényei jelenleg nem rendelkeznek független külső hitelminősítő által megállapított hitelminősítéssel” szövegezés helyett a következőre módosul:

**B.17-es elem  
Hitelminősítés:**

A Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el.

A fentiek alapján a Kibocsátó által kibocsátott Jelzáloglevelek a Moody's Investor Service értékelési skálája alapján a befektetési kategóriába tartoznak.

A Jelzáloglevelekre kiadott hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

#### II. Az Alaptájékoztató „Kockázati Tényezők” elnevezésű fejezetének kiegészítése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „Kockázati Tényezők” elnevezésű fejezete (18-25. oldal) az alábbiak szerint módosul.

Az **Értékpapírokkal kapcsolatos kockázatok** bekezdés *Hitelminősítés kockázata* megnevezésű pontja a korábbi

- *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.

tartalom helyett az alábbiakra módosul:

- *Hitelminősítés kockázata:* A Kibocsátó Jelzálogleveleit a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. Meglévő minősítés esetén a hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi teljeskörűen az értékpapír struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető az értékpapírok vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.

### **III. Az Alaptájékoztató „A Kibocsátó Bemutatása” elnevezésű fejezetének kiegészítése**

*Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „A Kibocsátó Bemutatása” elnevezésű fejezetének „IV. Lényeges Események, Változások” elnevezésű pontja (88-89. oldal) az alábbiakkal egészül ki:*

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

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

### **IV. Az Alaptájékoztató „Általános Információk” elnevezésű fejezetének kiegészítése**

*Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „Általános Információk” elnevezésű fejezete (125-126. oldal) az alábbiakkal egészül ki:*

#### **Hitelminősítés**

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

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

## 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, 2018. február 6.

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**  
**3.**



Farkas Bálint  
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor  
Igazgató

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**  
**14.**



Tóth Balázs  
Igazgatósági tag



Scholtz Péter  
Igazgató

## KIEGÉSZÍTÉSEK

### 4. Éves Jelentés (2017)

#### **4. számú kiegészítés**

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-432/2017. (2017. július 03.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2018. május 08.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-224/2018., 2018. május 22.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017-es évre vonatkozó Éves Jelentésének 2018. április 27-ei publikálására való tekintettel az MNB által H-KE-III-432/2017. (2017. július 03.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2017-18. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült - Alaptájékoztató kiegészítésre került az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. évi Éves Jelentésével.

A 4. számú kiegészítés során az Alaptájékoztató '*Kiegészítések*' című fejezetét az alábbi új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

#### **4. Éves Jelentés (2017)**

## 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, 2018. május 08.

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

**3.**



Farkas Bálint  
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor  
Igazgató

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

**922.**



Csáky Attila  
Ügyvezető igazgató



Scholtz Péter  
Igazgató



**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.**

**ÉVES JELENTÉSE**

**2017**

## Tartalomjegyzék

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 1. | Bevezetés.....  | 195 |
| 2. | Független könyvvizsgálói jelentés .....   | 196 |
| 3. | Éves beszámoló.....   | 201 |
|    | 3.1. Mérleg.....  | 201 |
|    | 3.2. Eredménykimutatás.....   | 202 |
|    | 3.3. Teljes átfogó eredmény .....   | 203 |
|    | 3.4. Saját tőke változás kimutatás .....  | 204 |
|    | 3.5. Cash Flow Kimutatás.....   | 205 |
|    | 3.6. Kiegészítő információk.....  | 206 |
| 4. | Vezetőségi jelentés.....  | 245 |
|    | 4.1. A Jelzálogbank bemutatása .....  | 245 |
|    | 4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai .....                         | 245 |
|    | 4.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása .....                              | 246 |
|    | 4.4. Foglalkoztatási politika .....   | 249 |
|    | 4.5. A Jelzálogbank főbb kockázatai .....   | 250 |
|    | 4.6. Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye .....      | 251 |
|    | 4.7. Szavatoló tőke változása.....  | 253 |
|    | 4.8. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői..... | 253 |
| 5. | Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek .....             | 254 |
| 6. | Végrehajtási árverések.....   | 254 |
| 7. | Átvett ingatlanok .....   | 255 |
| 8. | Jelzáloghitel-törlesztések összege .....  | 255 |
| 9. | Nyilatkozat .....   | 255 |

## 1. Bevezetés

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

Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint készült 2017-es üzleti évre vonatkozó éves beszámolóban 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

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

### FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

#### *Vélemény*

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a „Bank”) 2017. évi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2017. december 31-i fordulónapra készített pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 218.236 M Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból és egyedi teljes átfogó eredménykimutatásból – melyben a teljes átfogó eredmény 3.649 M Ft nyereség –, saját tőke változás kimutatásból és cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. december 31-én fennálló pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

#### *A vélemény alapja*

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

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

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

#### *Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések*

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

| Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés  | Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások   |
|---|--|
| <i>Hitelkövetelésekre képzett értékvesztés</i>  |  |
| <p>(Részletek a pénzügyi kimutatás 16. és 27. megjegyzéseiben)</p> <p>A Bank 2017. december 31-én összesen nettó 9.596 M Ft értékű ügyfelekkel szembeni követelést mutatott ki (bruttó érték 10.069 M Ft), amellyel szemben 473 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"> <li>- a fedezetek értékelése</li> <li>- a fedezetek érvényesítési ideje</li> <li>- a hitelek bedőlésének valószínűsége</li> <li>- a hitelügyletből származó várható jövőbeli cash-flow-k becslése.</li> </ul> <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"> <li>- a hitelek monitoringjával és az értékvesztés megállapításával és rögzítésével kapcsolatos alapvető belső kontrollok ellenőrzése</li> <li>- a csoportos értékvesztés-modellek megfelelőségének felülvizsgálata és az alkalmazott paraméterek és menedzsment becslések múltbeli adatok alapján való alátámasztottságának vizsgálata szakértőink bevonásával, az értékvesztés újrakalkulációja,</li> <li>- az egyedi hitelügyletek értékvesztésének mintavételes felülvizsgálata, beleértve a fedezetek és azok megfelelő értékelttségének vizsgálatát, és a várható cash-flow-k becslésének felülvizsgálatát.</li> </ul> |

**Egyéb információk**

Az egyéb információk az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. évi üzleti jelentéséből állnak, amelyeket a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megkaptunk, valamint éves jelentésből állnak, amelyet várhatóan a könyvvizsgálói jelentés dátuma után bocsátanak rendelkezésünkre, de nem tartalmazzák a pénzügyi kimutatásokat és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

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

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



Véleményünk szerint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az UniCredit Jelzálogbank Zrt 2017. évi pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat és az üzleti jelentés tartalmazza-e a számviteli törvény 95/C. § szerinti nem pénzügyi kimutatást.

Mivel egyéb más jogszabály a Bank számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

#### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a pénzügyi kimutatásokért***

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

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

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

#### ***A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége***

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti 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 pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas

könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Bank belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Bank vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Bank nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről 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 pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati 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 hasznai.

#### ***Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről***

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

*A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama*

A Bank részvényese a 2015. június 30. napi közgyűlésen határozattal jelölte ki cégünket a Bank könyvvizsgálójának. Megbízásunk 5 éve tart megszakítás nélkül.

*A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja*

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Bank auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2018. január 30-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

*Nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtása*

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

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2018. január 30.



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



Molnár Gábor  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Tagszám: 007239



### 3. Éves beszámoló

#### 3.1. Mérleg

#### UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

Egyedi mérleg  
2017. december 31.

(millió Ft)

|   | <u>Kiegészítő<br/>információ</u> | <u>2017.12.31</u>     | <u>2016.12.31</u>     |
|---|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eszközök</b>                               |                                  |                       |                       |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök               | 14                               | 19.910                | 19.956                |
| Követelések hitelintézetekkel szemben         | 15                               | 188.646               | 179.682               |
| Ügyfelekkel szembeni követelések              | 16                               | 9.596                 | 13.128                |
| Tárgyi eszközök                               | 17                               | -                     | -                     |
| Immateriális javak                            | 18                               | 2                     | -                     |
| Jelenlegi adó eszközök                        | 13                               | -                     | 81                    |
| Egyéb eszközök                                | 19                               | <u>82</u>             | <u>106</u>            |
| <b>Eszközök összesen</b>                      |                                  | <b><u>218.236</u></b> | <b><u>212.953</u></b> |
| <b>Források</b>                               |                                  |                       |                       |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek    | 20                               | 85.375                | 67.746                |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek          | 21                               | 209                   | 165                   |
| Kibocsátott kötvények                         | 23                               | 110.105               | 125.459               |
| Jelenlegi adó kötelezettség                   | 13                               | 1                     | -                     |
| Halasztott adó kötelezettség                  | 13                               | 72                    | 40                    |
| Egyéb kötelezettségek                         | 22                               | 117                   | 68                    |
| Egyéb céltartalék                             | 27                               | <u>257</u>            | <u>24</u>             |
| <b>Kötelezettségek összesen</b>               |                                  | <b><u>196.136</u></b> | <b><u>193.502</u></b> |
| <b>Saját tőke</b>                             |                                  |                       |                       |
| Jegyzett tőke                                 | 24                               | 3.000                 | 3.000                 |
| Tőketartalék                                  |                                  | 783                   | 783                   |
| Eredménytartalék                              |                                  | 13.592                | 12.778                |
| Jogi tartalékok                               | 25                               | 791                   | 483                   |
| Értékelési tartalékok                         |                                  | 863                   | 285                   |
| Tárgyévi nettó eredmény                       |                                  | <u>3.071</u>          | <u>2.122</u>          |
| <b>Saját tőke összesen</b>                    |                                  | <b><u>22.100</u></b>  | <b><u>19.451</u></b>  |
| <b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b> |                                  | <b><u>218.236</u></b> | <b><u>212.953</u></b> |

A kiegészítő információk (1-38) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

## 3.2. Eredménykimutatás

### UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

#### Egyedi eredménykimutatás 2017. december 31.

(millió Ft)

|  | <u>Kiegészítő<br/>információ</u> | <u>2017</u>         | <u>2016</u>         |
|--|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Kamat és kamatjellegű bevételek  | 6                                | 5.726               | 6.125               |
| Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások                                | 6                                | <u>(3.219)</u>      | <u>(3.971)</u>      |
| <b>Nettó kamatbevétel</b>  | 6                                | <b><u>2.507</u></b> | <b><u>2.154</u></b> |
| Jutalékbevételek   | 7                                | 9                   | 13                  |
| Jutalékráfordítások  | 7                                | <u>(87)</u>         | <u>(117)</u>        |
| <b>Nettó jutalékráfordítás</b>   | 7                                | <b><u>(78)</u></b>  | <b><u>(104)</u></b> |
| Nettó kereskedési ráfordítás   | 11                               | (5)                 | -                   |
| Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény                  | 9                                | <u>(142)</u>        | <u>397</u>          |
| <b>Működési eredmény</b>   |                                  | <b><u>2.282</u></b> | <b><u>2.447</u></b> |
| Értékvesztés és visszaírás; hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok | 27                               | 652                 | (672)               |
| <b>Értékvesztés és visszaírás</b>  | 27                               | <b>652</b>          | <b>(672)</b>        |
| <b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>                                    |                                  | <b><u>2.934</u></b> | <b><u>1.775</u></b> |
| Bérek és személyi jellegű kifizetések                                      | 8                                | (25)                | (86)                |
| Általános működési költségek   | 10                               | (372)               | (450)               |
| Egyéb céltartalék  | 27                               | (233)               | 51                  |
| Tárgyi eszközök értékcsökkenése  | 17                               | -                   | -                   |
| Nettó egyéb bevétel  | 12                               | <u>1.071</u>        | <u>1.280</u>        |
| <b>Működési költségek és bevételek</b>                                     |                                  | <b><u>441</u></b>   | <b><u>795</u></b>   |
| Befektetésekkel kapcsolatos eredmény                                       |                                  | 0                   | (1)                 |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>  |                                  | <b><u>3.375</u></b> | <b><u>2.569</u></b> |
| Nyereségadó ráfordítás   | 13                               | <u>(304)</u>        | <u>(447)</u>        |
| <b>Tárgyévi nettó eredmény</b>   |                                  | <b><u>3.071</u></b> | <b><u>2.122</u></b> |

A kiegészítő információk (1-38) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

### 3.3. Teljes átfogó eredmény

#### UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

#### Egyedi teljes átfogó eredmény 2017. december 31.

(millió Ft)

|  | <u>Kiegészítő<br/>információ</u> | <u>2017</u>         | <u>2016</u>         |
|--|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Tárgyévi nettó eredmény</b>   |                                  | <b><u>3.071</u></b> | <b><u>2.122</u></b> |
| Valós érték értékelési tartalékának változása<br>(értékesíthető pénzügyi eszközök) |                                  | 635                 | 155                 |
| Értékelési tartalék változásának adója   | 13                               | <u>(57)</u>         | <u>2</u>            |
| Értékelési tartalék nettó változása  |                                  | <b><u>578</u></b>   | <b><u>157</u></b>   |
| <b>Teljes átfogó eredmény</b>  |                                  | <b><u>3.649</u></b> | <b><u>2.279</u></b> |

A kiegészítő információk (1-38) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

### 3.4. Saját tőke változás kimutatás

#### UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

Egyedi saját tőke változás kimutatás  
2017. december 31.

|   | <u>Jegyzett</u> | <u>Tőke-</u>    | <u>Eredmény-</u> | <u>Jogi</u>       | <u>Értékelési tartalékok</u>           |                                   | <u>Tárgyévi nettó</u> | <u>Összesen</u> |
|---|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|
|   | <u>tőke</u>     | <u>tartalék</u> | <u>tartalék</u>  | <u>tartalékok</u> | Valós érték<br>értékelési<br>tartaléka | Cash-flow<br>fedezeti<br>tartalék | <u>eredmény</u>       |                 |
| (millió Ft)   |                 |                 |                  |                   |  |                                   |                       |                 |
| <b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>                | <b>3.000</b>    | <b>783</b>      | <b>12.778</b>    | <b>483</b>        | <b>285</b>                             | -                                 | <b>2.122</b>          | <b>19.451</b>   |
| Előző évi eredmény átvételese<br>eredménytartalékba |                 |                 | 2.122            |                   |  |                                   | (2.122)               | -               |
| Teljes átfogó eredmény                              |                 |                 |                  |                   | 578                                    |                                   | 3.071                 | <b>3.649</b>    |
| Fizetett osztalék                                   |                 |                 | (1.000)          |                   |  |                                   |                       | <b>(1.000)</b>  |
| Eredménytartalékból történő<br>átvételesek          |                 |                 | (308)            | 308               |  |                                   |                       | -               |
| <b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>                | <b>3.000</b>    | <b>783</b>      | <b>13.592</b>    | <b>791</b>        | <b>863</b>                             | -                                 | <b>3.071</b>          | <b>22.100</b>   |

A kiegészítő információk (1-38) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

### 3.5. Cash Flow Kimutatás

#### UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

#### Egyedi cash flow kimutatás 2017. december 31.

(millió Ft)

|  | <u>Kiegészítő<br/>információ</u> | <u>2017</u>     | <u>2016</u>     |
|--|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                   |                                  |                 |                 |
| Adózás előtti eredmény   |                                  | <b>3.375</b>    | <b>2.569</b>    |
| Kézpénzmozgást nem okozó tételek:  |                                  |                 |                 |
| Értékcsökkenés   | 17                               | -               | -               |
| Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon                                |                                  | (2)             | 4               |
| Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege | 27                               | (557)           | 531             |
| Nyereségadó ráfordítás   | 13                               | <u>(304)</u>    | <u>(447)</u>    |
| <i>Működési pénzáramlás</i>  |                                  | <b>(863)</b>    | <b>88</b>       |
| Jelenlegi adó eszközök változása   | 13                               | 24              | 239             |
| Egyéb eszközök változása   | 19                               | 25              | 148             |
| Jelenlegi adó kötelezettségek változása                                      | 13                               | 33              | 40              |
| Egyéb kötelezettségek változása  | 22                               | 49              | 53              |
| Ügyfelekkel szembeni követelések változása                                   | 16                               | 4.321           | 3.217           |
| Egyéb bankbetétek változása  | 15                               | (8.964)         | (58.488)        |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása                               | 21                               | 44              | (94)            |
| Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása                             | 20                               | 17.629          | 34.988          |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása                          |                                  | =               | =               |
| <i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>             |                                  | <b>13.161</b>   | <b>(19.897)</b> |
| <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                |                                  |                 |                 |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök változása                                    | 14                               | <u>681</u>      | <u>(13.675)</u> |
| <i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>          |                                  | <b>681</b>      | <b>(13.675)</b> |
| <b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>       |                                  |                 |                 |
| Kibocsátott kötvények változása  | 23                               | (15.354)        | 30.915          |
| Fizetett osztalék  |                                  | (1.000)         |                 |
| <i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>       |                                  | <b>(16.354)</b> | <b>30.915</b>   |
| <b>Nettó pénzeszköz növekedés</b>  |                                  | =               | =               |
| Pénzeszközállomány az év elején  |                                  | =               | =               |
| Pénzeszközállomány az év végén   |                                  | =               | =               |

A kiegészítő információk (1-38) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

## 3.6. Kiegészítő információk

### 1. Általános megjegyzések

---

UniCredit Jelzálogbank Zrt. ("Bank") magyar törvényi előírásoknak megfelelően bejegyzett részvénytársaság Magyarországon, 1998. június 1 óta. A Bank közvetlen tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt, a végső anyavállalat pedig az UniCredito Italiano Spa. A Banknak a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál bejegyzett címe 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

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

A Bank alaptőkéje 3,000 darab 1,000,000 Ft névértékű részvényből áll. 2017. december 31-én mind a 3,000 darab részvény az UniCredit Bank Hungary Zrt. ("UniCredit Bank") tulajdonában volt.

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

A pénzügyi kimutatásokat a Felügyelő Bizottság 2018. január 30-án fogadta el.

### 2. A beszámoló-készítés alapelvei

---

#### a.) Megfeleléségi nyilatkozat

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2000. évi C. törvény 10. § (2) bekezdése általi felhatalmazás alapján, az Európai Unió hivatalos lapjában rendeleti formában kihirdetett Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (IFRS) megfelelően kerültek összeállításra. A vezetés kifejezett és korlátozás nélküli kijelentést tesz arról hogy a beszámoló az EU által befogadott IFRS-ek előírásaival összhangban van.

#### b.) Értékelési elvek

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

### 2. A beszámoló-készítés alapelvei

---

Az egyedi pénzügyi kimutatások millió forintban készültek (Millió Ft).

Ez az éves beszámoló magyar Forintban készült, abban a devizanemben, mely azon elsődleges gazdasági környezet pénzneme, melyben a Társaság tevékenykedik („funkcionális pénznem”). A Bank a könyveit is ezen pénznemben vezeti. Ha másként nincs jelezve, akkor a magyar Forintban ismertetett pénzügyi információk millióra lettek kerekítve.

### 3. Főbb számviteli elvek

---

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

### a.) Összehasonlító adatok

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

### b.) Készpénz és likvid befektetések

A pénzeszközök tartalmazzák a nostro számla egyenlegét, amelyek bekerülési értéken szerepelnek a mérlegben.

### c.) Pénzügyi instrumentumok

#### a) Besorolás

*Az értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolhatók azok a nem derivatív pénzügyi eszközök, amelyeket a Bank értékesítésre kijelölt, vagy nem hitelként és követelésként, nem kereskedési célú pénzügyi eszközként, vagy nem lejáratig tartott pénzügyi eszközként tart nyilván. Az értékesíthető eszközök követelést megtestesítő értékpapírokat és részesedési jogot megtestesítő értékpapírokat tartalmaznak.*

*Hitelek és követelések azok a kölcsönök és követelések, melyeket a Bank nem rövid távú profitszerzés céljából tart. Az adott kölcsönök és követelések közé tartoznak a bankoknak és ügyfeleknek adott kölcsönök és előlegek. Ezek olyan, nem származékos ügyletek, fix, vagy változó kamatfizetésekkel, melyeket nem jegyeznek aktív piacon. A bankokkal szembeni követelések olyan jelzálogjogokat tartalmaznak, melyeket a Bank más bankok számára finanszíroz, az ügyfelekkel szembeni követelések pedig a Bank saját jelzálogjogainak finanszírozását tartalmazza.*

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

## 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

---

### b) Bekerülés és kivezetés

A Bank a pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket a kötés napján rögzíti. A pénzügyi eszközök, és a pénzügyi kötelezettségek kezdetben valós értéken szerepelnek, továbbá (a nem kereskedési célú pénzügyi eszközök esetén) az ügyletekhez közvetlenül hozzárendelhető tranzakciós költség rájuk rakódik. Ettől az időponttól kezdve az eszközök valós értékében bekövetkező változásból eredő nyereségek és veszteségek elszámolásra kerülnek az eredménykimutatásban, vagy a tőkében. Az adott kölcsönök és követelések azon a napon kerülnek rögzítésre, amikor az összeg kifizetésre kerül a tranzakcióban résztvevő másik félnek.

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

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

### c) Értékelés

Kezdeti értékelés

A pénzügyi eszközök értékelése bekerüléskor beszerzési értéken történik, amely magában foglalja a tranzakciós költségeket is.

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

Minden nem kereskedési célú pénzügyi eszköz, kölcsön és követelés, illetve lejáratig tartott befektetés halmozott értékvesztéssel csökkentett amortizált költségen kerül nyilvántartásra. Az ázsió, és diszázió, a vonatkozó eszköz nyilvántartási értékének részét képezi, és amortizálódik. A havonta felülvizsgálatra kerülő hitelek kivételével a pénzügyi eszközök a mérleg fordulónapján kerülnek felülvizsgálatra, hogy van-e objektív bizonyíték értékvesztésre. Amennyiben az értékben bekövetkező romlásnak bármilyen jele mutatkozik, akkor az eszköz behajtható értéke megbecslésre kerül.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

---

Későbbi értékelés

Valós érték értékelési elvek

A Bank által alkalmazott valós érték értékelési elvek az 5. pontban kerülnek ismertetésre.

*Nyereségek és veszteségek a későbbi értékelés során*

A valós értéken nyilvántartott kereskedési célú pénzügyi eszközök és pénzügyi források értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra. Az értékesíthető pénzügyi eszközök valós értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek az értékesíthető eszközök tartalékában kerülnek elszámolásra. Bármilyen, az értékesíthető pénzügyi eszközökön fennálló értékvesztés az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

#### d.) Devizaügyletek

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

#### e.) Kölcsönök és követelések

A Bank által nyújtott hitelek az esetleges hitelezési veszteséget fedező értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra, mely a várhatóan megterülő értéket mutatja. A pénzügyi év során a hiteleken és követeléseken képződött bevétel meghatározásához az effektív kamatláb eljárás kerül alkalmazásra. Az effektív kamatláb az összes hitelre és követelésre egyedileg kerül megállapításra. Az effektív kamatláb kiszámításánál minden szerződéses cash-flow, beleértve a díj- és jutalékbevételeket is, figyelembe lett véve, ugyanígy a lehetséges ázsió, és diszázió is. A becsült jövőbeli veszteségek nem részei a számításnak. A számítás eredménye az eredmény kimutatásban kerül elszámolásra.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

---

#### f.) Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek. A tárgyi eszközök rendszeres időközönként átvizsgálásra, és szükség esetén teljes mértékben leírásra kerülnek.

#### g.) Immateriális javak

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

#### h.) Értékcsökkenés

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



### Értékcsökkenési kulcs (%)

|                     |      |
|---------------------|------|
| Immateriális javak  | 20   |
| Irodai berendezések | 14.5 |
| Járművek            | 20   |

#### **i.) Ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek**

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

#### **j.) Jelzálogkötvények**

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

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

### **3. Főbb számviteli elvek (folytatás)**

---

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

#### **k.) Nem pénzügyi eszközök értékvesztése**

Amennyiben objektív bizonyíték áll fenn arra vonatkozóan, hogy egy nem pénzügyi eszköz értékvesztett, úgy az eszköz könyv szerinti értéke, és megtérülési értéke (mely a következő kettő közül a nagyobb: az eszköz valós értéke, mínusz az értékesítés költségei, vagy az eszköz használati értéke, azaz az eszközből várható jövőbeni cash-flow-k nettó jelenértéke) összehasonlításra kerül. Az összehasonlítás különbsége az eredménybe kerül elszámolásra. Amennyiben egy korábban értékvesztett eszköz értéke visszaáll, úgy a megemelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt az értéket, melyen az értékvesztések elszámolása előtt szerepelt az eszköz.

#### **l.) Értékvesztésre és hitelezési veszteségekre képzett tartalékok**

A Bank számviteli elvei alapján rendszeres időközönként felülvizsgálja követelésállományát, és amennyiben szükséges, értékvesztést számol el. Az értékvesztés mértékét a kintlévőségek behajthatóságának vizsgálata alapján határozza meg. Az értékvesztés/céltartalék növekedése, illetve csökkenése az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

#### **m.) Tőkeelemek**

##### **i) Jogai tartalékok**

##### **Általános tartalék**

A 2013. évi CCXXXVII. számú törvény 83. paragrafusában értelmében az adózott eredmény 10%-ának megfelelő általános tartalékot kell képezni a Bank helyi számviteli szabályok alapján készített beszámolójában.

Az általános tartalék a magyar jogszabályok szerinti potenciális jövőbeni veszteségek ellentételezésére használható fel. Az általános tartalék növekedése közvetlenül az eredménytartalékot csökkenti, és így nincsen hatása az adott évi eredményre.

##### **ii) Értékelési tartalékok**

Az értékelési tartalékok a saját tőke részét képezik. Az IFRS alapelveinek megfelelően az értékelési tartalékok kizárólag a cash-flow fedezeti tartalékot és az értékesíthető eszközökre képzett tartalékot tartalmazzák, csökkentve a halasztott adóval, a 3.c. pont szerint.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

---

#### n.) Bevételek

##### *Nettó kamatbevétel*

A kamatbevételek és kamatkiadások az effektív kamatláb eljárás alkalmazása mellett az időbeli elhatárolások elve alapján kerülnek elszámolásra minden amortizált költségen nyilvántartott instrumentumra.

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

##### *Nettó jutalékbevétel*

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

##### *Nettó kereskedési bevétel*

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

##### *Egyéb tőkebefektetésekkel kapcsolatos eredmény*

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

#### o.) Nyereségadó

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

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

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

---

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

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

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

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

#### p.) Átváltási árfolyamok és piaci ráták

A Bank a szokásos üzletmenetben a tranzakciókat különböző devizanemekben bonyolítja, beleértve a Ft-ot is, és különböző pénzügyi instrumentumok állnak rendelkezésére. A pénzügyi eszközök, pénzügyi kötelezettségek és

mérleg alatti tételek ezekben a devizákban denomináltak és eltérő jelzés hiányában valós értéken kerülnek megjelenítésre. A banki tranzakciók, amennyiben nincs másként feltüntetve piaci árakon kerülnek kiértékelésre.

**q.) Mérlegfordulónap utáni események**

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

Minden, mérlegforduló napját követő esemény a Bank pénzügyi kimutatásainak készítésénél figyelembe vételre került. Azok a jelentős, mérlegkészítés napját követően bekövetkezett események, amelyekkel a mérleg tételei értékben nem kerültek módosításra, a pénzügyi kimutatásokban, a kiegészítő információk között szerepelnek.

**r.) Szegmens riport**

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

### **3. Főbb számviteli elvek (folytatás)**

---

**s.) Új standardok és értelmezések**

***A Nemzetközi Számviteli Standard Testület által kiadott és az EU által elfogadott standardok és értelmezések, amelyek a jelenlegi időszakra vonatkozóan már hatályosak:***

**IAS 7 „Cash flow-k kimutatásai” standard módosításai** – Közzétételi kezdeményezés (az EU által elfogadva 2017 november 6-án, hatályba lép a 2017 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

**IAS 12 “Nyereségadó” standard módosításai** – Halasztott adókövetelések kimutatása a nem realizált veszteségekre (az EU által elfogadva 2017 november 6-án, hatályba lép a 2017 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A fent bemutatott módosítások, új standardok és értelmezések első alkalmazása nem okoz változást a Bank számviteli politikáiban.

***A Nemzetközi Számviteli Standard Testület által kiadott és az EU által elfogadott standardok és értelmezések, amelyek még nem léptek hatályba***

Jelen pénzügyi kimutatások elfogadásának időpontjában a következő EU által elfogadott standardok, módosítások és értelmezések nem léptek még hatályba:

**IFRS 4 “Biztosítási szerződések” standard módosításai**

IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” alkalmazása az IFRS 4 “Biztosítási szerződések” standarddal. Az EU által elfogadva 2017 november 3-án, hatályba lép a 2018 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.

A Bank várakozása az, hogy a fent bemutatott módosítások első alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Bank pénzügyi kimutatásaira.

**IFRS 15 “Vevői szerződésekből származó bevétel” standard**

Beleértve az IFRS 15 standard módosításait: IFRS 15 Hatálybalépése az EU által elfogadva 2016 szeptember 22-én, hatályba lép a 2018 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.

Az IFRS 15 további pontosításai: az EU által elfogadva 2017 október 31-én, hatályba lép a 2018 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A Bank várakozása az, hogy a fent bemutatott módosítások, új standardok és értelmezések első alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Bank pénzügyi kimutatásaira.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

---

#### IFRS 16 „Lízingek”

Az EU által elfogadva 2017 október 31-én, hatályba lép a 2019 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.

Az IFRS 16 egy egységes, mérlegen belüli lízing elszámolási modellt vezet be a lízingbe vevők számára. A lízingbe vevő egy eszközhöz kapcsolódó használati jogot jelenít meg, amely a lízing tárgyaül szolgáló eszköz használatára/hasznosítására vonatkozó jogát testesíti meg, míg a lízing kötelezettség a lízing törlesztések megfizetéséhez kapcsolódó kötelezettségét. A rövid futamidejű és a kis értékű lízingek megjelenítési mentesség alá esnek. A lízingbe adó számviteli elszámolása hasonló a jelenlegi standardban szereplő elszámoláshoz – a lízingbe adó továbbra is operatív és pénzügyi lízing kategóriákba sorolja a lízing szerződéseit. A Bank befejezte a pénzügyi kimutatásaira vonatkozó előzetes hatáselemzését, azonban a részletekbe menő vizsgálat még folyamatban van. Az előzetes hatáselemzés értelmében az új lízing standard várhatóan nem lesz jelentős hatással a Bank pénzügyi kimutatásaira.

#### IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok”

2014 júliusában a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) kibocsátotta az IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok standard végleges verzióját, mely 2016 novemberében az EU által is befogadásra került.

Az IFRS 9 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő pénzügyi év kezdőnapjától hatályos, előalkalmazása megengedett. A Bank a jelenlegi tervei szerint 2018. január 1-től kezdődő üzleti évektől alkalmazza.

A Bank jelenleg azon dolgozik, hogy meghatározza az IFRS 9 tényleges hatását a Bank 2018. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaira, mivel a standard hatása függ a Bank által tartott pénzügyi instrumentumoktól, gazdasági körülményektől, illetve a jövőben meghozandó számviteli döntésektől és választásoktól.

Az új standard megköveteli a Banktól, hogy módosítsa a számviteli folyamatait, belső ellenőrző funkcióit, amelyek a pénzügyi instrumentumokhoz kapcsolódnak, a változtatások életbeléptetése jelenleg zajlik.

#### i. Besorolás – Pénzügyi eszközök

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

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

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

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

---

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

- (i) Held to Collect (HTC): szerződéses cash flow-k beszedése érdekében tartott instrumentum, mely vásárlásának célja, hogy hosszú távon kamatjövedelemre tegyen szert a Bank. Nem feltétlenül szükséges lejáratig tartani ezeket a pénzügyi instrumentumokat. Az értékesítés megengedett, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata megnövekedett, illetve abban az esetben is konzisztens lehet az értékesítés az üzleti modellel, ha az a hitelezési koncentrációs kockázat miatt merül fel, vagy a lejáratához közel esik.
- (ii) Both Held to Collect and for Sale (HTCS): szerződéses cash flow-k beszedése és egyidejűleg a pénzügyi eszközök eladása érdekében tartott instrumentum. A vásárlás célja a szerződéses cash flow-k beszedése mellett, hogy nyereséget realizáljon a Bank az instrumentum valós értékének a növekedéséből, illetve hogy minimalizálja a valós érték csökkenéséből eredő veszteségeket közép- és hosszú távon. Ebben az üzleti modellben a HTC kategóriához képest gyakrabban és nagyobb értékben történnek értékesítések.

- (iii) Held to Benefit from Changes in Fair Value (TRADING): főként kereskedésre tartott értékpapír, mely vásárlása rövid távú nyereségszerzés céljából történik. Ezt az üzleti modellt „maradék kategóriának” tekintjük.

Az üzleti modellbe sorolás tükrözi a Bank várakozásait, azaz nem csak a szándékot, hanem a képességet is. A besorolás nem olyan scenáriók alapján történik, amelyek bekövetkezésének esélye ésszerűen nem várható ('worst case' vagy 'stress case' scenárió).

Így ha a Bank azt tervezi, hogy egy bizonyos portfóliót vagy pénzügyi eszközt egy 'stress case' scenárió esetén el fog adni, az nem befolyásolja az üzleti modell értékelését, amennyiben a Bank azt várja, hogy ez az esemény várhatóan nem fog bekövetkezni.

Az olyan eladások esetében, amelyek nem a hitelkockázat növekedésével vannak összefüggésben, a Bank a következő határértékeket alkalmazza az eladás volumenét illetően:

HTC üzleti modell:

- portfólió éves forgalma  $\leq 1\%$  - konzisztens a Held to Collect üzleti modellel
- portfólió éves forgalma  $1\%$  és  $5\%$  közötti – további elemzés, az átlagos forgalom vizsgálata szükséges
- portfólió éves forgalma  $\geq 5\%$  - nem konzisztens a Held to Collect üzleti modellel

### **3. Főbb számviteli elvek (folytatás)**

---

Az IFRS 9 három fő besorolási kategóriát tartalmaz a pénzügyi eszközök tekintetében: amortizált bekerülési értéken való kezelés (AC), egyéb átfogó jövedelemmel szembeni valós értéken történő kezelés (FVOCI) és eredménnyel szemben valós értéken való kezelés (FVTPL). A standard megszünteti az IAS 39 hatálya alatt létező lejáratig tartandó (HTM), kölcsönök és követelések (L&R) valamint, értékesíthető (AFS) pénzügyi eszköz kategóriákat.

Az IFRS 9 standardnak nincs jelentős hatása az effektív kamatlábszámítás módszertanára. Az IFRS 9 hatálya alatt a beágyazott származékos ügyletet tartalmazó szerződéseknél az alapszerződés a standard hatálya alatt kezelendő pénzügyi eszköz, ami soha sem választható el a származékos ügylettől. Ezáltal, a hibrid pénzügyi instrumentum teljes egészében kerül értékelésre besoroláskor. Az SPPI kritériumok vizsgálatokor a Bank elemzi, hogy a hitelszerződésekhez kapcsolódó pénzáramlások kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e.

Az SPPI kritériumok értékeléséhez a Bank egy testre szabott IFRS 9 „Lending tool” elnevezésű programot használ. Az IFRS 9 új besorolási és értékelési szabályainak következtében várhatóan a következő változások történnek a pénzügyi instrumentumok tekintetében.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

IFRS 9 okozta változások a pénzügyi eszközökben a következő:

|                                       | IAS 39 szerinti<br>KSZÉ<br>2017.12.31 | Átsorolás                           | Átértékelés | IFRS 9 szerinti<br>KSZÉ<br>2018.01.01 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| <b>Amortizált bekerülési érték</b>    |                                       |                                     |             |                                       |
| Követelések hitelintézetekkel szemben |                                       |                                     |             |                                       |
| Bruttó könyv szerinti érték           | 188.646                               | (5.931)                             | -           | 182.715                               |
|                                       |                                       | Várható hitelezési veszteség hatása | (455)       | (455)                                 |
| Nettó könyv szerinti érték            | 188.646                               |                                     |             | 188.191                               |
| Ügyfelekkel szembeni követelések      |                                       |                                     |             |                                       |
| Bruttó könyv szerinti érték           | 10.069                                | (3.498)                             | (392)       | 6.179                                 |
|                                       |                                       | Várható hitelezési veszteség hatása | 166         | (307)                                 |
| Nettó könyv szerinti érték            | 9.596                                 |                                     |             | 460                                   |

#### FV OCI

Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

|                             |        |                                     |     |        |
|-----------------------------|--------|-------------------------------------|-----|--------|
| Bruttó könyv szerinti érték | 19.910 | -                                   | -   | 19.910 |
|                             |        | Várható hitelezési veszteség hatása | (3) | (3)    |
| Nettó könyv szerinti érték  | 19.910 |                                     |     | 19.907 |

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

|                                       | IAS 39 szerinti<br>KSZÉ<br>2017.12.31 | Átsorolás | Átértékelés | IFRS 9 szerinti<br>KSZÉ<br>2018.01.01 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------|-------------|---------------------------------------|
| <b>FV PL</b>                          |                                       |           |             |                                       |
| Követelések hitelintézetekkel szemben |                                       |           |             |                                       |
| Bruttó könyv szerinti érték           | -                                     | 5.931     | 85          | 6.016                                 |
| Ügyfelekkel szembeni követelések      |                                       |           |             |                                       |
| Bruttó könyv szerinti érték           | -                                     | 3.498     | (288)       | 3.210                                 |

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

#### ii. Értékvesztés – Pénzügyi eszközök és szerződéses eszközök

Az IFRS 9 az előretekinthető „várható hitelezési veszteség” modelljét (expected credit loss – ECL) alkalmazza az IAS 39 „felmerült veszteségek” modelljével szemben. Jelentős mérlegelésre van szükség annak meghatározására, hogy a gazdasági tényezők változása hogyan befolyásolja az előretekinthető várható veszteségeket, ami a modellben valószínűsítésekkel súlyozott végeredményként jelenik meg mind egyedi mind csoportos kalkulációban.

Az új értékvesztési modellt kell alkalmazni az amortizált bekerülési értéken és FVOCI értéken értékelt pénzügyi eszközök esetén, kivéve a tőkeinstrumentumokat és a szerződéses eszközöket.

Az IFRS 9 értékvesztési elve alapján a két értékelési alap közül az egyik alkalmazandó:

az elkövetkező 12 hónapban bekövetkező default-ból származó várható veszteség; vagy

a teljes becsült élettartam alatti default-ból származó várható hitelezési veszteség.

A 2017-es üzleti év során a Bank folytatta az üzleti és kockázati folyamatainak fejlesztését a számviteli és módszertani keretelvek változása alapján.

2017-ben a központi IFRS 9 implementációs projekt keretén belül banki szinten véglegesítésre és dokumentálásra, a helyi sajátosságoknak megfelelően pedig stresszabásra kerültek az ECL mérésére (többéves PD, LGD, EAD) vonatkozó új módszertanok és kosárba sorolási logika.

A Csoport és szabályozói követelményeknek való megfelelés támogatására az IFRS 9 kompatibilis IT eszköz fejlesztése és tesztelése 2017 év során az IT megvalósításhoz kapcsolódó részletes ütemterv szerint megvalósult.

A Bank véleménye szerint az értékvesztés összege várhatóan növekedni fog és volatilisabbá fog válni az IFRS 9 értékvesztés módszertanának hatókörébe tartozó eszközök vonatkozásában.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

#### Mérési kategória

|   | IAS 39 és IAS 37 szerinti értékvesztés |             | IFRS 9 szerinti értékvesztés |            |
|---|--|-------------|------------------------------|------------|
|   | Átsorolás                              | Átértékelés |                              |            |
| <b>Hitelek és követelések (IAS 39)/Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök (IFRS 9)</b>                      |  |             |                              |            |
| Készpénz és nem lekötött nstrok Jegybankkal szemben   | -                                      | -           | -                            | -          |
| Követelések hitelintézetekkel szemben   | -                                      | -           | 455                          | 455        |
| Ügyfelekkel szembeni követelések  | 473                                    | -           | (166)                        | 307        |
| Befektetésre szolgáló értékpapírok  | -                                      | -           | -                            | -          |
| <b>Összesen</b>   | <b>473</b>                             | <b>-</b>    | <b>288</b>                   | <b>761</b> |
| <b>Lejáratig tartott értékpapírok (IAS 39)/ )/Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök (IFRS 9)</b>           |  |             |                              |            |
| Befektetésre szolgáló értékpapírok  | -                                      | -           | -                            | -          |
| <b>Értékesíthető pénzügyi instrumentumok (IAS 39)/OCI-val szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok (IFRS 9)</b> |  |             |                              |            |
| Befektetésre szolgáló értékpapírok  | -                                      | -           | 3                            | 3          |
| <b>Hitelkeretek és pénzügyi garanciák</b>   |  |             |                              |            |
| Ügyfelekkel szembeni követelések (hitelkeretek)   | -                                      | -           | -                            | -          |
| Értékvesztés (hitelkeretek)   | -                                      | -           | -                            | -          |
| Értékvesztés (Pénzügyi garanciák)   | -                                      | -           | -                            | -          |
| <b>Összesen</b>   | <b>-</b>                               | <b>-</b>    | <b>3</b>                     | <b>3</b>   |

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

|  | Stage 1                              | Stage 2                                       | Stage 3                                       | POCI                                       |                |
|--|--------------------------------------|---|---|--|----------------|
|  | 12 havi várható hitelezési veszteség | Élettartam alatt várható hitelezési veszteség | Élettartam alatt várható hitelezési veszteség | Vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett | Összesen       |
| <b>Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök</b> |                                      |   |   |  |                |
| <b>Bruttó könyv szerinti érték eszköz típusonként</b>  |                                      |   |   |  |                |
| Kézpénz és nem lekötött nostro Jegybankkal szemben     | -                                    | -   | -   | -  | -              |
| Követelések hitelintézetekkel szemben                  | 182.715                              | -   | -   | -  | 182.715        |
| Ügyfelekkel szembeni követelések                       | 5.548                                | 54  | 262   | 315  | 6.179          |
| Befektetésre szolgáló értékpapírok                     | -                                    | -   | -   | -  | -              |
| <b>Bruttó könyvszerinti érték összesen:</b>            | <b>188.264</b>                       | <b>54</b>                                     | <b>262</b>                                    | <b>315</b>                                 | <b>188.894</b> |
| <b>IFRS 9 szerinti értékvesztés eszköz típusonként</b> |                                      |   |   |  |                |
| Kézpénz és nem lekötött nostro Jegybankkal szemben     | -                                    | -   | -   | -  | -              |
| Követelések hitelintézetekkel szemben                  | 455                                  | -   | -   | -  | 455            |
| Ügyfelekkel szembeni követelések                       | 24                                   | 1   | 109   | 173  | 307            |
| Befektetésre szolgáló értékpapírok                     | -                                    | -   | -   | -  | -              |
| <b>IFRS 9 szerinti értékvesztés összesen</b>           | <b>478</b>                           | <b>1</b>                                      | <b>109</b>                                    | <b>173</b>                                 | <b>761</b>     |

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

#### iii. Besorolás – Pénzügyi kötelezettségek

Az IFRS 9 nagyrészt megtartja a jelenleg hatályos IAS 39 követelményeit a pénzügyi kötelezettségek besorolásának vonatkozásában.

Mindazonáltal, az IAS 39 hatálya alatt minden eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek jelölt kötelezettség (FVTPL) valós értékében történő változás az eredményben kerül elszámolásra, azonban az IFRS 9 hatálya alatti valós érték változások általánosságban a következők szerint számolandók el:

- azon valós értékben történő változások, amelyek a kötelezettség hitelkockázatában beállt változásnak tulajdoníthatók, az egyéb átfogó jövedelemben kerülnek elszámolásra, és
- a valós érték változás fennmaradó összege pedig az eredményben kerül bemutatásra.

A Bank nem jelölt ki eredménnyel szemben valós értéken elszámolandó (FVTPL) pénzügyi kötelezettséget, és ez jelenleg nem is áll szándékában. A Bank előzetes értékelése szerint nem lett volna jelentős hatása az IFRS 9 pénzügyi kötelezettségek besorolásával kapcsolatos követelményeknek a 2016. december 31-i adatok vonatkozásában.

#### **A Nemzetközi Számviteli Standard Testület által kiadott és az EU által még nem jóváhagyott standardok és értelmezések**

Jelenleg az EU által is elfogadott IFRS nem különbözik szignifikánsan a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által elfogadott szabályoktól, kivéve az alábbiakban felsorolt standardokat, meglévő standardok, értelmezések módosításait, amelyek a beszámoló nyilvánossá tétele időpontjában még nem voltak alkalmazhatók, mivel az EU nem fogadta el azokat.

- IFRS 17 "Biztosítási szerződések" (hatályba lép a 2021 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakban),
- IFRIC 22 "Devizás előlegek értékelése" (hatályba lép a 2018 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakban),



- IFRIC 23 “Bizonytalanság a nyereségadók kezelésében” (hatályba lép a 2019 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 2 “Részvényalapú kifizetés” standard módosításai – Részvényalapú kifizetések besorolása és értékelése (hatályba lép a 2018 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- Éves fejlesztések az IFRS-ek 2014-2016-os ciklusához (IAS 28 standard módosítása hatályba lép a 2017 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban, IFRS 1 standard módosítása hatályba lép a 2018 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

- IAS 40 “Befektetési célú ingatlan” standard módosításai – Befektetési célú ingatlanok átruházása (hatályba lép a 2018 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” standard módosításai – Előtörlesztés jellemzők negatív kompenzációval (hatályba lép a 2019 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 28 “Társult vállalkozásokban lévő befektetések” standard módosításai – Társult vállalkozásokban lévő hosszú-távú érdekeltségek (hatályba lép a 2019 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

A Bank várakozása az, hogy a fent bemutatott módosítások, új standardok és értelmezések első alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Bank egyedi pénzügyi kimutatásaira. Ugyanakkor, a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek portfóliójára vonatkozó fedezeti elszámolás még nem került szabályozásra, mivel az EU által sincs még elfogadva a rendelet.

### 4. Kockázatkezelési politika

A Bank legjelentősebb üzleti kockázatai a hitelezési kockázat, likviditási kockázat, piaci kockázat (beleértve a kamatláb- és devizaárfolyam-kockázatot) és a működési kockázat. A Bank a kockázatok kezelésénél csoportos 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 Bank banki szabályzatokat a megfelelő üzleti területek, a belső ellenőrzés, a felső vezetőség és az Igazgatóság rendszeresen ellenőrzi.

#### *i) Hitelkockázat*

A hitelkockázat azon pénzügyi veszteség kockázata, amely a tranzakcióban részt vevő másik fél nem-teljesítéséből fakad. A hitelezéssel kapcsolatos szabályzatok meghatározása, beleértve az engedélyeztetési folyamatot, a hitelportfólió koncentrációására vonatkozó irányelveket, a szabadon felhasználható hitelek engedélyezését, a hitelkockázatok mérését szolgáló standardok megállapítását, valamint az ügyfelek pénzügyi kimutatásainak kockázat szerinti besorolását - az UniCredit Bank Hungary kockázatkezelési divízió vezetőjének előzetes jóváhagyását követően – a Bank Vezető Kockázatkezelő nyújtja be, és általánosságban az Igazgatóság, részleteiben pedig a Vezérigazgató hagyja jóvá.

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

#### *Ügylet- és ügyfélbesorolás*

A hitelek közül származó kintlévőségeket havonta, részletesen pedig legalább negyedévente felülvizsgálja a Bank, azaz egyedileg vagy (meghatározott értékhatár alatt) összevontan kerülnek minősítésre. Az ügyfelek minősítése legalább évente egyszer megtörténik. Az ügyfelek olyan rating modell segítségével sorolandók be, amely minőségi és mennyiségi tényezőket is figyelembe vesz. Lakossági ügyfelek esetén a minősítési kategóriába sorolás az ügyfelek fizetési múltja és nem-fizetési események alapján történik.

A Bank 10 minősítési csoporton belül 26 fokozatból álló besorolási listát alkalmaz. Ezekből 3 fokozat szolgál a nem teljesítő ügyfelek besorolására, a többit a teljesítő ügyfelekre alkalmazza a Bank. A minősítési besorolás a nem-teljesítés esélyére utal (PD) a (csoport-szinten) alkalmazott besorolási ranglistában. (Természetesen a nem teljesítő ügyfeleknél a PD 100%.)

Az ügyfélbesorolás nem egyezik meg a hitelbesorolással.

## 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

---

### *Biztosítékok*

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

Általános szabályként a biztosítékoknak:

- jogilag kötelező erejűnek és érvényesíthetőnek,
- közvetlenül hozzáférhetőnek és
- időben likvidálhatónak
- kell lenniük.

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

- Ingatlan biztosíték;
- Saját banknál tartott pénzügyi biztosítékok;
- Más banknál tartott pénzügyi biztosítékok;
- Biztosítás;
- Személyi biztosíték – közvetlen;
- Személyi biztosíték – közvetett;
- Követelésengedményezés, követelésen alapított zálogjog;
- Ingóságok;
- Egyéb biztosítékok.

A biztosítékértékelés alapját a biztosítékok piaci értéke képezi, melyet az alábbi tényezők módosítanak:

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

Ingatlan biztosítékok esetén az értékelést egy, a hitelezési folyamatától független szakértő végzi. Az ingatlan értékét rendszeresen felül kell vizsgálni a jogi előírásokkal összhangban: nem lakáscélú ingatlanok esetén legalább évente egyszer, lakóingatlan esetén pedig legalább háromévente egyszer. Lakóingatlanok tekintetében a Bank statisztikai átértékelést alkalmaz.

A pénzügyi biztosítékok értéke havonta frissítésre kerül a biztosíték nyilvántartó rendszerben.

A garanciákat, illetve kezességvállalásokat a Bank a személyi biztosíték nyújtójának belső szabályok szerinti megítélése (minősítése) alapján értékeli.

## 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

---

### *Hitelek minősítése*

A Bank vizsgálja, hogy van-e objektív bizonyítéka annak, hogy a hitelei, illetve követelései értékvesztettek. A hitelek, illetve követelések akkor tekinthetők értékvesztettnek, ha objektív bizonyíték áll fenn, mely mutatja, hogy a veszteséget okozó esemény az eszköz könyvekbe történő bekerülése után történt, és a veszteséget okozó esemény olyan hatással van az eszköz jövőbeni cash-flow termelési képességére, melyet megbízhatóan becsülni lehet.

A hitelek és követelések értékvesztettségének objektív bizonyítéka lehet az adós nem fizetése vagy fizetési késedelme, a hitel vagy követelés oly módon történő átstrukturálása, amit a Bank önként nem tenne, jelzések arra nézve, hogy az adós csúdbe megy, egy értékpapír aktív piacának megszűnése, vagy más megfigyelhető adat, mely eszközök egy csoportjához kapcsolódik, mint például az adósok fizetőképességében bekövetkező negatív változások, vagy gazdasági feltételek, melyek a Bankban előforduló nem-teljesítésekkel összefüggnek.

Az év során a Bank birtokába eszköz-hitel csereügylet révén jutó biztosítékok szintén értékelendők, az értékesítésük során keletkező várható veszteség figyelembe vételével. Ilyen eszköz 2017-ben nem került a Bank birtokába.

A Bank politikája az, hogy a biztosítékokat időben, és rendben realizálja. A Csoport jellemzően nem használja a tulajdonába jutott nem pénzbeli biztosítékok saját működésének céljára.

A hitelek általánosan havonta, részletekbe menően pedig legalább negyedévente minősítésre kerülnek egyedileg, illetve (bizonyos értékhatár alatt) csoportosan.

Egyedi minősítés szükséges, ha az ügyféllel szembeni teljes kitettség meghaladja a szabályzatilag rögzített határértéket. Ebben az esetben a besorolást a várható megtérülések figyelembevételével, továbbá az alábbi szempontok értékelésével és áttekintésével kell elvégezni:

- az ügyfél hitelkockázati besorolása: az ügyfél pénzügyi pozíciója, stabilitása és jövedelem-termelő képessége, melyet a pénzügyi, és befektetési szolgáltatás, és az értékpapír-kibocsátó befolyásol, és ennek változása;
- a törlesztés szabályainak való megfelelés (késedelem): a tőke, illetve a követeléshez kapcsolódó kamat megfizetésében bekövetkező késedelem;
- az ügyfélhez kapcsolódó ország kockázat (mind politikai, mind transzfer kockázatok tekintetében), és annak változása;
- a biztosíték értéke, értékesíthetősége és likviditása, illetve ennek változásai;
- a hitel értékesíthetősége és likviditása (a kereslet és kínálat piaci feltételei, az elérhető piaci árak és a befektetés hányadában történő részvétel a kibocsátó tőkéjében);
- a várható fizetési kötelezettségből veszteségként elszámolandó tétel.

#### 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

Az értékelés céljára az e) pontban ismertetett feltétel vonatkozik a befektetések, követelések fejében kapott részvények, illetve mérleg alatti kötelezettségek besorolására, az f) pontban ismertetett feltétel pedig tipikusan a mérleg alatti kötelezettségek besorolására szolgál. A tételek besorolásakor az összes fent ismertetett feltétel figyelembevételre kerül úgy, hogy a várható veszteséget kell meghatározni az a)-c) és az e)-f) pontok alapján mint várható megtérülés hiánya, majd a jövőbeli fizetési kötelezettségek kerülnek veszteségként feltüntetésre, utána pedig a biztosítékok végrehajtásakor várható veszteségek számszerűsítésére kerül sor. Ezt követően az adott tételhez tartozó biztosítékok értékét le kell vonni a valószínűsíthető jövőbeli veszteségekből a kielégítési sorrend betartásával. A várható megtérülések tekintetében az időtényező is figyelembe kell venni az értékelés során.

Csoportos értékvesztést lehet alkalmazni, amennyiben az ügyféllel szembeni teljes kitettség nem haladja meg a meghatározott határértéket. Az értékvesztés ebben az esetben is egyedi szinten kerül meghatározásra, csak egyszerűsített –sztenderd– módszer alkalmazásával: úgy a hitel, mint az ügyfél tekintetében bizonyos statisztikailag becsült paraméterek kerülnek figyelembevételre. Ettől bármilyen eltérés csak abban az esetben engedélyezhető, ha a tétel egyedi minősítési körbe kerül át.

##### *Kényszer-átstrukturálás*

Az átstrukturálást akkor tekintjük kényszerűnek (és mint ilyen, nem-teljesítési eseményt okozónak), ha a tőke, illetve kamatfizetések átstrukturálása az ügyfél megromlott pénzügyi helyzetéből adódik, és bizonyos mértékű követelés-elengedés is kapcsolódik hozzá (tőke, kamatok vagy díjak, halasztott törlesztések), vagyis ha a hitel nettó jelenértékére az átstrukturálás negatívan hat, és az átstrukturálás nélkül az ügyfél nagy valószínűséggel nem-teljesítővé vált volna. Az üzleti megfontolásból történő átstrukturálás (pl. a törlesztési ütemezésnek az ügyfél cash-flow-jával történő összehangolása) nem tekintendő nem-teljesítésre utaló jelnek.

##### *Értékvesztett kölcsönök és értékpapírok*

A Bank értékvesztést számol el azokra a kölcsönökre és értékpapírokra, amelyek esetében fennáll a lehetősége, hogy a szerződés szerint esedékes tőke és kamat teljes egészében nem folyik be.

##### *Lejárt, de nem értékvesztett kölcsönök*

Ezek azok a kölcsönök és értékpapírok, ahol a szerződés szerint esedékes kamatfizetés és tőketörlesztés nem történt meg, de a Bank úgy ítéli meg, hogy értékvesztés elszámolása nem szükséges a mögöttes fedezetek vagy a kintlévőség várható befolyása miatt.

#### 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

---

##### *Értékvesztés*

A Bank értékvesztést számol el a hitelportfólióban bekövetkező becsült veszteségekre. Ez két fő részből tevődik össze: a jelentős kitétségekre egyedileg elszámolt értékvesztésekből és belső szabályok alapján a különböző hitelcsoportokra egységesen – de ügyletre számítottan - megállapított értékvesztésből.

A Bank a már bekövetkezett, de még nem jelentett veszteségekre (IBNR) a nemzetközi számviteli szabványok szerint és az anyavállalati előírások alapján számol el értékvesztést.

Előre meghatározott alportfóliókra a várható veszteség az alábbi képlet alkalmazásával kerül meghatározásra:  $EL = EaD * PD * LGD$

ahol

EL: a várható veszteség,

EaD: a nem-teljesítéskori kitétség,

PD: a nem-teljesítés bekövetkezésének valószínűsége (egy éven belül), és

LGD: a nem-teljesítés esetén várható veszteség.

Alportfólió szinten a veszteség-konfirmációs periódus (LCP) is meghatározásra kerül (5-6 hónap közötti időszak), mely az ügyfél pénzügyi helyzetének romlása, és ennek a Bank általi észlelése közötti átlagos időtartamot mutatja. Az IBNR az EL és az LCP szorzataként kerül megállapításra, és a növekedése, illetve csökkenése ennek megfelelően kerül könyvelésre.

##### *A veszteségként történő leírásokra vonatkozó szabályok*

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

##### *Aktuális folyamatok, tendenciák a hitelezésben*

A hitelportfólió ágazati megbontása és a mögöttes fedezetekre vonatkozó adatok a 16. kiegészítő információban, a hitelkockázati kitétség pedig a 34. kiegészítő információban kerül bemutatásra.

A Bank lakossági hitel kihelyezést továbbra sem végez.

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

#### 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

---

A Bank a megoldáskeresés elősegítésére kidolgozott 2017-re egy speciális programot ami során meghatározott feltételeket teljesítő ügyfelek esetében a fedezeti ingatlan értékesítése és a vételár hitelbe történő betörlesztése esetén a fennmaradó hitel követelést elengedte.

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

A 2017-es évben a Bank – az UniCredit Bankkal közösen - a nem-teljesítő lakossági portfólió csökkentésére projektet indított, amelynek keretében a nem-teljesítő portfólió nagy részét értékesítette.

A fenti intézkedések hatására 2017-ben a Bank nem-teljesítő lakossági hitelállománya 77%-kal csökkent.

A Bank vállalati hitelportfóliója tovább csökkent, új hitel kihelyezés 2017-ben sem történt.

### ii) Likviditási kockázat

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

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

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

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

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

## 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

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

2017 folyamán a Csoport folyamatosan figyelemmel kísérte a rövid és hosszú távú likviditási limitek betartását. Ennek részeként folyamatosan kimutatás készül, hogy a következő hónap és év folyamán kimenő halmozott pénzáramokat milyen mértékben fedezik a halmozott bejövő pénzáramok. A rátákra alkalmazott limiteken túl, abszolút gap limitek is figyelve vannak annak érdekében, hogy a központi finanszírozási és likviditási függés csökkentve legyen.

A nem származékos ügyletekre vonatkozó lejárat szerinti bontás a 29. kiegészítő információban, a kamatkockázati kitétség a 30. kiegészítő információban kerül bemutatásra.

### iii) Piaci kockázat

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

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

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

Az UniCredit Csoport által egységesített IMOD nevű tiszta historikus szimulációval számolt VaR modell jelenleg az UniCredit Csoport UGRM rendszerében fut naponta. Az IMOD belső kockázati modellt a gazdaságilag szükséges tőke kiszámítására is használják. A gazdaságilag szükséges tőke számításának módszere lefedi az összes jelentős kockázati kategóriát: kamatkockázat, részvények pozíciókockázata (általános és egyedi) és devizakockázat. A Bank VaR pozícióját a 35. kiegészítő információ tartalmazza.

#### 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

---

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

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

A napi jelentés részeként készülnek állomány alapú érzékenységi elemzések, melyeket a vonatkozó limitekkel összevetnek. A legfontosabb számítások a bázispont értékek (a kamat és a spread 0,01 %-os változása alapján) átárazódási kategóriáinként, devizaérzékenységi elemzések, valamint a részvényekre és fejlődő piaci/magas hozamú pozíciókra vonatkozó érzékenységi elemzések kibocsátásonként, kibocsátónként és piaconként. Kamatkockázat esetén devizanemenként és átárazódási kategóriáinként megállapított bázispont limiteket és devizanemenként és/vagy átárazódási kategóriáinként megállapított bázispont értékeket (abszolút értékben kifejezett bázispont értékek – BPV összege) használnak kockázatkezelési célokra. A kamatérzékenységre vonatkozó bázispont értékekhez hasonlóan kibocsátásonként és átárazódási kategóriáinként kerül bemutatásra a hitelkockázati felár. A bázispont értékekre (BPV) és hitelkockázati-felár (credit spread) pontokra vonatkozó elemzések a 35. kiegészítő információban kerülnek bemutatásra.

##### *Eszköz forrás gazdálkodás*

Az ügyféltranzakciók kamatláb- és likviditási kockázatát az UniCredit Csoporton belül egységesen használt hozzáigazítós (matched funds) belső elszámoló-árazási módszerrel rendelik a Csoport Treasury tevékenységeihez. Ez lehetővé teszi a hitel-, piaci és likviditási kockázat, valamint fedezeti összeg felosztását az egyes üzletágak között a forrás eredetének és felhasználásának megfelelően. Az ALCO feladata a teljes lejáratú struktúra optimalizálása.

##### *Devizaárfolyam-kockázat*

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

A Bank devizakitettséget (eszközök és források devizanemenkénti összetételét) a 28. kiegészítő információ tartalmazza.

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

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

A Bank tőkekövetelményét sztenderd módszer szerint számolja.

#### 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

---

##### *v) Működési kockázat*

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

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

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

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

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



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

A Csoport Igazgatósága biztosítja, hogy:

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

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

#### **4. Kockázatkezelési politika (folytatás)**

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

A Bizottság tagjai:

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

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

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

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

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

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

#### **5. Értékelés és döntéshozatal**

Ezen tájékoztatók a kockázatkezelési politika bemutatásának kiegészítését szolgálják.

##### *i) Hitelezési veszteségekre elszámolt értékvesztés*

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

### ii) Valós érték meghatározása

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

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

A pénzügyi instrumentumok besorolását a 31. kiegészítő megjegyzés ismerteti.

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

## 5. Értékelés és döntéshozatal ( folytatás)

### iii) A valós érték megállapításának alapelvei

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

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

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

### iv.) Pénzügyi eszközök és kötelezettségek besorolása

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek számviteli kategóriákba való besorolását a Csoport számviteli politikái határozzák meg. A besorolás kritériumait a főbb számviteli elveket tartalmazó 3. fejezet (c.) és (e.) pontjai tartalmazza.

### v) Az államadósság és a korábbi hitelválság értékelésre gyakorolt hatásai:

- Az értékesíthetőként besorolt adósságinstrumentumok nem kerültek értékvesztésre, mivel a Jelzálogbank nem vonja kétségbe se a kibocsátók (Magyar Állam, helyi jelzálogbankok) teljesítő képességét, se szándékát. A piaci árak változásából adódó árfolyamveszteségek elszámolásra kerültek a valós érték értékelési tartalékában, a konszolidált saját tőke kimutatásban.
- A Jelzálogbank értékpapírosítási ügyletekben nem vett részt, továbbá nincs birtokában a jelzálogpiaci válság által különösen sújtott eszköz, mint például hitelderivatíva, vagy strukturált OTC termék (pl. CDO, SIV), sem a 2009-2010-es államadósságok sújtotta eszközök, (pl. ír, görög, portugál, olasz államkötvények, kincstárjegyek). A Jelzálogbank által kibocsátott kötvények fedezett kötvények, melyek mögötti hitelek a kibocsátó könyveiben maradnak és teljesítik a Jelzálog Hitelintézeti Törvény szigorú előírásait, így az állami kamattámogatásokra is feljogosítanak.
- A Jelzálogbank a Magyar Állam felé jelentős kitétségekkel rendelkezik, melynek túlnyomó többsége likviditási tartalék, jellemzően közép távú állampapír.



## 6. Nettó kamatbevétel

| (millió Ft)                                     | <u>2017</u>         | <u>2016</u>         |
|---|---------------------|---------------------|
| Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek        |                     |                     |
| Egyéb hitelintézetektől származó kamatbevételek | 4.563               | 4.773               |
| Ügyfelektől származó kamatbevételek             | 771                 | 1.159               |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök kamatbevétele   | <u>392</u>          | <u>193</u>          |
|   | <b>5.726</b>        | <b>6.125</b>        |
| Kamatráfordítások és kamatjellegű kiadások      | <u>2017</u>         | <u>2016</u>         |
| Bankoknak fizetett kamatok                      | (182)               | (329)               |
| Ügyfeleknek fizetett kamatok                    | (4)                 | (4)                 |
| Kibocsátott kötvények után fizetett kamatok     | <u>(3.033)</u>      | <u>(3.638)</u>      |
|   | <b>(3.219)</b>      | <b>(3.971)</b>      |
| <b>Nettó kamatbevétel</b>                       | <b><u>2.507</u></b> | <b><u>2.154</u></b> |

## 7. Nettó jutalékráfordítás

| (millió Ft)                                      | <u>2017</u>        | <u>2016</u>         |
|--|--------------------|---------------------|
| Jutalékbevételek                                 | <u>2017</u>        | <u>2016</u>         |
| Egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai és jutalékai | 9                  | 13                  |
|  | <u>9</u>           | <u>13</u>           |
| Jutalékráfordítások                              |                    |                     |
| Pénzforgalmi díjak                               | (1)                | (1)                 |
| Pénzügyi garancia díjak                          | (16)               | -                   |
| Letétkezelési szolgáltatás díjai                 | (6)                | (3)                 |
| Egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai és jutalékai | (64)               | (113)               |
|  | <u>(87)</u>        | <u>(117)</u>        |
| <b>Nettó jutalékráfordítás</b>                   | <b><u>(78)</u></b> | <b><u>(104)</u></b> |

## 8. Bérek és személyi jellegű kifizetések

| (millió Ft)                           | 2017      | 2016      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Bérek és személyi jellegű kifizetések | 10        | 44        |
| Társadalombiztosítási hozzájárulás    | 12        | 24        |
| Egyéb munkavállalói juttatások        | 1         | 13        |
| Munkaadói járulék                     | 2         | 5         |
|                                       | <b>25</b> | <b>86</b> |

Dolgozói létszám 2017. december 31-én 3 fő (2016: 3 fő). (A részmunkaidős dolgozók tört számként is szerepelhetnek.)

## 9. Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény

| (millió Ft)                                   | 2017         | 2016       |
|---|--------------|------------|
| Bevétel                                       |              |            |
| Értékesíthető értékpapírok                    | -            | 360        |
| Értékesíthető befektetések                    | 86           | 96         |
|   | 86           | 456        |
| Ráfordítás                                    |              |            |
| Értékesíthető értékpapírok                    | -            | (59)       |
| Értékesíthető befektetések                    | (228)        | -          |
|   | (228)        | (59)       |
| Nettó eredmény egyéb pénzügyi befektetésekből | <b>(142)</b> | <b>397</b> |

## 10. Általános működési költségek

| (millió Ft)                             | 2017       | 2016       |
|---|------------|------------|
| Adók és felügyeleti és tagsági díjak    | 137        | 203        |
| Bérleti díjak és üzemeltetési költségek | 5          | 5          |
| Számítástechnikai költség               | 78         | 83         |
| Anyag és eszközfelhasználás             | -          | 1          |
| Egyéb adminisztratív költségek          | 152        | 158        |
| Összesen                                | <b>372</b> | <b>450</b> |

## 11. Nettó kereskedési ráfordítás

| (millió Ft)           | 2017 | 2016 |
|-----------------------|------|------|
| Devizaeredmény, nettó | (5)  | -    |

## 12. Nettó egyéb bevétel

| (millió Ft)                              | 2017         | 2016         |
|--|--------------|--------------|
| Egyéb bevételek                          |              |              |
| Bevétel a forintosított devizahitelekből | 1.095        | 1.311        |
| Különféle egyéb bevételek                | 15           | -            |
|  | 1.110        | 1.311        |
| Egyéb ráfordítások                       | (39)         | (31)         |
| Nettó egyéb bevétel                      | <b>1.071</b> | <b>1.280</b> |

### 13. Adózás

Az adófizetési kötelezettséget a Bank az adójogszabályoknak megfelelően állapítja meg a magyar beszámoló éves eredménye alapján. 2016-ban Magyarországon a társasági adó mértéke 500 millió forintig az adóalap 10% volt, az 500 millió forintot meghaladó adóalap után 19%. A társasági adó kulcsa 2017. január 1-től 9%-ra változott.

| (millió Ft)   | 2017       | 2016       |
|---|------------|------------|
| Éves nyereségadó ráfordítás   |            |            |
| Tárgyévi  | 329        | 257        |
| Korábbi időszakot érintő  | -          | -          |
| Halasztott adó bevétel / (ráfordítás)                                 | (25)       | 190        |
| <b>Az eredménykimutatásban szereplő összes nyereségadó ráfordítás</b> | <b>304</b> | <b>447</b> |

#### A tényleges adókulcsok levezetése

|  | <u>2017</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2016</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | (%)         | (Millió Ft) | (%)         | (Millió Ft) |
| Adózás előtti eredmény                               |             | 3.375       |             | 2.569       |
| Társasági adó a hazai társasági adókulccsal számítva | 9,0         | 304         | 17,3        | 444         |
| Hitelintézeti járadék                                | -           | -           | 1           | 27          |
| Korábbi évek revíziója                               | -           | -           | -           | -           |
| Adóalapot növelő / csökkentő tételek adóhatása       | -           | -           | 0,4         | (10)        |
| Adórata változás:                                    |             |             |             |             |
| - Egyéb  | -           | -           | 0,5         | (14)        |
|  | <b>9,0</b>  | <b>304</b>  | <b>17,4</b> | <b>447</b>  |

**13. Adózás (folytatás)**

| Adózással kapcsolatos egyenlegek<br>(millió Ft)    | 2017     |                 |           | 2016        |                 |             |
|--|----------|-----------------|-----------|-------------|-----------------|-------------|
|  | Eszközök | Kötelezettségek | Nettó     | Eszközök    | Kötelezettségek | Nettó       |
| Aktuális adó (eszközök) / kötelezettségek          | -        | 1               | 1         | (81)        | -               | (81)        |
| <b>Halasztott adó eszközök / kötelezettségek</b>   |          |                 |           |             |                 |             |
| Értékesíthető értékpapírok                         | -        | 85              | 85        | -           | 28              | 28          |
| IFRS áttérés hatása                                | -        | 8               | 8         | -           | -               | -           |
| Adóalapot növelő/csökkentő tételek hatása          | (21)     | -               | (21)      | -           | 12              | 12          |
| Nettósítás hatása                                  | 21       | (21)            | -         | -           | -               | -           |
| Halasztott adó (eszközök)/kötelezettségek összesen | -        | <u>72</u>       | <u>72</u> | -           | <u>40</u>       | <u>40</u>   |
| <b>Adó (eszközök) / kötelezettségek összesen</b>   | -        | <u>73</u>       | <u>73</u> | <u>(81)</u> | <u>40</u>       | <u>(41)</u> |

**13. Adózás (folytatás)**

| Átmeneti különbségekben bekövetkezett mozgás – 2017<br>(millió Ft) | Nyitó egyenleg      | Eredménnyel szemben elszámolt | Egyéb átfogó jövedelemben elszámolt | Záró egyenleg    |
|--|---------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Értékesíthető értékpapírok   | 28                  | -                             | 57                                  | 85               |
| IFRS áttérés hatása  | 12                  | (4)                           | -                                   | 8                |
| A társasági adóalapot növelő / (csökkentő) tételek hatása          | -                   | <u>(21)</u>                   | -                                   | <u>(21)</u>      |
| <b>Összesen</b>  | <b><u>40</u></b>    | <b><u>(25)</u></b>            | <b><u>57</u></b>                    | <b><u>72</u></b> |
| Átmeneti különbségekben bekövetkezett mozgás – 2016<br>(millió Ft) | Nyitó egyenleg      | Eredménnyel szemben elszámolt | Egyéb átfogó jövedelemben elszámolt | Záró egyenleg    |
| Értékesíthető értékpapírok   | 30                  | -                             | (2)                                 | 28               |
| Hitelezési veszteségre képzett céltartalék (IBNR)                  | (34)                | 34                            | -                                   | -                |
| A társasági adóalapot növelő / (csökkentő) tételek hatása          | <u>(144)</u>        | <u>156</u>                    | -                                   | <u>12</u>        |
| <b>Összesen</b>  | <b><u>(148)</u></b> | <b><u>190</u></b>             | <b><u>(2)</u></b>                   | <b><u>40</u></b> |

## 14. Értékesíthető pénzügyi eszközök

|                |                      |                      |
|----------------|----------------------|----------------------|
| (millió Ft)    | <u>2017</u>          | <u>2016</u>          |
| Államkötvények | <u>19.910</u>        | <u>19.956</u>        |
|                | <b><u>19.910</u></b> | <b><u>19.956</u></b> |

A Valós érték értékelési tartalékának halasztott adót is tartalmazó egyenlege a Saját tőkében 863 millió Ft (2016: 285 millió Ft)

## 15. Követelések hitelintézetekkel szemben

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| (millió Ft)  | <u>2017</u>           | <u>2016</u>           |
| <b>Jelzálogfedezetű hitelek és követelések egyéb hitelintézetekkel szemben</b> |                       |                       |
| Nostrók egyéb bankoknál  | 2.186                 | 1.518                 |
| Éven belüli lejáratra  | 41.643                | 30.293                |
| Éven túli lejáratra  | <u>144.817</u>        | <u>147.871</u>        |
|  | <b><u>188.646</u></b> | <b><u>179.682</u></b> |

## 16. Ügyfelekkel szembeni követelések

|   |                     |                      |
|---|---------------------|----------------------|
| (millió Ft)   | <u>2017</u>         | <u>2016</u>          |
| <i>Jelzáloghitelek:</i>   |                     |                      |
| Éven belüli lejáratú követelések  | 1.250               | 590                  |
| Éven túli lejáratú követelések  | <u>8.819</u>        | <u>13.801</u>        |
|   | <u>10.069</u>       | <u>14.391</u>        |
| Hitelezési veszteségekre elszámolt értékvesztés (27. sz. kiegészítő információ) | <u>(473)</u>        | <u>(1.263)</u>       |
|   | <b><u>9.596</u></b> | <b><u>13.128</u></b> |

### A. Iparági bontás:

|                              |                      |                      |                      |                      |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| (millió Ft)                  | <u>2017</u>          | %                    | <u>2016</u>          | %                    |
| Magánügyfelek finanszírozása | 10,199               | 96,68                | 13,971               | 97,09                |
| Ingatlanfinanszírozás        | 182                  | 1,73                 | 212                  | 1,48                 |
| Mezőgazdaság                 | 168                  | 1,59                 | 185                  | 1,29                 |
| Közüzemek                    | -                    |                      | 23                   | 0,14                 |
| Összesen                     | <b><u>10,549</u></b> | <b><u>100,00</u></b> | <b><u>14,391</u></b> | <b><u>100,00</u></b> |

Az iparági bontás az értékvesztések nélküli bruttó állományokat mutatja be.

**B. A bemutatott hitelek fedezetei**

A hitelek fedezeteinek és egyéb biztosítékainak elfogadási értékei a következők (az elfogadási érték időszakosan felülvizsgálatra kerül):

| (millió Ft)                                    | 2017 | 2016  |
|--|------|-------|
| <i>Egyedileg értékvesztett kölcsönök:</i>      | 94   | 781   |
| Kezesség és garancia                           | -    | -     |
| Óvadék   | -    | -     |
| Ingatlan                                       | 94   | 781   |
| <i>Csoportosan értékvesztett kölcsönök</i>     | 340  | 1.409 |
| Kezesség és garancia                           | 1    | 1     |
| Ingatlan                                       | 339  | 1.408 |
| Egyéb  | -    | -     |
| <i>Lejárt, de nem értékvesztett kölcsönök:</i> | 66   | 70    |
| Kezesség és garancia                           | -    | -     |
| Ingatlan                                       | 66   | 70    |

**16. Ügyfelekkel szembeni követelések (folytatás)**

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| <i>Nem lejárt, és nem értékvesztett kölcsönök:</i> | 7.422 | 8.580 |
| Kezesség és garancia                               | 8     | 10    |
| Óvadék   | 13    | 13    |
| Ingatlan   | 7.402 | 8.558 |

Az ügyfelekkel szembeni követelések a fenti megbontásban kerülnek bemutatásra a 34. kiegészítő információban. A fent ismertetett biztosítékok a még nem folyósított hitelekre is fedezetet nyújtanak. Ezen tételek a 26. kiegészítő információban szerepelnek.

**17. Tárgyi eszközök**
**Tárgyi eszközök mozgástáblája**

|                        | Beszerezés<br>i érték<br>év elején | Nyitó<br>halmozott<br>értékcsökkené<br>s | Üzleti<br>kombináci<br>ó | Növe-<br>kedés | Csökkenés<br>nettó<br>értéken | Értékcsökkené<br>s és selejtezés | (millió Ft) | Záró<br>könyv<br>szerinti<br>érték |
|------------------------|------------------------------------|--|--------------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------------------------|
| <u>2017</u>            |                                    |  |                          |                |                               |                                  |             |                                    |
| Ingatlanok             | -                                  | -  | -                        | -              | -                             | -                                | -           | -                                  |
| Irodai<br>berendezések | -                                  | -  | -                        | -              | -                             | -                                | -           | -                                  |
| Gépjárművek            | -                                  | -  | -                        | -              | -                             | -                                | -           | -                                  |
| Beruházások            | =                                  | =  | =                        | =              | =                             | =                                | =           | =                                  |
| <b>Összesen</b>        | =                                  | =  | =                        | =              | =                             | =                                | =           | =                                  |
| <u>2016</u>            |                                    |  |                          |                |                               |                                  |             |                                    |
| Ingatlanok             | -                                  | -  | -                        | -              | -                             | -                                | -           | -                                  |
| Irodai<br>berendezések | -                                  | -  | -                        | -              | -                             | -                                | -           | -                                  |
| Gépjárművek            | 8                                  | 4  | -                        | -              | 4                             | -                                | -           | -                                  |
| Beruházások            | =                                  | =  | =                        | =              | =                             | =                                | =           | =                                  |
| <b>Összesen</b>        | <u>8</u>                           | <u>4</u>                                 | =                        | =              | <u>4</u>                      | =                                | =           | =                                  |

## 18. Immateriális javak

### Immateriális javak mozgástáblája

(millió Ft)

|                             | Beszerzési érték év elején | Nyitó halmozott értékcsökkenés | Üzleti kombináció | Növekedés | Csökkenés nettó értéken | Értékcsökkenés és selejtezés | Záró könyv szerinti érték |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <u>2017</u>                 |                            |                                |                   |           |                         |                              |                           |
| Szoftverek                  | -                          | -                              | -                 | 2         | -                       | -                            | <b>2</b>                  |
| Egyéb immateriális eszközök | -                          | -                              | -                 | -         | -                       | -                            | -                         |
| <b>Összesen</b>             | <u>=</u>                   | <u>=</u>                       | <u>=</u>          | <u>2</u>  | <u>=</u>                | <u>=</u>                     | <u>2</u>                  |
| <u>2016</u>                 |                            |                                |                   |           |                         |                              |                           |
| Szoftverek                  | -                          | -                              | -                 | -         | -                       | -                            | -                         |
| Egyéb immateriális eszközök | =                          | =                              | =                 | =         | =                       | =                            | =                         |
| <b>Összesen</b>             | <u>=</u>                   | <u>=</u>                       | <u>=</u>          | <u>=</u>  | <u>=</u>                | <u>=</u>                     | <u>=</u>                  |

## 19. Egyéb eszközök

| (millió Ft)  | <u>2017</u>      | <u>2016</u>       |
|--|------------------|-------------------|
| Vevő követelések, fizetett előlegek és egyéb követelések | 81               | 105               |
| Elhatárolások  | <u>1</u>         | <u>1</u>          |
|  | <b><u>82</u></b> | <b><u>106</u></b> |

## 20. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

| (millió Ft)                          | 2017                 | 2016                 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Éven belüli lejáratú kötelezettségek | 34.843               | 28.805               |
| Éven túli lejáratú kötelezettségek   | <u>50.532</u>        | <u>38.941</u>        |
|                                      | <b><u>85.375</u></b> | <b><u>67.746</u></b> |

## 21. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

| (millió Ft)                          | <u>2017</u>       | <u>2016</u>       |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Éven belüli lejáratú kötelezettségek | <u>209</u>        | <u>165</u>        |
|                                      | <b><u>209</u></b> | <b><u>165</u></b> |

## 22. Egyéb kötelezettségek

| (millió Ft)                       | 2017       | 2016      |
|-----------------------------------|------------|-----------|
| Passzív elhatárolások             | 69         | 20        |
| Útonlévő pénzeszközök             | 42         | 45        |
| Egyéb adófizetési kötelezettségek | 6          | 3         |
|                                   | <b>117</b> | <b>68</b> |

## 23. Kibocsátott jelzáloglevelek

| (millió Ft)                          | 2017           | 2016           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Éven belüli lejáratú jelzáloglevelek | 15.920         | 6.801          |
| Éven túli lejáratú jelzáloglevelek   | 94.185         | 118.658        |
|                                      | <b>110.105</b> | <b>125.459</b> |

### A Bank jelzáloglevél portfóliójának alakulása 2017-ben:

A teljes jelzáloglevél portfólió (a hivatalos MNB árfolyamon számolva) a 2016 év végi 124,36 milliárd forintos szintről 107,5 milliárd forintra csökkent 2017 év végére .

A hazai valutában denominált jelzáloglevél állomány névértéke 123,27 milliárd forintról 106,41 milliárd forintra csökkent, miközben az euróban denominált instrumentumok állománya változatlan maradt.

A kibocsátott jelzáloglevél portfólió denomináció szerinti megoszlása lényegében változatlan maradt. A portfólió legnagyobb részét 2017 végén is a magyar forintban kibocsátott jelzáloglevelek tették ki (2017 év végi arány: 99,0%, 2016 év végi arány: 99,1%).

A piaci körülményekhez való alkalmazkodásként a jelzáloglevél portfólió kamatozás szerinti megoszlása 2017 év végére megváltozott: a fix kamatozású kötvények aránya 87,8%-ra nőtt (a 2016 év végi 70%-kal szemben), míg a változó kamatozású instrumentumok aránya 12,2%-ra csökkent (a 2016 év végi 30%-kal szemben).

2017 év végén a Bank három változó kamatozású instrumentummal rendelkezett: UCJBV 2020/A (forintban denominált, 6 havi BUBOR+200 bázispont kamatozású), UCJBV 2018/A (forintban denominált, 3havi BUBOR+90 bázispont kamatozású) and UCJBE 2021/1 (EUR forintban denominált, 3 havi EURIBOR+335 bázispont kamatozású).

A fix kamatozású jelzáloglevél állomány öt sorozatot tartalmaz (UCJBF 2018/A, UCJBF 2019/C, UCJBF 2021/A, UCJBF 2022/A és UCBF 2027/A). Fix kamatozású instrumentumok kupon kamata évi 2,5% és 7,25% között mozog.

2017-ben a bruttó jelzáloglevél kibocsátás volumene elérte a 13.54 milliárd forintot, miközben a visszavásárolt értékpapírok állománya 30,40 milliárd forintot tett ki.

A bruttó kibocsátások közül egy aukció célja a refinanszírozáshoz szükséges forrás biztosítása (UCJBF 2019/C) volt, míg öt jelzáloglevél aukció a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazását célozta meg (UCJBF 2022/A and UCJBF 2027/A). A kibocsátások finanszírozási költsége 2017-ben is stabil volt, a hat jelzáloglevél kibocsátás átlagos hozama +21 bázispont és +51 bázispont közötti szintekkel haladta meg a hasonló futamidejű állampapírpiazi hozamok szintjét.

## 24. Jegyzett tőke

| (millió Ft)              | 2017  | 2016  |
|--------------------------|-------|-------|
| Kibocsátott részvénytőke | 3.000 | 3.000 |

A kibocsátott részvénytőke 3.000 darab, egyenként 1.000.000 forint névértékű törzsrészvényből áll. A kibocsátott részvények 100%-át az UniCredit Bank Hungary Zrt. birtokolja.



## 25. Kötelező tartalékok

| (millió Ft)                               | Általános<br>Tartalék | Lekötött<br>Tartalék | Összesen   |
|---|-----------------------|----------------------|------------|
| Egyenleg 2016. december 31-én             | <u>483</u>            | =                    | <u>483</u> |
| Átvezetés<br>Eredménytartalékból<br>Egyéb | 308                   |                      | 308        |
| Egyenleg 2017. december 31-én             | <u>791</u>            |                      | <u>791</u> |

## 26. Fügő és jövőbeni kötelezettségek

2017. december 31-én a Banknak az alábbi fügő és jövőbeni kötelezettségei voltak (névértéken):

| (millió Ft)                | 2017      | 2016      |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Deviza spot eladások       | -         | -         |
| Egyéb fügő kötelezettségek | <u>25</u> | <u>25</u> |
|                            | <u>25</u> | <u>25</u> |

## 27. Értékvesztések és céltartalékok

### Értékvesztések és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok

| (millió Ft)  | Hitelek      | Garanciák és ki<br>nem használt<br>hitelkeretek | Összes pénzügyi<br>instrumentum |
|--|--------------|---|---------------------------------|
| <b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>   | <u>1.263</u> | -   | <u>1.263</u>                    |
| Eladott és leírt követelések értékvesztése   | (157)        | -   | (157)                           |
| Visszaírás / Felszabadítás   | (830)        | -   | (830)                           |
| Képzés   | 197          |   | 197                             |
| <b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>   | <u>473</u>   | -   | <u>473</u>                      |
| Értékvesztés / céltartalék nettó változása   | (790)        |   | (790)                           |
| Eladott és leírt követelések értékvesztése   | <u>157</u>   |   | <u>157</u>                      |
| <b>Eredmény terhére elszámolt nettó összeg</b>   | <b>(633)</b> | -   | <b>(633)</b>                    |
| Leírt követelések  | (19)         |   | (19)                            |
| <b>Eredmény terhére elszámolt teljes összeg az<br/>árfolyam-változások hatása nélkül</b> | <b>(652)</b> |   | <b>(652)</b>                    |

A céltartalékképzés során alkalmazott módszerek és feltételezések a 3.l) és a 4. pontban kerülnek ismertetésre.

## 27. Értékvesztések és céltartalékok (folytatás)

### Egyéb értékvesztések és céltartalékok

| (millió Ft)                                    | Céltartalék-változás a hitelkockázattal nem rendelkező tételeknél |
|--|---|
| <b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>           | <b><u>24</u></b>  |
| Céltartalék képzés                             | 233   |
| <b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>           | <b><u>257</u></b>   |
| Értékvesztés / céltartalék nettó változása     | 233   |
| <b>Eredmény terhére elszámolt nettó összeg</b> | <b><u>233</u></b>   |

## 28. Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele

Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele 2017. december 31-én:

| (millió Ft)              | Eszközök              | Saját tőke és kötelezettségek | Mérlegén kívüli nettó pozíció | Teljes nettó devizapozíció hosszú/(rövid) |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| <b><u>Devizanem:</u></b> |                       |                               |                               |   |
| Euro                     | 20.562                | 20.447                        | -                             | 115                                       |
| Svájci frank             | 68                    | 46                            | -                             | 22  |
| Összes deviza:           | <u>20.630</u>         | <u>20.493</u>                 | =                             | <u>137</u>                                |
| Magyar forint            | <u>197.606</u>        | <u>197.743</u>                | -                             | <u>(137)</u>                              |
| <b>Összesen</b>          | <b><u>218.236</u></b> | <b><u>218.236</u></b>         | =                             | =   |

Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele 2016. december 31-én:

| (millió Ft)              | Eszközök       | Saját tőke és kötelezettségek | Mérlegén kívüli nettó pozíció | Teljes nettó devizapozíció hosszú/(rövid) |
|--------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| <b><u>Devizanem:</u></b> |                |                               |                               |   |
| Euro                     | 22.223         | 22.103                        | -                             | 120                                       |
| Svájci frank             | 1.930          | 1.857                         | -                             | 73  |
| Összes deviza:           | 24.153         | 23.960                        | -                             | 193                                       |
| Magyar forint            | 188.800        | 188.993                       | -                             | (193)                                     |
| <b>Összesen</b>          | <b>212.953</b> | <b>212.953</b>                | -                             | -   |

## 29. Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratára

Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratára

(millió Ft)

|   | Könyv szerinti érték  | Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás) | 1 hónapon belül      | 1-3 hónap           | 3 hónap- 1 év        | 1-5 év               | 5 éven túli           |
|---|-----------------------|--|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>2017. december 31.</b>               |                       |  |                      |                     |                      |                      |                       |
| <i>Nem derivatív eszközök</i>           |                       |  |                      |                     |                      |                      |                       |
| Készpénz és készpénz egyenértékesek     | -                     | -  | -                    | -                   | -                    | -                    | -                     |
| Kereskedési céllal tartott értékpapírok | -                     | -  | -                    | -                   | -                    | -                    | -                     |
| Befektetési céllal tartott értékpapírok | 19.910                | 19.370   | -                    | -                   | -                    | 19.370               | -                     |
| Hitelintézetekkel szembeni követelések  | 188.646               | 220.515  | 30.363               | 2.645               | 13.439               | 69.745               | 104.323               |
| Ügyfelekkel szembeni követelések        | 9.596                 | 12.273   | 1.056                | 209                 | 1.070                | 4.702                | 5.236                 |
|   | <b><u>218.152</u></b> | <b><u>252.158</u></b>                          | <b><u>31.419</u></b> | <b><u>2.854</u></b> | <b><u>14.509</u></b> | <b><u>93.817</u></b> | <b><u>109.559</u></b> |

## 29. Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratára (folytatás)

Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratára

(millió Ft)

|   | Könyv szerinti érték  | Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás) | 1 hónapon belül     | 1-3 hónap              | 3 hónap- 1 év          | 1-5 év                  | 5 éven túli         |
|---|-----------------------|--|---------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>2017. december 31.</b>                           |                       |  |                     |                        |                        |                         |                     |
| <i>Nem derivatív kötelezettségek</i>                |                       |  |                     |                        |                        |                         |                     |
| Kereskedési céllal tartott kötelezettségek          | -                     | -  | -                   | -                      | -                      | -                       | -                   |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek          | 85.375                | (85.422)                                       | (5)                 | (19.509)               | (15.336)               | (50.572)                | -                   |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek                | 209                   | (209)  | (209)               | -                      | -                      | -                       | -                   |
| Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok             | 110.105               | (119.117)                                      | -                   | (4.339)                | (12.485)               | (101.694)               | (599)               |
| Alárendelt kötelezettségek                          | =                     | =  | =                   | =                      | =                      | =                       | =                   |
|   | <b><u>195.689</u></b> | <b><u>(204.748)</u></b>                        | <b><u>(214)</u></b> | <b><u>(23.848)</u></b> | <b><u>(27.821)</u></b> | <b><u>(152.266)</u></b> | <b><u>(599)</u></b> |
| <i>Származékos ügyletekből származó pénzáramlás</i> |                       |  |                     |                        |                        |                         |                     |

|                                  |                |                  |               |                 |                 |                  |                |
|----------------------------------|----------------|------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|
| Kereskedés                       | -              | -                | -             | -               | -               | -                | -              |
| Kockázatkezelés                  | -              | -                | -             | -               | -               | -                | -              |
| Le nem hívott hitelkeretek       | =              | =                | =             | =               | =               | =                | =              |
|                                  | <b>195.689</b> | <b>(204.748)</b> | <b>(214)</b>  | <b>(23.848)</b> | <b>(27.821)</b> | <b>(152.266)</b> | <b>(599)</b>   |
| Nettó (eszközök-kötelezettségek) | <b>22.463</b>  | <b>47.410</b>    | <b>31.205</b> | <b>(20.994)</b> | <b>(13.312)</b> | <b>(58.449)</b>  | <b>108.960</b> |

## 29. Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratát (folytatás)

Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratát

(millió Ft)

|   | Könyv szerinti érték | Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás) | 1 hónapon belül | 1-3 hónap     | 3 hónap-1 év  | 1-5 év        | 5 éven túli    |
|---|----------------------|--|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>2016. december 31.</b>               |                      |  |                 |               |               |               |                |
| <i>Nem derivatív eszközök</i>           |                      |  |                 |               |               |               |                |
| Kézpénz és készpénz egyenértékűek       | -                    | -  | -               | -             | -             | -             | -              |
| Kereskedési céllal tartott értékpapírok | -                    | -  | -               | -             | -             | -             | -              |
| Befektetési céllal tartott értékpapírok | 19.956               | 19.394   | -               | -             | -             | -             | 19.394         |
| Hitelintézetekkel szembeni követelések  | 179.682              | 217.144  | 2.560           | 16.965        | 15.276        | 71.272        | 111.071        |
| Ügyfelekkel szembeni követelések        | <u>13.128</u>        | <u>17.628</u>                                  | <u>3.337</u>    | <u>350</u>    | <u>1.624</u>  | <u>7.975</u>  | <u>4.342</u>   |
|   | <b>212.766</b>       | <b>254.166</b>                                 | <b>5.897</b>    | <b>17.315</b> | <b>16.900</b> | <b>79.247</b> | <b>134.807</b> |

## 29. Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratát (folytatás)

Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratát

| (millió Ft)                                | Könyv szerinti érték | Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás) | 1 hónapon belül | 1-3 hónap | 3 hónap-1 év | 1-5 év   | 5 éven túli |
|--|----------------------|--|-----------------|-----------|--------------|----------|-------------|
| <b>2016. december 31.</b>                  |                      |  |                 |           |              |          |             |
| <i>Nem derivatív kötelezettségek</i>       |                      |  |                 |           |              |          |             |
| Kereskedési céllal tartott kötelezettségek | -                    | -  | -               | -         | -            | -        | -           |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek | 67.746               | (67.995)                                       | (13.435)        | (38)      | (15.529)     | (38.993) | -           |

|   |                       |                         |                        |                      |                        |                         |                       |
|---|-----------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek                | 210                   | (109)                   | (210)                  | -                    | -                      | -                       | -                     |
| Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok             | 125.459               | (137.507)               | -                      | (439)                | (8.590)                | (121.514)               | (6.964)               |
| Alárendelt kötelezettségek                          | =                     | =                       | =                      | =                    | =                      | =                       | =                     |
|   | <b><u>193.415</u></b> | <b><u>(205.712)</u></b> | <b><u>(13.645)</u></b> | <b><u>(477)</u></b>  | <b><u>(24.119)</u></b> | <b><u>(160.507)</u></b> | <b><u>(6.964)</u></b> |
| <i>Származékos ügyletekből származó pénzáramlás</i> |                       |                         |                        |                      |                        |                         |                       |
| Kereskedés  | -                     | -                       | -                      | -                    | -                      | -                       | -                     |
| Kockázatkezelés                                     | =                     | =                       | =                      | =                    | =                      | =                       | =                     |
|   | <b><u>193.415</u></b> | <b><u>(205.712)</u></b> | <b><u>(13.645)</u></b> | <b><u>(477)</u></b>  | <b><u>(24.119)</u></b> | <b><u>(160.507)</u></b> | <b><u>(6.964)</u></b> |
| Le nem hívott hitelkeretek                          | <b><u>19.351</u></b>  | <b><u>48.454</u></b>    | <b><u>(7.748)</u></b>  | <b><u>16.838</u></b> | <b><u>(7.219)</u></b>  | <b><u>(81.260)</u></b>  | <b><u>127.843</u></b> |

### 30. Kamatkockázati kitétség – nem kereskedési célú portfóliók

| (millió Ft)                                       | Könyv szerinti érték    | 1 hónapon belül        | 1-3 hónap              | 3 hónap-1 év           | 1-5 év                 | 5 éven túli         |
|---|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>2017. december 31.</b>                         |                         |                        |                        |                        |                        |                     |
| Késszép és késszép egyenértékesek                 | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -                   |
| Hitelintézetekkel szembeni követelések            | 188.646                 | 30.987                 | 63.997                 | 12.469                 | 81.187                 | 6                   |
| Ügyfelekkel szembeni követelések                  | 9.596                   | (230)                  | 2.333                  | 6.087                  | 1.255                  | 151                 |
| Befektetési célú értékpapírok                     | 19.910                  | -                      | -                      | 562                    | 19.348                 | -                   |
|   | <b><u>218.152</u></b>   | <b><u>30.757</u></b>   | <b><u>66.330</u></b>   | <b><u>19.118</u></b>   | <b><u>101.790</u></b>  | <b><u>157</u></b>   |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek        | (85.375)                | (8.116)                | (66.000)               | (11.259)               | -                      | -                   |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek              | (209)                   | (209)                  | -                      | -                      | -                      | -                   |
| Kibocsátott értékpapírok                          | (110.105)               | (2.610)                | (17.095)               | -                      | (89.890)               | (510)               |
| Alárendelt kölcsöntőke                            | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -                   |
|   | <b><u>(195.689)</u></b> | <b><u>(10.935)</u></b> | <b><u>(83.095)</u></b> | <b><u>(11.259)</u></b> | <b><u>(89.890)</u></b> | <b><u>(510)</u></b> |
| Kockázatkezelési célra tartott derivatívák hatása | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -                   |
|   | <b><u>22.463</u></b>    | <b><u>19.822</u></b>   | <b><u>(16.765)</u></b> | <b><u>7.859</u></b>    | <b><u>11.900</u></b>   | <b><u>(353)</u></b> |

### 30. Kamatkockázati kitétség – nem kereskedési célú portfóliók (folytatás)

| (millió Ft)                                       | Könyv szerinti érték | 1 hónapon belül | 1-3 hónap       | 3 hónap-1 év    | 1-5 év           | 5 éven túli    |
|---|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|
| <b>2016. december 31.</b>                         |                      |                 |                 |                 |                  |                |
| Készpénz és készpénz egyenértékesek               | -                    | -               | -               | -               | -                | -              |
| Hitelintézetekkel szembeni követelések            | 179.682              | 3.446           | 70.170          | 30.797          | 71.269           | 4.000          |
| Ügyfelekkel szembeni követelések                  | 13.128               | (1.905)         | 3.578           | 9.298           | 2.121            | 36             |
| Befektetési célú értékpapírok                     | 19.956               | -               | -               | 562             | -                | 19.394         |
|   | <u>212.766</u>       | <u>1.541</u>    | <u>73.748</u>   | <u>40.657</u>   | <u>73.390</u>    | <u>23.430</u>  |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek        | (67.746)             | (13.458)        | -               | (15.347)        | (38.941)         | -              |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek              | (210)                | (210)           | -               | -               | -                | -              |
| Kibocsátott értékpapírok                          | (125.459)            | (1.101)         | (37.789)        | (5.700)         | (74.329)         | (6.540)        |
| Alárendelt kölcsöntőke                            | -                    | -               | -               | -               | -                | -              |
|   | <u>(193.415)</u>     | <u>(14.769)</u> | <u>(37.789)</u> | <u>(21.047)</u> | <u>(113.270)</u> | <u>(6.540)</u> |
| Kockázatkezelési célra tartott derivatívák hatása | <u>19.351</u>        | <u>(13.228)</u> | <u>35.959</u>   | <u>19.610</u>   | <u>(39.880)</u>  | <u>16.890</u>  |

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

### 31. Valós érték hierarchia

| Pénzügyi eszközök/<br>pénzügyi források | Valós érték <sup>1</sup><br>(millió HUF) |             | Valós érték hierarchia | Értékelési technikák és kulcs inputok  | Jelentős nem megfigyelhető inputok | Kapcsolat a nem megfigyelhető input és a valós érték között |
|---|--|-------------|------------------------|--|------------------------------------|---|
|   | 2017.12.31.                              | 2016.12.31. |                        |  |                                    |   |
| Kötvények                               | 19,348                                   | 19,394      | Level 1                | (Marked-to-market) piaci alapú árazás aktív piacon (pl. Reuters) jegyzett árak alapján. Likviditási és kizárási FVA-t alkalmazunk értékelési korrekcióként.                                  | nincs                              | nincs   |
| Kibocsátott jelzálog--levelek           | 114,496                                  | 128,204     | Level 2                | (Marked-to-model) modell alapú árazás egyéb jelzálogbankok által kibocsátott likvid kötvényekből összeállított görbével. Likviditási és kizárási FVA-t alkalmazunk értékelési korrekcióként. | nincs                              | nincs   |

<sup>1</sup> Értékpapírok esetében a piaci érték nem tartalmazza a felhalmozott kamatot, tartalmazza a FV korrekciókat (FVA).

### 32. Kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló egyenlegek és tranzakciók

| (millió Ft)                                 | <u>2017</u>           | <u>2016</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eszközök</b>                             |                       |                       |
| Hitelintézetekkel szembeni követelések      | 176.080               | 174.597               |
| Egyéb eszközök                              | -                     | <u>1</u>              |
| <b>Összesen</b>                             | <b><u>176.080</u></b> | <b><u>174.598</u></b> |
| <b>Források</b>                             |                       |                       |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek  | 85.367                | 67.738                |
| Kibocsátott kötvények                       | 39.028                | 102.291               |
| Egyéb kötelezettség                         | <u>16</u>             | -                     |
| <b>Összesen</b>                             | <b><u>124.411</u></b> | <b><u>170.029</u></b> |
| <b>Eredménykimutatás</b>                    |                       |                       |
| (millió Ft)                                 |                       |                       |
| Kamat és kamat jellegű bevételek            | 3.965                 | 3.959                 |
| Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások | (2.038)               | (3.910)               |
| Jutalékráfordítások                         | (16)                  | (99)                  |
| Pénzügyi eszközök értékesítésének eredménye | (116)                 | 154                   |
| Általános működési költségek                | (90)                  | (186)                 |
| Egyéb működési költségek                    | <u>(37)</u>           | -                     |
| <b>Összesen</b>                             | <b>1.668</b>          | <b>(82)</b>           |

A fenti egyenlegek és tranzakciók a következő cégekkel szemben állnak fenn:  
UniCredit Bank Hungary Zrt.

### 33. Valós értékek

| (millió Ft)                                | <u>2017</u>           |                       | <u>2016</u>           |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Valós érték           | Könyv szerinti érték  | Valós érték           | Könyv szerinti érték  |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök            | 19.910                | 19.910                | 19.956                | 19.956                |
| Követelések hitelintézetekkel szemben      | 188.202               | 188.646               | 179.608               | 179.682               |
| Ügyfelekkel szembeni követelések           | 10.434                | 9.596                 | 13.977                | 13.128                |
| <b>Pénzügyi eszközök</b>                   | <b><u>218.547</u></b> | <b><u>218.152</u></b> | <b><u>213.541</u></b> | <b><u>212.766</u></b> |
| Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek | 85.319                | 85.375                | 67.828                | 67.746                |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek       | 209                   | 209                   | 165                   | 165                   |
| Kibocsátott kötvények                      | 115.448               | 110.105               | 128.856               | 125.459               |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek  | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>Pénzügyi kötelezettségek</b>            | <b><u>200.976</u></b> | <b><u>195.689</u></b> | <b><u>196.849</u></b> | <b><u>193.370</u></b> |

### 33. Valós értékek (folytatás)

#### Valós érték számítása

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

*Hitelek és előlegek:* a valós érték diszkontált, a várható jövőbeni tőke- és kamat cash flow-k alapján kerül számításra. Hiteleknél, ahol ez alkalmazható volt, a szerződés szerinti esedékesség napja lett visszafizetési napként feltételezve. (Hitelkártyáknál, folyószámla-hiteleknél, és egyéb, nagyon rövid lejáratú követeléseknél a követelés látra szólónak lett tekintve.) A várható jövőbeni pénzáramlások becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Minden várható pénzáramlás, beleértve a homogén kategóriákba sorolt hiteleket is, egyedi ügyletenként kerül kiszámításra, és egy olyan rátán kerül diszkontálásra, amely tartalmazza a kockázatmentes rátát és a várható és nem várható veszteséget. A hitelek valós értékének számítása visszatükrözi a kamatlábak változását is.

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

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

*Banki és ügyfélbetétek:* Látraszóló és lejárat nélküli betétek esetében a valós értéket a mérlegkészítés napján fennálló látraszóló betétek összege adja. Határozott lejáratú betétek valós értékének meghatározásához egy olyan rátával diszkontáljuk a cash flowkat, amely magában foglalja a kockázatmentes rátát és a saját credit spreadet (vagy likviditási spread). A valós érték meghatározásánál nem kerülnek figyelembe vételre a betétesek látra szólóként, de hosszú távra elhelyezett betétei.

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

A fent részletezett valós érték kalkulációs módszertannak megfelelően az állományok bruttó módon, az elhatárolt kamatokat is tartalmazva kerülnek kimutatásra.

### 34. Hitelkockázati kitettség

|                                | Ügyfelekkel szembeni követelések |            | Hitelintézetekkel szembeni követelések |      |
|--------------------------------|----------------------------------|------------|--|------|
|                                | 2017                             | 2016       | 2017                                   | 2016 |
| <b>Egyénileg értékvesztett</b> |                                  |            |  |      |
| (millióFt)                     |                                  |            |  |      |
| Grade 1 – Performing           | -                                | -          | -                                      | -    |
| Grade 2 – Impaired Past Due    | 56                               | -          | -                                      | -    |
| Grade 3 – UTP other than Bad   | 107                              | 437        | -                                      | -    |
| Grade 5 – Bad                  | 30                               | 158        | -                                      | -    |
| Bruttó érték                   | <b>193</b>                       | <b>595</b> | -                                      | -    |
| Értékvesztés                   | <u>83</u>                        | <u>219</u> | =                                      | =    |
| Könyv szerinti érték           | <b>110</b>                       | <b>376</b> | -                                      | -    |



**Csoportosan értékvesztett**

|                              |                   |                   |   |   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|---|---|
| Grade 1 – Performing         | -                 | -                 | - | - |
| Grade 2 – Impaired Past Due  | 202               | 1.156             | - | - |
| Grade 3 – UTP other than Bad | 46                | 364               | - | - |
| Grade 5 – Bad                | 247               | <u>435</u>        | - | - |
| Bruttó érték                 | <b>495</b>        | <b>1.955</b>      | - | - |
| Értékvesztés                 | <u>347</u>        | <u>978</u>        | = | = |
| Könyv szerinti érték         | <b><u>148</u></b> | <b><u>978</u></b> | - | - |

**34. Hitelkockázati kitettség (folytatás)**

|                                       | Ügyfelekkel szembeni követelések |                      | Hitelintézetekkel szembeni követelések |                       |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------|--|-----------------------|
| <b>Egyénileg értékvesztett</b>        |                                  |                      |  |                       |
| <b>Lejárt, de nem értékvesztett</b>   |                                  |                      |  |                       |
| Grade 1 – Performing                  | 81                               | 127                  | -                                      | -                     |
| Grade 2 – Impaired Past Due           | -                                | -                    | -                                      | -                     |
| Grade 3 – UTP other than Bad          | -                                | -                    | -                                      | -                     |
| Grade 5 – Bad                         | -                                | -                    | -                                      | -                     |
| Könyv szerinti érték                  | <b><u>81</u></b>                 | <b><u>127</u></b>    | -                                      | -                     |
| Késedelmes napok száma                |                                  |                      |  |                       |
| 0-30                                  | 81                               | 40                   | -                                      | -                     |
| 30-60                                 | -                                | -                    | -                                      | -                     |
| 60-90                                 | -                                | 87                   | -                                      | -                     |
| 90-180                                | -                                | -                    | -                                      | -                     |
| 180 napon túl                         | -                                | -                    | -                                      | -                     |
| Könyv szerinti érték                  | <b><u>81</u></b>                 | <b><u>127</u></b>    | -                                      | -                     |
| <b>Le nem járt, nem értékvesztett</b> |                                  |                      |  |                       |
| Grade 1 – Performing                  | 9.300                            | 11.648               | 188.646                                | 179.682               |
| Grade 2 – Impaired Past Due           | -                                | -                    | -                                      | -                     |
| Grade 3 – UTP other than Bad          | -                                | -                    | -                                      | -                     |
| Grade 5 – Bad                         | -                                | -                    | -                                      | -                     |
| Bruttó érték                          | <b><u>9.300</u></b>              | <b><u>11.648</u></b> | <b><u>188.646</u></b>                  | <b><u>179.682</u></b> |
| IBNR                                  | <u>43</u>                        | <u>66</u>            | =                                      | =                     |
| Könyv szerinti érték                  | <b><u>9.257</u></b>              | <b><u>11.582</u></b> | <b><u>188.646</u></b>                  | <b><u>179.682</u></b> |
| <b>Mindösszesen</b>                   | <b><u>9.596</u></b>              | <b><u>13.128</u></b> | <b><u>188.646</u></b>                  | <b><u>179.682</u></b> |

**34. Hitelkockázati kitettség (folytatás)**

A hitelek az alábbi kategóriákba kerülnek besorolásra:

*Általános elvek:*

- Minden kategória ügyfél szinten értendő.
- Past due / késedelmes napok száma a Bázel III-ban (CRR-ben) definiáltaknak megfelelően került meghatározásra.

**Bonis (teljesítő) hitelek:**

Olyan ügyfelek hitelei, akiknek nincs lejárt tartozásuk, illetve ha van, az nem haladja meg a 90 napot, és nem történt egyéb "valószínű nem fizetési" esemény.

**Értékvesztett hitelek:**

- **Impaired Past due/ késedelmes:** Olyan ügyfelek hitelei, akiknek 90 nap feletti lejárt tartozásuk van valamely hitelüknél, és nem történt egyéb "valószínű nem fizetési" esemény.
- **UTP other than Bad loans/kétes hitelek:** Olyan ügyfelek hitelei, melyek esetében történt "valószínű nem fizetési" esemény (kivéve a behajtás és 90 days overdue default eseményt).
- **Bad loans / Nem-teljesítő hitelek:** Olyan ügyfelek hitelei, melyeknél behajtási és/vagy jogi procedúra van folyamatban a kintlévőség behajtása érdekében.

### 35. Kockázatosított érték (VAR)

A VaR számítás (1 napra vonatkoztatva, 99%-os konfidencia intervallum mellett) alapuló belső modellel számított portfólió értékek 85 millió és 181 millió Ft között mozogtak 2017-ban, közepes volatilitás mellett. Az átlagos VaR érték 129 millió Ft volt, mely növekedést jelent a korábbi évi értékhez képest.

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

A VaR értékének fő komponensei továbbra is a Credit spread (egyedi felár kockázat) és a kamatkockázat voltak, a Credit spread-ben észlelt csökkenés a piaci ármozgásokból adódik, mivel nem történt változás az állampapír kiterjesztésben a 2017-es év során. A Bank főként állampapírt, saját kibocsátású jelzáloglevelet és refinanszírozott hiteleket tart a mérlegében. Csakis az állampapír kiterjesztések tükröződnek a Credit spread kockázatban, mivel a saját kibocsátású jelzáloglevelekre nem számol egyedi kockázati felárat az UniCredit Csoport.

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

VaR értékek 2017. december 31-én (millió Ft):

| Kockázati kategória | Év végén  | Átlagos    | Minimum   | Maximum    |
|---------------------|-----------|------------|-----------|------------|
| Árfolyam kockázat   | 1         | 2          | 0         | 3          |
| Kamatkockázat       | 61        | 46         | 20        | 269        |
| Credit spread       | 73        | 133        | 73        | 218        |
| Vege kockázat       | -         | -          | -         | -          |
| Részvény kockázat   | -         | -          | -         | -          |
| <b>Összesen</b>     | <b>85</b> | <b>129</b> | <b>85</b> | <b>181</b> |

VaR értékek 2016. december 31-én (millió Ft):

| Kockázati kategória | Év végén   | Átlagos   | Minimum   | Maximum    |
|---------------------|------------|-----------|-----------|------------|
| Árfolyam kockázat   | 2          | 1         | 1         | 2          |
| Kamatkockázat       | 56         | 52        | 25        | 359        |
| Credit spread       | 219        | 40        | 21        | 235        |
| Vege kockázat       | -          | -         | -         | -          |
| Részvény kockázat   | -          | -         | -         | -          |
| <b>Összesen</b>     | <b>180</b> | <b>66</b> | <b>34</b> | <b>317</b> |

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

### 36. Kamatérzékenység

2017. és 2016. december 31-én a Bank (trading és befektetési) kamatpozíciója a jelentősebb devizákban az alábbiak szerint alakult:

#### Bázispont-érték a főbb devizák tekintetében:

| Deviza           | 2017. december 31-én |                        |                    |                    |                    |                    | Éves statisztikai adatok |         |                |
|------------------|----------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|---------|----------------|
|                  | 3 hónapnál kevesebb  | 3 hónap és 1 év között | 1 és 3 év között   | 3 és 10 év között  | 10 év fölött       | Összesen           | Maximum                  | Minimum | Abszolút átlag |
| CHF              | 0,00                 | 0,00                   | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,08                     | 0,00    | 0,02           |
| EUR              | (0,17)               | 0,02                   | 0,02               | 0,01               | 0,00               | (0,13)             | 2,01                     | (0,37)  | 0,54           |
| HUF              | 0,01                 | (0,19)                 | 0,89               | (7,35)             | (0,11)             | (6,75)             | (0,72)                   | (7,12)  | (3,60)         |
| <b>Összesen*</b> | <b><u>0,18</u></b>   | <b><u>0,21</u></b>     | <b><u>0,90</u></b> | <b><u>7,36</u></b> | <b><u>0,11</u></b> | <b><u>6,88</u></b> |                          |         |                |

\*az összesen sor a riportolt. mindegyik devizában fennálló pozíciókockázatot figyelembe veszi

| Deviza          | 2016. december 31-én |                        |                    |                    |                    |                    | Éves statisztikai adatok |         |                |
|-----------------|----------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|---------|----------------|
|                 | 3 hónapnál kevesebb  | 3 hónap és 1 év között | 1 és 3 év között   | 3 és 10 év között  | 10 év fölött       | Összesen           | Maximum                  | Minimum | Abszolút átlag |
| CHF             | 0,03                 | 0,05                   | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,08               | 0,27                     | 0,08    | 0,17           |
| EUR             | (0,35)               | 0,89                   | 0,71               | 0,01               | 0,00               | 1,25               | 2,06                     | (0,16)  | 1,53           |
| HUF             | (0,60)               | 2,31                   | (3,41)             | (1,82)             | (0,15)             | (3,67)             | 5,50                     | (15,80) | (0,85)         |
| <b>Összesen</b> | <b><u>0,98</u></b>   | <b><u>3,25</u></b>     | <b><u>4,12</u></b> | <b><u>1,82</u></b> | <b><u>0,15</u></b> | <b><u>5,00</u></b> |                          |         |                |

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

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

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

### 37. Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja

Az igazgatók. és a kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja összesen 11 millió Ft volt az év során. (2016: HUF 43 millió).

A kulcspozícióban lévő vezetők az alábbiakból állnak: Igazgatósági tagok, Ügyvezető igazgatók és a Felügyelő Bizottság tagjai. Hitelek nem kerültek folyósításra a kulcspozícióban lévő vezetők részére.

### 38. Szavatoló tőke

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

A Bank 2014. január 1-jétől alkalmazza a Basel III előírásokat. A Bank megfelel a 2013/36 EU direktívában (CRD IV) valamint az 575/2013 EU rendeletben előírt utasításoknak. követelményeknek és módszereknek.

A Bazel III célja az volt, hogy olyan szabályokat alkosson, amik megmutatják, hogy a hitelintézeteknek mekkora tőkét kell felhalmozniuk. A bankoknak annak érdekében kell tőkét tartalékolniuk, hogy csökkentsék a hitelezéssel és befektetési tevékenységgel összefüggő kockázatokat. A Bazel II-ről Bazel III-ra váltás során a Bank a továbbiakban is a sztenderd módszert kívánja használni

A Bank politikájának célja az erős tőkebázis fenntartása kell legyen, amivel a befektetői, hitelezői és piaci bizalmat, továbbá a működését a jövőben is fenn tudja tartani. A tőke szintjének a tulajdonos hozamára gyakorolt hatása is figyelembe vételre került, és a Bank tisztában van annak szükségességével, hogy egyensúlyban tartsa az áttételezéssel esetlegesen elérhető magasabb hozamokat a szilárd tőkehelyzet előnyeivel és az általa nyújtott biztonsággal.

A legjelentősebb üzleti kockázatok, melyeknek a Bank ki van téve, a piaci kamat, és devizaárfolyam kockázat. Az integrált és on-line rendszerek biztosítják a kockázat folyamatos monitorozásának lehetőségét. A fő pénzügyi kockázatok menedzselésének politikáját a megfelelő üzleti területek, a belső ellenőrzés, a vezetőség, és az igazgatóság rendszeresen felülvizsgálja.

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

A szavatoló tőke összetevői:

- Elsődleges alapvető tőke: Befizetett tőkeinstrumentumok. Tőketartalék. Általános tartalék. Eredménytartalék. Tárgyévi nyereség/vesztés. Immateriális javak
- Kiegészítő alapvető tőke: levonások részesedések miatt
- Járolékos tőke: Alárendelt kölcsöntőke. levonások a befizetett tőkeinstrumentumok és alárendelt kölcsönök miatt

A tőkekövetelmény legalacsonyabb korlátja a teljes kockázati kitétségek 8%-a.

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

### 38. Szavatoló tőke (folytatás)

|  | <b>2017</b>    | <b>2016</b>   |
|--|----------------|---------------|
| <b>Alapvető tőkeelemek</b>                           |                |               |
| Jegyzett tőke  | 3.000          | 3.000         |
| Tőketartalék   | 783            | 783           |
| Eredménytartalék                                     | 13.592         | 12.778        |
| Tárgyévi nettó eredmény                              | 871            | 2.122         |
| Halmozott egyéb átfogó jövedelem                     | 863            | 285           |
| Immateriális javak                                   | (2)            | -             |
| Egyéb tartalék                                       | 791            | 483           |
| <b>Alapvető tőkeelemek összesen</b>                  | <b>19.898</b>  | <b>19.451</b> |
| <b>Járolékos tőkeelemek</b>                          |                |               |
| Alárendelt kölcsöntőke figyelembe vehető része       | -              | -             |
| <b>Járolékos tőkeelemek összesen</b>                 | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| <b>Szavatoló tőke</b>                                | <b>19.898</b>  | <b>19.451</b> |
| <b>RWA</b>   | <b>15.409</b>  | <b>20.461</b> |
| Hitelezési és partnerkockázat                        | 9.670          | 16.495        |
| Működési kockázat                                    | 5.739          | 3.966         |
| <b>Tőkemegfelelési mutató (%)</b>                    | <b>129,13%</b> | <b>95,06%</b> |
| <b>Korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke</b> | <b>19.898</b>  | <b>19.451</b> |

## 4. Vezetőségi jelentés

### 4.1. A Jelzálogbank bemutatása

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

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

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

A hatékonyság növelése érdekében a Kibocsátó egyes – a 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes kiszolgáló tevékenységeit ellátó – területei, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., 2008 óta folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bankhoz. 2009. április 1-jétől a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok és a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, valamint a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel kapcsolatos teljes 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](mailto:jelzalogbank@unicreditgroup.hu), [ucjb.investor@unicreditgroup.hu](mailto:ucjb.investor@unicreditgroup.hu)  
Honlap: [www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)

### 4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai

2017. december 31-én a Jelzálogbank Igazgatóságát és Felügyelő Bizottságát az alábbi személyek alkották.

#### **Igazgatóság**

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

#### **Felügyelő Bizottság**

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Marco Iannaccone     | A Felügyelő Bizottság elnöke |
| Ljiljana Beric       | Felügyelő bizottsági tag     |
| Aleksandra Cvetkovic | Felügyelő bizottsági tag     |
| Alen Dobric          | Felügyelő bizottsági tag     |
| Tóth Balázs          | Felügyelő bizottsági tag     |

Mátyás Sándor felügyelő bizottsági tagsága 2017. december 31-én - lemondással - megszűnt.

## 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-jelzáloghitelek szarmazó portfólió menedzselése. A refinanszírozás iránti keresletre 2017-ben kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatót (JMM). Az új felügyeleti mutató, melynek célja, a forint eszközök és források lejáratú eltéréseiből eredő kockázatot mérséklése, a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten. A JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint 15 százalék, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 15 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kell finanszírozniuk.

2017 évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be, annak ellenére hogy a meglévő portfólió a terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében jelentős mértékben amortizálódott. A csoporton kívüli, JMM megfelelést célzó refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank a tárgyévben egy újabb kereskedelmi bankkal kötött együttműködési szerződést, így a refinanszírozott partnerbankok száma 5-re növekedett. A refinanszírozási terület a meglévő refinanszírozási portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, a kapcsolódó ügyfélügyletek elő- és végtörlesztéseket, ingatlanfedezet-cseréket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérések 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.

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

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

#### **A tevékenység eredményei és kilátásai**

Az államilag támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2017 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 2017-ban 3,0 milliárd forinttal csökkent.

A jelzáloglevelek kockázatoságának kedvezőbb megítélése érdekében a jelzálogbank üzleti ingatlanokat a fedezeti könyvben nem tart, így ezen állomány növelését a Jelzálogbank nem tervezi. A meglévő, euróban nyújtott devizás refinanszírozási állomány a tervezett ütemezés szerint csökkent, az egyetlen svájci frank hitel pedig teljes mértékben előtörlesztésre került.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2017 évben új kihelyezés összesen 23,6 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint hitelállomány a 2017 év végére 123 milliárd forintra nőtt.

2017-ben a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 93,60 százalékát, mellyel jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2018. október 1-től 15%-ról 20%-ra emeli, ezzel egyidőben a jelzálogleveleket érintő korábban egy éves kezdeti hátralévő futamidő két évre emelkedik, valamint bizonyos mértékben a csoporton belül eszköz oldalon tartott jelzáloglevél

állomány rontja a mutató értékét. A szabályozó ezen módosításával a lakossági jelzáloghitelek jelzáloglevélből történő finanszírozás mértékét kívánja erősíteni szektor szinten. A mutató elvárt szintjének emelkedése a partnerbankok számára folyósított állomány növekedését, valamint új refinanszírozási hitelek iránti kereslet megjelenését vonhatja maga után 2018-ban.

### **4.3.2. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás**

#### ***A tevékenység leírása***

A Jelzálogbank a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait a korábbi gyakorlatnak megfelelően jelzáloglevél-kibocsátás és pénzügyi, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéshez szükséges forrásokat a pénzügyi hitelfelvétel mellett fedezetlen kötvénykibocsátással is megteremtheti, ilyen típusú kibocsátásra a korábbi évekhez hasonlóan 2017-ben sem került sor.

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

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

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

#### ***A tevékenység célja és stratégiája***

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

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

#### ***A tevékenység eredményei és kilátásai***

A jelzáloglevél kibocsátási tevékenységet illetően a 2017-es évben a Jelzálogbank számos kiemelkedő fontosságú, a befektetői bizalom erősítését és jelzáloglevelek iránti kereslet élénkítését célzó eseményt hajtott végre.

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

2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességet vállalt a Jelzálogbank már forgalomban lévő és a jövőben forgalomba hozandó jelzáloglevelekből, nem fedezett kötvényekből valamint hitel és kölcsönügyletekből továbbá bankközi betétekből eredő - harmadik személyekkel szembeni - fizetési kötelezettségekért.

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

Az MNB jelzáloglevél vásárlási programja, mint nem-konvencionális monetáris politikai eszköz az MNB kibővített (az ún. MIRS, azaz monetáris politikai célú kamatcsere eszközt is magába foglaló) monetáris politikai eszköztárájának részeként elsősorban azt a célt szolgálja, hogy a hozamgörbe hosszú végén is érzékelhetővé váljon az MNB laza monetáris politikája valamint a hosszú kamatfixálású hitelek aránya érzékelhetően



emelkedésnek induljon. A program keretében a jegybank hazai jelzáloglevél kibocsátók olyan forintban denominált, fix kamatozású, nyilvános kibocsátású jelzálogleveleit vásárolja, amelyek a kibocsátás időpontjában legalább 3 éves eredeti és egy éves hátralévő futamidejűvel rendelkeznek.

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

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

A Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevél-állomány alakulását a 2017-es év folyamán az anyabank jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, a Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak történő megfelelés, valamint a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazása határozta meg.

### **Jelzáloglevél kibocsátási program**

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél kibocsátások a Jelzálogbank 2016-17. évi, majd annak lejártát követően a 2017-18. évi – egyenként 200 milliárd forint névértékű - Jelzáloglevél és Kötvény Programjai keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2016-17. évi kibocsátási program a 2017-es évben két alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 3. számú kiegészítésének közzétételét (személyi változások) az MNB H-KE-III-136/2017. számú határozatával 2017. február 24-én engedélyezte. Az Alaptájékoztató 4. számú kiegészítését (személyi változások, éves jelentés) az MNB H-KE-III-311/2017. számú határozatával 2017. május 11-én engedélyezte.

A 2017-18. évi 200 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény programmal elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-432/2017. számú határozatával hagyta jóvá 2017. július 3-án. Az érintett programhoz kapcsolódó alaptájékoztató a 2017-es évben két alkalommal került kiegészítésre (féléves jelentés illetve garanciára vonatkozó információk). A tárgyidőszakban megvalósult alaptájékoztató kiegészítéseket a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-705/2017. (2017.10.13.) és H-KE-III-924/2017. (2017.12.12.) számú határozataival engedélyezte.

### **Jelzáloglevél állomány alakulása**

2017-ben összesen 13,54 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra (hat alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukción keretében). 2017. áprilisában az UCJBF 2019/C elnevezésű jelzáloglevél esetén került sor rábocsátásra 13 milliárd forint névértékben. Szeptemberben a Jelzálogbank egy új jelzáloglevél sorozatot indított útjára, UCJBF 2027/A elnevezéssel. Az első aukció során 500 millió forint névértékű papír került kibocsátásra.

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

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

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2016 év végéhez képest összesen 16,86 milliárd forinttal csökkent, 2017 év végén az állomány 106,41 milliárd forintot tett ki. A forgalomban lévő - 3,5 milliárd névértékű - euróban denominált jelzáloglevél-állomány (UCJBE 2021/1) 2016 év végéhez képest nem változott.



### **4.3.3. 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. Mivel a Jelzálogbank új üzletiingatlan-finanszírozási hiteleket évek óta nem nyújt, az üzletág jelentősége az utóbbi években lecsökkent.

#### ***A tevékenység eredményei és kilátásai***

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág mintegy hat éve új ügyletet nem finanszíroz, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2017. december 29-én 181,95 millió forint volt, mely a teljes banki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,11 százalékát adta.

### **4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés**

#### ***A tevékenység leírása***

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs övezetében található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban. Ezen ingatlanok vételi ára gyakran a piaci átlagár fölött volt, ebből következően megvásárlásukkor nagyobb 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) 2017. december 29-én 9,72 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 5,88 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 670,70 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,41 százalékát adta.

## **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 munkáltató szerződésekre épül.

## 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 mindenkori 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 kockázati kitétsége 2017-ben döntően a lakossági nem-teljesítő portfólió eladásának köszönhetően csökkent. A portfólió teljes egészében magyar hitelekből áll. Az eladott portfólió teljes bruttó követelésállományának értéke mintegy 4,0 milliárd forint (13,1 millió euró). A lakossági nem-teljesítő hitelállomány éves szinten 77%-kal csökkent. A tranzakció hatása a bank 2017. negyedik negyedéves mérlegében jelentkezett.

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, scenárióelemzéseket készít, és működési folyamatait az értékelés alapján módosítja. A működésikockázat-kezelés kontrollját 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 jelentkezhet 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 pénzpiaci hozamváltozásokból;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréseiből; illetve

- a hitel-előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

A kamatkockázatokat a Jelzálogbank jelenleg az eszközök és források lejáratí 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 lejáratí szerkezetének finomhangolása, valamint bankközi 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.

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

### **4.6. Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye**

#### **A nemzetközi gazdasági és pénzügyi környezet alakulása 2017-ben**

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

Európában a populista és nacionalista pártok egyértelmű bukása Franciaországban és Hollandiában, valamint a német választások eredménye nagyban hozzájárultak az Európai Unió jövőjével kapcsolatos aggodalmak enyhüléséhez, noha számos kihívás és probléma –, mint például a Brexit vagy a menekültválság – továbbra is megoldásra vár. Az enyhülő politikai kockázatok, valamint a fellendülő külkereskedelem egyaránt hozzájárultak ahhoz, hogy az eurózóna GDP-je 2,3% körüli mértékben bővüljön 2017-ben. A valutaövezet gazdasága 2017-ben már fundamentálisan is jóval kedvezőbb helyzetben volt, amit a folyamatosan emelkedő bizalmi indikátorok, és az előzetes várakozásokat rendre felülteljesítő tényadatok is tükröztek. A stabil fundamentumok, valamint az ezzel összefüggésben egy szigorúbb monetáris politikára vonatkozó piaci várakozások jelentős támaszt nyújtottak az eurónak is, mely az amerikai dollárral szemben érdemi felértékelődést mutatott az év közepétől. A kedvező növekedési adatok ellenére azonban az infláció gyenge volt tavaly, 1,6% körüli értékével ugyanis messze elmaradt az Európai Központi Bank (EKB) 2%-os inflációs céljától, komoly kihívás elé állítva ezzel a valutaövezeti jegybankárokat. Bár az EKB a piaci várakozásoknak megfelelően 2017 őszén bejelentést tett eszközvásárlási programjának fokozatos leépítéséről, a kamatnormalizáció elindítása a közeljövőben nem várható.

Az USA gazdasága tavaly 2,2% körüli bővülésével az euróövezethez hasonlóan teljesített. A fogyasztói kereslet erősödéséhez a stabil bériáramlás járult hozzá, miközben a beruházásoknak a javuló globális kilátások mellett az energiaszektor fellendülése adott lendületet. A Trump elnök által előrevetített gazdasági lépések – adóreform, fiskális stimuláció – szintén fűtötték a növekedésre vonatkozó optimista hangulatot, illetve ezzel párhuzamosan támaszt is nyújtottak a dinamikusabb kamatemelésre vonatkozó befektetői várakozásoknak az év első felében. Majd a piaci hangulatot jelentősen hűtötte az a tény, hogy a választási ígéretek realizálódása jóval lassabban haladt, abból az év nagy részében gyakorlatilag semmi nem valósult meg. A kedvező növekedési adatok és a gyakorlatilag

teljes foglalkoztatás mellett működő gazdaság ellenére az áremelkedés üteme némileg elmaradt a makro fundamentumok által indokolt mértéktől, ami tükröződött a FED összességében óvatos kamatpolitikájában is. Az év során három szigorító lépést követően 1,50%-on zárta az évet az irányadó kamatláb. Az utolsó emelésre december hónapban került sor, azt követően, hogy Trump-adminisztrációnak az év végére sikerült az adócsökkentési programját véghez vinnie, ami a növekedésnek és így az inflációnak idéntől lendületet adhat.

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

### A hazai makrogazdasági folyamatok alakulása 2017-ben

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

A forint árfolyama az év egészében összességében stabilitást mutatott és 310 körül mozgott átlagosan az euróval szemben. A nyár közepén egy átmenti, de jelentős felértékelődési trend eredményeként azonban már a 300-as szintet kezdte közelíteni a forint, aminek hatására az MNB először szóbeli intervenciót hajtott végre, majd ősszel újabb lazítást jelentett be. Az alacsony kamatkörnyezet ellenére ugyanis a makrogazdasági fundamentumok és a régió kedvező befektetői megítélése stabil támaszt nyújtanak a hazai devizának.

A kedvező külső környezet és a fellendülő világkereskedelem nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a magyar gazdaság kiemelkedően teljesítsen tavaly, elérve a 4% körüli növekedési ütemet előzetes becslésünk szerint. A növekedés szerkezete az év egészében kiegyensúlyozott volt. Az agráriumtól eltekintve szinte minden ágazat támogatta a GDP-t, legnagyobb mértékben a szolgáltatások, az ipar és az építőipar. Ezzel összhangban a lakossági fogyasztás és a beruházások is dinamikus növekedést értek el tavaly. A 2016-os drasztikus visszaesést követően az állóeszköz-beruházásokban jelentős korrekció következett be, a növekedés mértéke meghaladta a 20%-ot tavaly, köszönhetően a folytatódó lakáspiaci fellendülésnek és az új feldolgozóipari beruházásoknak. Bár az EU-s források beáramlása tavaly a várttól elmaradt, a nagyvonalú állami előfinanszírozás azonban lehetővé tette, hogy a projektek meginduljanak, hozzájárulva ezáltal a beruházási aktivitás erősödéséhez. A lakossági beruházás és fogyasztás kulcstényezője volt a növekedésnek 2017-ben. Gyakorlatilag az összes olyan tényező, mely tipikusan befolyásolja a lakossági keresletet, támogatólag hatott. Az alacsony inflációs környezet, a kedvező pénzügyi kondíciók, a rekord mértékűre duzzadt megtakarítások, valamint az erőteljes bériáramlás egyaránt ösztönözték a háztartások fogyasztásának, illetve a lakáspiaci keresletének növekedését. A magyar lakáspiac felívelése folytatódott 2017-ben, amihez az alacsony kamat- és hozamkörnyezet, valamint az állami támogatások egyaránt hozzájárultak. Mivel a hirtelen megugró kereslethez a kínálat csak fokozatosan képes alkalmazkodni, valamint a kapacitásproblémák is erősödtek az építőiparban, az áremelkedés folytatódott a magyar lakáspiacon.

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

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

## A magyar bankszektor teljesítménye 2017-ben

A magyar bankszektorban 2016-ban megindult pozitív folyamatok tavaly tovább erősödtek. A mérlegalkalmazkodás enyhülése, a forint konverzió lezárulta, a javuló bizalom, az erősödő belső kereslet által is egyre jobban támogatott gazdasági teljesítmény lehetővé tették, hogy érdemi forduloponthez érjen a bankszektor mind a jövedelmezőségben, mind a hitelezésben. Több évnyi negatív profitot követően 2016-ban a profittermelő képesség már érdemben javult. Ez a tendencia 2017-ben is fennmaradt, a szektor az év első három negyedévében közel 500 milliárd forint nettó adózott eredményt könyvelt el, ami 20%-kal magasabb az egy évvel korábbinál. További pozitív fejlemény, hogy mostanra már szinte minden szereplő pozitívan járul hozzá a profitabilitáshoz.

Természetesen a jövedelmezőségre kedvezően hatott az a tény, hogy 2017-ben a bankadó tovább csökkent, a portfóliótisztítás előrehaladt, a javuló gazdasági és munkapiaci és bérfolyamatokkal párhuzamosan a nem-teljesítő hitelek aránya mérséklődött, ami segítette a céltartalékolási szükséglet enyhülését is. Ezzel együtt a legfontosabb, hogy az értékvesztések és kockázati céltartalékok 2016-ot követően még 2017-ben is erőteljesen járultak hozzá a profitabilitáshoz a visszaírásoknak köszönhetően. Tavaly az első három negyedév kumulált adózás előtti profitjának egynegyedét ez az atipikus tétel adta. Mindemellett a legnagyobb kihívást a szektor számára továbbra is a rendkívül alacsony kamatkörnyezet jelenti. Mivel a betéti kamatok már jelenleg is alacsony szinten állnak, az egyre élesebb verseny a piacon, valamint a jegybanki lazító lépések hatására újabb rekordmélységekbe zuhanó bankközi kamatok eredményeként a kamatmarzsok tovább szűkültek.

Az alacsony kamatkörnyezet eredményrontó hatását némileg ellensúlyozza a hitelezési volumenek folytatódó fellendülése. A vállalati szegmensben 30%-kal, míg a lakossági szegmensben 25%-kal nőttek az új hitelkihelyezések tavaly. Ezen belül az új lakáshitel-tranzakciók közel 40%-kal bővültek egy év alatt összhangban a lakáspiaci robbanással. Ez a pozitív tendencia ugyanakkor a lakáshitel-állományok adataiban egyelőre kevésbé mutatkozott meg, amiben szerepet játszik egyrészt a banki portfólió értékesítések, valamint a készpénzes előtörlesztések meguóró száma.

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

### 4.7. Szavatoló tőke változása

A Jelzálogbank szavatoló tőkéje az előző év végi 19.451 millió forintról 19.898 millió forintra emelkedett. A változást az éves osztalékfizetés, valamint a pozitív mérleg szerinti eredmény határozta meg. Az alacsony kockázati besorolású refinanszírozási ügyletek következtében, a magas szavatoló tőke 2017. év végén 129,13%-os tőkemegfelelési mutatót eredményezett.

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

UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. év végi mérlegfőösszege 218,2 milliárd forint, ez az összeg 5,3 milliárd forintos növekedést mutat a 2016. év végi értékhez képest, azonban 27,8 milliárd forinttal alulmúlja a tervezett szintet (246 milliárd forint).

Az ügyfelekkel szembeni követelés állománycsökkenése 3,5 milliárd forintot, míg a hitelintézetekkel szembeni követelés-állomány növekedés 9 milliárd forintot tett ki az előző évhez képest. A bank ügyfelekkel szembeni kötelezettség-állománya 208,6 milliárd forinttal zárta a 2017-es évet. A bank 2017. év végi tárgyévi adózott eredménye 3,1 milliárd forint, a tervhez képest 116,3 %-os növekedést mutat. A bank a szigorú költséggazdálkodás mellett a bevételeit az elvárt szint felett növelte, valamint a portfólió javulás és a nem teljesítő hitelek egy részének értékesítésének hatására a nettó értékvesztés képzés is jelentős javulást mutat.

A bank eredményességét jelző indikátorok (adózás utáni eredményre vetítve) a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (International Financing Reporting Standards, IFRS) szerint az alábbiak szerint alakultak:

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| ROA <sub>2016</sub> =1,19% | ROE <sub>2016</sub> =11,59% |
| ROA <sub>2017</sub> =1,42% | ROE <sub>2017</sub> =14,78% |

ROA: *Return on Assets, eszközarányos nyereség*

ROE: *Return on Equity, sajáttőke-arányos megtérülés*

Az eszköz és tőkearányos megtérülési mutatók kiemelkedő szintet mutatnak 2017-ben, elsősorban a bevételek és a nettó értékvesztés képzés/visszaírás kedvező alakulása miatt.

Tekintettel arra, hogy a 2017-es eredményben jelentős súllyal szerepeltek egyedi tételek, így 2018-ban a jövedelmezőség várhatóan csökkenni fog.

## 5. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek

### A forgalomban levő jelzáloglevelek 2017. december 29-i állapot szerinti fedezeti értékei

|   |                        |           |
|---|------------------------|-----------|
| A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett   |                        |           |
| ➤ Névértéke (a)   | 106.410.000.000        | Ft        |
| ➤ Kamata (b)  | 11.830.195.000         | Ft        |
| <b>Összesen (a+b)</b>   | <b>118.240.195.000</b> | <b>Ft</b> |
| Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított még nem törlesztett |                        |           |
| ➤ Névértéke (c)   | 1.085.490.000          | Ft        |
| ➤ Kamata (d)  | 137.705.610            | Ft        |
| <b>Összesen (c+d)</b>   | <b>1.223.195.610</b>   | <b>Ft</b> |
| Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett                 |                        |           |
| ➤ Névértéke (a+c)   | 107.495.490.000        | Ft        |
| ➤ Kamata (b+d)  | 11.967.900.610         | Ft        |
| <b>Mindösszesen (a+b+c+d)</b>   | <b>119.463.390.610</b> | <b>Ft</b> |
| Forintban rendelkezésre álló rendes <b>fedezetek</b> vagyonenlőr által igazolt értéke   |                        |           |
| ➤ Tőkekövetelés (e)   | 127.185.612.399        | Ft        |
| ➤ Kamatkövetelés (f)  | 28.885.904.151         | Ft        |
| <b>Összesen (e+f)</b>   | <b>156.071.516.550</b> | <b>Ft</b> |
| Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított értéke                      |                        |           |
| ➤ Tőkekövetelés (g)   | 0                      | Ft        |
| ➤ Kamatkövetelés (h)  | 0                      | Ft        |
| <b>Összesen (g+h)</b>   | <b>0</b>               | <b>Ft</b> |
| A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:   |                        |           |
| ➤ Tőkekövetelés (e+g)   | 127.185.612.399        | Ft        |
| ➤ Kamatkövetelés (f+h)  | 28.885.904.151         | Ft        |
| <b>Mindösszesen (e+g+f+h)</b>   | <b>156.071.516.550</b> | <b>Ft</b> |
| <b>Pótfedezetek</b> értéke:   |                        |           |
| ➤ Tőkekövetelés (i)   | 8.200.000.000          | Ft        |
| ➤ Kamatkövetelés (j)  | 2.870.000.000          | Ft        |
| <b>Összesen (i+j)</b>   | <b>11.070.000.000</b>  | <b>Ft</b> |

### Pótfedezetek

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja. Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Bank Hungary Zrt-nél történik.

| Megnevezés                 | Névérték         | Piaci érték       |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| Magyar Államkötvény 2022/A | 8.200.000.000 Ft | 10.340.224.600 Ft |

## 6. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére indult végrehajtási eljárások kapcsán 2017-ben 11 végrehajtási árverés indult, melyből a tárgyidőszakban 9 árverés került lezárásra.



Az érintett ingatlanok (többségében lakások) becsértéke és árverési vételára a következő volt:

|   | <b>Becsérték</b> | <b>Árverési vételár</b> |
|---|------------------|-------------------------|
| 1 | 18 300 000 Ft    | 14 457 000 Ft           |
| 2 | 25 000 000 Ft    | 32 200 000 Ft           |
| 3 | 16 000 000 Ft    | 19 260 000 Ft           |
| 4 | 500 000 Ft       | 720 000 Ft              |
| 5 | 50 000 000 Ft    | 71 500 000 Ft           |
| 6 | 32 200 000 Ft    | 53 508 000 Ft           |
| 7 | 19 154 302 Ft    | 23 576 000 Ft           |
| 8 | 12 000 000 Ft    | 20 040 000 Ft           |
| 9 | 21 600 000 Ft    | 24 320 000 Ft           |

## 7. Átvett ingatlanok

2017-ben a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

## 8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2017. december 29-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 38.546.756.738 forint, a kamatfizetések összege pedig 4.384.292.944 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, 2018. április 27.

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

3.



**Farkas Bálint**  
Elnök-vezérigazgató



**Kecskésné Pavlics Babett**  
Belső igazgatósági tag