



ALAPTÁJÉKOZTATÓ

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

200.000.000.000 forint keretösszegű 2015-16. 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 pénznyben 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 2015-16. 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 az általa forgalomba hozott értékpapírokból eredő hiteltartozásainak összege meghaladja saját tőkéjének összegét. A fentiekkel összhangban: (1) 2014. december 31-én a Kibocsátó hitelintézetekkel és ügyfelekkel szemben fennálló valamint a Jelzáloglevelek kibocsátásából eredő összes kötelezettségei (59.707 millió forint) a Kibocsátó saját tőkéjét (14.221 millió forint) 45.486 millió forinttal haladták meg; továbbá (2) a Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege a Kibocsátó (2014. december 31-i) hitelintézetekkel és ügyfelekkel szemben fennálló valamint a Jelzáloglevelek kibocsátásából eredő összes kötelezettségei 334,97 százalékának felel meg, valamint a Kibocsátó (2014. december 31-i) saját tőkéje 1.406,37 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 85 - 89. oldalain található, a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó táblázatok további részleteket tartalmaznak. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúak.

Az Alaptájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank (az **MNB**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tpt.**) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság H-KE-III-486/2015. számú határozatával 2015. május 15-én engedélyezte. A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére (**BÉT**) mint szabályozott piacra történő bevezetése, és ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra.

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

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

Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott UniCredit Bank Hungary Zrt.

Jelen Alaptájékoztató dátuma 2015. április 30.

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 Jelzálogleveleket és Kötvényeket, Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket és Zártkörű Jelzálogleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan vagy zártkörűen forgalomba hozni.

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

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

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

A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VIII.3. (Jelzaloghitelezési piac bemutatása) és VIII.4. (Versenyhelyzet) címei alatti információk a Magyar Jelzalogbank Egyesület és az MNB által közzétett dokumentumokból, valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből kerültek beépítésre. A *magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet alatti információk az ezen fejezetben forrásként megjelölt dokumentumokból kerültek beépítésre. Az *Ingatlanpiac* című fejezet alatti információk a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma, a Budapest Research Forum, a Budapesti Lakásprojekt Adatbázis, a CB Richard Ellis, a Colliers International, az Eston International, a Jones Lang LaSalle, a KSH, az Otthon Centrum, a PropertyEU, a Real Estate Research Association, a ReSource Ingatlaninfó, az OTP Jelzalogbank, a Duna House és a portfolio.hu által készített dokumentumokból kerültek beépítésre. A Kibocsátó megerősíti, hogy az így módon beépített információk pontosan megfelelnek az eredeti információknak, továbbá, hogy tudomása szerint – oly mértékben amennyire az a fenti intézmények által közzétett eredeti információkból a Kibocsátó számára megállapítható – semmilyen olyan tény nem került kihagyásra, amely alapján a beépített információk pontatlanná vagy félrevezetővé válnának.

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

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalával, illetve értékesítésével kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az értékesítéssel kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag az Alaptájékoztatóban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentéseknek.

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

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

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

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

Jelen Alaptájékoztató nem minősül azon országokban lévő személyek részére tett, a Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó eladási ajánlatnak vagy a Jelzáloglevelek és Kötvények vásárlására történő felhívásban való közreműködésnek, amely országokban ezen eladási ajánlat vagy közreműködés jogszabályellenes lenne. A jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó, illetve a Vezető Forgalmazó nem állítják, hogy a jelen Alaptájékoztató valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető vagy azt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények jogszerűen ezen országokban forgalmazhatók, illetve nem vállalnak felelősséget az ilyen terjesztésben vagy forgalomba hozatalban történő bármely közreműködés jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó nem tettek semmiféle olyan intézkedést, amely a Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Jelzáloglevelek és a Kötvények nem hozhatóak forgalomba, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül. Továbbá a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve akkor, ha arra olyan körülmények között kerül sor, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Vezető Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd). A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen az Amerikai Egyesült Államokban, az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (Magyarországot is ideértve) és Japánban jogszabályok korlátozzák a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok terjesztését, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalát.

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

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

AMENNYIBEN A JELZÁLOGLEVELEKBE VAGY KÖTVÉNYEKBE BEFEKTETŐ VAGY BEFEKTETNI KÍVÁNÓ SZEMÉLY A JELZÁLOGLEVELEKET VAGY KÖTVÉNYEKET EGYÉB FORGALMAZÓTÓL SZERZI MEG VAGY KÍVÁNJA MEGSZEREZNI, A JELZÁLOGLEVELEK VAGY KÖTVÉNYEK ÍLY 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 ÍLY 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	30
A Kibocsátó Tőzsdei Bevezetéshez Kapcsolódó Nyilatkozata	31
Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok	32
Jelzáloglevél Feltételek	33
Kötvény Feltételek	46
Aukciós Szabályok	58
A Jegyzési Eljárás Szabályai	60
Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok képviselője	62
A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelek esetén	63
A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvények esetén	73
Bevételek Felhasználása	82
A Kibocsátó Bemutatása	83
A magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai	102
Ingyanpiac	113
Lényeges Szerződések	124
Harmadik Félől Származó Információk	127
A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei	128
Adózás	129
Általános Információk	132
Definíciók és Meghatározások	134

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 tájékoztatás:

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 hozzájárulással kapcsolatos tájékoztatás:

(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 ÍLY 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 ÍLY 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 Group valamint a Kibocsátó csoporton belüli helyzetének a

Az UniCredit vezető európai kereskedelmi bank, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2014. szeptember 30-án 858,0 milliárd euró volt. Az UniCredit 17 országban van jelen intézményhálózatával. Teljes nemzetközi hálózata, mely 7.665 bankfiókból áll, és amelyben csaknem 130.000 munkatárs dolgozik, mintegy 50 piacra terjed ki

bemutatása: (2014. szeptember 30-i adatok). A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit működteti a legnagyobb és leginkább diverzifikált nemzetközi bankhálózatot. A csoport a következő országokban folytatja tevékenységét: Ausztria, Azerbajdzsán, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, Cseh Köztársaság, Horvátország, Lengyelország, Magyarország, Németország, Olaszország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia, Törökország és Ukrajna]. Az UniCredit Group-on belül 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

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

B.10 elem Könyvvizsgálói jelentésben jelzett fenntartások: Nem alkalmazandó. – A Könyvvizsgáló a Kibocsátó Magyar Számviteli Szabvány (MSZSZ) szerinti 2013-as és 2014-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el.

B.11-es elem: Nem értelmezhető.

B.12 elem Kiemelt korábbi pénzügyi információk:

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

	2013.12.31. auditált	2014.12.31. auditált
Saját tőke – fedezettség		
<u>saját tőke</u> összes forrás	18,5	18,2
ROE		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	6,8	-15,8
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	37,5	-74,7
Tőkeáttételi mutató		
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	541,4	549,6
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség		
<u>kockázati CT+értékvesztés</u> saját tőke	7,2	10,3
Likviditási ráta		
<u>forgóeszköz</u> <u>rövidlejáratú kötelezettség</u>	49,8	110,0

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. és 2014. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2013. és 2014. évi éves beszámoló

2 A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2013. és 2014. december 31-én (adatok MFT-ban)

	2013.12.31. auditált	2014.12.31. auditált
Adózás előtti eredmény	1.582	-2.228
Adófizetési kötelezettség	-456	-12
Általános tartalékképzés/feloldás	-113	1.427
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0
Jóváhagyott osztalék	900	0
Mérleg szerinti eredmény	113	-813
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	11.135	11.248
Értékelési tartalék	20	3
Általános tartalék	1.427	0
Mérleg szerinti eredmény	113	-813
Saját tőke	16.478	14.221

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. és 2014. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2013. és 2014. évi éves beszámoló

3.1 A Kibocsátó nettó követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerinti bontásában 2013.12.31-én (adatok MFT-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	10.169	3.182	13.290	22.902	49.543
Ügyfelekkel szembeni követelés	0	24	7.275	16.499	23.798
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	12.874	2.792	3.226	0	18.892
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	138	0	0	0	138
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	11.070	20.496	19.397	50.963

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2013. évi éves beszámolója

3.2 A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2014.12.31-én (adatok MFT-ban)

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

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

4 Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

Az alábbiak kivételével 2014. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2014. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

2014. júliusában a Kúria a 2/2014. polgári jogegységi határozatában iránymutató döntést hozott a fogyasztói hitel-, kölcsön- és pénzügyi lízingszerződésekben foglalt egyes szerződéses rendelkezések tisztességtelenségéről. A 2014. évi XXXVIII. törvény valamint a 2014. évi XL. törvény jogszabályi szintre emelte a Kúria fenti jogegységi határozatában rögzített elveket. A Kibocsátónak az általa megkötött fogyasztói kölcsönszerződések és néhány nem állami támogatású fogyasztói forint hitel ügylet tekintetében a 2014. évi XXXVIII. törvény valamint a 2014. évi XL. törvény alapján egyes lakossági ügyfelei vonatkozásában fizetési kötelezettsége fog fennállni. Ezen fizetési kötelezettségek pontos összegét és összes hatásait a Kibocsátó jelenleg is vizsgálja és e kötelezettségek hátrányosan befolyásolhatják a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, ugyanakkor 2014-ben a várható negatív hatások kapcsán megfelelő összegű céltartalék került megképzésre.

2014. novembere folyamán az MNB a fogyasztói deviza- és deviza alapú jelzáloghitelek forintósításához kapcsolódóan a magyar kereskedelmi bankok részére devizaeladási tendereket tartott, amelyeken az MNB a résztvevő bankok által beadott minden ajánlatot elfogadott, lehetővé téve, hogy a tenderen résztvevő bankok a forintósításra kerülő devizahitel-állományukat szinte teljes egészében fedezzék. Ettől függetlenül a 2014. évi XL. törvény alapján bevezetésre kerülő fentiekben említett korlátozások valamint fogyasztói felmondási jogok hátrányosan befolyásolhatják a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét.

B.13-as elem A Kibocsátó fizetőképességé- nek értékelését lényegesen befolyásoló közelmúltbeli esemény:	Nem alkalmazandó. – Kifejezetten a Kibocsátóval összefüggő, a Kibocsátó fizetőképességének értékelését lényegesen befolyásoló közelmúltbeli eseményre nem került sor.
B.14-es elem Kapcsolat a többi csoporton belüli társasággal:	2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt., amely társaságtól a Kibocsátó tulajdonosi-irányítási szempontból függ.
B.15-ös elem A Kibocsátó fő tevékenységi körei:	A Kibocsátó fő tevékenysége a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás, amely a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékául a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, önálló zálogjog illetve különvált zálogjog szolgál. A hatékonyság növelése érdekében a Kibocsátó egyes – a 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes kiszolgáló tevékenységeit ellátó – területei, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., 2008 óta folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-hez. 2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok és a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, valamint a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Kibocsátó végzi.
B.16-os elem Ellenőrző részvényes:	Az UniCredit Group-on belül 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.
B.17-es elem Hitelminősítés:	Nem alkalmazandó. – A Kibocsátó, valamint Jelzáloglevelei és Kötvényei jelenleg nem rendelkeznek független külső hitelminősítő által megállapított minősítéssel.
B.18-B.50-es elemek:	Nem értelmezhető.

C. RÉSZ – ÉRTÉKPAPÍROK

C.1-es elem Jelzáloglevelek és Kötvények típusa:	Mind a Jelzáloglevelek, mind pedig a Kötvények névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra. A Jelzáloglevelek és Kötvények ISIN kódja a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra.
---	---

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

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

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

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

**C.3-as és C.4-es
elemek:**

Nem értelmezhető.

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

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

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

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

**C.6-os és C.7-es
elemek:**

Nem értelmezhető.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Kibocsátó Igazgatósága a 2014. október 29-én kelt 32/2014. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszközforrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Treasury együttes felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről – az UniCredit Group Hungary Zrt. Eszközforrás (ALCO) Bizottságának értesítése mellett – döntsenek.

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

C.12-22-es elemek: Nem értelmezhető.

D. RÉSZ – KOCKÁZATOK

D.1-es elem: Nem értelmezhető.

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

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy az általa forgalomba hozott értékpapírokból eredő hiteltartozásainak összege meghaladja saját tőkéjének összegét. A fentiekkel összhangban: (1) 2014. december 31-én a Kibocsátó hitelintézetekkel és ügyfelekkel szemben fennálló valamint a Jelzáloglevelek kibocsátásából eredő összes kötelezettségei (59.707 millió forint) a Kibocsátó saját tőkéjét (14.221 millió forint) 45.486 millió forinttal haladták meg; továbbá (2) a Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege a Kibocsátó (2014. december 31-i) hitelintézetekkel és ügyfelekkel szemben fennálló valamint a Jelzáloglevelek kibocsátásából eredő összes kötelezettségei 334,97 százalékának felel meg, valamint a Kibocsátó (2014. december 31-i) saját tőkéje 1.406,37 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 85 - 89. oldalain található, a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó táblázatok további részleteket tartalmaznak. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúak.

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

- a gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok;
- hitelezési kockázat;
- kamatkockázat;
- árfolyamkockázat;
- likviditási kockázat;
- forrás megújításának kockázata;
- hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok;
- működési kockázat;
- rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat;
- piaci versenyből eredő kockázatok;
- a makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok;
- az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok;
- a lakóingatlanok kényszerértékesítések során alkalmazandó kvóták alkalmazásával kapcsolatos kockázati tényezők;
- a végtörlesztéssel kapcsolatos kockázati tényezők;
- a fogyasztói kölcsönszerződésekben kikötött egyes általános szerződési feltételek semmisségének jogszabály által történő kimondását érintő kockázati tényezők;

- az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvénnyel 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 megvásárolni.

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

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

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

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

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

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

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

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

**E.5-ös és E.6-os
elemek:**

Nem értelmezhető.

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

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

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátó megítélése szerint az alábbi tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők esetleges bekövetkezése vagy bekövetkezésének elmaradása előzetesen teljes bizonyossággal nem látható illetve becsülhető meg és a Kibocsátó nincs abban a helyzetben, hogy állást foglaljon ezen tényezők bekövetkezésének valószínűségéről.

A fentiek mellett az alábbiakban a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó piaci kockázatok felmérése szempontjából lényeges tényezők is bemutatásra kerülnek.

A Kibocsátó megítélése szerint az alábbiakban bemutatásra kerülő tényezők alkotják a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetésben rejlő legfontosabb kockázatokat. Ugyanakkor előfordulhat, hogy a Kibocsátó a Jelzáloglevelekkel és a Kötvényekkel kapcsolatos kamat, tőke és egyéb összeget olyan egyéb okokból kifolyólag nem lesz képes megfizetni, amely okokat a Kibocsátó a jelenleg rendelkezésére álló információk alapján nem tartott jelentős kockázati tényezőnek, vagy amelyeknek bekövetkezését jelenleg nem képes előre látni. Kérjük a lehetséges befektetőket, hogy az Alaptájékoztató egyéb fejezeteiben foglalt tájékoztatást is olvassák el, és az ily módon saját maguk által kialakított álláspont alapján hozzák meg befektetési döntéseiket.

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy az általa forgalomba hozott értékpapírokból eredő hiteltartozásainak összege meghaladja saját tőkéjének összegét. A fentiekkel összhangban: (1) 2014. december 31-én a Kibocsátó hitelintézetekkel és ügyfelekkel szemben fennálló valamint a Jelzáloglevelek kibocsátásából eredő összes kötelezettségei (59.707 millió forint) a Kibocsátó saját tőkéjét (14.221 millió forint) 45.486 millió forinttal haladták meg; továbbá (2) a Program teljes (azaz 200.000.000.000 forintos) keretösszege a Kibocsátó (2014. december 31-i) hitelintézetekkel és ügyfelekkel szemben fennálló valamint a Jelzáloglevelek kibocsátásából eredő összes kötelezettségei 334,97 százalékának felel meg, valamint a Kibocsátó (2014. december 31-i) saját tőkéje 1.406,37 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 85 - 89. oldalain található, a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó táblázatok további részleteket tartalmaznak. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúak.

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

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

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

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

Kibocsátó specifikus kockázati tényezők

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

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

A lakossági hitelportfólióban 2014 folyamán az előző évekhez viszonyítva jelentősen lassult a nemteljesítő hitelek állományának növekedése, viszont a már minősített állomány minősége tovább romlott.

2015-ben a Kúria Polgári Kollégiumának vonatkozó polgári jogegységi határozata eredményeképpen meghozott jogszabályok alapján megtörténik a lakossági devizahitel-portfólió forintosítása és az árazással kapcsolatos elszámolás. Az egyedi hitelkintlévőség várható csökkenése és az árfolyamkockázat teljes vagy részbeni megszűnése mérsékelni fogja a hitelezési kockázat mértékét is, bár a nemteljesítő állomány esetében nem számít a Kibocsátó a fizetőképesség helyreállítására.

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

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

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

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

hosszab futamidő) eszköz-forrás lejáratí összhang javítására, illetve a külső és belső likviditási követelmények teljesítésére fókuszál.

- *Forrás megújításának kockázata:* A Kibocsátónak Jelzáloglevél- és Kötvényállománya lejáratí struktúrájának függvényében időközönként a szokásosnál nagyobb volumenű kibocsátásokat kell eszközölnie. A Kibocsátó az esedékes lejáratokat megelőző Jelzáloglevél és Kötvény visszavásárlásokkal képes a megújítási kockázat csökkentésére. A piaci hangulat és a hozamkörnyezet kedvezőtlen alakulása növeli a megújítási kockázatot.
- *Hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok:* A Kibocsátó számára kockázatot jelent a hitelek ügyfelek által történő előtörlesztése is, amely átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly romlását eredményezheti. Az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú külső és belső szabályok vonatkoznak, és a Kibocsátó részére e szabályoknak megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközök állnak rendelkezésre az eszköz-forrás egyensúly helyreállítására.
- *Működési kockázat:* Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, ember által okozott hibákból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezetből eredő veszteségek bekövetkezésének valószínűségét értjük. A működési kockázati eseményeket, veszteségeket a Kibocsátó külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket kiértékeli, szcenárió-elemzéseket készít, adott esetben működési folyamatait a kiértékelés alapján módosítja. A működési kockázatkezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.
- *Rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat:* A Kibocsátó üzleti tevékenységét, tőkemegfelelésre vonatkozó jogszabályi kötelezettségének teljesítését veszélyeztetheti a rendelkezésre álló tőke bármilyen okból kifolyólag bekövetkezett jelentős csökkenése, amely felügyeleti szankciókat vonhat maga után.
- *Piaci versenyből eredő kockázatok:* A lakossági lakáshitelezési, illetve jelzáloghitelezési piac sokszereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarék pénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók, pénzügyi vállalkozások), miközben a jelzálogbankok piacát is verseny jellemzi. Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása a külföldi bankok számára megkönnyítette a banki szolgáltatások magyarországi piacán való megjelenést, amely a lakáshitelezési piac szereplői számának lehetséges növekedését vonhatja maga után. A piaci versenyből eredő kockázatok emelkedését eredményezheti a hazai jogszabályi környezet olyan irányú megváltozása, amely közvetlen vagy közvetett módon ösztönzi a piaci versenyt a lakossági hitelek piacán, vagy ha bizonyos feltételek mellett a kereskedelmi bankok számára is lehetővé tenné a jelzáloglevél-kibocsátást.
- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok és piaci kockázat:* Nyitott gazdaság lévén Magyarország növekedési kilátásait a nemzetközi konjunkturális folyamatok jelentősen befolyásolják. A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok érdemben befolyásolják a hazai gazdaság teljesítményét, a hazai kamatlábak, állampapírpiazi hozamok, tőzsdei árfolyamok alakulását. A makrogazdasági környezet és a hazai gazdaság általános befektetői megítélése és az ezzel kapcsolatos piaci várakozások és kondíciók változása jelentősen befolyásolják a Kibocsátó piaci forrásszerzési képességét és a Kibocsátó forrásköltségeinek alakulásán keresztül a Kibocsátó jövedelmezőségét.

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

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

Előfordulhat, hogy az Alaptájékoztató keretében kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények lejáratá az euró esetleges bevezetését követően válik esedékessé. Ebben az esetben a

törlesztésre euróban kerül sor, egy jövőben megállapított euró/forint árfolyam alkalmazása mellett.

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

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

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

- (a) 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
- (b) 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 hozamelvárásokra. Mindezek alapján a Szanálási Törvény szerinti szanálási eszközök tényleges vagy esetlegesen javasolt alkalmazása lényegesen befolyásolhatja a Kibocsátónak a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján fennálló kötelezettségei teljesítésével kapcsolatos képességét valamint a Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetések értékét.

A Kibocsátó üzletmenetére és jövedelmezőségére az alábbiak szempontjából jelentős kockázatot jelentene a lakástámogatási rendeletek (ideértve a 12/2001. (I. 31.), a 134/2009. (VI. 23.) és a 341/2011. (XII. 29.) Kormányrendeleteket) módosítása. Az elmúlt években többször is

módosult a lakástámogatási rendszer, amely érdemben befolyásolta a hitelek/refinanszírozási hitelek iránti keresletet és ennek megfelelően a Kibocsátó üzletmenetét és jövedelmezőségét.

A (banki különadó módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény útján bevezetett) bankadó, valamint a (a pénzügyi tranzakciós illetékről szóló 2012. évi CXVI. törvény útján kivetett) pénzügyi tranzakciós illeték bevezetése rontja a hazai bankrendszer jövedelmezőségét, versenyképességét, 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 lakóingatlanok kényszerértékesítésekor alkalmazandó kvóták bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény a lakáshitelek fedezetéül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítését negyedéves kvóták bevezetése útján korlátozta. A korlátozások részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszer szereplőinek jelzáloghitelzési tevékenységét érintő jelentősebb jogszabályok – a devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 1. (Lakóingatlanok kényszerértékesítésével kapcsolatos kvóták bevezetése) pontja tartalmazza. Előfordulhat, hogy a fentiek szerint alkalmazandó negyedéves kvóták nem lesznek elegendőnek és egyes magyar bankok könyveinek és mérlegeinek elhúzódó kitisztulását vonhatják maguk után. Ez tartósan magasabb céltartalék képzési kötelezettséggel járhat, és csökkentheti a Kibocsátó új hitelek kihelyezésével kapcsolatos képességét, különösen akkor, ha a Kibocsátó lakáshiteleinek fedezetéül szolgáló lakóingatlanok koncentráltan egy adott megyében (vagy adott esetben a fővárosban) helyezkednek el. A fentiek mellett a 2014. évi XXXVIII. törvény ideiglenes jelleggel felfüggesztette a fogyasztói kölcsönszerződésekből eredő követeléseket biztosító jelzálogjogok (pl. ingatlan jelzálogjogok) alapján a vonatkozó zálogtárgyak (pl. ingatlanok) bírósági végrehajtási eljárásokban történő vagy a végrehajtási eljárásokon kívüli (kényszer)értékesítését. Ezen felfüggesztés a 2014. évi XL. törvény alapján a pénzügyi intézmény és az adott fogyasztó közötti jogszabály alapján előírt elszámolás adós részére történő megküldését illetve bejelentését követő harmincadik napig marad hatályban. Amennyiben a fenti korlátozások megszűnését követően a hitelintézetek és az egyéb piaci szereplők egyidejűleg nagy számban kezdik meg a lakáshitelek fedezetéül szolgáló hasonló jellegű lakóingatlanok kényszerértékesítését, ez túlkínálatot okozhat az ingatlanpiacon, és jelentősen csökkentheti a kényszerértékesítés alá vont ingatlanok értékesítésekor elérhető vételárakat. A fentiek mellett nem zárható ki, hogy a jövőben a Magyar Állam vagy Kormány által egyéb, a kényszerértékesítések hasonló módon történő korlátozásával kapcsolatos intézkedések kerülhetnek elfogadásra, és egyes hitelfelvevők ezzel kapcsolatos várakozásai csökkenthetik ezen hitelfelvevők törlesztési fegyelmét.

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

(2) A végtörlesztéssel kapcsolatos kockázati tényezők

Az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. törvény egy 2011. december 30-ig tartó átmeneti időszakra lehetővé tette egyes ingatlan fedezetű, fogyasztókkal kötött deviza alapú kölcsönszerződések rögzített árfolyamon történő teljes előtörlesztését (**végtörlesztés**). A végtörlesztés feltételeinek részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszer szereplőinek jelzáloghitelzési tevékenységét érintő jelentősebb jogszabályok – a devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 2. (A végtörlesztési törvény) pontja tartalmazza.

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

árfolyamokat meghaladták, az ezen árfolyam különbözeteiből eredő költségeket a végtörlesztésekkel érintett kölcsönszerződések vonatkozásában a hitelezők voltak kötelesek viselni, és azokat nem terhelhették át a hitelfelvevőkre.

Nem zárható ki, hogy a jelzáloghitelek fentiek szerinti végtörlesztése hátrányosan befolyásolta a magyar bankrendszer stabilitását és hitelezési képességét és ebből kifolyólag a Kibocsátó refinanszírozási költségeit vagy a Kibocsátó azon képességét, hogy tevékenységét jelzáloglevelek megfelelő piaci feltételek mellett történő kibocsátása útján finanszírozza. A fentiek mellett nem zárható ki, hogy a jövőben a Magyar Állam vagy Kormány által egyéb, a jelzáloghitelek fentiek szerinti végtörlesztését megkönnyítő intézkedésekhez hasonló intézkedések kerülhetnek elfogadásra.

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

(3) A fogyasztói kölcsönszerződésekben kikötött egyes általános szerződési feltételek semmisségének jogszabály által történő kimondását érintő kockázati tényezők

2014. júliusában a Kúria a 2/2014. polgári jogegységi határozatában iránymutató döntést hozott a fogyasztói hitel-, kölcsön- és pénzügyi lízingszerződésekben foglalt egyes szerződéses rendelkezések tisztességtelenségéről. A 2014. évi XXXVIII. törvény jogszabályi szintre emelte a Kúria fenti jogegységi határozatában rögzített elveket.

Az árfolyamrés semmissége

A 2014. évi XXXVIII. törvény visszamenőleges hatállyal és általános jelleggel kimondta, hogy a fogyasztói deviza alapú kölcsönszerződésekben semmis az a kikötés, amely szerint a pénzügyi intézmény a kölcsönösszeg folyósítására a vételi, a tartozás törlesztésére pedig az eladási vagy egyébként a folyósításkor meghatározott árfolyamtól eltérő típusú árfolyam alkalmazását rendeli. Ezen semmis kikötések helyébe az érintett fogyasztói kölcsönszerződésekben jogszabály erejénél fogva visszamenőleges hatállyal mind a folyósítás, mind pedig a törlesztés (ide értve a törlesztőrészlet és a devizában megállapított bármilyen költség, díj vagy jutalék fizetését) tekintetében az MNB hivatalos deviza árfolyama kerül alkalmazásra. Az árfolyamréssel kapcsolatos semmis kikötés alkalmazása esetén az adott pénzügyi intézmény által a semmis kikötés alapján ténylegesen folyósított – és a jogszabályban meghatározott módszer szerint átszámított – kölcsön, valamint a semmis kikötésnek megfelelően a fogyasztó által ténylegesen teljesített – valamint a jogszabályban meghatározott módszer szerint átszámított – törlesztőrészletek közötti különbszet összegét árfolyamrészből származó túlfizetésként kell a pénzügyi intézménynek a fogyasztó javára elszámolni. Ezen elszámolás részletes szabályait a 2014. évi XL. törvény valamint az MNB elnökének vonatkozó rendeletei tartalmazzák. A Kibocsátó deviza alapú fogyasztói jelzáloghiteleket nem nyújtott, így elszámolás az árfolyamrés semmissége kapcsán nem terheli.

Az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó egyes szerződéses kikötések tisztességtelenségével kapcsolatos törvényi vélelem

A 2014. évi XXXVIII. törvény visszamenőleges hatállyal és általános jelleggel kimondta, hogy a fogyasztói kölcsönszerződések vonatkozásában vélelmezni kell, hogy tisztességtelen az annak részét képező egyoldalú kamatemelést, költségemelést, díjemelést lehetővé tevő szerződéses kikötés, amennyiben az nem felel meg a Kúria 2/2014. polgári jogegységi határozatában rögzített elveknek (ideértve az egyértelmű és érthető megfogalmazás, a tételes meghatározás, az objektivitás, a ténylegesség, az arányosság, az átláthatóság, a felmondhatóság és a szimmetria elveit). A fenti megdönthető törvényi vélelem alapján az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó egyes szerződéses kikötések semmissek, ha a pénzügyi intézmény a törvény szerint megállapított határidőben nem kezdeményezte a törvényi vélelem megdöntését célzó polgári peres eljárás lefolytatását vagy a bíróság a pénzügyi intézmény által benyújtott keresetet jogerősen elutasította.

A fentiek mellett a pénzügyi intézmény fogyasztói kölcsönszerződések tekintetében 2014. július 19-től nem jogosult egyoldalú kamatemelésre, költségemelésre vagy díjemelésre mindaddig, amíg az érintett általános szerződési feltétel tisztességességét az illetékes bíróság jogerősen meg nem állapítja, de legkésőbb 2016. április 30-ig. A 2014. évi XL. törvény alapján az egyoldalú

szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó semmis szerződéses kikötések alkalmazása esetén a semmis kikötés alapján ténylegesen teljesített és a kamat-, kamatfelár-, költség-, díjmelés figyelmen kívül hagyásával kiszámított törlesztőrészek közötti különbözet összegét a pénzügyi intézménynek az egyoldalú szerződésmódosításból származó túlfizetesként kell elszámolni a fogyasztó javára. Ezen elszámolás részletes szabályait a 2014. évi XL. törvény valamint az MNB elnökének vonatkozó rendeletei tartalmazzák. A fenti előírások nem vonatkoznak az állami kamattámogatással nyújtott forint alapú lakáscélú saját valamint refinanszírozott jelzáloghitelre, amelyek a rendes fedezet jelentős részét képezik.

A fogyasztóval történő elszámolás

A pénzügyi intézménynek a fogyasztó árfolyamrésből származó túlfizetésével továbbá egyoldalú szerződésmódosításokból származó túlfizetésével kapcsolatos követeléseit a 2014. évi XL. törvényben valamint az MNB elnökének vonatkozó rendeleteiben foglalt szabályok alapján oly módon kell kiszámítani mintha e túlfizetéseket az adott túlfizetések időpontjaiban előtörlesztésként teljesítették volna. A fogyasztó fenti követelését az MNB elnökének rendeleteiben foglalt szabályok alapján elsősorban a költségre, azután a kamatra és végül a tőketartozásra kell elszámolni. A deviza és a deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződések esetén a fogyasztói követelések elszámolását 2015. február 1-jei elszámolási fordulónappal kell elvégezni és azt deviza alapú ügyletek esetén 2015. április 30-ig kell a fogyasztó részére megküldeni. A forint alapú fogyasztói kölcsönszerződések esetén a fogyasztói követelések elszámolását 2015. június 30-i elszámolási fordulónappal kell elvégezni és azt 2015. szeptember 30-ig kell a fogyasztó részére megküldeni. Az elszámolással kapcsolatos minden költség az elszámolásra köteles pénzügyi intézményt terheli. A fogyasztói követelés alapján keletkező fizetési kötelezettség teljesítéséért az elszámolásra kötelezett pénzügyi intézménnyel egyetemlegesen felel a fogyasztóval szemben az a pénzügyi intézmény is, amely nem elszámolásra kötelezett, de a fogyasztói kölcsönszerződésre tekintettel alapított önálló zálogjog jogosultja.

Tekintettel arra, hogy:

- (i) a Kibocsátó által megkötött illetve refinanszírozott fogyasztói kölcsönszerződések több, a 2014. évi XXXVIII. törvény által érintett általános szerződési feltételt is tartalmaznak; és
- (ii) a kereskedelmi bankok által benyújtott kereseteket a Fővárosi Törvényszék jogerősen elutasította, a Kibocsátó pedig úgy döntött, hogy lakossági deviza jelzáloghitel-szerződéseik kapcsán nem indít keresetet,

a Kibocsátónak az általa megkötött fogyasztói kölcsönszerződések és néhány nem állami támogatású fogyasztói forinthatel ügylet tekintetében a 2014. évi XXXVIII. törvény valamint a 2014. évi XL. törvény alapján egyes lakossági ügyfelei vonatkozásában fizetési kötelezettsége fog fennállni. Ezen fizetési kötelezettségek pontos összegét és összes hatásait a Kibocsátó jelenleg is vizsgálja és e kötelezettségek hátrányosan befolyásolhatják a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, ugyanakkor 2014-ben a várható negatív hatások kapcsán megfelelő összegű céltartalék került megképzésre.

(4) Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvényt érintő kockázati tényezők

A 2014. évi LXXVII. törvény egyes, a:

- (a) 2015. február 1-jén még meg nem szűnt; vagy
- (b) 2014. december 6-án még fennálló, de a pénzügyi intézmény által már felmondott,

fogyasztói deviza alapú és deviza kölcsönszerződések alapján fennálló vagy az azokból eredő teljes (a 2014. évi XL. törvény szerinti elszámolás alapján megállapított) tartozásokat - ideértve a devizában felszámított kamatokat, díjakat, jutalékokat és költségeket is - 2015. február 1-jei hatállyal jogszabály erejénél fogva forintkövetelésekre váltotta át. Ezen forintra történő átváltást a pénzügyi intézmény az adott devizanem vonatkozásában:

- (i) a 2014. június 16. napja és 2014. november 7. napja közötti időszakban az MNB által hivatalosan jegyzett átlag devizaárfolyam; vagy
- (ii) a 2014. november 7. napján az MNB által hivatalosan jegyzett devizaárfolyam,

közül a fogyasztó számára kedvezőbb devizaárfolyamon köteles elvégezni.

A deviza vagy deviza alapú fogyasztói jelzálogkölcson-szerződés esetén a forintra átváltott tartozás kamata kizárólag a háromhavi BUBOR-hoz kötött referencia-kamat lehet. A forintra átváltott tartozás kamatfelárának jogszabályban megállapított alsó határa 1 százalék, felső határa pedig lakáscélú fogyasztói jelzálog kölcsönszerződések esetén 4,5 százalék, nem lakás célú fogyasztói jelzálog kölcsönszerződések esetén pedig 6,5 százalék.

A törvény a kamatfelár meghatározása mellett a referencia-kamatlábból és a kamatfelárból álló kamat tekintetében is felső határt állapít meg, amely nem lehet magasabb, mint az eredeti induló kamat és a 2014. július 19. napján az adott szerződésben alkalmazott ügyleti kamat közül az alacsonyabb.

A pénzügyi intézmény a forintosítást követően az adott szerződések hátralévő futamidejének függvényében csak a törvényben meghatározott 3, 4 és 5 éves periódusok letelte után módosíthatja az adott szerződések tekintetében alkalmazandó kamatot, illetve a kamatfelárat. Azon forintosított fogyasztói kölcsönszerződések tekintetében, amelyek futamidejéből 3 évnél kevesebb van hátra, a pénzügyi intézményeket nem illeti meg a kamat-, illetve a kamatfelár egyoldalú módosításának a joga.

A pénzügyi intézmény a forintosítást követően az adott szerződések tekintetében tételesen meghatározott díjakat, jutalékokat és költségeket évente egy alkalommal jogosult, legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékével megemelni.

Amennyiben a módosuló fogyasztói kölcsönszerződés refinanszírozására a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény szerint önálló zálogjog adásvételével vagy refinanszírozási jelzáloghitel nyújtásával került sor, akkor - a fogyasztói kölcsönszerződés módosult feltételeinek megfelelően, törvény erejénél fogva, 2015. február 1-jei hatállyal - módosul a refinanszírozásra vonatkozó jogviszony is. A refinanszírozás forintösszege a forintra átváltott tartozás összegéhez igazodik.

A deviza vagy deviza alapú fogyasztói jelzálogkölcson-szerződésnek a fentiek szerinti forint alapú fogyasztói jelzálogkölcson-szerződésre történő módosulását követő 60 napon belül a fogyasztó a fogyasztói jelzálogkölcson-szerződést jogosult felmondani. Ha a fogyasztó a felmondott szerződés alapján fennálló tartozásának megfizetése érdekében a pénzügyi intézménnyel vagy másik pénzügyi intézménnyel új fogyasztói jelzálogkölcson-szerződést köt, a felmondással összefüggésben a felmondással érintett pénzügyi intézmény a fogyasztó terhére semmilyen díjat, költséget, jutalékot nem számíthat fel.

2014. novembere folyamán az MNB a fogyasztói deviza- és deviza alapú jelzáloghitelek forintosításához kapcsolódóan a magyar kereskedelmi bankok részére devizaeladási tendereket tartott, amelyeken az MNB a résztvevő bankok által beadott minden ajánlatot elfogadott, lehetővé téve, hogy a tenderen résztvevő bankok a forintosításra kerülő devizahitel-állományukat szinte teljes egészében fedezzék. Ettől függetlenül a 2014. évi XL. törvény alapján bevezetésre kerülő fentiekben bemutatott korlátozások valamint fogyasztói felmondási jogok hátrányosan befolyásolhatják a kibocsátó pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét.

A fogyasztói deviza- és deviza alapú jelzáloghitelek forintosításának egyik következményeként – a hitelállomány összetételének megváltozásával párhuzamosan – jelentős mértékben átalakulhat a fedezeti könyvbe rendes fedezetként bevont hitelállomány szerkezete. A mérlegszerű likviditási, kamat- és deviza kockázatok kezelése érdekében indokolt lehet a még devizában denominált jelzáloglevél-állomány részben vagy egészben történő visszavásárlása, amely a forintosításból eredő, fent említett kockázatokat fedezeti könyvi szinten is kezelné. A forintosítással, az árfolyamrésből származó túlfizetésekkel, továbbá a tisztességtelen egyoldalú szerződésmódosításokból származó túlfizetésekkel kapcsolatos követelések elszámolása csökkentheti a fennálló hitelállományt, ennek következményeként a kibocsátott jelzáloglevelek fedezettségét. A fedezettség szinten tartása, illetve a vonatkozó Jht. szabályozásnak való folyamatos megfelelés érdekében a kibocsátó a jelzáloglevél-állomány részben vagy egészben történő visszavásárlásáról dönthet.

(5) 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. A Kibocsátó az általános szerződési feltételeit 2015. február 1-jével köteles az Fhtv. új előírásainak megfelelően módosítani. Az Fhtv. által a jelzáloghitelszerződések tekintetében bevezetett korlátozások és szigorítások, továbbá bármely hasonló korlátozás bevezetését célzó jövőbeli kormányzati vagy szabályozói intézkedés hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét.

(6) A szabályozói háttérrel kapcsolatos további kockázati tényezők:

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

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

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

- A befektetőnek megfelelő – a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos – tapasztalattal és tudással kell rendelkeznie az ezen értékpapírokba történő befektetés kockázatainak, valamint az Alaptájékoztatóban és a kiegészítő dokumentumokban szereplő információk teljes körű értékeléséhez.
- Ahhoz, hogy a befektető a Jelzáloglevelekbe illetve Kötvényekbe történő befektetését, illetve az ezen Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a befektetési portfóliójára gyakorolt hatásait a saját pénzügyi helyzetének fényében értékelhesse, megfelelő információval, elemző eszközökhöz való hozzáféréssel, továbbá az ezen eszközök használatához szükséges tudással kell rendelkeznie.

- A befektetőnek megfelelő pénzügyi forrásokkal kell rendelkeznie annak érdekében, hogy viselni tudja a Jelzáloglevél- és Kötvénybefektetéseihez kapcsolódó kockázatokat, ideértve annak a kockázatát is, hogy a lejáratkor fizetendő összeg és az esedékes kamat devizanemei eltérnek (i) egymástól, illetve (ii) a befektető által preferált devizától.
- A befektetőnek szükséges értenie a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos terminológiát, és tisztában kell lennie a releváns mutatók és piaci folyamatok alakulásával.
- A befektetőnek képesnek kell lennie értékelní (akár önmaga által vagy pénzügyi tanácsadója szolgáltatását igénybe véve) a különböző makrogazdasági, kamat, illetve egyéb más tényezőkön alapuló forgatókönyvek hatásait, amelyek befolyásolhatják a befektetését és ehhez kapcsolódóan a kockázatviselő képességét.

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

Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok

- *Elsődleges piac:* Jelen Alaptájékoztató keretében Jelzáloglevelek és Kötvények aukció vagy jegyzési eljárás során kerülnek kibocsátásra. Az aukciós szabályoknak megfelelően – a Kibocsátó üzleti döntése, illetve hozamelvárása alapján – bizonyos esetekben csak a vételi ajánlatok egy része kerül elfogadásra. Jegyzési eljárás keretében történő forgalomba hozatal esetén ugyancsak a Kibocsátó üzleti döntésétől és hozamelvárásától függ az elfogadott ajánlatok köre. A Kibocsátó az aukciós és a jegyzési ajánlatok teljes körét elutasíthatja a Végleges Feltételek alapján.
- *Másodlagos piac hiánya:* A hazai másodlagos Jelzáloglevél- és Kötvénypiacokat az alacsony likviditás jellemzi. A Kibocsátó kezdeményezi a nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények tőzsdei bevezetését, azonban az alacsony másodlagos piaci likviditás miatt nem biztosított a Kibocsátó Jelzálogleveleinek és Kötvényeinek a befektető által elvárt árfolyamon történő értékesítése. Az alacsony másodlagos piaci likviditás kedvezőtlenül befolyásolhatja a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát.
- *Árfolyamkockázat:* A Kibocsátó a Jelzáloglevelek és a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet (kivéve diszkont Jelzáloglevél és diszkont Kötvény esetén) a Végleges Feltételekben meghatározott devizában. Az árfolyam konverzió kockázatot jelenthet a befektetők számára abban az esetben, ha a befektetésre a Végleges Feltételekben megjelölt devizától eltérő devizanemű eszközökben kerül sor. (Például egy befektetését forintban értékelő magyarországi befektető számára a forinttól eltérő devizanemben denominált Jelzáloglevél vagy Kötvény vásárlása kockázatot jelent, mivel a forint árfolyamának erősödése a befektetés és a törlesztés időpontja között jelentős veszteséget okozhat.) Az árfolyamok jelentős elmozdulását eredményezheti a Végleges Feltételekben megjelölt deviza leértékelése, a befektetők által vásárolt értékpapír devizanemének megfelelő deviza átértékelése, illetve az árfolyamrendszer megváltozása vagy a hatósági korlátozások bevezetése. A fenti tényezők azt eredményezhetik, hogy a befektetők az eredeti várakozásaikhoz képest eltérő összegű kamat- és tőketörlesztésben részesülnek.
- *Piaci hozamok elmozdulásának kockázata:* A Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamának alakulása több tényezőtől függ, mint például a makrogazdasági folyamatok, a piaci kamatok változása, a kereslet-kínálat alakulása. A Jelzáloglevelek és Kötvények tulajdonosainak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ebben az esetben a tényleges veszteség a Jelzáloglevelek és Kötvények lejárat előtti eladásakor realizálódik. A fix kamatozású értékpapírokba eszközölt befektetés magában hordozza annak kockázatát, hogy a piaci hozamok elmozdulása kedvezőtlen hatással lehet az értékpapír árfolyamára. A Kibocsátóval kapcsolatosan alkalmazandó kockázati felár növekedése a megvásárolt értékpapír árfolyamának csökkenését eredményezheti.

- *Hitelminősítés kockázata:* A Kibocsátó Jelzáloglevelei jelenleg nem rendelkeznek független külső hitelminősítő által megállapított minősítéssel. Meglévő minősítés esetén a hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi teljeskörűen az értékpapír struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető a Jelzáloglevelek és Kötvények vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.
- *A befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatok:* Egyes befektetők befektetői tevékenysége bizonyos hatóságok szabályozása, illetve bizonyos jogszabályok hatálya alá tartozik. Minden lehetséges befektetőnek konzultálnia kell jogi 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:
 - az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet;
 - előfordulhat, hogy az adott Jelzáloglevél és Kötvény esetleg nem fizet kamatot;
 - a tőketörlesztésre vagy a kamatfizetésre különböző időben és a várthoz képest eltérő devizában kerül sor;
 - a befektetett tőkék jelentős részét elveszthetik;
 - a Releváns Tényezőt erős volatilitás jellemezheti, amely nem feltétlenül mutat együttmozgást a kamatok, a devizaárfolyam, illetve egyéb tényezők változásával;
 - amennyiben a Releváns Tényező esetén egynél nagyobb szorzó vagy tőkeáttétel is alkalmazásra kerül, a Releváns Tényező tőke- és kamatfizetésre tett hatása felerősödhet;
 - 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
 - az indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt az index múltbeli alakulása nem jelent garanciát az index jövőbeli alakulására. Ennek megfelelően a befektetőknek ajánlott egyeztetniük a pénzügyi és jogi tanácsadójukkal az indexált kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázatokról, valamint

arról, hogy az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények megfelelő befektetési formák-e számukra.

- *Részben megfizetett Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amelynek kibocsátási ára több részletben fizethető meg. A befektető elvesztheti teljes befektetését abban az esetben, ha a további részletek befizetése meghiúsul.
- *Változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények kamatszorzó vagy egyéb tőkeáttétel alkalmazásával:* A változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet. Abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek és Kötvények kamatozásának meghatározásakor szorzó, tőkeáttétel, cap vagy floor vagy ezek bármely kombinációja kerül alkalmazásra, a Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyam volatilitása meghaladhatja az olyan értékpapírokét, amelyek kamatozását ilyen tényezők nem befolyásolják.
- *Fixről Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények:* Az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények olyan szelvénnel 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.


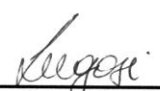


Budapest, 2015. március 27.

 _____ Pórfy György elnök-vezérigazgató	Kibocsátó UniCredit Jelzálogbank Zrt. 1.  _____ Lugosi Zsuzsanna vezető munkatárs
 _____ Csáky Attila ügyvezető igazgató	Vezető Forgalmazó UniCredit Bank Hungary Zrt. 44.  _____ Motyovszki Gábor igazgató

A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

A Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetésről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2014. október 29-én kelt 32/2014. számú határozata.

Budapest, 2015. március 27.

 _____ Pórfy György elnök-vezérigazgató	Kibocsátó UniCredit Jelzálogbank Zrt. 1.  _____ Lugósi Zsuzsanna vezető munkatárs
 _____ Csáky Attila ügyvezető igazgató	Vezető Forgalmazó 44.  _____ Motyovszki Gábor igazgató

HIVATKOZÁS ÚTJÁN BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

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

- (i) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ii) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2014. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2014. évi éves jelentése.
- (iii) A Kibocsátó 2015. február 17-i alapító okirata (az **Alapító Okirat**).

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

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

JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

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

1. Kibocsátó

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

2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2014. október 29-én kelt 32/2014. 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. A fentiek mellett a Kibocsátó Igazgatósága a 2015. február 25-én kelt 5/2015. számú határozatával felhatalmazást adott a Program keretösszegének 200.000.000.000 forintra történő megemelésére.

3. Hirdetmények és értesítések

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

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2015-16. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

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

5. Vezető Forgalmazó

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

6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Jelzáloglevél-tulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

8. Jelzáloglevelek

(a) Típusa

A Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény, a Tpt. 12/B §-a, valamint a kötvénnyel szembeni 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.)

9. Jelzáloglevelek forgalomba hozatala

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

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

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

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

(c) Árfolyam

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

(d) Forgalomba hozatali ár

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

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

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

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

(m) A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

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

10. Kétoldalú árjegyzés

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

11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

(EHM). Az EHM kiszámítására vonatkozó egyéb rendelkezéseket lásd a vonatkozó Kormányrendelet (82/2010. (III. 25.) Korm. rendelet) további §-aiban.

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

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

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

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

- (i) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/Tényleges (ÁKK)**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel vagy ha az adott Kamatfizetési Időszak valamely része szökőévre esik, úgy
 - (A) a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 366-tal kell elosztani; és
 - (B) a Kamatfizetési Időszak nem szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 365-tel kell elosztani;
- (ii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/365**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát 365-tel kell elosztani;
- (iii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani;
- (iv) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**30E/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol egy év 12 egyenként 30 napos

hónapból áll, tekintet nélkül a Kamatfizetési Időszak első vagy utolsó napjára, kivéve, ha valamely Kamatfizetési Időszak a Lejárat Napján ér véget, és a Lejárat Napja február hónap utolsó napjára esik, amely esetben ezt az utolsó napot tartalmazó februárt nem kell 30 napos hónappá meghosszabbítani); és

- (v) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "30/360", "360/360" vagy "Kötvény-alapú" számítást írnak elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol egy év 12, egyenként 30 napos hónapból áll (kivéve ha (a) a Kamatfizetési Időszak utolsó napja valamely hónap 31. napja, de a Kamatfizetési Időszak kezdete a hónapnak nem a 30. vagy 31. napjára esik, amely esetben az utolsó napot tartalmazó hónapot nem kell 30 naposra lerövidített hónapnak tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapnak tekinteni)).

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

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

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

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Jelzáloglevél névérték.

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

- (3) a **Megelőző Munkanap Szabálya** alapján az ilyen Kamatfizetési Napot előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra.

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

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

(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

(i) *A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

- (A) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon (**Kamatfizetési Nap**); vagy
- (B) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítási Kezdőnap után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal, vagy más 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 összegeket kifizetik; és
- (2) öt nappal azt követően, hogy a Fizető Megbízott megkapta a teljes fizetendő összeget, és arról értesítést küldött jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései szerint.

14. Diszkont Jelzáloglevelek

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

15. Késedelmi Kamat

Amennyiben a Kibocsátó a Jelzáloglevelek alapján fizetendő bármely összeggel kapcsolatosan késedelembe esik, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2014. évi V. törvény rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni a lejárt, de még nem teljesített tartozása vonatkozásában.

16. Kifizetések

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

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

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

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

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

17. Munkaszüneti Napok

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

18. Visszavásárlás

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

19. Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Jelzáloglevél

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

(B) A (C) albekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével, az ilyen Jelzáloglevelek Amortizált Névérték Összege a következő képlet alapján 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 Jelzáloglevél lejárttá és visszafizetendővé vált, és amely tört szám nevezőjében 360 szerepel.

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

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

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

20. **Érvénytelenítés**

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

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

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

KÖTVÉNY FELTÉTELEK

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

1. Kibocsátó

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

2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2014. október 29-én kelt 32/2014. 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. A fentiek mellett a Kibocsátó Igazgatósága a 2015. február 25-én kelt 5/2015. számú határozatával felhatalmazást adott a Program keretösszegének 200.000.000.000 forintra történő megemelésére.

3. Hirdetmények és értesítések

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

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forintos 2015-16. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

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

5. Vezető Forgalmazó

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

6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A 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 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 Kötvények vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

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

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

(m) A Kötvények forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

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

10. Kétoldalú árjegyzés

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

11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

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

- (i) a **tőkére** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában 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 hónagnak tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónagnak tekinteni)).

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

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

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

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

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Kötvény névérték.

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

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

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

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

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

(c) *Fix Kamatozású Kötvények*

- (i) *A Fix Kamatozású Kötvények Kamatlába*

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

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

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

(d) *Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények kamatozása*

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

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

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

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

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

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

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

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

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

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

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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

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

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

13. Felhalmozott Kamat

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

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

14. Diszkont Kötvények

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

15. Késedelmi Kamat

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

16. Kifizetések

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

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

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

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

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

17. Munkaszüneti Napok

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

18. Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Kötvény

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

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Kötvények*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

20. **Érvénytelenítés**

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

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

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

AUKCIÓS SZABÁLYOK

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

Aukciós vásárlási ajánlatot devizabelföldi jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok, magánszemélyek, valamint az alkalmazandó hazai és külföldi jogszabályok betartása mellett devizakülföldi jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok, magánszemélyek nyújthatnak be. Az ettől eltérő esetleges értékesítési korlátozásokat a Végleges Feltételek tartalmazza.

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó a Jelzáloglevelek és Kötvények aukcióját az UniCredit Bank Hungary Zrt.-n keresztül (Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények esetén), vagy a BÉT Aukciós Rendszerén (Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények esetén) bonyolíthatják le. Ettől függően az aukciós szabályok jelentősen eltérhetnek. BÉT-en keresztüli aukció esetén az aukciós szabályok összhangban vannak a BÉT Kereskedési Kódexéről szóló Szabályzata II. Részének 2. fejezetével 9 (Az Ajánlat). Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása

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

Befizetés módja

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

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

Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele

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

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

Allokáció

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

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

A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

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

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

A jegyzési vásárlási ajánlatok benyújtása, a befizetés módja

A befektetők jegyzési vásárlási ajánlatukat a vonatkozó Végleges Feltételekhez csatolt jegyzési ív benyújtásával tehetik meg az abban megjelölt időtartam alatt (**Jegyzés Ideje**) a jegyzési helyek nyitvatartási idejében, a pénztári órák alatt. A kibocsátó 3 jegyzési nap elteltével dönthet a jegyzés lezárásáról, amennyiben a felkínált Jelzáloglevél és Kötvény lejegyzésre került. Az Ajánlat benyújtása történhet személyesen vagy, amennyiben a jegyző már rendelkezik az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél érvényes ügyfél- vagy folyószámlával és értékpapírszámlával, meghatalmazott útján is.

A befektetőnek érvényes jegyzési vásárlási ajánlat benyújtásához az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett érvényes ügyfél- vagy folyószámlával és értékpapírszámlával kell rendelkeznie. A forgalomba hozatal során Jelzálogleveleket és Kötvényeket vásárló befektetőknek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett ügyfél- vagy folyószámláján szükséges, hogy a jegyzési ív benyújtásával egyidejűleg a Jelzáloglevelek és Kötvények vételára rendelkezésre álljon.

Azon befektetők részére, akik nem rendelkeznek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél a jegyzési vásárlási ajánlat benyújtásakor érvényes ügyfél vagy folyószámlával és értékpapírszámlával, az UniCredit Bank Hungary Zrt. jegyzéskor megnyitja az említett számlákat. Meghatalmazott útján csak akkor nyújtható be jegyzési vásárlási ajánlat, ha az ajánlattevő már rendelkezik érvényes számlákkal az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél.

Meghatalmazott útján történő eljárás esetében a meghatalmazott köteles benyújtani a magyar nyelvű meghatalmazását, illetve idegen nyelven készült meghatalmazás esetében a hiteles fordítást is. A külföldön kiállított okiratba foglalt meghatalmazást a kiállítás helye szerint illetékes magyar külképviseleti hatósággal (nagykövetség, konzulátus) kell hitelesíttetni vagy a külföldi közjegyző előtt aláírt okiratot a közjegyző közjegyzői minőségét igazoló felülhitelesítési záradékkal (ún. *apostille*-l) kell ellátni a Hágai Egyezmény előírásainak megfelelően.

A jegyzési ajánlatok érvényessége

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

Allokáció

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

elosztása általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

Az értékpapírok jóváírása

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

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

JELZÁLOGLEVÉL- ÉS KÖTVÉNYTULAJDONOSOK KÉPVISELETE

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

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

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Jelzáloglevelek [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala a 200.000.000.000 forint keretösszegű 2015-16. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2015. március 27-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. cikk 3. pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://www.kozzetetelek.hu>) honlapon.

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

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

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

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL SOR)

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

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

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

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

/

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

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

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

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

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

[●]

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

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

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

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

- (i) Az aukció / jegyzés ideje: [●]
- (ii) Jegyzési helyek: [●]
- (iii) Maximális Forgalomba Hozatali Hozam: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (iv) Minimális Forgalomba Hozatali Ár / Forgalomba Hozatali Ár: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (v) Forgalomba Hozatali Hozam / Ár: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (vi) Túljegyzés: [●]
- (vii) Kihirdetés helye, módja: [●]
- (31) Értékesítési korlátozások: [●]

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

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

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

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

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Vagyonellenőr nyilatkozata

[MINTA]

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

A jelzáloglevelek forgalomba hozatali adatait tartalmazó Alaptájékoztatóért és Végleges Feltételekért (a továbbiakban együtt: „Alaptájékoztató”), az abban szereplő információk, adatok és állítások helyességéért 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 póffedezetek 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 2015-16. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2015. március 27-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Kötvényekkel kapcsolatosan az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. cikk 3. pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://www.kozzetetelek.hu>) honlapon.

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

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

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

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL SOR)

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

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

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

/

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

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

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

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

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

[●]

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

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

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

A KÖTVÉNYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A KÖTVÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

(28)	Értékesítés módja:	[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: [●]
- (ii) Jegyzési helyek: [●]
- (iii) Maximális Forgalomba Hozatali Hozam: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (iv) Minimális Forgalomba Hozatali Ár / Forgalomba Hozatali Ár: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (v) Forgalomba Hozatali Hozam / Ár: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (vi) Túljegyzés: [●]
- (vii) Kihirdetés helye, módja: [●]
- (31) Értékesítési korlátozások: [●]

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

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

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

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

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

MELLÉKLET

Összefoglaló

[Az adott Kötvény kibocsátás Összefoglalója azonos az Alaptájékoztató Összefoglalójával és az adott 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 illetve különvált zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által folyósított hitelek állományából minél nagyobb problémamentes követelésállományt tudjon megvásárolni. A Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalokból származó források biztosítják és javítják a Kibocsátó eszközei és forrásai szerkezetének összhangját.

A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

I. A KIBOCSÁTÓ ADATAI

Cégnév:	UniCredit Jelzálogbank Zrt.
Székhely:	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Telefonszám:	+36-1-301-5500
Fax:	+36-1-301-5530
Alapítás ideje:	Alapító Okirat kelte: 1998. június 8.
Társasági forma:	Zártkörűen működő részvénytársaság
Cégbejegyzés helye:	Magyarország, Budapest, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6492-114-01
Adószám:	12399596-4-44
Működési időtartam:	határozatlan időtartamra alakult
Üzleti év:	megegyezik a naptári évvel
Működésre irányadó jog:	a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései

A Kibocsátó az alábbiakban meghatározott tevékenységek folytatására jött létre (az Alapító Okirat III. fejezetében foglaltak alapján):

- egyéb monetáris közvetítés;
- egyéb hitelnyújtás;
- máshová nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés; és
- egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység.

Ezen tevékenységek keretén belül a Kibocsátó a Jht. rendelkezései szerint kizárólag az alábbi tevékenységeket folytatja:

- visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása, ide nem értve a betét gyűjtését;
- pénzkölcsön nyújtása, Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjoggal biztosított fedezet mellett;
- jelzálogjog kikötése nélküli kölcsönök nyújtása állami készfizető kezességvállalás esetén; és
- kezesség és bankgarancia vállalása, valamint egyéb bankári kötelezettség vállalása.

II. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK (MAGYAR SZÁMVITELI SZABÁLYOK (MSZSZ) ALAPJÁN)

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

	2013.12.31. <i>auditált</i>	2014.12.31. <i>auditált</i>
Saját tőke – fedezettség		
<u>saját tőke</u> összes forrás	18,5	18,2
ROE		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	6,8	-15,8
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	37,5	-74,7
Tőkeáttételi mutató		
mérlegfőösszeg saját tőke	541,4	549,6
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség		
<u>kockázati CT+értékvesztés</u> saját tőke	7,2	10,3
Likviditási ráta		
<u>forgóeszköz</u> rövidlejáratú kötelezettség	49,8	110,0

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. és 2014. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2013. és 2014. évi éves beszámoló

II.2.1. A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2013.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	10.169	3.182	13.290	22.902	49.543
Ügyfelekkel szembeni követelés	0	24	7.275	16.499	23.798
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	12.874	2.792	3.226	0	18.892
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	138	0	0	0	138
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	11.070	20.496	19.397	50.963

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2013. évi éves beszámolója

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

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

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

II.3. A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2013. és 2014. december 31-én (adatok MFT-ban)

	2013.12.31. <i>auditált</i>	2014.12.31. <i>auditált</i>
Adózás előtti eredmény	1.582	-2.228
Adófizetési kötelezettség	-456	-12
Általános tartalékképzés/feloldás	-113	1.427
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0
Jóváhagyott osztalék	900	0
Mérleg szerinti eredmény	113	-813
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	11.135	11.248
Értékelési tartalék	20	3
Általános tartalék	1.427	0
Mérleg szerinti eredmény	113	-813
Saját tőke	16.478	14.221

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. és 2014. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2013. és 2014. évi éves beszámoló

II.4. A Kibocsátó Cash Flow kimutatásai 2013.12.31. és 2014.12.31-én (adatok MFT-ban)

Sor szám	Megnevezés	2013.12.31	2014.12.31.
01.	Kamatbevételek	6.167	5.334
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)	372	983
03.	+ Egyéb bevételek (célt.- felh.és a célt. többlet visszavezetésének és készlet értékv. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	133	44
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	1	0
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-3.534	-3.328
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékvesztés kivételével)	-212	-1.044
10.	- Egyéb ráfordítások (célt.képzés és készlet értékv., valamint terven felüli leírás kiv.)	-842	-615
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékvesztés kivételével)	-4	-2
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	-1	0
13.	- Általános igazgatási költségek	-731	-543
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	0	36
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-456	-12
16.	- Kifizetett osztalék	-900	0
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	-7	853
18.	+ Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés+, ha csökkenés -)	-14.451	-10.975
19.	+ Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	13.734	640
20.	+ Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
21.	+ Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
22.	+ Bef. eszközök között kimutatott ép-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-1.333	8.617
23.	+ Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
24.	+ Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
25.	+ Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-7	0

26.	+-	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	354	378
27.	+-	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-219	303
28.	+	Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+	Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök		
30.	-	Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.		NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS	-1.929	-184
32.		ebből:-készpénz (forint - és valutapénztár, csekkek) állományváltozása		
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	-1.929	-184

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. és 2014. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2013. és 2014. évi éves beszámoló

II.5. Mérlegfőösszeg és eredmény

2014. december 31-én a Kibocsátó Magyar Számvetési Szabályok (**MSZSZ**) szerinti mérlegfőösszege 78 milliárd forint volt, ami 2013. december 31-hez viszonyítva 12%-os csökkenést jelent. Az adózott eredmény 2013. december 31-én 1.126 milliárd forint nyereség, 2014. december 31-én pedig 2.240 milliárd forint veszteség volt.

A Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint elkészített 2014. évi pénzügyi jelentése (*UniCredit Jelzálogbank Zrt. Separate Financial Statements and Independent Auditor's Report for the year ended 31 December 2014*) alapján számítva a Kibocsátó éves:

- (a) adózás előtti eredménye 2014. december 31-én 1.624 milliárd forint veszteség volt, ami az előző évi adózás előtti eredményhez képest 226%-os csökkenést jelent; és
- (b) éves adózott eredménye 2014. december 31-én 1.316 milliárd forint veszteség volt, ami 227%-os csökkenést jelent a 2013. december 31-i 1.037 millió forintos éves eredményhez viszonyítva.

III. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE

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

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

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

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

IV. LÉNYEGES ESEMÉNYEK, VÁLTOZÁSOK

2014. júliusában a Kúria a 2/2014. polgári jogegységi határozatában iránymutató döntést hozott a fogyasztói hitel-, kölcsön- és pénzügyi lízingszerződésekben foglalt egyes szerződéses rendelkezések tisztességtelenségéről. A 2014. évi XXXVIII. törvény valamint a 2014. évi XL. törvény jogszabályi szintre emelte a Kúria fenti jogegységi határozatában rögzített elveket. A Kibocsátónak az általa megkötött fogyasztói kölcsönszerződések és néhány nem állami támogatású fogyasztói forinthitel ügylet tekintetében a 2014. évi XXXVIII. törvény valamint a 2014. évi XL. törvény alapján egyes lakossági ügyfelei vonatkozásában fizetési kötelezettsége fog fennállni. Ezen fizetési kötelezettségek pontos összegét és összes hatásait a Kibocsátó jelenleg is vizsgálja és e kötelezettségek hátrányosan befolyásolhatják a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, ugyanakkor 2014-ben a várható negatív hatások kapcsán megfelelő összegű céltartalék került megképzésre.

2014. novembere folyamán az MNB a fogyasztói deviza- és deviza alapú jelzáloghitelek forintosításához kapcsolódóan a magyar kereskedelmi bankok részére devizaeladási tendereket tartott, amelyeken az MNB a résztvevő bankok – beleértve a Kibocsátót is – által beadott minden ajánlatot elfogadott, lehetővé téve, hogy a tenderen résztvevő bankok – beleértve a Kibocsátót is – a forintosításra kerülő devizahitel-állományukat szinte teljes egészében fedezzék. Ettől függetlenül a 2014. évi XL. törvény alapján bevezetésre kerülő fentiekben bemutatott korlátozások valamint fogyasztói felmondási jogok hátrányosan befolyásolhatják a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét.

Az MNB, mint felügyeleti hatóság 2014. szeptember 9-től október 3-ig átfogó vizsgálatot tartott a magyarországi UniCredit Bankcsoportnál. A vizsgálat célja a Kibocsátó – mint a Bankcsoport tagja – vonatkozásában a kibocsátói tevékenység, a fedezetnyilvántartás, a vagyonellenőri tevékenység, valamint a likviditáskezelés és a kapcsolódó adatszolgáltatás ellenőrzése volt. Az Alaptájékoztató összeállításakor a fenti vizsgálatot lezáró felügyeleti határozat még nem állt rendelkezésre.

V. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

V.1. UniCredit Group

Az UniCredit vezető európai kereskedelmi bank, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2014. szeptember 30-án 858,0 milliárd euró volt.

Az UniCredit 17 országban van jelen intézményhálózatával. Teljes nemzetközi hálózata, mely 7.665 bankfiókból áll, és amelyben csaknem 130.000 munkatárs dolgozik, mintegy 50 piacra terjed ki (2014. szeptember 30-i adatok). A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit működteti a legnagyobb és leginkább diverzifikált nemzetközi bankhálózatot.

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

V.2. UniCredit Bank Hungary Zrt.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. korszerű banki termékek, valamint átfogó és rugalmas banki szolgáltatások teljes választékát kínálja mind lakossági ügyfeleinek, mind kis- és középvállalkozásoknak, valamint nagyvállalatoknak. Országszerte 85 bankfiókkal áll ügyfelei rendelkezésére.

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

2013-ban az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 1.769.705 millió forint volt. A magyar számviteli szabályok szerint számolt mérlegfőösszeg alapján 6,4 százalékos piaci részesedéssel a hatodik helyen áll a hazai nagybankok sorában. Adózott eredménye 6.448 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

Az Igazgatóság tagjai a következő személyek:

Pórfy György	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Novákné Bejczy Katalin	belső igazgatósági tag
Dr. Füredi Júlia	külső igazgatósági tag
Bunna Gyula	külső igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Pórfy György	az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Novákné Bejczy Katalin	az Igazgatóság belső tagja, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. ügyvezetője, Kockázatkezelés, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Dr. Füredi Júlia	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Humánpolitika, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Bunna Gyula	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Retail Marketing és Szegmensek, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

VI.2. Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

Ljubisa Tesic	Felügyelőbizottság elnöke
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	Felügyelőbizottság tagja
Tátrai Bernadett	Felügyelőbizottság tagja
Mátyás Sándor	Felügyelőbizottság tagja
Sipos József	Felügyelőbizottság tagja
Tóth Balázs	Felügyelőbizottság tagja

A Felügyelőbizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Ljubisa Tesic	a Felügyelőbizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Pénzügyi Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tátrai Bernadett	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Lakossági és kisvállalati Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Jog és Compliance, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Mátyás Sándor	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Operatív Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Sipos József	a Felügyelőbizottság tagja, UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató tanácsadó, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Tóth Balázs

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

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

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

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

VIII. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

VIII.1. Fő tevékenységi körök bemutatása

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

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

VIII.1.1. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág új ügyletet 2014-ben nem kötött, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

Az üzletág alapvető célja és stratégiája a konzervatív szemlélettel meghitelezett, hosszú távon fenntartható, jó mutatókkal rendelkező hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása. A hitelportfólió biztosítékául a fedezetként nyújtott, kellően diverzifikált 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 elsősorban a Kibocsátó által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan hasznosításából származó árbevétel engedményezése. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok, szállodák és kereskedelmi egységek tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy deviza alapon keletkeznek, a Kibocsátó a finanszírozás során devizahiteleket nyújtott (azon belül is euróban denominált hiteleket).

A hitelportfólió (kintlévőség) 2014. december 31-én 1,5 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának (teljes kintlévőségének) 2,4%-át adta.

VIII.1.2. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

2010. január 1-jétől a Kibocsátó üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet átmenetileg nem folytat, új hitelszerződéseket 2014-ean nem kötött, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Kibocsátóval 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Kibocsátó hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs övezetében található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban. Ezen ingatlanok vételi ára gyakran a piaci átlagár fölött volt, ebből következően megvásárlásukkor nagyobb hitel igény 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 forint hiteleket, illetve szabad felhasználású jelzáloghiteleket termőföld biztosíték kikötése mellett.

A Kibocsátó lakossági portfólióját képező hitelügyletek tekintetében 2015-ben számos jogszabályi rendelkezés lép 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 keletkezik a jogszabály által tisztességtelenül beszédettnek minősített kamatok illetve díjak vonatkozásában. A fenti törvények hatálya nem terjed ki az állami kamattámogatással nyújtott lakáscélú hitelekre. További változást eredményez a devizahitelekre vonatkozó 2015-ös forintosítási kötelezettség, amelynek feltételeit, határidőit és lebonyolítását szintén törvény szabályozza. A forintosításra vonatkozó törvény vonatkozó rendelkezései 2015. február 1-jével lépnek hatályba.

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2014. december 31-én 23,6 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 1,9 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának (teljes kintlévőségének) 38,3 illetve 3,1%-át adta.

VIII.1.3. Refinanszírozás

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

A refinanszírozási terület a portfólió kezelési és a refinanszírozási tevékenységhez kapcsolódó feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a treasury és a kockázatkezelési területtel. Tevékenysége során ellátja az átárazásokat, elő- és végtörlesztéseket, ingatlanfedezet-cseréket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatait. Az új önálló jelzálog-csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor. A refinanszírozási üzletág sikerességének alapvető eleme a partnerbankokkal történő folyamatos kapcsolattartás és kiváló együttműködés. A refinanszírozási terület alapvető célja, hogy az állomány csökkenését minimalizálja, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, növelje is azt.

A kedvezőtlen ingatlan- és hitelpiaci környezet hatására 2014-ben csökkent a refinanszírozott hitelportfólió mérete. 2014. december 31-én a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának (teljes kintlévőségének) 56,2%-át (34,6 milliárd forint).

VIII.1.4. Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás

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

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala 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 forin hitel-portfólióját jellemzően 1 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 kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények formájában valósulnak meg. A Program keretében azonban lehetőség van ettől eltérő futamidejű, illetve változó kamatozású, 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 a deviza üzletiingatlan hitelportfólió forrását biztosítják.

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 hazai jelzáloglevél-piacot az alacsony likviditás jellemzi, így az alacsony hozamkörnyezet ellenére a jelzáloglevelek állampapírokhoz viszonyított hozamfelára nem tudott érdemben csökkenni. A forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 2014 folyamán tovább csökkent. A csökkenő hitelállománnyal párhuzamosan a 2014 első felében esedékes lejáratú jelzáloglevél-állomány csak részben került megújításra, a második félévben pedig a fedezettség szinten tartása érdekében a Kibocsátó visszavásárlásokat hajtott végre a forintban és svájci frankban denominált jelzáloglevelekből.

A Kibocsátó Jelzáloglevél-állománya 2014 végén 44,41 milliárd forintot tett ki, amely 2013. december 31-éhez képest 6,55 milliárd forintos csökkenést jelent (2013. december 31-i és 2014. december 31-i hivatalos MNB árfolyamokkal kalkulálva). A forintban denominált Jelzáloglevelek állománya a vizsgált időszakban 10,36 milliárd forinttal növekedett, míg az euróban és a svájci frankban denominált instrumentumok állománya 11,5 millió euróval és 56 millió svájci frankkal zsugorodott a 2014-es év folyamán.

VIII.2. A portfólió minősége

2014. december 31-én a Kibocsátó kihelyezett, minősítendő eszközeinek összege 77.177 millió forint volt (az ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni követelésállomány értékvesztéssel nem módosított összege). A 2013. év azonos időszakához képest kis mértékben növekedett a problémamentes kihelyezések aránya. A növekedést kizárólag a más banknál elhelyezett betétek állományának

növekedése okozza, a hitelállomány ütemezett illetve rendkívüli előtörlesztése által okozott csökkenése mellett.

Az értékvesztés állománya a teljes tőkekintlévőség arányában a 2013. évi 6,33%-ról 2014-ben 8,05%-ra emelkedett, melynek oka, hogy új hitelkihelyezés átmenetileg nincs a Kibocsátónál. A teljesítő hitelállomány az ütemezett előtörlesztés/teljes előtörlesztés miatt csökkent, illetve minden problémamentesnél rosszabb minősítési kategóriában növekedett az értékvesztéssel való fedezettség aránya.

2014. december 31-én a bankközi hitelek és kihelyezések aránya a teljes hitelkintlévőségen belül 66,1% volt, amely a 2013. év azonos időszakához képest 2,82 százalékpontos emelkedést jelent. A Kibocsátó négy bankot refinanszíroz: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t és a Sberbank Magyarország Zrt.-t. A refinanszírozott állomány teljes egészében problémamentes volt.

A vállalati és lakossági bruttó hitelállomány a vizsgált időszakban 28.754 millió forintról 26.148 millió forintra csökkent. A portfólió az ütemezett törlesztések és előtörlesztések miatt csökkent.

Az átlag alatti/kétes/rossz kategóriákban a teljes kintlévőség aránya a teljes portfólión belül a 2013-as 9,94%-ról 9,8%-ra csökkent. Az enyhe javulást a problémamentes banki portfólió arányának növekedése okozta, a lakossági hitelek, elsősorban a deviza jelzáloghitelek minősége tovább romlott, de az előző évekhez képest jelentősen mérséklődött a romlás üteme.

Az egyes hitelportfóliók minőségét meghatározó tényezők:

Lakossági hitelek

A lakossági hitelállományban a lakáshitelek dominálnak, a Kibocsátónak jelentős számban vannak államilag támogatott forinthitelei, de a minősített állomány nagy része deviza – döntően CHF – hitel. A nem teljesítő állomány növekedési üteme a 2012-2013 időszakhoz viszonyítva jelentősen mérséklődött, a minősített állományon belül viszont megnőtt a kétes és rossz állomány aránya. Részben erre, részben pedig a jelzáloghitelek fedezetlen részére képzett értékvesztés növelése miatt a minősített állomány értékvesztéssel való fedezettsége jelentősen, 47%-ról 63%-ra emelkedett 2013 év végéhez képest.

A kényszerértékesítési kvótarendszer nyújtotta lehetőségeket a Kibocsátó 2014-ben nem használta ki, mivel a végrehajtási eljárások elhúzódása miatt a megtérülés rendkívül időigényes, a Kúria döntését követő jogszabály-változások miatt pedig nem kezdeményezett a Kibocsátó újabb végrehajtásokat.

Tapasztalataink szerint jelzáloggal fedezett ügyletek esetében nincs megfelelő kereslet a faktorpiacon. Ennek oka túlnyomórészt nem forráshiány, hanem az, hogy az engedélyesek rendelkezésére álló jogi érvényesítési lehetőségek sikere korlátozott. A Kúria döntését követően a faktorálási tevékenységét a Kibocsátó a jogszabályon alapuló elszámolásig illetve a forintosítás lebonyolításáig felfüggesztette.

Tovább folytatódtak a lakossági átstrukturálások. A válság kitörése óta átstrukturált portfólión belül a legfeljebb 30 napos késedelemmel rendelkezők aránya 2014 során 40% körül mozgott.

Mivel új folyósítások továbbra sem várhatók, valamint a forintosítás és a lakossági ügyfelekkel történő elszámolás csökkenti a hitelezési kockázatot, ezért 2015-ben a lakossági jelzáloghitel-portfólió romlási ütemének további lassulása valószínűsíthető.

Vállalati és kisvállalati hitelek

A minősített állomány, illetve az átstrukturált hitelek a banki várakozásoknak megfelelően teljesítenek, 2014-ben egyetlen újabb vállalati illetve kisvállalati hitel sem került nemteljesítő státuszba.

A portfólió minőségi romlására a jövőben sem számít a Kibocsátó.

A Kibocsátó minősítendő kintlévőségeinek állományát, valamint az értékvesztés-/cél tartalékképzés alakulását az alábbi táblázat mutatja.

Adatok ezer forintban	2013.12.31			2014.12.31		
	Tőke kintlevőség	Értékvesztés állománya	Tőke portfólión belüli aránya	Tőke kintlevőség	Értékvesztés állománya	Tőke portfólión belüli aránya
Problémamentes	66 608 350,0	0,0	85,1%	66 061 426	0	85,6%
Külön figyelendő	3 907 883,8	110 919,8	5,0%	3 569 425	124 086	4,6%
Átlag alatti	1 002 448,5	182 670,8	1,3%	439 798	94 186	0,6%
Kétes	3 043 747,8	1 744 541,2	3,9%	1 421 429	817 751	1,8%
Rossz	3 734 324,5	2 917 931,6	4,8%	5 684 791	5 175 618	7,4%
Összesen	78 296 754,6	4 956 063,4	100,0%	77 176 869	6 211 641	100,0%

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

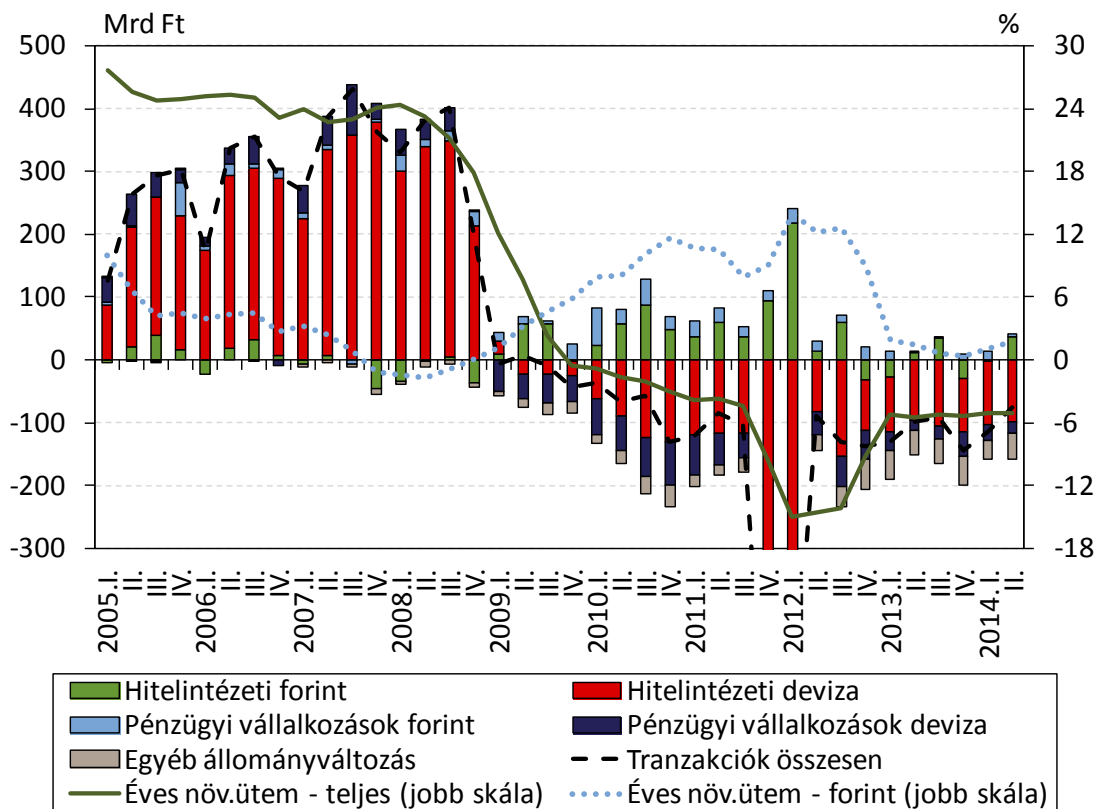
VIII.3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása

A hazai jelzáloghitelezési piac alakulását egymástól jól elkülönülő fejlődési szakaszok jellemezték az 1998-2013 közötti időszakban. A lakástámogatási rendszer 2001-es életbe lépését megelőző években a stabilizálódó hazai makrogazdasági környezet, ezen belül a lakosság rendelkezésére álló jövedelmének növekedése, a lakáspiaci kereslet fokozatos emelkedésének, valamint a lakásárak emelkedésének irányába hatott. A lakástámogatási rendszer 2003 közepéig több változáson ment keresztül, jellemzően a támogatások növelését és a felhasználhatóság lehetőségének bővítését (használt lakások vásárlása esetén is érvényesíthető) célzó intézkedések hatására a lakossági jelzáloghitel-állomány dinamikusan emelkedett. Mivel az állami kamattámogatási rendszer a hitelek forrásául szolgáló jelzáloglevelekhez kapcsolódott, amely így a jelzálogbankok alapítását, illetve a jelzálogbanki refinanszírozást ösztönözte.

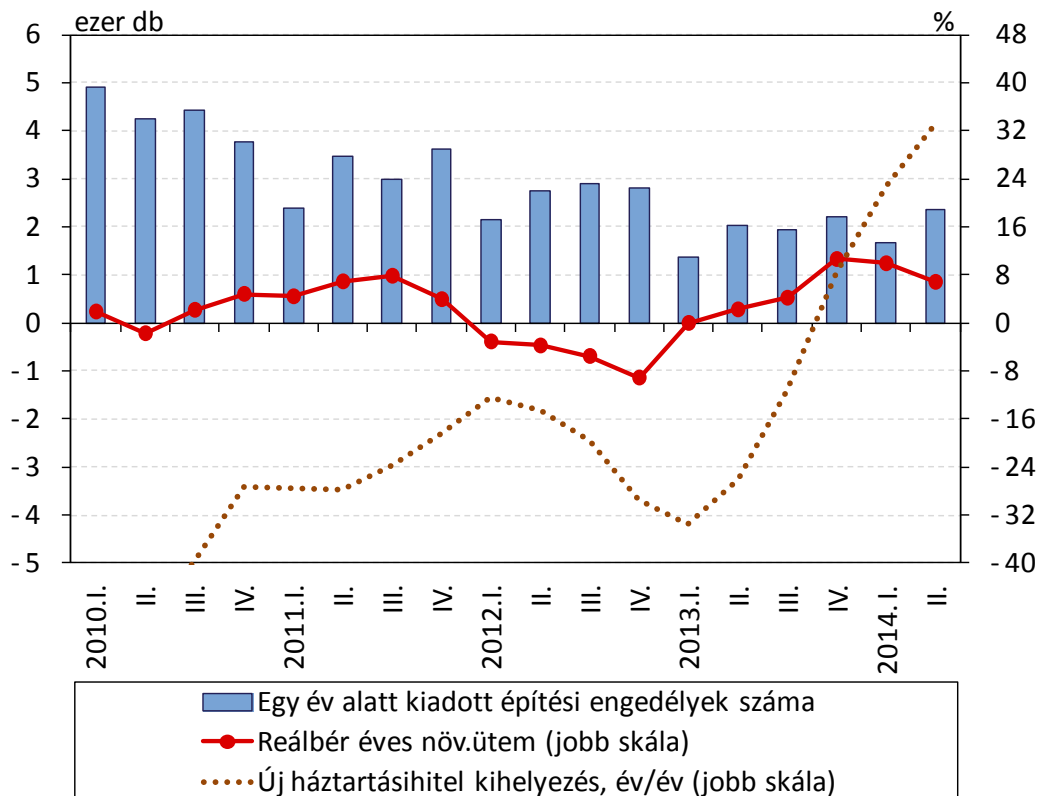
2003 második felében nyilvánvalóvá vált, hogy a meglévő támogatási rendszer költségvetési szempontból nem fenntartható. A fentiek hatására a támogatási rendszer több lépcsőben átalakításra került, aminek következtében a kedvezmények mértéke csökkent. A támogatási rendszer átalakításával kapcsolatos várakozások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

A globális válság elmélyülését követő időszakban a lakáshitelezés szabályozási környezetének jelentős változása, valamint a piaci és makrogazdasági feltételek romlása gyors alkalmazkodást eredményezett a hazai bankrendszer részéről. A lakástámogatási rendszer módosításáról szóló kormányrendelet 2009. október 1-jei hatálybalépése tovább szigorította a forinthitelök potenciális felvevőinek körét és feltételeit, a rendelet gyakorlatilag megszüntette a jelzáloglevél-kibocsátásból származó forrásokhoz kapcsolódó közvetlen állami kamattámogatást. 2010. július 1-jével a kormány döntése alapján ideiglenesen megszűnt a jelzálogalapú devizahitelek újonnan történő kihelyezése. A jelzáloghitelezési tevékenység jelentős visszaesését tovább erősítette a magánszemélyek számára fix árfolyamon történő végtörlesztés lehetőségének megteremtése, amely a devizában nyújtott lakáshitel-portfóliók jelentős zsugorodását, valamint közvetlen veszteségeket eredményezett a hazai bankrendszer számára 2011 harmadik és 2012 első negyedében.

A stabilizálódó makrogazdasági környezet, a forint-jelzáloghitel kamatok csökkenése, valamint a lakástámogatási rendszer 2009-es és 2012-es bővítésének hatására a jelzáloghitelezést 2013 és 2014 első felében már az élénkülés jellemezte. A lakáscélú hitelezés javuló tendenciáját támasztja alá a kiadott építési engedélyek és a használtlakás-piaci tranzakciók számának növekedése. Az új hitelkihelyezések élénkülésével párhuzamosan folytatódott a deviza hitelállomány dinamikus leépülése.



Forrás: MNB



Forrás: MNB

VIII.4. Versenyhelyzet

A hazai jelzálog-hitelintézeti szektor háromszereplős, a Kibocsátó mellett az FHB Jelzálogbank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. folytatnak jelzálog-hitelintézeti tevékenységet. A hazai jelzálog-hitelintézeti

szektor alapvetően a lakáscélú forint hitelekhez kapcsolódó állami kamattámogatási rendszer hívta életre, amelynek egyik alappillére a kizárólag jelzálog-hitelintézetek által folytatható jelzáloglevél-kibocsátás volt. A deviza és deviza alapú lakáscélú és szabad felhasználású hiteltermékek térnyerését és az állami kamattámogatási rendszer több lépcsőben történő átalakítását követően a támogatott hitelek iránti kereslet jelentősen csökkent, amivel párhuzamosan – a kereskedelmi bankok révén – jelentősen bővült azon piaci szereplők köre, akik beléptek a lakáscélú hitelezés piacára. A fentiek, valamint a globális pénzügyi válság hatására szűkülő hitelezési tevékenység következtében a hazai jelzálogbankok mérlegfőösszegét 2010 és 2013 között a fokozatos csökkenés jellemezte. A nettó hitelállomány lemorzsolódásával párhuzamosan szektor szinten a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány is fokozatosan csökken. Az egyes jelzálogbankok piaci részesedése a magas koncentráció miatt viszonylag stabil: a jelzáloglevél-állomány alapján a Kibocsátó piaci részesedése 2014 végén 4,31% volt, amely szinte megegyezik a 2013. év végi adattal (4,27%).

A három hazai jelzálogbank tevékenységének összehasonlító adatai:

Mérlegfőösszeg alakulása (MSZSZ szerint, milliárd forint)

	2010.12.31.	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.12.31.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.675,03	1.648,57	1.450,35	1.271,81
FHB Jelzálogbank Nyrt.	845,21	804,48	647,79	587,33
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	136,93	126,18	103,72	89,20

Forrás: Magyar Nemzeti Bank

Jelzáloglevél-állomány alakulása (milliárd forint)

	2010.12.31.	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.12.31.	2014.12.31.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.293,25	1.141,84	1.086,30	915,86	786,62
FHB Jelzálogbank Nyrt.	415,22	386,42	304,04	225,60	199,49
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	54,21	81,93	56,80	50,96	44,41

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

Nettó jelzáloghitel-állomány alakulása (milliárd forint)

	2010.12.31.	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.12.31.	2014.09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.540,82	1.460,50	1.255,63	1.124,03	1.096,93
FHB Jelzálogbank Nyrt.	567,62	507,82	398,37	343,09	331,42
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	119,01	108,37	83,57	63,51	57,97

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

VIII.5. Makrogazdasági környezet alakulása

Nemzetközi környezet

Hat évvel a gazdasági válság kitörése után a globális gazdaság továbbra is a laza monetáris politikára támaszkodik. Miközben kockázatok épülnek fel az alacsony kamatkörnyezet és a mennyiségi lazítás következtében, az azzal való felhagyás is kockázatokat rejt. Az elmúlt időszakban az európai növekedés csaldódást keltett, miközben a deflációs veszélyek felerősödtek. Az eurozóna bankrendszerét alacsony aktivitás jellemzi gyenge jövedelmezőség mellett, melyben a mérlegek körüli kockázatok és bizonytalanság is szerepet játszanak. A kockázatok változatlanul a térség déli országaiban koncentrálnak. Válaszul az Európai Központi Bank (EKB) több, a korábbiaknál erőteljesebb intézkedést hozott Európa gazdaságának élénkítése érdekében (pl. a negatív betéti kamat, T-LTRO, eszközvásárlások alkalmazása). Magyarország 2014-ben tartósan növekedési pályára állt, s a kedvező reálgazdasági folyamatok pozitívan hatottak az ország kockázati megítélésére, ugyanakkor a globális, különösen az európai folyamatok továbbra is érdemi lefelé mutató kockázatokat jelentenek.

A Fed által októberben befejezett „QE tapering” nem okozott jelentősebb zavarokat a tőke- és pénzügyi piacokon. Ugyanakkor a globális hozamok hirtelen megemelkedésének veszélye továbbra is kiemelt kockázat. A globálisan laza monetáris politika azonban kockázatok felépüléséhez vezethet a „hozamvadászat” hatására.

A szuverén adósságválság kiújulásának veszélye nem múlt el. A gazdasági növekedés üteme az eurozónában elmaradt az előzetesen várttól, továbbra is nagyon magas a munkanélküliség, valamint felerősödött a defláció veszélye is. Mindezek következtében növekvő kockázatok övezik a fiskális konszolidációt és a megugrott államadósság féken tartását. Összességében a szuverén adósságválság kiújulásának kockázata változatlanul magasnak tekinthető, ezen felül újra erősödhet a szuverén adósság és a bankrendszer közötti negatív visszacsatoló hatás, a szabályozói törekvések – a Bankunió létrehozása – ellenére.

A kockázatok mértéke a fejlődő országokban is növekszik. Aggasztó és elhúzódó geopolitikai feszültségek jelentek meg világszerte, amelyek eltérő mértékben, de kihatnak az EU tagállamaira is. Európában az orosz-ukrán konfliktus számít a legsúlyosabbnak, amely az Oroszország elleni szankciókkal együtt károsan hat az egyébként is gyenge és törékeny európai gazdasági növekedésre. Ezek a feszültségek a negatív reálgazdasági hatásokon és a romló piaci hangulaton keresztül pénzügyi stabilitási kockázatot is jelentenek.

Hazai makrogazdasági folyamatok

A reálgazdaság élénkülése folytatódott 2014-ben. Az első féléves dinamika ugyan a vártak megfelelően lelassult az év második felében, mindazonáltal az év egészére várt növekedési ütem így is régiós viszonylatban kiemelkedő, 3%-os GDP növekedést jelent. A növekedés szerkezeti összetételében egyre hangsúlyosabbá válik a belföldi kereslet. A beruházási aktivitás bővülését az uniós források és a Növekedési Hitelprogram (NHP) támogatja. A lakossági fogyasztás bővülésének irányába hat a javuló munkaerő-piaci helyzet és az alacsony infláció következtében emelkedő reálbér, valamint a lakossági hitelek rendezésével járó pozitív vagyoni és jövedelemhatás, de az erős óvatossági megfontolások miatt a fogyasztás élénkülése visszafogott lehet. Az export bővülését a korábbi évekhez hasonlóan továbbra is leginkább a járműgyártás és a kapcsolódó ágazatok támogatták, az eurozóna gazdaságában lévő növekedési problémák és deflációs veszélyek azonban lefelé mutató kockázatot jelentenek.

2015-ben a bázishatás, az egyszeri és szezonális tételek (EU források), valamint a korlátozott fiskális mozgástér – amely megakadályozza a kormányzatot a jelenlegi magas szintű állami kiadások/projektek fenntartásában – a növekedés lassulását eredményezi (+2,1% év/év).

Az infláció 2014-ben 0% közelébe süllyedt (több hónapban is negatív indexet mutatva), majd 2015-ben fokozatosan emelkedik a középtávú inflációs cél közelébe. Az áremelkedés historikusan alacsony dinamikájához hozzájárult a visszafogott külső infláció, a nyersanyagárak és az importált infláció kedvező alakulása, a mérsékelt keresleti környezet, az inflációs várakozások mérséklődése, illetve a szabályozott energiaárak csökkentése. A belső kereslet fokozatos élénkülésével párhuzamosan 2015-ben a hazai reálgazdasági környezet bár csökkenő mértékben, de továbbra is deflációs hatású marad.

2014 összességében kedvező volt hazánk kockázati megítélése szempontjából, így a magyar kockázati felárak tovább csökkentek. A forintárfolyam ingadozása is mérsékelt volt, egyedül az orosz-ukrán feszültség augusztusi kiéleződése miatt következett be egy átmenetinek bizonyult gyengülés. A hosszú

lejáratú állampapírok hozama alacsony volatilitás mellett tovább csökkent: a 10 éves magyar államkötvények hozama a 2013 végi 5,6% körüli szintről novemberre 4% százalék alá mérséklődött. Az MNB monetáris eszköztárának a bankok önfinanszírozásának elősegítése jegyében történt átalakítása is támogatta az állampapírhozamok csökkenését az év során. Ezt elsősorban az irányadó jegybanki instrumentum átalakítása segítette. A kéthetes jegybanki kötvény kivezetésének hatására felszabaduló likviditás számottevő része az állampapírpiacra jelent meg keresletként. Bár a bankok esetén a hosszabb lejáratú állampapírok vásárlását az MNB IRS eszköze támogatta, mégis elsősorban a bankrendszer részéről merült fel többletkereslet a diszkontkincstárjegyek iránt. A nem banki pénzügyi intézmények – elsősorban befektetési alapok – alkalmazkodása nem csak az állampapírpiacra ment végbe, hanem a felszabaduló likviditás nagy részét bankbetétben helyezték el. A rövid hozamokra nehezedő keresleti nyomást az ÁKK diszkontkincstárjegy-kibocsátásainak visszafogása tovább erősítette. Mindezek következtében a három hónapos és egy éves állampapírok hozama 50-70 bázisponttal az irányadó kéthetes eszköz hozama alá került.

A háztartások tulajdonában lévő állampapírok állományának növekedése folytatódott, a külföldi tulajdon aránya azonban továbbra is számottevő. A háztartások állományának növekedését továbbra is a lekötött bankbetétek és a lakossági állampapírok között meglévő kamatkülönbség magyarázza. A finanszírozási kockázatok szempontjából pozitív továbbá, hogy mind a lakosság, mind a külföldi szereplők tulajdonában lévő forint állampapír-portfólió átlagos hátralévő futamideje hosszabbodott, ami részben annak tudható be, hogy 2014-ben az ÁKK a rövid futamidejű állampapírok kínálatát visszafogta. Ugyanakkor a külföldi tulajdon magas aránya (2014. július végén 51 százalék), így az állampapírpiac sérülékenysége továbbra is számottevő.

VIII.6. Nyereség előrejelzés

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

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

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

Magyar Nemzeti Bank:

<http://www.mnb.hu>

Statisztikai adatok, idősorok:

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

A magyar bankrendszer története

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A privatizációval tehát változatos tulajdonosi szerkezetű bankrendszer jött létre, különböző filozófiájú, a világban eddig külön-külön egyaránt sikeres banki és vállalati kultúrák feszültek egymásnak a magyar piac domináns szerepének megszerzéséért. Saját bankrendszerünkben figyelhetjük meg a közép-európai bankcsoportok (az osztrák Raiffeisen és Erste, az olasz UniCredit és Intesa, a belga KBC vagy a német BayernLB) folyamatos átalakulását. A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) háromféle hitelintézetet különböztet meg: bankokat, szakosított hitelintézeteket és szövetkezeti hitelintézeteket, valamint a harmadik országbeli hitelintézet fióktelepét. 1999-től a hitelintézetek tevékenysége kibővült a befektetési szolgáltatások teljes körére. A hitelintézetek által folytatható befektetési szolgáltatásokat és kiegészítő szolgáltatásokat a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (Bsz.) rendelkezései szabályozzák.

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

szélesedett a befektetési termékek köre. Az ügyfelek minél jobb elérését részben az ügynökhálózatok kiépítése, részben a hálózatok szédítő fióknyitási lázba torkolló bővítése segítette.

A magyar pénzügyi szektorban az elmúlt 25 évben végbement nagyarányú intézményi, szabályozási és szakmai fejlődés folyamán kialakult a pénzügyi szolgáltatásoknak a modern piacgazdaságra jellemző tulajdonosi-, intézményi- és termékszerkezete, s ma már a magyar bankrendszer lényegében megfelel az EU egységes pénzügyi piaca által támasztott követelményeknek mind szabályozási, mind pedig versenyképességi követelmények szempontjából. Az Európai Unió tagsággal Magyarország az európai belső piac részévé vált, így jelentősen leegyszerűsödött az Unió területén működő hitelintézetek számára a hazai piacon való részvétel, a határon átnyúló tevékenységek végzése és a fiókalapítás.

Manapság a bankok helyett egyre inkább bankcsoportokról kell beszélnünk: a bankok holdudvarába tartozó pénzügyi vállalkozások (főleg lízing- és faktorcégek), élet- és nem életbiztosítók, alapkezelők és nyugdíjpénztárak (2010 végéig) igyekeztek kamatoztatni az egyponyos kiszolgálás előnyeit.

Visszatekintve a kétszintű bankrendszer két kerek évfordulója, valamint a 2012-ben negyedszázados története a szektor fejlődésének egy-egy meghatározó szakaszát zárta le. Az első tíz év egy dinamikus fejlődés és az európai szintű bankszolgáltatások megteremtésének volt az időszaka, a következő időszak pedig a 2008-as nagy válság előtti utolsó aranykorát jelentette a banki közösségnek. 2007-et követően már a közelmúlt eseményeinek lehettünk tanúi, amikor a válság hatására is globálisan, uniós méretekben és hazánkban is szigorodott a banki szabályozás, a romló makrókörnyezet miatt megnehezültek a bankok működési feltételei és egyre több terhet és különadót kellett a szektornak elviselni, ideértve a 2011-12-ben véghezvitt végtörlesztés folyamatát is, mely 13 jövedelmező év után óriási veszteséget okozott a bankoknak. Ebből a veszteséges működésből azóta sem sikerült kitörni, mely részben a további fiskális és szabályozói terhelésnek is köszönhető. 2013-ban a tranzakciós adó bevezetése – majd annak a várttól elmaradó bevételek miatti megemlése és egyszeri pótlólagos kiegészítése –, 2014-ben pedig a lakossági devizaalapú hiteleket érintő törvényi elszámoltatás okozott történelmi veszteségeket. Az elmúlt 25 év minden tapasztalata, alkalmazkodási készsége és képessége, valamint az anyabankok elkötelezettsége kulcsfontosságú lesz, hogy a bankok újra részesei és pillérei lehessenek a gazdaság fokozatos fellendülésének azzal, hogy teljesítik működésük két alapfeltételét, a stabilitást (sokkellenálló képesség) és a gazdaság hitelezéssel való támogatását.

A magyar bankszektor teljesítménye

A magyar bankrendszert 2014-ben is az elmúlt években tapasztalható kettősség jellemezte. A szektor stabilitása tőke és likviditási oldalról továbbra is erősnek tekinthető, azonban a válság során kialakult prociklikus magatartása (kontrakciós hatása) csak lassan enyhül. Hitelezési és jövedelmezőségi szempontból a fiskális és jogalkotói intézkedések továbbra is károsnak tekinthetők, míg a monetáris politika oldaláról a jegybanki kamatcsökkentések, illetve az MNB meghosszabított Növekedési Hitelprogramjának (NHP) köszönhetően érdemben csökkentek a finanszírozási korlátok.

Az elmúlt évek sorozatos devizahiteles pererei és az azokban hozott sok esetben egymásnak ellentmondó bírósági ítéletek miatt a Kúria 2014. június 16-i polgári jogegységi határozatában több, a lakossági hiteleket érintő kérdésben is állást foglalt. Ennek alapján a kormány jogszabályt alkotott a fogyasztói kölcsönszerződések szerződéses feltételeinek rendezéséről, így a tisztességtelen árfolyamrés és az egyoldalú kamatemelések felülvizsgálatát követően semmisnek nyilvánított szerződésmódosításokból eredő kárt a hitelfelvevők számára a pénzügyi intézetek a jogszabályban foglaltaknak megfelelően kötelesek visszatéríteni. Az e törvények alkalmazásában elszámolt túlfizetéseket főszabály szerint tőkeelőtörlesztésként kell értelmezni, de az elszámolás során a hitelfelvevőknek nyújtott kedvezmények (pl. törlesztési kedvezmény, tartozáselengedés, árfolyamgát kamatkedvezménye) figyelembe vehetők. Az ebből származó közvetlen várható veszteségek a teljes pénzügyi közvetítőrendszer szintjén megközelítik a 940 milliárd forintot, melynek jelentős része – azaz közel 700 milliárd forint – a bankrendszer mérlegében keletkezik.

A lakossági hitelek egyes kockázatait a jövőben a jogszabályok által előírt „fair bankrendszerre” való áttérés és a forintosítás kezeli. Az intézkedések a bankrendszer tevékenységének minden területére érdemi hatással lesznek. Az elszámolás a bankrendszer számára azonnali veszteséget okoz, miközben csökkenti a jövőbeni kamatbevételeket, mintegy 90 milliárd forinttal éves szinten. Ezen költségekkel szemben az elszámolással csökken a háztartások adóssága, a tisztességes kamatokra visszaállás pedig tovább javítja törlesztési képességüket, miközben a forintosítás kiszámítható törlesztőrészeket

eredményez. A devizahitelek rendezése lecsökkenti a pénzügyi rendszer forint likviditását, de egyúttal mérsékli a külföldi forrásokra való ráutaltságot.

A jegybank a devizahiteles rendezés ügyében aktív szerepet vállalt. Az MNB devizaeladási programot hirdetett, amellyel az elszámolás (3 milliárd euró) és a forintosítás (9 milliárd euró) során enyhítette a bankok devizafedezési igénye miatt a devizapiacokra nehezedő nyomást.

2014 szeptemberében, éves szinten a bankrendszer mérlegfőösszege 1,7%-kal bővült, azonban ez elsősorban a forintárfolyam gyengülésével járó átértékelődésnek volt köszönhető. Az ügyfélhitelek leépülése tovább folytatódott, mind a lakossági hitelek (-3,5%) – elsősorban a devizahitelek csökkenésével –, mind pedig a vállalati hitelek (-4,3%) esetében, annak ellenére is, hogy az Növekedési Hitelprogram 2. fázisának keretében 2014 szeptember végéig már 330 milliárd forintot folyósítottak.

2014 augusztusában a jegybanki kéthetes kötvény betétté alakításával a bankok mérlegében látszólag jelentős átrendeződés történt értékpapírok és bankközi betétek között, azonban ha csupán az állampapírok állományára tekintünk, látszik, hogy a bankok mérlegében a hitelek súlyának csökkenését az állammal szembeni magasabb kitettség kompenzálta (+17,7%), melyet az MNB önfinanszírozási programja is ösztönzött.

A devizahiteles elszámolás okozta szektorszintű tőkevesztés rövidtávon (2015-ben) csökkenti a hitelezési képességet. Lakossági oldalon a hitelek rendezésnek köszönhetően mintegy 600 milliárd forintos állománycsökkenéssel, vállalati oldalon pedig a meghosszabbított NHP pozitív hatásait „semlegesítő” gyenge piaci alapú hitelezés miatt stagnáló állománnyal számolunk.

Forrás oldalon az ügyfélbetétek dinamikus, +7,2%-os éves növekedése a hitel/betét mutatót 2014 harmadik negyedév végére 103,6%-ra csökkentette (-11,7%pont), ahol is az alacsony kamatkörnyezet és az állampapírok térnyerése okozta lakossági betétkivonásokat (-4,1%) a vállalatok (+8,2%) és az alapkezelők által elhelyezett likviditás (+46,5%) ellensúlyozta. A külföldi források kiáramlása tovább folytatódott, igaz 2014-ben csökkenő ütemben (-13,5%, ill. -2,9 milliárd euró). Ez a trend azonban várhatóan ismét felgyorsul a devizahitelek forintosításával, melyhez az MNB feltételes és feltétel nélküli devizaeladást biztosít a külföldi források rendezett visszafizetésére.

A hitelintézetek tőkeellátottsága 2014 folyamán romlott a várható elszámolási veszteségek miatt. Ez rövid távon gyengíti a bankrendszer sokktűrő képességét, azonban a hazai pénzügyi rendszer elegendő pufferral rendelkezik ahhoz, hogy a veszteségeket elnyelje és stabil maradjon. Figyelembe kell venni, hogy a bankrendszer részben ezen kockázatok miatt épített fel korábban jelentős tőke- és likviditási puffereket, amelyek a veszteségek hitelkínálatra gyakorolt hatását tompítják. A bankrendszer stabilitását erősítik a tulajdonosok által a 2014 első félévi 150 milliárd forint után, a 2014 második félévében tervezett 350 milliárd forint értékű tőkeemelések.

2014-ben a bankrendszer történelmi veszteségeket szenvedte el, köszönhetően a fent említett várható kompenzációs veszteségekre képzett céltartalékok, goodwill leírások, illetve a továbbra is változatlan formában fennmardó bankadó miatt. Szokásos üzleti tevékenysége azonban továbbra is stabil, működési költségeit a racionalizáció jellemzi, „normál” kockázati költségei pedig lassan csökkennek.

2015-ben a fair bankrendszer a lakossági kamateredmény csökkenésén keresztül mintegy 3,2%-os tőkearányos megtérülés (RoE) csökkenést okoz, de a költséghatékonyság is tovább romlik. Az MNB által 2014-ben felállított eszközközkezelőben (MARK Zrt.) való részvétel is negatívan hathat a jövedelmezőségre. Középtávon azonban a jövedelmezőség helyreállítását segítheti, hogy a mérlegek tisztulásával a bankrendszer konszolidációja is gyorsulhat, így költségoldalon szinergiák kerülhetnek kiaknázásra.

A bankrendszer felügyelete és szabályozása

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

Magyar Nemzeti Bank

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

Az MNB mint végső segítségnyújtó léphet fel a hitelintézetek átmeneti likviditási zavarai esetén. Az MNB a monetáris politikával összhangban a repo ügyletek rendszerén keresztül is képes likviditást nyújtani a hitelintézetek számára.

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

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

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

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

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

Az MNB a hitelintézeteknél feltárt hiányosságok, illetve jogszabálysértések kiküszöbölésére széles eszköztárral rendelkezik, amely a hitelintézeteknek a megállapított hiányosságok kijávitására történő felhívásától, a hitelintézetet kötelező határozatok végrehajtásának kikényszerítésén át egészen a hitelintézetek egyes tevékenységének korlátozásáig, illetve megtiltásáig, felügyeleti biztos kirendeléséig, végső soron pedig a hitelintézet tevékenységi engedélyének visszavonásáig terjedhet. A pénzügyi szervezeteknek az MNB által ellenőrzött tevékenysége vonatkozásában az MNB az MNB törvényben foglaltakkal összhangban fogyasztóvédelmi hatóságként jár el. Így az MNB a fogyasztók széles körének jelentős vagyoni hátrányt okozó jogsértés esetén bizonyos intézményeknek akár maximum 2 milliárd forintnyi fogyasztóvédelmi bírságot is kiszabhat, illetve bizonyos esetekben a jogszerű állapot helyreállításáig feltételhez kötheti vagy megtilthatja pénzügyi konstrukciók forgalmazását, értékesítését.

A magyar bankrendszer szereplőinek jelzáloghitelezési tevékenységét érintő jelentősebb jogszabályok

A devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések

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

- (i) 2011. évi LXXV. törvény a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről (**az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény**);
- (ii) 2011. évi CXXI. törvény az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról (a **végtörlesztési törvény**);
- (iii) 2011. évi CXLVIII. törvény a kölcsönök kamatai és a teljes hiteldíjmutató korlátozása, valamint az átlátható árazás biztosítása érdekében az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (a **kamatplafonról szóló törvény**); és
- (iv) 2011. évi CLXX. törvény a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról (**nemzeti eszközközkezelőről szóló törvény**).

A devizahitelekkel történő banki elszámolást célzó jogszabálycsomag

2014. júliusában a Kúria a 2/2014. polgári jogegységi határozatában iránymutató döntést hozott a fogyasztói hitel-, kölcsön- és pénzügyi lízingszerződésekben foglalt egyes szerződéses rendelkezések tisztességtelenségéről. A 2014. évi XXXVIII. törvény jogszabályi szintre emelte a Kúria fenti jogegységi határozatában rögzített elveket valamint visszamenőleges hatállyal és általános jelleggel kimondta, hogy a fogyasztói deviza alapú kölcsönszerződésekben semmis az a kikötés, amely szerint a pénzügyi intézmény a kölcsönösszeg folyósítására a vételi, a tartozás törlesztésére pedig az eladási vagy egyébként a folyósításkor meghatározott árfolyamtól eltérő típusú árfolyam alkalmazását rendeli. A fentiek mellett a 2014. évi XXXVIII. törvény továbbá visszamenőleges hatállyal és általános jelleggel kimondta, hogy a fogyasztói kölcsönszerződések vonatkozásában vélelmezni kell, hogy tisztességtelen az annak részét képező egyoldalú kamatemelést, költségemelést, díjemelést lehetővé tevő szerződéses kikötés, amennyiben az nem felel meg a Kúria 2/2014. polgári jogegységi határozatában rögzített elveknek.

A fogyasztó árfolyamrészről származó túlfizetésével továbbá egyoldalú szerződésmódosításokból származó túlfizetésével kapcsolatos követeléseit a pénzügyi intézménynek a 2014. évi XL. törvényben valamint az MNB elnökének vonatkozó rendeleteiben foglalt szabályok alapján kell elszámolnia. A jelenlegi várakozások szerint ezen elszámolások eredményeképpen az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény szerinti árfolyamgát intézménye a továbbiakban a gyakorlatban nem vagy csak nagyon szűk körben kerülhet majd alkalmazásra.

Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések forintosításával és a kamatszabályok szigorításával kapcsolatos jogszabályok

A 2014. évi LXXVII. törvény egyes fogyasztói deviza alapú és deviza kölcsönszerződések alapján fennálló tartozásokat 2015. február 1-jei hatállyal jogszabály erejénél fogva forintkövetelésekre váltotta át. A deviza vagy deviza alapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés esetén a forintra átváltott tartozás kamata kizárólag a háromhavi BUBOR-hoz kötött referencia-kamat lehet. A 2014. évi LXXVII. törvényben foglalt új kamatszabályozás lényegében felülírta a kamatplafonról szóló törvényben előírt vonatkozó szabályokat.

(1) Lakóingatlanok kényszerértékesítésével kapcsolatos kvóták bevezetése

Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény a lakáshitelek fedezetéül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítését negyedéves kvóták bevezetése útján korlátozta. E törvény alapján a pénzügyi intézmények (a Kibocsátót is ideértve) 2011. október 1-jétől 2014. december 31-ig csak annak a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlanok (**fedezeti ingatlan**) a kényszerértékesítését kezdeményezhették, amely ingatlan

tekintetében a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem állt fenn, és amelyet a pénzügyi intézmények ilyen célra kijelöltek. Az adott pénzügyi intézmény minden tárgynegyedév első napján megyei, fővárosi szinten megállapította az összes fedezeti ingatlanának a számát és kijelölte azokat, amelyek tekintetében kényszerértékesítést (ideértve pl. (a) a zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlása érdekében a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése iránti intézkedés megtételét; vagy (b) a bírósági végrehajtási eljárás elrendelését célzó kérelem előterjesztését) kezdeményezett. A pénzügyi intézmény által a megyében, fővárosban kényszerértékesítésre negyedévenként kijelölt fedezeti ingatlanok számának a pénzügyi intézménynek a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlanok számához viszonyított aránya nem haladhatta meg az adott megyére, fővárosra törvényben meghatározott (2011-ben 2%-os, 2012. I-IV. negyedévekben 3%-os, 2013. I-IV. negyedévekben 4%-os, illetve 2014. I-IV. negyedévekben 5%-os) kényszerértékesítési kvótát. Nem lehetett kényszerértékesítésre kijelölni azt a fedezeti ingatlant, amely tulajdonjogának a nemzeti eszközközkezelőről szóló törvény szerinti átruházásához a hitelező hozzájárult, és az erről szóló elvi hozzájáruló nyilatkozatát a Nemzeti Eszközközkezelőnek megküldte.

A fentiek mellett a 2014. évi XXXVIII. törvény ideiglenes jelleggel felfüggesztette a fogyasztói kölcsönszerződésekből eredő követeléseket biztosító jelzálogjogok (pl. ingatlan jelzálogjogok) alapján a vonatkozó zálogtárgyak (pl. ingatlanok) bírósági végrehajtási eljárásokban történő vagy a végrehajtási eljárásokon kívüli (kényszer)értékesítését. Ezen felfüggesztés a 2014. évi XL. törvény alapján a pénzügyi intézmény és az adott fogyasztó közötti jogszabály alapján előírt elszámolás adós részére történő megküldését illetve bejelentését követő harmincadik napig marad hatályban.

(2) *A végtörlesztési törvény*

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

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

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

(3) *A nemzeti eszközközkezelőről szóló törvény*

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. az 1211/2011. (VI. 28.) Kormányhatározat alapján a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó rászorult természetes személyek lakhatási problémáinak megoldása, valamint a gazdasági válság hatásainak tompítása érdekében 2011. augusztus 29-én megalapította a Nemzeti Eszközközkezelő Zrt-t. A nemzeti

eszközkezelőről szóló törvény alapján a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény(ek) hozzájárulása, valamint további feltételek teljesülése esetén jogosult a természetes személy adós által megvételre felajánlott lakóingatlant megvásárolni, így különösen amennyiben:

- (a) az adós vagy a vele egy háztartásban élő hozzátartozója a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendeletben foglaltak szerint szociálisan rászorult személy;
- (b) az adós bejelentett lakóhelye 2011. szeptember 28-án és azt követően folyamatosan az állam számára megvételre felajánlott lakóingatlan;
- (c) az adósnak – vagy ha a lakóingatlan nem az adós tulajdonában van, a zálogkötelezettnek – más lakhatást biztosító használati joga nincs, illetve ha az adósnak – vagy ha a lakóingatlan nem az adós tulajdonában van, a zálogkötelezettnek – más lakhatást biztosító használati joga van, abban az esetben az adott ingatlan már nem felel meg a benne lakó személyekre számítandó méltányolható lakásigénynek, amennyiben az adós – vagy ha a lakóingatlan nem az adós tulajdonában van, a zálogkötelezett – és megvételre felajánlott lakóingatlanban lakó házastársa, bejegyzett élettársa, egyeneságbeli rokona, örökbefogadott- mostoha- vagy nevelt gyermeke, örökbefogadó-mostoha- vagy nevelőszülője vagy testvére is az adott ingatlanban lakna;
- (d) a lakóingatlanon pénzügyi intézmény javára bejegyzett olyan jelzálogjog áll fenn, amely 2009. december 30-a előtt megkötött jelzáloghitel-szerződés alapján jött létre;
- (e) a jelzáloghitel-szerződés ingatlanfedezetét kizárólag az államnak megvételre felajánlott lakóingatlan képezi,
- (f) a lakóingatlanok a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értéke Budapesten és a megyei jogú városokban a húsz millió forintot, egyéb településeken a tizenöt millió forintot nem haladta meg, és a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor a kölcsön összege nem haladta meg a lakóingatlan jelzáloghitel kihelyezésekor megállapított forgalmi értékének a nyolcvan százalékát, az önerő növelése érdekében nyújtott állami támogatásokkal érintett jelzáloghitel-szerződések esetén a száz százalékát, de elérte a huszonöt százalékát;
- (g) a rangsorban legelőrébb álló pénzügyi intézmény a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-vel a nemzeti eszközkezelőről szóló törvény 5. § (1) bekezdése szerinti keretszerződést megkötötte; és
- (h) a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező minden pénzügyi intézmény (A) külön nyilatkozatban hozzájárul ahhoz, hogy a lakóingatlan tulajdonjoga az államra átruházásra kerüljön, és elfogadja a Nemzeti Eszközkezelő által fizetendő vételár rá eső hányadát; és (B) lemond a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított, a hiteladóssal szemben fennálló minden további követeléséről.

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

- (i) 55%-a, ha a lakóingatlan Budapesten vagy megyei jogú városban található;
- (ii) 50%-a, ha a lakóingatlan Budapesten, vagy a megyei jogú városokon kívüli városban található; vagy
- (iii) 35%-a, ha a lakóingatlan községben található.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (i) az adóssal vagy adott esetben a zálogkötelezettel az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a megvásárolt lakóingatlan; vagy (ii) a pályázat alapján kiválasztott, jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelelő személlyel vagy személyekkel a lakhatási célú ingatlan tekintetében határozatlan időtartamra lakásbérleti szerződést köt. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az adós vagy, ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van, a zálogkötelezett javára visszavásárlási jogot

enged, amelyet az adós vagy a zálogkötelezett a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hatodik hónap első napjától a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hatvanadik hónap utolsó napjáig gyakorolhat.

(4) *Az otthonteremtési kamattámogatás*

Az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011 (XII. 29.) Kormányrendelet (a **kamattámogatási rendelet**) 2012. március 6-án lépett hatályba. A kamattámogatási rendelet alapján az állam a forint alapú kölcsönök kamatainak megfizetéséhez otthonteremtési kamattámogatást nyújt a futamidő első öt évében. Az otthonteremtési kamattámogatás a Magyarország területén lévő:

- (a) új lakás építéséhez, vásárlásához;
- (b) használt lakás vásárlásához, korszerűsítéséhez, valamint legalább komfortos, használt lakás bővítéséhez; vagy
- (c) a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vagyonnevelésébe tartozó lakóingatlan visszavásárlásához, felvett hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez vehető igénybe.

Az otthonteremtési kamattámogatás csak bizonyos összeghatárokon belül vehető igénybe és nem haladhatja meg:

- (i) az új lakás általános forgalmi adó és telekár nélkül meghatározott vételára, új lakás építése esetén annak hitelintézet által elfogadott, általános forgalmi adó és telekár nélkül meghatározott bekerülési költsége a 30 millió forintot;
- (ii) a használt lakás vételára a 20 millió forintot; vagy
- (iii) a korszerűsítés vagy bővítés esetén annak hitelintézet által elfogadott, általános forgalmi adó összegét tartalmazó költsége a 15 millió forintot.

Nem haladhatja meg továbbá a kölcsön otthonteremtési kamattámogatással érintett összege (i) új lakás építése vagy vásárlása esetén a 15 millió forintot; vagy (ii) használt lakás vásárlása, korszerűsítése vagy bővítése esetén a 10 millió forintot. Az otthonteremtési kamattámogatás a támogatott személy által egy alkalommal vehető igénybe.

Az otthonteremtési kamattámogatás mértékét

- (A) az egy évig állandó kamatozású kölcsön esetén az Államadósság Kezelő Központ Zrt. (az **ÁKK Zrt.**) által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző három naptári hónapban tartott 12 hónapos névleges futamidejű diszkont kincstárjegy aukcióin kialakult átlaghozamok;
- (B) az egy évnél hosszabb időszakra állandó kamatozású kölcsön esetén az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző három naptári hónapban tartott 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok; és

(az (A) és a (B) mindegyike az **állampapírhozam**)

- (C) amennyiben az érintett futamidőre az (a) és (b) pontban meghatározott módszer alapján átlaghozam nem számítható, az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, az elsődleges forgalmazók árjegyzési kötelezettsége alapján kereskedési naponként számított és közzétett referenciahozamok (a **referenciahozam**)

alapján számítják ki. Az otthonteremtési kamattámogatás mértéke (i) új lakás építéskor, vásárlásakor kettőnél több gyermek esetén az állampapírhozam, vagy referenciahozam 70%-a; (ii) új lakás építéskor, vásárlásakor legfeljebb két gyermek esetén az állampapírhozam, vagy referenciahozam 60%-a; (iii) a további hitelcélok esetén pedig az állampapírhozam, vagy referenciahozam 50%-a.

(5) *A fogyasztói kölcsönszerződésekben kikötött egyes általános szerződési feltételek semmisségének jogszabály által történő kimondása*

2014. júliusában a Kúria a 2/2014. polgári jogegységi határozatában iránymutató döntést hozott a fogyasztói hitel-, kölcsön- és pénzügyi lízingszerződésekben foglalt egyes szerződéses

rendelkezések tisztességtelenségéről. A 2014. évi XXXVIII. törvény jogszabályi szintre emelte a Kúria fenti jogegységi határozatában rögzített elveket.

Az árfolyamrész semmissége

A 2014. évi XXXVIII. törvény visszamenőleges hatállyal és általános jelleggel kimondta, hogy a fogyasztói deviza alapú kölcsönszerződésekben semmis az a kikötés, amely szerint a pénzügyi intézmény a kölcsönösszeg folyósítására a vételi, a tartozás törlesztésére pedig az eladási vagy egyébként a folyósításkor meghatározott árfolyamtól eltérő típusú árfolyam alkalmazását rendeli. Ezen semmis kikötések helyébe az érintett fogyasztói kölcsönszerződésekben jogszabály erejénél fogva visszamenőleges hatállyal mind a folyósítás, mind pedig a törlesztés (ide értve a törlesztőrészlet és a devizában megállapított bármilyen költség, díj vagy jutalék fizetését) tekintetében az MNB hivatalos deviza árfolyama kerül alkalmazásra. Az árfolyamrészrel kapcsolatos semmis kikötés alkalmazása esetén az adott pénzügyi intézmény által a semmis kikötés alapján ténylegesen folyósított – és a jogszabályban meghatározott módszer szerint átszámított – kölcsön, valamint a semmis kikötésnek megfelelően a fogyasztó által ténylegesen teljesített – valamint a jogszabályban meghatározott módszer szerint átszámított – törlesztőrészletek közötti különbséget összegét árfolyamrészről származó túlfizetésként kell a pénzügyi intézménynek a fogyasztó javára elszámolni. Ezen elszámolás részletes szabályait a 2014. évi XL. törvény valamint az MNB elnökének vonatkozó rendeletei tartalmazzák.

Az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó egyes szerződéses kikötések tisztességtelenségével kapcsolatos törvényi vélelem

A 2014. évi XXXVIII. törvény visszamenőleges hatállyal és általános jelleggel kimondta, hogy a fogyasztói kölcsönszerződések vonatkozásában vélelmezni kell, hogy tisztességtelen az annak részét képező egyoldalú kamatemelést, költségemelést, díjemelést lehetővé tevő szerződéses kikötés, amennyiben az nem felel meg a Kúria 2/2014. polgári jogegységi határozatában rögzített elveknek (ideértve az egyértelmű és érthető megfogalmazás, a tételes meghatározás, az objektivitás, a ténylegesség, az arányosság, az átláthatóság, a felmondhatóság és a szimmetria elveit). A fenti megdönthető törvényi vélelem alapján az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó egyes szerződéses kikötések semmiek, ha a pénzügyi intézmény a törvény szerint megállapított határidőben nem kezdeményezte a törvényi vélelem megdöntését célzó polgári peres eljárás lefolytatását vagy a bíróság a pénzügyi intézmény által benyújtott keresetet jogerősen elutasította.

A fentiek mellett a pénzügyi intézmény fogyasztói kölcsönszerződések tekintetében 2014. július 19-től nem jogosult egyoldalú kamatemelésre, költségemelésre vagy díjemelésre mindaddig, amíg az érintett általános szerződési feltétel tisztességességét az illetékes bíróság jogerősen meg nem állapítja, de legkésőbb 2016. április 30-ig. A 2014. évi XL. törvény alapján az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó semmis szerződéses kikötések alkalmazása esetén a semmis kikötés alapján ténylegesen teljesített és a kamat-, kamatfelár-, költség-, díjemelés figyelmen kívül hagyásával kiszámított törlesztőrészletek közötti különbséget összegét a pénzügyi intézménynek az egyoldalú szerződésmódosításból származó túlfizetésként kell elszámolni a fogyasztó javára. Ezen elszámolás részletes szabályait a 2014. évi XL. törvény valamint az MNB elnökének vonatkozó rendeletei tartalmazzák.

A fogyasztóval történő elszámolás

A pénzügyi intézménynek a fogyasztó árfolyamrészről származó túlfizetésével továbbá egyoldalú szerződésmódosításokból származó túlfizetésével kapcsolatos követeléseit a 2014. évi XL. törvényben valamint az MNB elnökének vonatkozó rendeleteiben foglalt szabályok alapján oly módon kell kiszámítani mintha e túlfizetéseket az adott túlfizetések időpontjaiban előtörlesztésként teljesítették volna. A fogyasztó fenti követelését az MNB elnökének rendeleteiben foglalt szabályok alapján elsősorban a költségre, azután a kamatra és végül a tőketartozásra kell elszámolni. A deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződések esetén a fogyasztói követelések elszámolását 2015. február 1-jei elszámolási fordulónappal kell elvégezni és azt 2015. április 30-ig kell a fogyasztó részére megküldeni. A forint alapú fogyasztói kölcsönszerződések esetén a fogyasztói követelések elszámolását 2015. június 30-i elszámolási fordulónappal kell elvégezni és azt 2015. szeptember 30-ig kell a fogyasztó részére megküldeni. Az elszámolással kapcsolatos minden költség az elszámolásra köteles pénzügyi intézményt terheli. A fogyasztói követelés alapján keletkező fizetési kötelezettség teljesítéséért az elszámolásra kötelezett pénzügyi intézménnyel egyetemlegesen felel a fogyasztóval szemben az

a pénzügyi intézmény is, amely nem elszámolásra kötelezett, de a fogyasztói kölcsönszerződésre tekintettel alapított önálló zálogjog jogosultja.

(6) Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény

A 2014. évi LXXVII. törvény egyes, a:

(a) 2015. február 1-jén még meg nem szűnt; vagy

(b) 2014. december 6-án még fennálló, de a pénzügyi intézmény által már felmondott,

fogyasztói deviza alapú és deviza kölcsönszerződések alapján fennálló vagy az azokból eredő teljes (a 2014. évi XL. törvény szerinti elszámolás alapján megállapított) tartozásokat - ideértve a devizában felszámított kamatokat, díjakat, jutalékokat és költségeket is - 2015. február 1-jei hatállyal jogszabály erejénél fogva forintkövetelésekre váltotta át. Ezen forintra történő átváltást a pénzügyi intézmény az adott devizanem vonatkozásában:

(i) a 2014. június 16. napja és 2014. november 7. napja közötti időszakban az MNB által hivatalosan jegyzett átlag devizaárfolyam; vagy

(ii) a 2014. november 7. napján az MNB által hivatalosan jegyzett devizaárfolyam,

közül a fogyasztó számára kedvezőbb devizaárfolyamon köteles elvégezni.

A deviza vagy deviza alapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés esetén a forintra átváltott tartozás kamata kizárólag a háromhavi BUBOR-hoz kötött referencia-kamat lehet. A forintra átváltott tartozás kamatfelárának jogszabályban megállapított alsó határa 1 százalék, felső határa pedig lakáscélú fogyasztói jelzálog kölcsönszerződések esetén 4,5 százalék, nem lakás célú fogyasztói jelzálog kölcsönszerződések esetén pedig 6,5 százalék.

A törvény a kamatfelár meghatározása mellett a referencia-kamatlábból és a kamatfelárból álló kamat tekintetében is felső határt állapít meg, amely nem lehet magasabb, mint az eredeti induló kamat és a 2014. július 19. napján az adott szerződésben alkalmazott ügyleti kamat közül az alacsonyabb.

A pénzügyi intézmény a forintosítást követően az adott szerződések hátralévő futamidejének függvényében csak a törvényben meghatározott 3, 4 és 5 éves periódusok letelte után módosíthatja az adott szerződések tekintetében alkalmazandó kamatot, illetve a kamatfelárat. Azon forintosított fogyasztói kölcsönszerződések tekintetében, amelyek futamidejéből 3 évnél kevesebb van hátra, a pénzügyi intézményeket nem illeti meg a kamat-, illetve a kamatfelár egyoldalú módosításának a joga.

A pénzügyi intézmény a forintosítást követően az adott szerződések tekintetében tételesen meghatározott díjakat, jutalékokat és költségeket évente egy alkalommal jogosult, legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékével megemelni.

Amennyiben a módosuló fogyasztói kölcsönszerződés refinanszírozására a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény szerint önálló zálogjog adásvételével vagy refinanszírozási jelzáloghitel nyújtásával került sor, akkor - a fogyasztói kölcsönszerződés módosult feltételeinek megfelelően, törvény erejénél fogva, 2015. február 1-jei hatállyal - módosul a refinanszírozásra vonatkozó jogviszony is. A refinanszírozás forintösszege a forintra átváltott tartozás összegéhez igazodik.

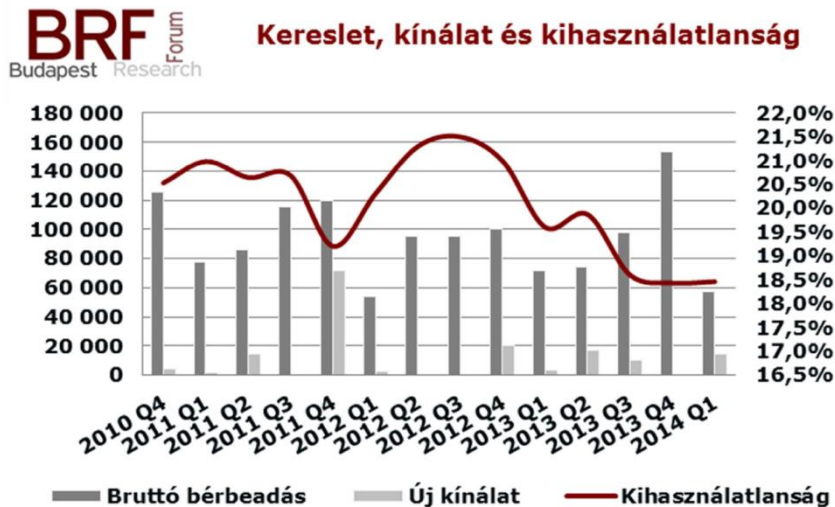
A deviza vagy deviza alapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződésnek a fentiek szerinti forint alapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződésre történő módosulását követő 60 napon belül a fogyasztó a fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződést jogosult felmondani. Ha a fogyasztó a felmondott szerződés alapján fennálló tartozásának megfizetése érdekében a pénzügyi intézménnyel vagy másik pénzügyi intézménnyel új fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződést köt, a felmondással összefüggésben a felmondással érintett pénzügyi intézmény a fogyasztó terhére semmilyen díjat, költséget, jutalékot nem számíthat fel.

INGATLANPIAC

Irodapiac

2014 első negyedévében a teljes budapesti irodaállomány, beleértve a saját tulajdonú és a befektetési céllal vásárolt épületeket, elérte a 3.219.380 négyzetmétert. A befektetési céllal vásárolt állomány összesen 2.581.750 négyzetméter, a saját tulajdonos által használt állomány pedig 637.630 négyzetméter volt.

2013 utolsó negyedévéhez képest gyakorlatilag változatlan maradt a kihasználatlansági mutató, amely csak 0,1 százalékponttal növekedett. A legalacsonyabb kihasználatlanság ebben az időszakban is Dél-Budán volt megfigyelhető (12,2%), míg a legmagasabb kihasználtság továbbra is az agglomerációra volt jellemző (33,6%).



Forrás: Budapest Research Forum

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF) 182 bérleti szerződést regisztrált a harmadik negyedévben. Az átlagos tranzakció méret 548 négyzetméter volt, amely 8,1 százalékkal marad el az egy évvel ezelőtti értéktől.

2014 január és szeptember között összesen 348.560 négyzetmétert adtak bérbe, ami az előző év első kilenc hónapjában mérthez képest 43 százalékos emelkedést jelent.

A bérbeadás 43 százaléka (43.440 négyzetméter) új szerződés, míg 41 százaléka (40.450 négyzetméter) szerződés hosszabbítás volt. A kereslet 11 százaléka (10.990 négyzetméter) köthető bővülésekhez, 4 százaléka (3.600 négyzetméter) pedig előbérleti szerződés. A maradék 1 százalék (1.180 négyzetméter) saját tulajdonba került.

Hasonlóan az előző negyedévekhez, a legerősebb bérlői aktivitást most is Dél-Budán valamint a Váci úti irodafolyosón mérték; a teljes kereslet több mint egyharmadát regisztrálták ezen a két részpiacon.

Üzlethelyiségek

A 400 négyzetméternél nagyobb kereskedelmi egységekre bevezetésre kerül a kötelező vasárnapi zárvatartás, ami várhatóan jelentősen befolyásolja majd a hipermarketek forgalmát. A fentiekén túl a korábbi válságadónál is nagyobb terhet jelenthet az élelmiszerlánc-felügyeleti díj sávós emelése. A vonatkozó jogszabály szerint ugyanis a 300 milliárd forintos árbevétel felett a korábbi kulcs a hatvanszorosára emelkedik. Ez szintén a diszkontláncokat és hipermarketeket érintheti kedvezőtlenül.



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

Az új bevásárlóközpontok építésének elmaradása elősegíti a meglévő központok üres helyeinek feltöltését. A jól működő központokban szinte nem is látni üres üzleteket, míg a kevésbé felkapott bevásárlóközpontokban jelentős üres területek vannak (pl.: CET, KÖKI Terminál).

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, Mammút, WestEnd.

Budapesten 2013-ban az Árkád 2 (ECE-GLA 16.906 m²) 2013 tavaszi átadása után, 2013 harmadik negyedévében nyílt meg a 2011-2012-ben épült CET (GLA – 12.000 m²) bevásárlóközpont és az II Baccio di Stile nevű; az előbbieknél kisebb alapterületű (GLA-5.000 m²) speciális igényeket kiszolgáló luxus áruház az Andrássy úton.

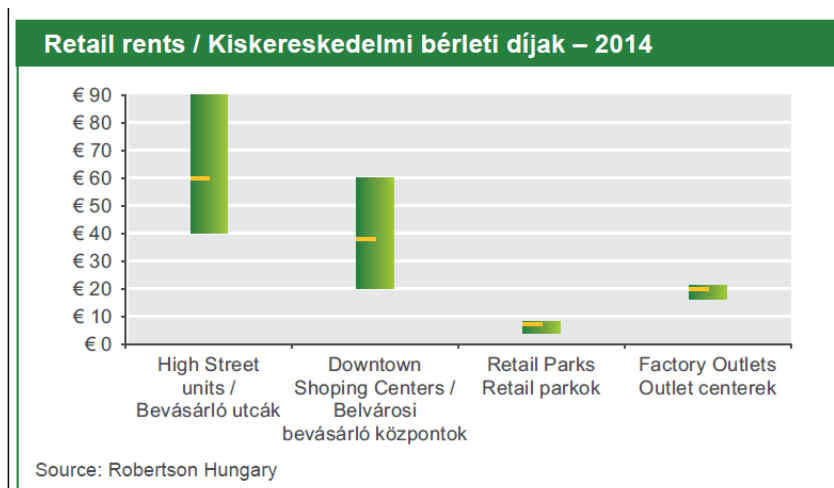
Előzetes tervek a jövő évekre vonatkozóan: Bp. III. Aquincum-center, 55.000 négyzetméternyi területtel (ECE). A fejlesztés tervezett költsége ~150-200 millió euró. Várható átadás: 2016.

A Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége szerint a 2015-re tervezett Etele City Center (Futureál) várható megnyitása 2017 harmadik negyedévére tolong. 2016-ban várható a Bosnyák téri Mondo megnyitása, melynek átadását a helyi rendezési tervek és a 4-es metró eredetileg tervezettnél rövidebb pályája is késleltették.

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

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

Az Andrassy útnak jót tesz az Il Baccio di Stile megjelenése, mely egyedülállóan magas színvonalat képvisel Közép-Európában. Ennek hatására a Breitling után, számos új luxusmárka jelent meg 2014-ben (Högl; Lignet Roset). Várhatóan a luxusboltok mellett meg fognak jelenni a középkategóriás divatcégek is. Mindegyik családi divatáruház vizsgálja az üzletnyitás lehetőségét. A piac egyik legjelentősebb szereplője az Oktogonhoz közeli szakszon már kiválasztotta 2.000 m²-es áruházát. A belvárosi üzletek frekvenciát elhelyezkedése nem elég, a parkolóhelyek hiánya jelentősen érezteti a hatását.



Forrás: Jones Lang LaSalle

ELSŐ OSZTÁLYÚ KISKERESKEDELMI EGYSÉGEK BÉRLETI DÍJAI – 2013. JÚNIUS

BEVÁSÁRLÓ UTCÁK ÜZLETEI	euró m ² /hó	euró m ² /év	amerikai dollár lb ² /év	NÖVEKEDÉS %-ban	
				1 év	5 év CAGR
Budapest (Váci utca)	90	1.080	130	0,0	-7,1
Budapest (Andrassy út)	40	480	58	0,0	-10,6
KISKERESKEDELMI PARKOK	euró m ² /hó	euró m ² /év	amerikai dollár lb ² /év	NÖVEKEDÉS %-ban	
				1 év	5 év CAGR
Budapest	7.0	84	10.1	-12,5	-5,9
Budaörs	7.0	84	10.1	-12,5	-5,9

ELSŐ OSZTÁLYÚ KISKERESKEDELMI EGYSÉGEK HOZAMAI – 2013. JÚNIUS

BEVÁSÁRLÓ UTCÁK ÜZLETEI (bruttó számok %-ban)	jelen negyedév	múlt negyedév	múlt év	max.	10 év min.
	Budapest (Váci utca)	7,00	7,00	6,50	9,50
Budapest (Andrassy út)	7,25	7,25	6,50	11,00	6,00
KISKERESKEDELMI PARKOK (bruttó számok %-ban)	jelen negyedév	múlt negyedév	múlt év	max.	10 év min.
	Budapest	8,25	8,25	7,75	9,50
Budaörs	8,25	8,25	7,75	9,50	6,00
BEVÁSÁRLÓ KÖZPONTOK (bruttó számok %-ban)	jelen negyedév	múlt negyedév	múlt év	max.	10 év min.
	Magyarország	7,25	7,25	6,50	8,00

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

Forrás: Jones Lang LaSalle

A bevásárlóközpontok jellemző bérleti díjai fekvéstől függően 15-50 euró/m²/hó, belvárosi üzlethelyiségeknél 40-90 euró/m²/hó, retail parkokban 6-8 euró/m²/hó, factory outletekben 10-20

euró/m²/hó körül alakulnak, elhelyezkedéstől függően. A bérleti díjak vonatkozásában továbbra is stagnálás várható.

A kereskedelmi piac több változáson megy keresztül. A Pláza-stop (2014 év végéig a hatályos törvényt meghosszabbították) miatt a hipermarketek régebbi épületekben kapnak helyet; több esetben akár belvárosi részen is megjelennek, ami eddig nem volt jellemző. A Tesco fejleszti kisebb méretű, belvárosi Express hálózatát. A SPAR 10 üzletet nyitott országszerte benzinkutaknál.

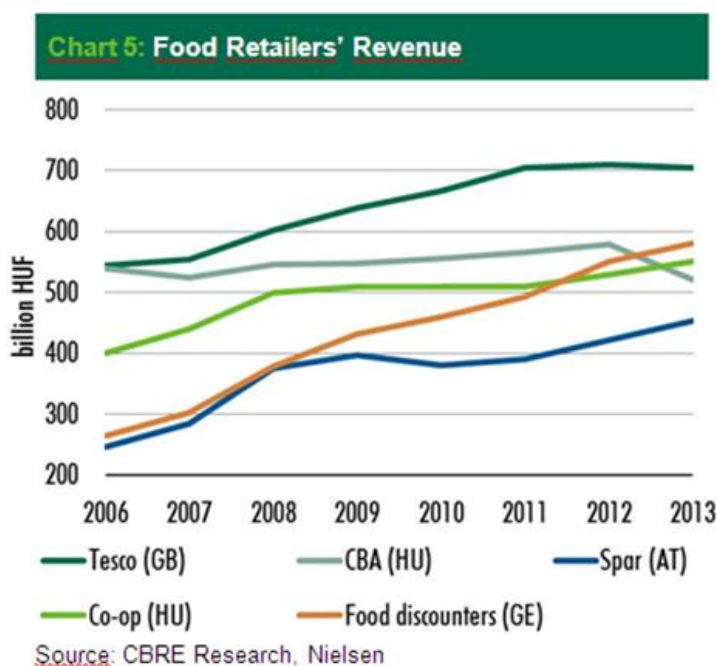
A használtruha-üzletek azonban terjeszkednek, sokszor elég nagy alapterületű üzlethelyiségekben kerülnek kialakításra. A legnagyobb hazai üzletlánc a Háda, erős pozíciót alakított ki a szegmensben.

A közép-, alsó középkategóriába tartozó divatruha üzletek közül a legjelentősebb terjeszkedést a lengyel CCC cipőbolt-hálózat mondhatja magáénak, amely közel egy év alatt több mint 40 üzletet nyitott. Az Inditex csoport több márkája, a New Yorker és a H&M is újabb üzletet nyitott (5 alatt), de a Trimera Group üzemeltetésében Nike- és Gap-márkaüzletek is megjelentek két bevásárlóközpontban. A Kik is kevesebb, mint 5 új üzletet nyitott az elmúlt időszakban.

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

Az Euronics és az Expert együtt 10 új üzletet nyitott az elmúlt évben, ezzel egyedülként terjeszkednek az elektronikai piacon. A barkácsáruházak piaca konszolidálódott a Bricostore kivonulásával. A bútor és lakásfelszerelés piac csökkent az elmúlt időszakban, de a külső budapesti nagy láncok (KIKÁ, IKEA) jól teljesítenek. Az IKEA újabb üzlet építését kezdte Budapest déli részén. Egy új osztrák lánc is megveti lábát Budapesten 2014 utolsó negyedében.

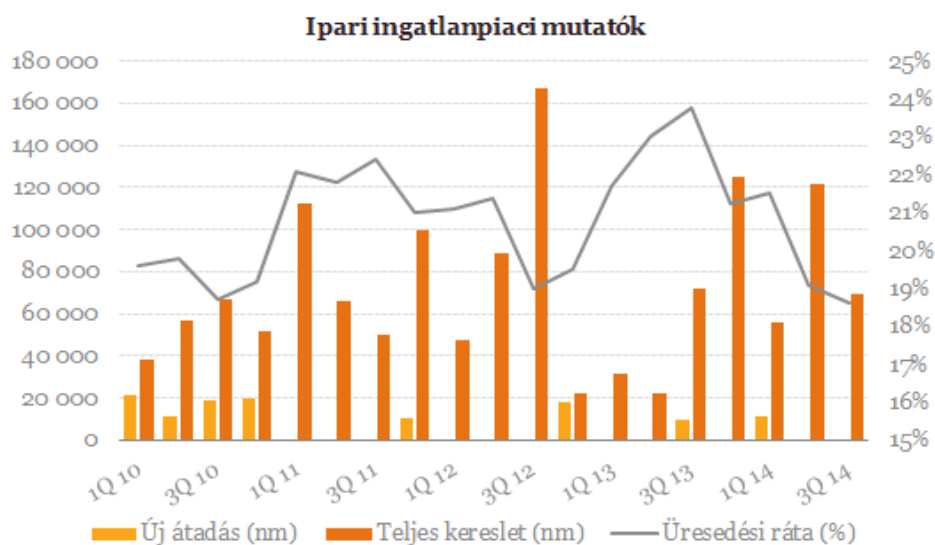
Számos nemzetközi márka közép-kelet-európai terjeszkedési célokkal figyeli Magyarországot, de egyesek stabil gazdasági és kiskereskedelmi forgalom hiányában kívánnak és/vagy máshol terjeszkednek.



Ipari ingatlanok

Az ipari ingatlanpiac a második negyedéves szárnyalás után gyenge számokat tudott felmutatni a július-szeptemberi időszakban. Új átadás nem történt, ráadásul a teljes kereslet is csökkent. Pozitívnak tekinthető viszont, hogy jelentősen nőtt a szerződés hosszabbítások nélküli kereslet, valamint tovább csökkent a kihasználatlanság.

Az ingatlanállomány tekintetében nem történt változás az előző negyedévhez viszonyítva. 2014 harmadik negyedévében a teljes budapesti modern ipariingatlan-állomány továbbra is 1.848.100 négyzetmétert tett ki.



Forrás: BRF, Portfolio

A teljes bérlői kereslet 69.000 négyzetméter volt a negyedév során, amely 3%-kal kevesebb az egy évvel korábban rögzített negyedéves keresletnél és alig több mint a fele a rekord magas előző negyedéves értéknek. Ugyanakkor a szerződés hosszabbítások nélküli kereslet (53.000 m²) tekintetében meglehetősen magas, 54%-os éves növekedés volt megfigyelhető. A hosszabbítások részaránya a teljes keresleten belül az előző negyedévek magas értékeivel szemben csupán 23%-ot tett ki. A legnagyobb új szerződést a Prologis Park Budapest-Gyálban kötötték, ahol egy logisztikai cég első budapesti telephelyét létesítette 22.100 négyzetméteren.

A harmadik negyedévben összesen 20 bérelti szerződést írtak alá, amelyek átlagos területe 3.455 négyzetmétert tett ki. A teljes kereslet 98%-a logisztikai parkokban realizálódott, ahol az átlagos tranzakcióméret közel 4.000 négyzetméter volt, hasonlóan a 2013-as és a 2014-es első félévi adatokhoz.

Ipari ingatlanok piacának főbb adatai			
2014. harmadik negyedév	Logisztikai Park	Városi Logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	0	0	0
Állomány (m ²)	1 661 700	186 400	1 848 100
Üres állomány (m ²)	309 800	34 700	344 500
Kihasználatlanság (%)	19	19	19
Teljes kereslet (m ²)	67 600	1 500	69 100
Új bérbeadás (m ²)	37 900	1 000	38 900
Szerződés hosszabbítás (m ²)	16 100	0	16 100
Bővülés (m ²)	13 700	400	14 100
Előbérlet (m ²)	0	0	0

Forrás: BRF, Portfolio

Mivel a negyedév során számos átköltözés történt, a viszonylag erős bérlői kereslet nem eredményezett nettó abszorpciót, azaz a bérbeadott állomány nagysága nem módosult érdemben. Ennek megfelelően az üresedési ráta az előző negyedévhez képest továbbra is változatlanul 18,6%-on áll. Éves szinten ugyanakkor rendkívül jelentős, 4,7 százalékpontos csökkenés történt, köszönhetően az elmúlt egy évben regisztrált 94.500 négyzetméternyi nettó abszorpciónak.

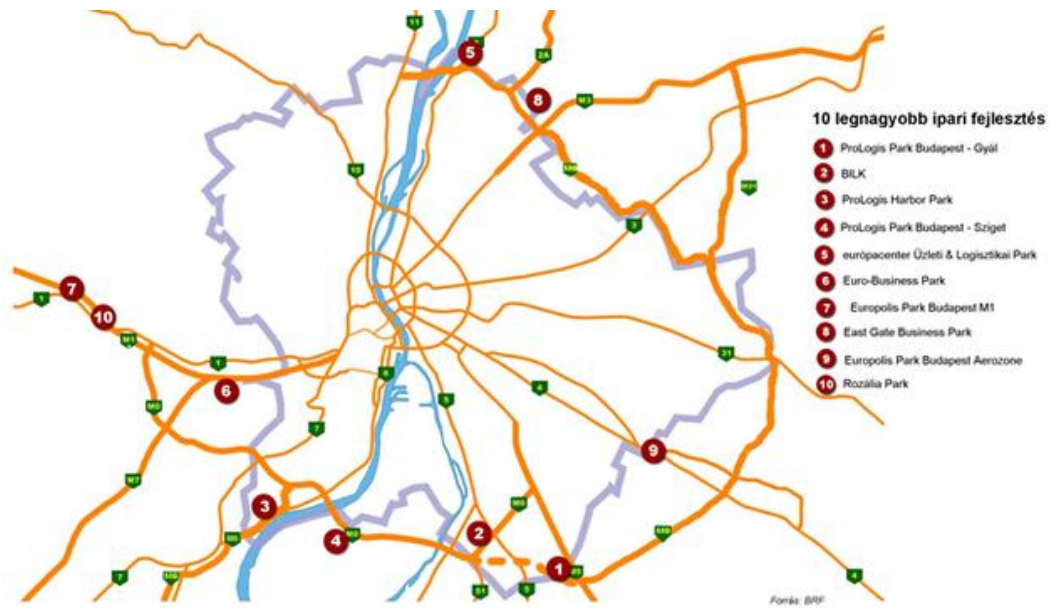
Ipari ingatlan piac jellemzői 2014 június		
	bérleti díj	hozam
Varsó	5,5	7,5
Krakkó	4,1	8
Pozsony	3,6	8,5
Bukarest	3,2	9,75
Brassó	3,2	10
Prága	3,8	7,5
Brno	4,05	8,25
Budapest	3,4	9,25
Debrecen	3,5	9,75
Pozsony	3,6	8,5

Forrás: Cushman & Wakefield, Portfolio

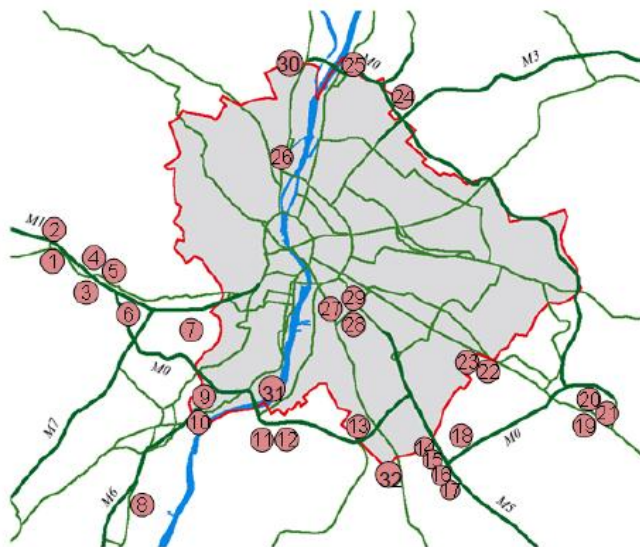
Elnézve a jelenlegi GDP növekedési várakozásokat a közép-kelet-európai régióban, pozitív kép rajzolódik ki, ami hozzájárulhat az ipariingatlan szegmens további erősödéséhez. A régiós logisztikai piac ugyanakkor erősen kétpólusú. Lengyelország és Csehország vezeti a bérbeadási, fejlesztési és befektetési statisztikákat, de 2014 első felében Romániában és Magyarországon is az élénkülés jeleit mutatta a piac.

Magyarországon ipari ingatlan beruházások továbbra sem nagyon vannak, az új spekulatív fejlesztés pedig teljesen hiányzik a mai magyar piacról.

Budapest környékének főbb logisztikai központjai



Logisztikai központok Budapesten és környékén

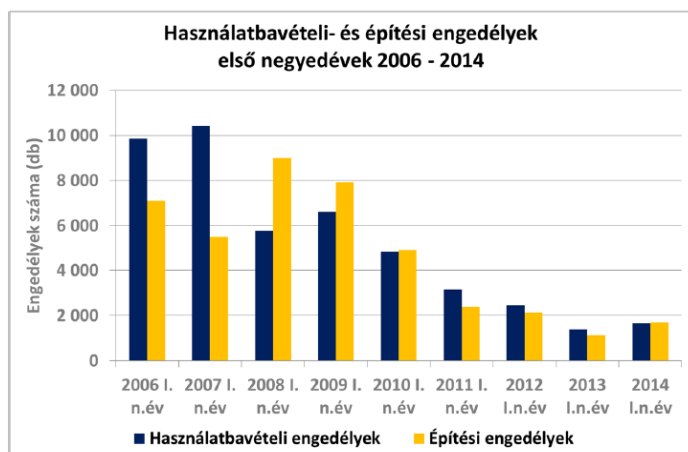


- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1 M1 Business Park | 17. Goodman Park Gyál |
| 2 Agrogate | 18. M5 Gyál Business Park |
| 3 WestLog | 19. Viktória Industrial Park |
| 4 Rozália Park | 20. Goodman Park Üllő |
| 5 Tulipan Park | 21. Anvil Business Centre |
| 6 West Gate | 22. Airport Business Park |
| 7 Euro Business Park | 23. Airport City |
| 8 ProLogis Park Batta | 24. East Gate Business Park |
| 9 C-Moll Logistics | 25. Europa Center |
| 10 ProLogis Harbor Park | 26. Acquincum Logistics Park |
| 11 Prologis Park Sziget | 27. Innove Business Park |
| 12 Bleckeer | 28. City Point 9 |
| 13 BILK Logistics Centre | 29. Dél-Pesti Business Park |
| 14 Prologis Park Gyál | 30. Bravos |
| 15 HOPI Logistics Centre | 31. Nagytétényi Industrial Park |
| 16 Akácliget | 32. South Base |

Forrás: Jones Lang LaSalle

Lakáspiac

2014 első félévében 3.265 új lakás épült, 22%-kal több mint egy évvel korábban. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 4.009 volt, ez 18%-os növekedést jelent a 2013. január–júniusi adatokhoz képest. A lakásépítés első félévi adatainak növekményét az első negyedév kiugró értékei adják, a második negyedévben mindössze 1%-kal épült több lakás, mint a megelőző év azonos időszakában. Az építési engedélyek számát tekintve azonban az első negyedévben megfigyelhetőhöz hasonló ütemben folytatódott a növekedés a második negyedévben is.



Forrás: KSH

Az épített lakások száma a növekedés ellenére alacsony, a válságot megelőző 2008. év első félévében használatba vett lakások 29%-ának felel meg. Az új lakások számának alakulása jelentős területi különbségeket mutat. A 2013. év első félévével összevetve idén eddig 18%-kal kevesebb lakás épült a megyei jogú városokban és 66, illetve 47%-kal több a kisebb városokban és a községekben. A fővárosban ugyanekkor 16%-kal nőtt az átadott lakások száma.

Az összes lakás több mint fele (1.660) Közép-Magyarországon épült. Ezen kívül csak Győr-Moson-Sopron megyében figyelhető meg számottevő építési tevékenység, itt meghaladta a 400-at a használatba vett lakások száma. Észak-Magyarországon és Dél-Alföldön csökkent a lakásépítés (39, illetve 67%-ra). Az év első hat hónapjában kiadott új lakásépítési engedélyek száma 23%-kal meghaladja a használatba vett lakásokét. A 4.009 kiadott építési engedély 18%-kal több mint a megelőző év azonos időszakában, azonban a 2008. I. félévi mennyiséghez viszonyítva még mindig alacsony, annak egyötödét sem teszi ki. Győr-Moson-Sopron megyében 900-nál több lakás építését tervezik, az új engedélyek közel egynegyedét itt adták ki. A Közép-Magyarországon kiadott 1.500 építési engedély 28%-kal több mint az előző év azonos időszakában.

2014 első félévében az építetőkör összetétele alig változott az egy évvel korábbihoz képest: a természetes személyek által épített lakások aránya 57%, a vállalkozások által építettek pedig 41%. A tárgyidőszakban mindössze 69 lakás épült önkormányzati megbízásból. Az új lakások építési célok szerinti megoszlása is hasonló az előző év azonos időszakához. A lakások saját használatra 55%, értékesítésre 42%, bérbeadásra 3%-a épült. Az újonnan épült lakóépületek között az új családi házak aránya 54%, a többszintes, többlakásos épületeké 42%. A lakóparki lakások aránya pedig változatlanul 2%. 2014 első felében a használatba vett lakások átlagos alapterülete 98m² volt, ez 2m²-rel kevesebb, mint korábban.

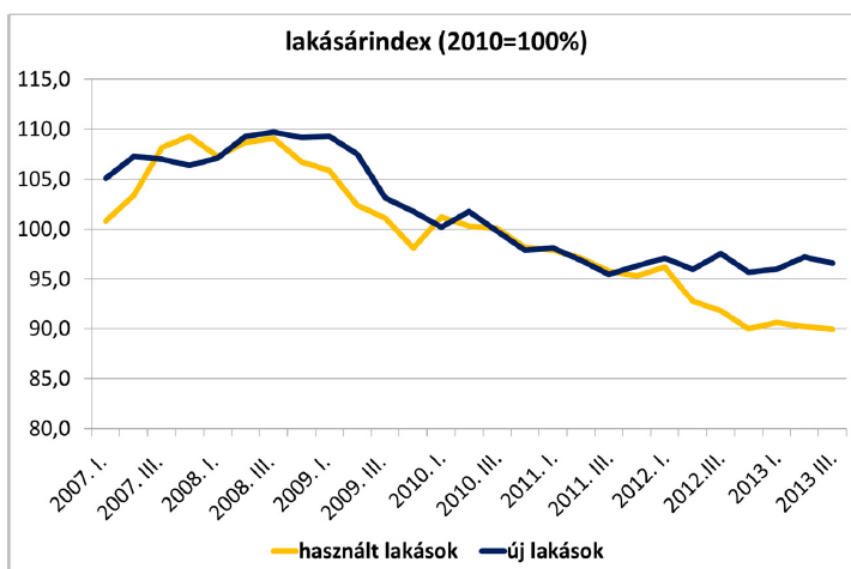
A használt lakásárak csökkenése 2010-2011-ben egyre lassuló tendenciát mutatott, az év végére a stagnálás jelei mutatkoztak a piacon. 2012 második negyedévéétől azonban ismét felgyorsult az árak csökkenése, ami 2013 első negyedévében is folytatódott a KSH adatai szerint. A csúcspontot jelentő 2008-hoz képest, éves változást tekintve, 2012-ben 15%-kal voltak alacsonyabbak az árak. A negyedéves árváltozást tekintve a 2008-as csúcsponthoz képest 20%-kal voltak olcsóbbak a lakások 2013 első negyedévében.

2014 első 3 hónapjában az árak alakulásán egyelőre nem látható a forgalomban tapasztalható keresletbővülés. A használt téglalakások négyzetméter ára a fővárosban minimálisan emelkedett az előző

év azonos időszakához képest, az agglomerációban és a nyugati megyékben stagnálás, a keleti országrészben pedig kismértékű csökkenés volt jellemző. A panellakások esetén a keleti megyékben tapasztalt stagnálást leszámítva minimális emelkedés jellemző ugyanezen időszakban, a téglalapítványházak esetében pedig minden régióban változatlanok maradtak az árak. A KSH adatai szerint a használt lakások árindexe már 2013 második felétől stagnált, ami nagy valószínűséggel az idei évben is ki fog tartani.

adásvételek száma (db)	2008	2009	2010	2011	2012	2013*
használt lakás	140 000	82 900	85 500	83 900	83 323	57 128
újlakás	14 100	8 300	4 800	3 900	2 634	1 374
használt lakás Budapest	34 504	20 674	24 714	22 578	23 916	16 456
új lakás Budapest	5 798	3 064	2 015	1 551	1 124	629
újlakás eladás arány	9,15%	9,10%	5,32%	4,44%	3,06%	2,35%
újlakás eladás arány Budapest	14,39%	12,91%	7,54%	6,43%	4,49%	3,68%

Forrás: KSH, Otthon Centrum
* előzetes adatok



Forrás: KSH, Otthon Centrum

Átlagos, egy négyzetméterre eső eladási árak ingatlantípusonként és területenként, 2014 első negyedéve (ezer forint)

2014 I. n.év (e Ft)	használt téglalakás	használt panellakás	használt téglaház
Budapest	275	177	224
Kelet	163	126	134
Nyugat	174	142	123
Pest megye	187	162	150

Forrás: Otthon Centrum

A kormány új otthonteremtési programjának keretén belüli állami támogatásoknak (lakásépítési-, illetve kamattámogatás) egyelőre nem érezhető a keresletélénkítő hatása. A jövőben várhatóan a meglévő lakásállomány korszerűsítése, az épületenergetikai felújítások kerülnek előtérbe.

2013-ban csak minden negyedik hitel volt támogatott, a szocpol pedig az újlakás eladásokkal együtt egyre inkább marginalizálódik a piacon.

A bérleti díjak emelkedése 2014 első negyedévében is folytatódott, az előző év azonos időszakához hasonlítva minden ingatlantípus esetén növekedés tapasztalható. A növekedés évek óta stabil, a díjak az első teljes válságév, a 2009-es szintjén vannak, de a válság előtti szinttől még mindig elmaradva. A jelenleg bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 7 és 9 százalék közötti hozamokat lehet elérni.

Település	Ingatlantípus	alapterület	hozam
Budapest	használt panellakás	50 nm	7,91%
Budapest	használt téglalakás	40 nm	6,73%
Budapest	használt téglalakás	60 nm	7,21%
Nyugati országrész	használt téglalakás	60 nm	7,92%
Keleti országrész	használt panellakás	50 nm	9,05%
Pest megye	használt téglalapítványú ház	100 nm	8,66%

Forrás: Otthon Centrum

Fejlesztési telkek

A fejlesztési telkek iránti kereslet több éves távlatban jellemzően stagnáló képet mutat. Az ipari-logisztikai, kereskedelmi szektorban tapasztalható kínálati hatás által, a kedvezőtlen befektetői környezet szempontjaira reagálva a beruházások alacsony szintűek. A fejlesztési telkek piaca ezt a trendet követi.

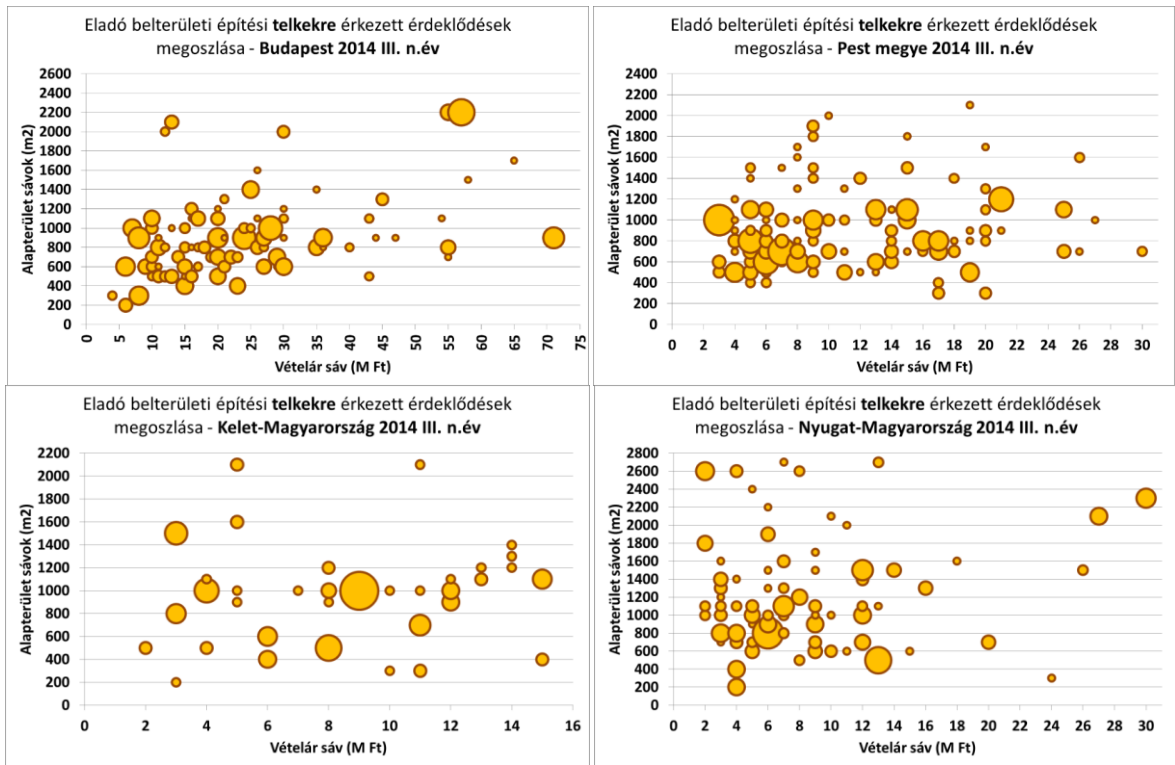
A közepesen jobb lokációval rendelkező újszerű lakások, a szintén jó elhelyezkedésű, nagy egybefüggő területű irodák, a budapesti belvárosi szállodák és hostelek piacán érezhető a kínálat beszűkülése. Az M0 környéki jól ismert lokációk maradtak továbbra is a legnépszerűbbek, melyek a nagy bérlők részéről fokozott érdeklődésre tarthatnak számot. Biztató jelnek tekinthetjük, hogy a szakma egyes képviselői szerint a 2000. év körüli szinten vannak a telekárak. Idővel befektetési céllal megjelenthetnek újabb befektetők a piacon. Jelenleg azonban nagy számban állnak rendelkezésre fejlesztői tartálékterületek, melyek egy piaci erősödésre, keresletélénkülésre gyorsabban reagálnak.

Vidéken érdeklődés tapasztalható a gyártó cégek részéről a jó minőségű épületek iránt, valamint a meglévő gyártóüzemek is további területekkel bővítenek a jelenlegi üzemeik mellett, különösen az autóipar esetében például Győrben, ahol az Audi növekedésére számítanak. Székesfehérvár környékén is élénkül az érdeklődés úgy a fejlesztési telkek, mint a meglévő épületek iránt.

Építési telkek

Magyarországon 2008 és 2013 között rendkívüli mértékben visszaszorult a magánberuházásban történő építkezés. A telekárak a válság során – hasonlóan a lakásárakhoz – a visszaeső kereslet nyomán jelentősen csökkentek. Az idei év első három hónapja alapján, Budapesten átlagosan 26.500 Ft-ot kell szánni egy belterületi építési telek egy négyzetméterének megvásárlására. A vidéki nagyvárosokban 7.500-10.500 Ft körül alakult az átlagos négyzetméter ár.

Budapesten a 20 millió forintos, 900 négyzetméteres, Pest megyében az 5-6 milliós, 600-800 négyzetméteres telkekre mutatkozik a legnagyobb kereslet. Az ország keleti felében a 8, a nyugati felében a 6 millió forintos áron kínált telkekre koncentrálódik a kereslet. Keleten az 1.000, nyugaton az 800 négyzetméteres telkek vonzották a legtöbb érdeklődőt.



Források: Budapesti Ingatlan-tanácsadók Egyeszete Fóruma, Budapesti Lakásprojekt Adatbázis, CB Richard Ellis, Colliers International, Eston International, Jones Lang LaSalle, KSH, Otthon Centrum, PropertyEU, Real Estate Research Association, ReSource Ingatlaninfó, OTP Jelzálogbank, Duna House, portfolio.hu,

LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

Üzleti szerződések az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel

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

A Kibocsátó több önálló zálogjog-vásárlási keretmegállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, melynek keretében önálló zálogjog megvásárlása és részletvétel vagy halasztott fizetés mellett történő visszavásárlása útján folyamatosan refinanszírozást nyújt az anyavállalat részére. Ezek a keretmegállapodások kiterjednek az UniCredit Bank Hungary Zrt. állami kamattámogatású lakossági forint jelzáloghitelei refinanszírozására, továbbá a lakossági deviza jelzáloghitelei refinanszírozására. Tekintettel arra, hogy az önálló zálogjogokra vonatkozó visszavásárlási 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 túlnyomó többsége régen fennálló, problémamentes szerződés. A devizahitelek esetén az UniCredit Bank Hungary Zrt. szorosan együttműködik a Kibocsátóval annak érdekében, hogy a forintosításra kerülő jelzáloghitelek zökkenőmentes további refinanszírozása megvalósuljon, a Kibocsátó pedig gondoskodni fog az ezen ügyletek refinanszírozásához szükséges – csökkenő mértékű jelzáloglevél-állományt meghaladó – jelzáloglevelek más típusú ügyletek refinanszírozására történő felhasználásáról, illetve – szükség esetén – visszavásárlásáról.

A Kibocsátó devizában nyilvántartott hosszú lejáratú hitelügyleteinek forrását jelentős részben az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött hitelszerződések alapján felvett kölcsönök révén biztosítja. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott, korábban kötött hitelszerződések keretében lehívott hosszú lejáratú devizahitelek összege 2014. december 31-én 5 millió euró és 4,7 millió svájci frank volt.

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

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

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

- ingatlangazdálkodás;
- humánpolitika;
- adatbiztonság;
- kontrolling;
- Bázis III., összevont kockázati jelentések és működési és reputációs kockázat;
- szervezés;
- jog és compliance;
- pénz- és tőkepiaci elszámolások;
- piaci kockázatkezelés;
- számvitel;
- hatósági megkeresések; és
- anti fraud.

2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait kiszervezett tevékenységként szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. Ennek keretében az üzleti ingatlanok finanszírozásával, a

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

A magánszemély ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- hitelezési tevékenységgel kapcsolatos ügynöki feladatok;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- földhivatali ügyintézés;
- utógondozás, hitellebonyolítás, sztenderd ügyekben döntéshozatal;
- üzleti oldal – monitoring tevékenység;
- kockázatkezelés – monitoring tevékenység nem problémamentes ügyfelek esetén;
- behajtás, work-out;
- 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 (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 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;
- 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 intézése;

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

A refinanszírozással kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

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

HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK

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

A PROGRAM KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ KIBOCSÁTÁSOK KÖLTSÉGEI

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

ADÓZÁS

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

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

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

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

Belföldi illetőségű Jelzáloglevél és Kötvény tulajdonosok adózása

Kamatjövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

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

Természetes személyek

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

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

- (i) az adó mértéke 16 %; továbbá
- (ii) amennyiben a természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény alapján belföldi illetőségűnek minősül, az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény alapján 6 %-os mértékű egészségügyi hozzájárulás is fizetendő.

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

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

Tőkejövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

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

Természetes személyek

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

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

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

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

Tartós befektetésből származó jövedelem

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

A tartós befektetésből származó jövedelem adójának mértéke:

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

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

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

Vagyonátruházási illeték

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

Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény tulajdonosok adózása

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

Kamatjövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

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

Külföldi illetőségű természetes személyek

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

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

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

Tőkejövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

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

Külföldi illetőségű természetes személyek

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Felhatalmazás

A Kibocsátó jelen Alaptájékoztató szerinti 2015-16. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programját a Kibocsátó Igazgatósága 32/2014. számú határozatával 2014. október 29-én hagyta jóvá. A fentiek mellett a Kibocsátó Igazgatósága a 2015. február 25-én kelt 5/2015. számú határozatával felhatalmazást adott a Program keretösszegének 200.000.000.000 forintra történő megemelésére.

Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó Igazgatósága a 2014. október 29-én kelt 32/2014. 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 2015. február 17-i Alapító Okirata.
- (ii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iii) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 32/2014. és 5/2015. számú határozatai.
- (iv) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (v) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vi) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2014. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.

A fenti dokumentumok előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetők a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér. 5-6. szám alatti székhelyén.

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

Elszámolóház

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

Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

2014. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2014. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

Bírósági és választottbíróági eljárások

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

Könyvvizsgáló

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (könyvvizsgálói igazolvány szám: 005313)). A Könyvvizsgáló a Kibocsátó MSZSZ szerinti 2013-as és 2014-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el.

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

Vagyonellenőr

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

Vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.

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 külképviselőt.
- 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 képviselője, a vámszabadterületi társaság, a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ha a fióktelepet vámszabad területen létesítették, illetve ott működik.

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

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

Jegyzés	A Tpt. 5. § (1) bekezdés 63. pontjának szabályai szerinti az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.
Jelzáloglevél	A jelen Program keretében kibocsátott, dematerializált, névre szóló, a Jht. alapján kibocsátott átruházható, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét megtestesítő értékpapír (ideértve a Tőzsdei Jelzálogleveleket, a Nyilvános Jelzálogleveleket és a Zártkörű Jelzálogleveleket).
Kötvény	A jelen Program keretében a Tpt. 12/B §-a valamint a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet alapján kibocsátott, dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapír (ideértve a Tőzsdei Kötvényeket, a Nyilvános Kötvényeket és a Zártkörű Kötvényeket).
Munkanap	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó, a Fizető Megbízott és a KELER Zrt. is nyitva tart.
MSZSZ	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.
Okirat	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált Jelzáloglevelekről/Kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7. § (1) – (3) bekezdései szerint.
Pótfedezet	<p>A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt pénzforgalmi számlán tartott pénz;(b) az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség (EGT) és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamainak nemzeti bankjai, valamint az Európai Központi Bank által kibocsátott értékpapír;(c) az Európai Unió, az EGT és az OECD tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír;(d) az Európai Befektetési Bank, a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank, az Európa Tanács Fejlesztési Bankja és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank által kibocsátott azon értékpapírok, melyek kötelezettje a kibocsátó;(e) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír;(f) azon értékpapírok, amelyek tőke- és kamattörlesztéséért a (c) és (d) pontban felsorolt kibocsátók valamelyike kezességet vállalt;(g) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott – a Jht. 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó – hitel; és(h) a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről szóló 196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet 14. §-ának (1) bekezdése szerint

fedezett kötvénynek minősülő azon értékpapír, amelyet valamely tagállam nemzeti bankja vagy az Európai Központi Bank elfogadható fedezetnek minősített, ide nem értve a Kibocsátó saját kibocsátású jelzálogleveleit, valamint az 1996. évi CXII. törvény 2. számú mellékletének II/5. pontja értelmében a Kibocsátóval szoros kapcsolatban álló hitelintézet vagy befektetési vállalkozás által kibocsátott fedezett kötvényt.

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

Program A Kibocsátó 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 eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetéül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészről eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet Jht. 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető.

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

Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként legfeljebb 60% mértékig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető Rendes Fedezetként figyelembe.

Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

Részlet Az egy Sorozatba tartozó azon Jelzáloglevelek/Kötvények, amelyek forgalomba hozatali napja azonos.

Sorozat Az azonos típusú, azonos előállítású, azonos jogokat megtestesítő Jelzáloglevelek és Kötvények egy meghatározott időpontban (egy Részletben) forgalomba hozott teljes mennyisége, illetve az eltérő időpontban (több Részletben) forgalomba hozott értékpapírok valamely későbbi időpontban azonos jogokat megtestesítő teljes mennyisége.

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

KIBOCSÁTÓ

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

VEZETŐ FORGALMAZÓ ÉS FIZETŐ MEGBÍZOTT

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

KÖNYVVIZSGÁLÓ

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

VAGYONELLENŐR

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

KIEGÉSZÍTÉSEK

1.

1.1. Féléves jelentés 2015.

1.2. Személyi változások

1. számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2015-16. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-486/2015. (2015. május 15.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2015. augusztus 28.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-808/2015., 2015. szeptember 9.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (5) bekezdésének megfelelően 2015. augusztus 28-án közzétette 2015. évi Féléves jelentését, az – az MNB által H-KE-III-486/2015. (2015. május 15.) számú határozattal közzétételre engedélyezett – UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2015-16. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2015. évi Féléves jelentésével. Az 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatót a 'Kiegészítések' című fejezettel bővítettük, melynek 1.1. számú pontja a következő:

1.1. Féléves jelentés 2015.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Igazgatóságának személyi összetételében változások történtek, az MNB által H-KE-III-486/2015. (2015. május 15.) számú határozattal közzétételre engedélyezett UniCredit Jelzálogbank Zrt. 200.000.000.000 forint keretösszegű 2015-16. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az Igazgatóság személyi összetételében történt változásokkal. Az 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatót a 'Kiegészítések' című fejezettel bővítettük, melynek 1.2. számú pontja a következő:

1.2. Személyi változások

Bunna Gyula 2015. április 30-án lemondott külső igazgatósági tagságáról. Utódjának az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Felügyelőbizottsága – a 2015. július 7-én kelt 5/2015. számú határozatával – dr. Simon Zsoltot nevezte ki.

Az Igazgatóság összetételében történt változások az Alaptájékoztató **VI. A KIBOCSÁTÓ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEI; VI.1. Igazgatóság** (91. oldal) fejezetét érintik. Ezen fejezet az alábbiak szerint változik:

VI.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság tagjai a következő személyek:

Pórfy György	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Novákné Bejczy Katalin	belső igazgatósági tag
Dr. Füredi Júlia	külső igazgatósági tag
Dr. Simon Zsolt	külső igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Pórfy György	az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Novákné Bejczy Katalin	az Igazgatóság belső tagja, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. ügyvezetője, Kockázatkezelés, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Dr. Füredi Júlia	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Humánpolitika, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Dr. Simon Zsolt	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Lakossági és Kisvállalati Értékesítés Támogatás és Hálózatfejlesztés, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

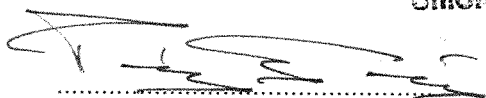
NYILATKOZATOK

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, 2015. augusztus 28.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



Pórfy György
elnök-vezérigazgató



Lugosi Zsuzsanna
vezető munkatárs

UniCredit Bank Hungary Zrt.

UniCredit Bank Hungary Zrt.
44.



Csáky Attila
ügyvezető igazgató



Földi Balázs
igazgató

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2015.**

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés.....	147
2.	A mérleg kivonata.....	148
3.	Az eredménykimutatás kivonata.....	150
4.	Vezetőségi jelentés.....	151
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása.....	151
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2015. június 30-án.....	151
4.2.1.	Igazgatóság.....	151
4.2.2.	Felügyelőbizottság.....	151
4.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete.....	152
4.3.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	152
4.3.2.	Refinanszírozás.....	152
4.3.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	152
4.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	153
4.4.	A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája.....	153
4.4.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	153
4.4.2.	Refinanszírozás.....	153
4.4.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	153
4.4.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	153
4.5.	A Jelzálogbank eredményei és kilátásai.....	154
4.5.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	154
4.5.2.	Refinanszírozás.....	154
4.5.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	155
4.5.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	155
4.6.	A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	155
4.6.1.	Makrogazdasági és piaci kockázatok.....	155
4.6.2.	Hitelezési kockázatok.....	156
4.6.3.	Működési kockázat.....	156
4.6.4.	Kamatkockázat.....	156
4.6.5.	Árfolyamkockázat.....	157
4.6.6.	Likviditási kockázat.....	157
4.7.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	157
5.	Fedezeti jelentés.....	158
6.	Nyilatkozatok.....	159

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a pénzügyminiszter 21/2010. (V.12.) PM rendeletében foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült. A 2015. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredmény sorok a magyar számviteli szabályok szerint készültek.

2. A mérleg kivonata

ESZKÖZÖK		Adatok millió forintban		Változás
		2014.12.31	2015.06.30	%
I.	PÉNZESZKÖZÖK	121	455	276,0
II.	ÁLLAMPAPÍROK	5 997	5 900	-1,6
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	5 997	5 900	-1,6
III/A.	ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	3	5	66,7
III.	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	51 029	161 816	217,1
a)	látra szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	51 029	161 816	217,1
ba)	éven belüli lejáratú	11 449	71 827	527,4
bb)	éven túli lejáratú	39 580	89 989	127,4
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	19 936	17 723	-11,1
a)	pénzügyi szolgáltatásból	19 936	17 723	-11,1
aa)	éven belüli lejáratú	1 994	298	-85,1
ab)	éven túli lejáratú	17 942	17 425	-2,9
b)	befektetési szolgáltatásból			
V.	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI.	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMU ÉRTÉKPAPÍROK			
VII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
VIII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0,0
a)	immateriális javak	0	0	0,0
b)	immateriális javak érték helyesbítése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	5	5	0,0
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	5	5	0,0
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	631	371	-41,2
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	631	371	-41,2
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	432	621	43,8
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	432	621	43,8
b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	0,0
c)	halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		78 154	186 896	139,1
Ebből				
FORGÓESZKÖZÖK		14 198	72 956	413,8
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK		63 524	113 319	78,4

	FORRÁSOK	Adatok millió forintban		Változás
		2014.12.31	2015.06.30	%
I.	HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	15 170	74 804	393,1
a)	látra szóló	0	0	0,0
b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	15 170	74 804	393,1
ba)	éven belüli lejáratú	12 365	73 497	494,4
bb)	éven túli lejáratú	2 805	1 307	-53,4
c)	befektetési szolgáltatásból			
II.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	125	336	168,8
III.	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPIROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	44 412	91 333	105,6
a)	kibocsátott kötvények			
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	44 412	91 333	105,6
ba)	éven belüli lejáratú	160	160	0,0
bb)	éven túli lejáratú	44 252	91 173	106,0
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	6	58	866,7
a)	éven belüli lejáratú	6	58	866,7
b)	éven túli lejáratú			
IV/A	SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	252	0	-100,0
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 951	4 958	154,1
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	19	100,0
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 951	4 939	153,2
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	2 017	389	-80,7
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
c)	általános kockázati céltartalék	0	0	0,0
d)	egyéb céltartalék	2 017	389	-80,7
VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII.	JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
IX.	JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
X.	TÓKETARTALÉK	783	783	0,0
XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	0	0	0,0
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	11 248	10 435	-7,2
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	3	5	66,7
a)	érték helyesbítés értékelési tartaléka			
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	3	5	66,7
XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-813	795	-197,8
FORRÁSOK ÖSSZESEN		78 154	186 896	139,1
Ebből				
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	12 908	74 051	473,7
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	47 057	92 480	96,5
	- SAJÁT TŐKE	14 221	15 018	5,6

3. Az eredménykimutatás kivonata

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió forintban		Változás
	2014.06.30	2015.06.30	%
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	2 792	2 475	-11,4
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	262	167	-36,3
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	2 530	2 308	-8,8
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	1 674	2 044	22,1
Kamatkülönbözet (1-2)	1 118	431	-61,4
3. Bevételek értékpapirokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	91	62	-31,9
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	91	62	-31,9
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	1	1	0,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	0	0	0,0
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	1	1	0,0
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b.)+6.c)-6.d)	-36	389	-1 180,6
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	133	398	199,2
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	169	9	-94,7
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			0,0
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			0,0
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	29	71	144,8
8. Általános igazgatási költségek	300	212	-29,3
a) személyi jellegű ráfordítások	149	83	-44,3
aa) bérköltség	108	60	-44,4
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	8	6	-25,0
ac) bérjárulékok	33	17	-48,5
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	151	129	-14,6
9. Értécsökkenési leírás	1	1	0,0
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	265	317	19,6
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0	0,0
b) egyéb ráfordítások	265	317	19,6
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés és a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 480	5 606	278,8
a) értékvesztés követelések után	1 479	5 556	275,7
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	50	4 900,0
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	405	5 691	1 305,2
a) értékvesztés visszairás követelések után	404	5 691	1 308,7
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	0	-100,0
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0	0,0
13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	123	0	-100,0
14. Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő ép-k, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	165	0	-100,0
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	-398	507	-227,4
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	-398	506	-227,1
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	0	1	100,0
18. Rendkívüli eredmény	0	568	100,0
19. Adózás előtti eredmény	-398	1 075	-370,1
20. Adófizetési kötelezettség	0	280	100,0
21. Adózott eredmény	-398	795	-299,7
25. Mérleg szerinti eredmény	-398	795	-299,7

4. Vezetőségi jelentés

4.1. A Jelzálogbank bemutatása

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

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

A hatékonyság növelése érdekében a Jelzálogbank 2008 óta egyes kiszolgáló tevékenységeit, úgymint a banküzem, humánpolitika, számítástechnika, számvitel stb., folyamatosan kiszervezte 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 végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

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

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2015. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

Pórfy György (belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke)

Novákné Bejczy Katalin (belső igazgatósági tag)

Dr. Füredi Júlia (külső igazgatósági tag)

Dr. Simon Zsolt (külső igazgatósági tag)

4.2.2. Felügyelőbizottság

Ljubisa Tesic (a Felügyelőbizottság elnöke)

Dr. Pettkó-Szandtner Judit

Tátrai Bernadett

Mátyás Sándor

Sipos József

Tóth Balázs

4.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank elsődleges finanszírozási eszköze – a korábbi évekhez hasonlóan – 2015 első félévében is a jelzáloglevél-kibocsátás volt, ezen felül a szükséges források bevonása pénzügyi, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel formájában történt. A jelzáloglevél-kibocsátás szorosan illeszkedik az UniCredit Csoport Magyarország (továbbiakban: a Csoport) konszolidált szintű eszköz-forráskezelési stratégiájához. A kibocsátások – a korábbi gyakorlatnak megfelelően – a vizsgált időszakban is kibocsátási program keretében valósultak meg. 2015 első negyedévében még az 50 milliárd forint keretösszegű 2014-15. évi, míg 2015 második negyedévében már a 200 milliárd forint keretösszegű 2015-16. évi Jelzáloglevél- és Kötvény Program (a továbbiakban: Program) volt érvényben, melynek elindítását az MNB H-KE-III-486/2015. számú határozatával 2015. május 15-én engedélyezett. A Program keretében a Jelzálogbank – a jóváhagyást követő egy évben – a Programhoz kapcsolódó Alaptájékoztatóban definiált feltételek mellett jelzálogleveleket és kötvényeket bocsáthat ki.

A jelenlegi üzleti és piaci környezetben 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 irányulnak. A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó, a támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra a lejáratok megújításakor és refinanszírozáskor kerül sor. A jelzáloglevelek és kötvények jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, a Program azonban lehetőséget ad zártkörű kibocsátásra is. A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a Program keretében azonban nem tőzsdei jelzáloglevél és kötvény kibocsátása is megvalósulhat.

4.3.2. Refinanszírozás

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-jelzáloghitelekből származó portfólió menedzselése.

2015 első felében a refinanszírozási terület a refinanszírozás volumenében növekedést ért el, mely növekedés az anyabankkal kidolgozott és sikeresen megvalósított együttműködésen alapult, mind lakossági, mind üzleti ingatlanokat finanszírozó forint- és deviza-jelzáloghitelek refinanszírozásán keresztül.

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

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

4.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

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

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

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

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.

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

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

4.4. A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája

4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátások szervezését, valamint a napi likviditásmenedzsment-feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a Treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosítása mellett a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratú összhangjának megteremtése és javítása – megfelelően a hatályos jogszabályi követelményeknek –, valamint a kamat-, likviditási és árfolyamkockázatok minimalizálása a csoportszintű szabályozással összhangban. A Jelzálogbank tőke- és pénzügyi tevékenysége úgy kerül kialakításra, hogy a jogszabályi környezetnek és a belső szabályozásnak való megfelelően túl összhangban legyen a Csoport, azon belül az UniCredit Bank eszköz-forráskezelési stratégiájával.

4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfóliókezelési és a refinanszírozási tevékenységhez kapcsolódó feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a Treasury és a Kockázatkezelési területtel.

A refinanszírozási terület elsődleges célja az állomány megtartása, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, az állomány további növelése.

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

4.4.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, 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.

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

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.

4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai

4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

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

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke a 2014. december 31-i állományhoz képest 46,92 milliárd forinttal, 90,23 milliárd forintra nőtt 2015 első félévének végére. A támogatott forinthitelek piackövető árazását biztosító, ún. árazó kibocsátásra 2 alkalommal került sor 10-10 millió forint értékben (UCJBF 2022/A-004 és UCJBF 2022/A-005). Az anyabanktól átvett lakossági jelzáloghitel-portfólió finanszírozásának biztosítására szintén 2 aukció került megszervezésre 36,9 és 10 milliárd forint értékben (UCJBV 2020/A-006 és UCJBV 2018/A-001). 2015 első félévében sem jelzáloglevél-lejárat sem visszavásárlás nem történt.

A forgalomban lévő euróban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke – 2014 év végéhez képest változatlanul – 3,5 millió euró volt.

2015. június 30-án a forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított – együttes, még nem törlesztett névértéke 91,33 milliárd forint volt.

2015 második félévében mindössze egy jelzáloglevél-lejárat lesz esedékes (UCJBF 2015/A, 160 millió forint névértékben). Az év hátralévő részében a kibocsátói aktivitást és a nettó jelzáloglevél-állomány alakulását elsősorban a refinanszírozási tevékenység fogja meghatározni. A Jelzálogbank további anyabanki lakossági jelzáloghitelek refinanszírozását, azaz önálló zálogjogok és különvált zálogjogok vásárlását tervezi 2015 második felében. A tervezett refinanszírozási tevékenység forrásául a Jelzálogbank 25-25 milliárd forint jelzáloglevél-kibocsátást prognosztizál 2015 harmadik és negyedik negyedévére.

Amennyiben a hazai kötvénytípusú piacokon a – 2014 és 2015 első félév során végbement hozamcsökkenés hatására kialakult – viszonylag alacsony hozamszintek stabilizálódnak vagy tovább mérséklődnek, akkor az 2015 második felében és 2016-ban a korábbiakhoz képest olcsóbb hosszú lejáratú forrásbevonást eredményezhet. Az eszköz-forrás szerkezet optimalizálása és a lejáratú struktúrából eredő idek (UCJBF 2015/A: 160 millió forint) és jövő évi (UCJBF 2016/A: 9,9 milliárd forint) megújítási kockázat csökkentése érdekében – a korábbi évek gyakorlatának megfelelően – a Jelzálogbank rövid lejáratú jelzáloglevél-visszavásárlásokat is alkalmazhat.

4.5.2. Refinanszírozás

A támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2015 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 2015 első félévében 1,62 milliárd forinttal csökkent.

A refinanszírozott devizahitel-állomány 2015 első félévében nagymértékben átstrukturálódott:

- (i) A refinanszírozott lakossági, deviza alapú hitelek rögzített árfolyamon forintosításra kerültek, melynek eredményeképpen létrejött egy forintban denominált, állami támogatás nélküli jelzáloghitel-portfólió (13,13 milliárd forint).
- (ii) A Jelzálogbank új üzleti stratégiájával összhangban anyabanki, üzleti ingatlanokat finanszírozó jelzáloghitel-portfólió került refinanszírozásra. Az új kihelyezés az első félévben 47,87 millió euró (14,37 milliárd forint) volt, valamint
- (iii) anyabanki forint refinanszírozás tekintetében új kihelyezés történt 48,78 milliárd forint értékben. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott – forinthitel-állomány a félév végén 59,12 milliárd forint volt.

2015. június 30-án a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 79,39 százalékát (93,23 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az ingatlanpiacot lassan élénkülő befektetői és fejlesztési aktivitás jellemezte 2015 első felében, illetve a nemzetközi alapok részéről is érzékelhetően nő az érdeklődés, ugyanakkor a fejlesztési piacot továbbra is a built-to-suit struktúra uralja. Összességében véve változatlanul kisszámú projektről beszélhetünk.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2015. június 30-án 1,47 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 1,25 százalékát tette ki. Az állomány mérete 2014 első félévéhez képest csökkent (2014. június 30-án 1,76 milliárd forint volt a portfólió nagysága), melynek oka a meglévő ügyletek folyamatos, lassú amortizációja.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2015. június 30-án 21,28 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 1,45 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 18,12 illetve 1,24 százalékát adta.

4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

Az első félévben folytatódott a gazdaság vártnál jobb bővülése, így a GDP növekedés idén is meghaladhatja a 3%-ot. A fellendülés széles bázisú, – ipari export és fogyasztás vezérelt – azonban a beruházások várt lassulása fékezheti a növekedés ütemét, mely így a régió átlagos dinamikájától elmaradhat a jövőben.

A bővülés szerkezetét tekintve az export felülteljesíthet mindaddig, amíg az európai kereslet erős marad. A javuló fogyasztás, ami elsősorban a reáljövedelmek emelkedésének, a munkaerőpiac javulásának és a devizahitelek rendezésének köszönhető, gyorsíthatja az inflációt, mely azonban várhatóan csak jövő év elején közelíti meg a jegybanki célértéket. Mindazonáltal a Magyar Nemzeti Bankot ez vélhetően nem kényszeríti arra, hogy szigorítson a laza monetáris politikán mindaddig, amíg a fogyasztói árindex 4% alatt marad.

A fenntartható növekedés jelenleg két gyenge pontja a beruházási aktivitás, mely 2014-ben nagyrészt állami és EU-s források felhasználásával járult hozzá a növekedéshez, idén azonban a fiskális impulzus részben kisebb, másrészt pedig állami tulajdonszerzést céloz. A továbbra is gyenge (negatív) nettó FDI (Foreign Direct Investment - közvetlen külföldről beáramló tőkebefektetés) áramlás és banki hitelállomány csökkenése pedig továbbra is fundamentális gyengeség. Ennek ellenére hazánk külső finanszírozási képessége továbbra is rekord magas szinten áll, csökkentve ezáltal a külső adósságállományt.

Hitelezés tekintetében az MNB kibővített Növekedési Hitel Programja (NHP) a folyamatos kereslet ellenére is csupán szinten tartja a vállalati hitelállományt, a piaci alapú hitelezés továbbra is gyenge. A lakossági hitelek átfogó rendezésével pedig ezen szegmens adóssága idén kétszámjegyű csökkenést mutat. A 2010 óta veszteséges bankszektor jövedelmezősége továbbra is gyenge és számos kockázat övezi. Az elszámolás/konverzió és a „fair bank” törvény által korlátozott lakossági marzsok mintegy 90 milliárd forinttal rontják a kamateredményt, míg a brókerbotrányok miatt a szektor vállalára potenciálisan évi 20-30 milliárd forint extra teher rakódhat.

A szeptembertől megváltozó monetáris politikai eszköztár, valamint a szigorodó likviditás megfelelési szabályok a bankok szabad likviditását az állampapírpiac felé terelhetik, melyet az MNB a piacinál kedvezőbb kamat-swap (IRS) tenderekkel segíti. A tartósan alacsony alapkamattal az MNB így a hozamgörbe nagy részét támogatja, mindazonáltal a görbe meredeksége továbbra is jelentős.

A szigorú költségvetési politika, a külső adósság további csökkenése és az MNB önfinanszírozási programja hozzájárulhat, hogy Magyarország ez év novemberében a hitelminősítőknél ismét a befektetésre ajánlott besorolásba kerüljön.

4.6.2. Hitelezési kockázatok

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

A birtokfejlesztési és földalapú hitelezés esetében a minősített állomány egy követelés-értékesítést követően jelentősen csökkent, az értékvesztés részben visszairásra került.

2015 júniusában a Jelzálogbank a jogszabályokban előírtaknak megfelelően, a piaci árfolyamoknál alacsonyabb svájci frank illetve euró árfolyamon forintosította lakossági deviza-jelzáloghiteleit. Az elszámolás/kompenzáció kapcsán a forintosított devizahitelek kintlévősége és lejárt kintlévősége forintban csökkent, az értékvesztéssel való fedezettség arányát ezen hiteleknél a Jelzálogbank nem változtatta. Az értékvesztés-fedezettség csökkenését a forinthitelek értékvesztés-változása eredményezte.

A lakossági jelzáloghitel-portfólió romlása tovább folytatódott, de a romlás mértéke alacsonyabb az előző évinél. Az elszámolás lebonyolításáig a Jelzálogbank felfüggesztette a nem-teljesítő hitelek felmondását, végrehajtást nem kezdeményezett. Az elindított végrehajtási eljárások mindezüdig nem eredményeztek lényeges portfólió tisztulást.

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

A refinanszírozási portfólió minősége továbbra is problémamentes.

4.6.3. Működési kockázat

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

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

4.6.4. Kamatkockázat

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

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

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

4.6.5. Árfolyamkockázat

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

A keletkező nyitott devizapozíciót – amennyiben ennek mértéke eléri a megállapított limitet – a Jelzálogbank azonnali devizakonverzióval zárja. Ezen kockázatok kezelése az anyabank által konszolidált szinten történik, határidős és devizacsere ügyletek, keresztdevizás kamatlábcser ügyletek, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerek alkalmazásával.

4.6.6. Likviditási kockázat

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

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

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

2015 első félév végére a Jelzálogbank tőkemegfelelési mutatója 52,29 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakának 51,78 %-os értékéhez képest.

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

ROE 2015 I. félév: 9,21 %	ROA 2015 I. félév: 1,32 %
ROE 2014 I. félév: 6,05 %	ROA 2014 I. félév: 1,14 %

A Jelzálogbank tárgyévi adózás előtti töke- és eszközarányos mutatói meghaladták a 2014 első féléves szinteket, amely a 2015-ös alacsonyabb értékvesztés képzésre vezethető vissza.

Az értékvesztés tárgyévi csökkenésének hatására (visszaírás a forintosítás miatt) a rizikó költség (hitelállományra vetített) jelentős visszaesést mutatott 2014 első félévéhez képest.

COR 2015 I. félév: 32,96 bp	COR 2014 I. félév: 264,69 bp
-----------------------------	------------------------------

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2015. első félév végén fennálló értékeiről

2015. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	90.230.000.000	forint
➤ Kamata (b)	20.057.889.000	forint
Összesen (a+b)	110.287.889.000	forint
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	1.102.640.000	forint
➤ Kamata (d)	259.195.531	forint
Összesen (c+d)	1.361.835.531	forint
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	91.332.640.000	forint
➤ Kamata (b+d)	20.317.084.531	forint
Mindösszesen (a+b+c+d)	111.649.724.531	forint
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	79.701.233.777	forint
➤ Kamatkövetelés (f)	26.082.931.815	forint
Összesen (e+f)	105.784.165.592	forint
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	15.438.196.390	forint
➤ Kamatkövetelés (h)	459.970.194	forint
Összesen (g+h)	15.898.166.584	forint
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	95.139.430.167	forint
➤ Kamatkövetelés (f+h)	26.542.902.009	forint
Mindösszesen (e+g+f+h)	121.682.332.176	forint
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	5.150.000.000	forint
➤ Kamatkövetelés (j)	1.339.000.000	forint
Összesen (i+j)	6.489.000.000	forint

6. Nyilatkozatok

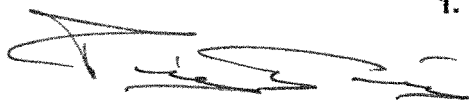
Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2015. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

Budapest, 2015. augusztus 27.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Pórfy György
elnök-vezérigazgató



Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag