



## ALAPTÁJÉKOZTATÓ

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

### 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program

Jelen dokumentum egy (az alább meghatározott) Tájékoztató Rendelet 8. cikke és (az alább meghatározott) Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 25. cikke szerinti alaptájékoztatót, továbbá egy a Tájékoztató Rendelet 4. cikke szerinti önkéntesen elkészített alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában együttesen: **Alaptájékoztató**). Az (1) alaptájékoztató alapján az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a **Kibocsátó**) időről időre az 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**) forgalomba hozni illetve szabályozott piacra bevezetni; és (2) az önkéntesen elkészített alaptájékoztató alapján a Kibocsátó időről időre a Tájékoztató Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a), (c) vagy (d) pontja szerinti befektetők részére kíván Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket nyilvánosan forgalomba hozni mindkét esetben a Kibocsátó 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programja keretében valamint az Alaptájékoztató hatálya és érvényességének időtartama alatt. A Program alapján forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 180.000.000.000 forintot. A jelen Alaptájékoztató egyetlen dokumentumban tartalmazza a tartalomjegyzéket, a Program általános leírását, a releváns kockázati tényezőket, a regisztrációs okmányt, az értékpapírjegyzéket és a végleges feltételek sablonjait. 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a **Kezes**) készfizető kezességvállalási nyilatkozatot (**Nyilatkozat**) tett közzé, amelyben készfizető kezességet (a **Készfizető Kezességvállalás**) vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a Nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan. **A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése a jelen alaptájékoztató (Alaptájékoztató) 12. oldalán kezdődő Kockázati Tényezők című fejezetben található.** Az Alaptájékoztatót a Magyar Nemzeti Bank (az **MNB**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tpt.**), illetve az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a **Tájékoztató Rendelet**) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság H-KE-III-488/2020. számú határozatával 2020. október 12-én jóváhagyta. Az MNB – mint a Tájékoztató Rendelet szerinti illetékes hatóság – az Alaptájékoztatót kizárólag a Tájékoztató Rendelet teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásainak történő megfelelés szempontjából hagyta jóvá, és az MNB jóváhagyása nem tekinthető a Kibocsátóra vagy a Kezesre, valamint a Nyilvános Jelzáloglevelek és a Kötvények minőségére vonatkozó jóváhagyásnak. A Jelzáloglevelekbe vagy Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek saját maguknak kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés. **Az Alaptájékoztató érvényessége az MNB általi jóváhagyásának napjától számított 12 hónapig tart. Az Alaptájékoztató érvényességének lejártát követően felmerülő jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok tekintetében a Kibocsátó és a Kezes nem kötelesek az Alaptájékoztatót kiegészíteni.** 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 dokumentum egy a Tájékoztató Rendelet 8. cikke és az Európai Bizottság 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének (Tájékoztató Végrehajtási Rendelet) 25. cikke szerinti alaptájékoztatót, továbbá egy a Tájékoztató Rendelet 4. cikke szerinti önkéntesen elkészített alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában együttesen: az Alaptájékoztató). Az (1) alaptájékoztató alapján a Kibocsátó az alaptájékoztatóban megjelölt Tőzsdei Jelzalogleveleket és Kötvényeket és Nyilvános Jelzalogleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni illetve szabályozott piacra bevezetni; és (2) az önkéntesen elkészített alaptájékoztató alapján a Kibocsátó időről időre a Tájékoztató Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a), (c) vagy (d) pontja szerinti befektetők részére kíván Nyilvános Jelzalogleveleket és Kötvényeket nyilvánosan forgalomba hozni mindkét esetben a Kibocsátó 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzaloglevél és Kötvény Kibocsátási Programja keretében valamint az Alaptájékoztató hatálya és érvényességének időtartama alatt.

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

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

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

A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VII.16.viii.3. (Jelzaloghitelezési piac alakulása) és VII.16.viii.4. (Versenyhelyzet) címei alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően az MNB által közzétett dokumentumokból, elemzésekből és statisztikai adatokból, a hazai jelzalog-hitelintézetek által közzétett jelentésekből (éves jelentések, éves beszámolók és fedezeti jelentések), valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből és saját adataiból kerültek beépítésre. A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VIII.5. (Makrogazdasági környezet alakulása) címe alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az OECD, az IMF és az Eurostat elemzéseiből, statisztikáiból, továbbá az UniCredit Research és az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből származnak. Az *Ingatlanpiac* című fejezet alatti egyes információk az ezen fejezet szövegében feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma, a Budapest Research Forum (BRF), az Eston International, a Robertson Hungary, a Cushman & Wakefield, a JLL, a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), az Otthon Centrum, a GKI, GFK Hungary, BNP Paribas Real Estate, a CBRE Hungary, a Magyar Nemzeti Bank valamint a portfolio.hu és a vg.hu elemzéseiből, adataiból és statisztikáiból, illetve az általuk készített dokumentumokból kerültek beépítésre. A Kibocsátó megerősíti, hogy az ily módon beépített információk pontosan megfelelnek az eredeti információknak, továbbá, hogy tudomása szerint – oly mértékben amennyire az a fenti intézmények által közzétett eredeti információkból a Kibocsátó számára megállapítható – semmilyen olyan tény nem került kihagyásra, amely alapján a beépített információk pontatlanná vagy félrevezetővé válnának. Az Alaptájékoztató az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépítésre került dokumentumokkal (lásd a *Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok* című fejezetet) összhangban értelmezendő. Az Alaptájékoztató értelmezésekor az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumokat úgy kell tekinteni, hogy azok a dokumentumok az Alaptájékoztatóba beépítésre kerültek, és annak részét képezik.

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalával, illetve értékesítésével kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az értékesítéssel kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag az Alaptájékoztatóban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentésnek. Sem a jelen Alaptájékoztató, sem a Programmal vagy a 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 Alaptájékoztatóján, 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 Tájékoztató Rendelet 23. cikkében 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 Rendelet 5. cikke (1) bekezdésének második albekezdésében és a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 23. cikkének (a) pontja szerinti hozzájárulással kapcsolatos tájékoztatás:**

*Újraértékesítéssel kapcsolatos beleegyezés és felelősségvállalási nyilatkozat:* A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 22. Mellékletének (1) és (2A) pontjaival 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 – az adott Jelzálogleveleknek illetve Kötvényekre alkalmazandó Végleges Feltételekben meghatározott teljes forgalmazási időszak alatt – Magyarországon vagy az Európai Gazdasági Térség bármely egyéb tagállamában 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 (azzal, hogy a közzététel ezen módja az Egyéb Felhatalmazott Forgalmazókkal kapcsolatos új információk közzététele során is alkalmazandó).

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

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. A PROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA</b>	11
<b>II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	12
<b>A. A Kibocsátónak és a Kezesnek a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján a befektetőkkel szemben fennálló kötelezettségei teljesítésének befolyásolására alkalmas kockázati tényezők</b>	12
1. Kibocsátó és Kezes specifikus kockázati tényezők	12
2. A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításával kapcsolatos kockázati tényezők	15
3. A szabályozói háttérrel kapcsolatos további kockázati tényezők:	15
<b>B. A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos piaci kockázatok értékeléséhez szükséges kockázati tényezők</b>	18
1. Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok	19
2. A Jelzáloglevelek és a Kötvények egyes típusaihoz kapcsolódó kockázatok	20
(a) a Jelzáloglevelek és Kötvények alárendeltségi szintjéből eredő kockázatok. Csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárás – ideértve a szanálást vagy átszervezést is – esetén a Jelzáloglevél- illetve Kötvénytulajdonosoknak teljesítendő kifizetések várható terjedelmére és ütemezésére gyakorolt hatás (közepes méretű kockázat)	21
(b) A Kezessel és a Készfizető Kezességvállalásának teljesítésével kapcsolatos kockázati tényezők	22
(c) A Készfizető Kezességvállalás jellege	22
(d) A Készfizető Kezességvállalás hatálya	23
<b>III. FELELŐS SZEMÉLYEK</b>	24
<b>IV. A KIBOCSÁTÓ ÉS A KEZES TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA</b>	25
<b>V. HIVATKOZÁS ÚJTÁN BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK</b>	26
<b>VI. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK</b>	29
VI.1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása	29
VI.1.1. Az értékpapírajegyzékért felelős személy	29
VI.1.2. Az értékpapírajegyzékért felelős személy nyilatkozata	29
VI.1.3. Az értékpapírajegyzék összeállításában szakértői minőségben közreműködő személy adatai	29
VI.1.4. Harmadik féltől származó információk	29
VI.1.5. Nyilatkozat jóváhagyásról	29
VI.2. Kockázati tényezők	29
VI.3. Alapvető Információk	29
VI.3.1. A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége	29
VI.3.2. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása	30
VI.3.3. A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei	30
VI.4. A Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó információk	30
VI.5. A Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei	30
VI.6. A Jelzáloglevelek és Kötvények szabályozott piacra történő bevezetése és kereskedése	31
VI.7. A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kiegészítő információk	31
<b>VI.8. Jelzáloglevél Feltételek</b>	33
1. Kibocsátó	33
2. Felhatalmazás	33
3. Hirdetmények és értesítések	33
4. A Program	33
(a) Megnevezése	33
(b) Keretösszege	33
5. Vezető Forgalmazó	34
6. Program Szervező	34
7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei	34
8. Jelzáloglevelek	34
(a) Típusa	34
(b) Megjelenési formája	34
(c) A Jelzáloglevelek jellege	34

(d) Elévülés	35
(e) Alkalmazandó jog és illetékesség	35
(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok	35
(g) A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása	35
(h) Futamidó	35
(i) A Jelzáloglevelek névértéke	36
(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője	36
(k) Tájékoztató Végrehajtási Rendelet VI. mellékletének 11.3.2 pontja alapján a könyvvizsgálók által ellenőrzött információk	36
9. Jelzáloglevelek forgalomba hozatala	36
(a) A forgalomba hozatal módja és a lehetséges befektetők köre	36
(b) A forgalomba hozatalok pénzneme	36
(c) Árfolyam	36
(d) Forgalomba hozatali ár	36
(e) Forgalomba hozatali dokumentumok	36
(f) További forgalomba hozatalok	37
(g) A befizetett összeg	37
(h) Visszatérítés	37
(i) Értékpapírszámla	37
(j) Elszámolási nap	37
(k) Értékesítési Korlátozások	37
(l) A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos befizetések valamint a Jelzáloglevelek jóváírásának módja és határideje	37
(m) A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala	38
10. Kétoldalú árjegyzés	38
11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások	38
(a) Kamatozás	38
(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések	38
(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek	40
(i) A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába	40
(ii) A Kamatösszeg megállapítása	40
(iii) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja	41
(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása	41
(i) Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába	41
(ii) Kamatláb meghatározása	41
(iii) Képernyőoldalas Kamat-meghatározás a Változó Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozóan	41
(iv) Minimális és/vagy maximális Kamatláb	42
(v) A Kamatösszegek megállapítása	42
(vi) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja	42
12. Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről	42
13. Felhalmozott Kamat	42
14. Diszkont Jelzáloglevelek	43
15. Késedelmi Kamat	43
16. Kifizetések	43
17. Munkaszüneti Napok	43
18. Visszavásárlás	44
19. Visszaváltási opciók	44
(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés	44
(b) Lejárat előtti visszaváltás	44
(i) Diszkont Jelzáloglevél	44
(ii) Egyéb Jelzáloglevelek	45
(c) A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás	45
20. Érvénytelenítés	45
21. Készfizető Kezességvállalás jellege	46
22. Készfizető Kezességvállalás hatálya	46
<b>VI.9. Kötvény Feltételek</b>	47
1. Kibocsátó	47
2. Felhatalmazás	47
3. Hirdetmények és értesítések	47

4. A Program	47
(a) Megnevezése	47
(b) Keretösszege	47
5. Vezető Forgalmazó	48
6. Program Szervező	48
7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei	48
8. Kötvények	48
(a) Típusa	48
(b) Megjelenési formája	48
(c) A Kötvények jellege	48
(d) Elévülés	49
(e) Alkalmazandó jog és illetékesség	49
(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok	49
(g) A Kötvények átruházásának korlátozása	49
(h) Futamidő	49
(i) A Kötvények névértéke	49
(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője	50
9. Kötvények forgalomba hozatala	50
(a) A forgalomba hozatal módja, lehetséges befektetők köre	50
(b) A forgalomba hozatalok pénzneme	50
(c) Árfolyam	50
(d) Forgalomba hozatali ár	50
(e) Forgalomba hozatali dokumentumok	50
(f) További forgalomba hozatalok	50
(g) A befizetett összeg	50
(h) Visszatérítés	51
(i) Értékpapírszámla	51
(j) Elszámolási nap	51
(k) Értékesítési Korlátozások	51
(l) A Kötvényekkel kapcsolatos befizetések valamint a Kötvények jóváírásának módja és határideje	51
(m) A Kötvények forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala	51
10. Kétoldalú árjegyzés	51
11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások	51
(a) Kamatozás	51
(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések	52
(c) Fix Kamatozású Kötvények	54
(i) A Fix Kamatozású Kötvények Kamatlába	54
(ii) A Kamatösszeg megállapítása	54
(iii) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja	54
(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények kamatozása	55
(i) Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények Kamatlába	55
(ii) Kamatláb meghatározása	55
(iii) Képernyőoldalas Kamat-meghatározás a Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozóan	55
(iv) Minimális és/vagy maximális Kamatláb	55
(v) A Kamatösszegek megállapítása	55
(vi) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja	56
12. Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről	56
13. Felhalmozott Kamat	56
14. Diszkont Kötvények	56
15. Késedelmi Kamat	56
16. Kifizetések	56
17. Munkaszüneti Napok	57
18. Visszaváltási opciók	57
(a) Végző Visszaváltás, Tőketörlesztés	57
(b) Lejárat előtti visszaváltás	57
(i) Diszkont Kötvény	57
(ii) Egyéb Kötvények	58
(c) A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás	58
19. Érvénytelenítés	59

20. Készfizető Kezességvállalás jellege	59
21. Készfizető Kezességvállalás hatálya	59
<b>VI.10. Aukciós Szabályok</b>	61
1. Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása	61
2. Befizetés módja	61
3. Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele	62
4. Nem kompetitív ajánlatok elfogadásának lehetősége	62
5. Az aukció lebonyolítása	62
6. Allokáció	63
7. A Jelzáloglevelek és Kötvények várható hozamának a kiszámítási módja	63
<b>VI.11. A Jegyzési Eljárás Szabályai</b>	64
1. A jegyzési vásárlási ajánlatok benyújtása, a befizetés módja	64
2. A jegyzési ajánlatok érvényessége	64
3. Allokáció	65
4. Az értékpapírok jóváírása	65
5. A Jelzáloglevelek és Kötvények várható hozamának a kiszámítási módja	65
<b>VI.12. A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános] Jelzáloglevelek esetén</b>	66
<b>VI.13. A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános] Kötvények esetén</b>	78
<b>VII. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY</b>	89
VII.1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása	89
VII.1.1. A regisztrációs okmányért felelős személy	89
VII.1.2. A regisztrációs okmányért felelős személy nyilatkozata	89
VII.1.3. A regisztrációs okmány összeállításában szakértői minőségben közreműködő személy adatai	89
VII.1.4. Harmadik féltől származó információk	89
VII.1.5. Nyilatkozat jóváhagyásról	89
VII.2. Könyvvizsgáló	90
VII.3. Kockázati tényezők	90
VII.4. A Kibocsátóra vonatkozó Információk	90
VII.5. Üzleti áttekintés	90
VII.6. Szervezeti felépítés	90
VII.7. Trendek, jelentősen hátrányos vagy lényeges változás	90
VII. 8. Nyereség-előrejelzés vagy --becslés	92
VII. 9. A Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületei	92
VII. 10. A Kibocsátó főrésztvényese	92
VII. 11. A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó múltbeli pénzügyi információk	92
VII. 12. Kiegészítő információk	92
VII. 13. Lényeges szerződések	92
VII.14. Megtekinthető dokumentumok	95
<b>VII.16. A Kibocsátó Bemutatása</b>	97
I. A KIBOCSÁTÓ ADATAI	97
II. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	98
1. A Kibocsátó fontosabb mutatószámai (adatok %-ban megadva)	98
2. A Kibocsátó adózás előtti eredménye és tárgyévi nettó eredménye valamint Saját tőke összetétele 2019. és 2018. december 31-én (adatok millió forintban)	99
2.1. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelése és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2019.12.31-én (adatok millió forintban)	100
2.2. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelése és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2018.12.31-én (adatok millió forintban)	100
3. A Kibocsátó IFRS szerinti mérleg kimutatása 2019.12.31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)	101
4. A Kibocsátó IFRS szerinti eredménykimutatása 2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)	102
5. A Kibocsátó IFRS szerinti teljes átfogó eredmény kimutatása 2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)	103
6. A Kibocsátó IFRS szerinti saját tőke kimutatása 2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)	103



7. A Kibocsátó IFRS szerinti cash flow kimutatása 2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)	104
8. Mérlegfőösszeg és eredmény	105
III. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE	106
IV. LÉNYEGES ESEMÉNYEK, VÁLTOZÁSOK	106
1. Részvétel az MNB jelzáloglevél vásárlási programjában	106
2. Osztalékfizetés	107
3. Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató változása 2019. október 1-től	107
V. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE	107
1. UniCredit	107
2. UniCredit Bank Hungary Zrt.	107
3. UniCredit Jelzálogbank Zrt.	107
VI. A KIBOCSÁTÓ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEI	108
1. Igazgatóság	108
2. Felügyelőbizottság	108
3. Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat	109
VII. A KIBOCSÁTÓ RÉSZVÉNYESE	109
VIII. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE	110
1. Fő tevékenységi körök bemutatása	110
1.1. Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás (mint forrásgyűjtési tevékenység)	110
1.2. Refinanszírozás	111
1.3. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés	112
2. A portfólió minősége	112
3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása	114
4. Versenyhelyzet	115
5. Makrogazdasági környezet alakulása	116
(a) A magyar bankszektor teljesítménye	118
(b) A bankrendszer felügyelete és szabályozása	119
(c) Bankrendszeri forint lejárat eltéréseiről és a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatóról (JMM)	120
6. Nyereség előrejelzés	121
IX. A Jelzáloglevelek fedezetével kapcsolatos számítási módszerek bemutatása (ideértve a devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek, illetve a devizában denominált Jelzáloglevelek után fizetendő tőke és kamatállományok forintra történő átszámításával kapcsolatos szabályoknak a bemutatását is)	121
<b>VII.17. A Kezes Bemutatása</b>	122
1. A Kezes fontosabb mutatószámai	122
(a) A Kezest érintő általános információk:	129
(b) A Kezes igazgatási, irányító és felügyelő szervei	129
2. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2019. évi teljesítménye és eredménye	130
3. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. üzletágainak 2019-es beszámolója és bemutatása	131
(a) Vállalati, befektetési banki és private banking divízió	131
(b) Lakossági és kisvállalati divízió	133
VII.18. Ingatlanpiac	136
1. Irodapiac	136
2. Ipari ingatlanok	139
3. COVID-19 hatása az ipari ingatlanokra	141
(a) Rövid távú perspektíva:	141
(b) Hosszú távú perspektíva:	141
(c) Bérlok, bérleti díjak	142
(d) Kínálat	142
4. Üzlethelyiségek	143
(a) Vásárlóerő-2019	145
(b) Kínálat - 2019	146
(c) Kereslet - 2019	148
(d) Bérleti díjak- 2019	149
(e) Online kereskedelem - COVID-19- 4000 webshop adatai alapján (shopcenter.hu)	150
(f) COVID-19 hatás összefoglaló	152
5. Lakáspiac	154
(a) Újlakás-piac	157

(b) Albérlet és befektetés	158
(c) Várakozások	159
(d) Koronavírus-járványhelyzet (COVID-19) lakáspiaci hatásai	160
<b>VIII. DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK</b>	<b>161</b>
<b>1. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KEZESSÉGVÁLLALÁSRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK</b>	<b>166</b>
<b>KIEGÉSZÍTÉSEK:</b>	
<b>1.SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉS</b>	<b>172</b>
<b>2.SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉS</b>	<b>178</b>

## I. A PROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

*A Program alábbi általános jellegű leírása a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 25. Cikk 1. pont (b) bekezdése alapján került elkészítésre és nem teljes körű. A Program alábbi általános jellegű leírása az Alaptájékoztató egyéb részeivel valamint az alkalmazandó Végleges Feltételekkel együtt értelmezendő.*

**A Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve:** UniCredit Jelzálogbank Zrt.

**A Kezes, Vezető Forgalmazó, és Fizető Megbízott jogi és kereskedelmi neve:** UniCredit Bank Hungary Zrt.

**Kockázati Tényezők** A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése az Alaptájékoztató 12. oldalán kezdődő Kockázati Tényezők című fejezetben található.

**Program elnevezése** Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

**Program leírása** A Program alapján időről időre a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetendő Jelzálogleveleket és Kötvényeket és oda be nem vezetendő Jelzálogleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni oly módon, hogy a Program alapján forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 180.000.000.000 forintot.

**Jelzáloglevelek leírása** A Jelzáloglevelek feltételeinek részletes bemutatása az Alaptájékoztató 33. oldalán kezdődő Jelzáloglevél Feltételek című fejezetben található.

**Kötvények leírása** A Kötvények feltételeinek részletes bemutatása az Alaptájékoztató 47. oldalán kezdődő Kötvény Feltételek című fejezetben található.

**Kezesség leírása** A Program alapján forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények tekintetében 2017. november 2-án a Kezes készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a készfizető kezességvállalási nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan. A készfizető kezességvállalási nyilatkozat az Alaptájékoztató 166. oldalán található.

**A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 37. Cikk 1. bekezdés (c) pontja szerinti követelmények** (i) A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. Mellékletében előrt információk elsősorban a Regisztrációs Okmány fejezetben kerültek csoportosításra; és (ii) a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 14. Mellékletében előrt információk elsősorban az Értékpapírjegyzék fejezetben kerültek csoportosításra.

## II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

*A Kibocsátó és a Kezes megítélése szerint az alábbi tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó és a Kezes 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 sem a Kibocsátó sem a Kezes 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 és a Kezes 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 és a Kezes a Jelzáloglevelekkel és a Kötvényekkel kapcsolatos kamat, tőke és egyéb összeget olyan egyéb okokból kifolyólag nem lesz képes megfizetni, amely okokat a Kibocsátó és a Kezes 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. A Kibocsátónak és a Kezesnek a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján a befektetőkkel szemben fennálló kötelezettségei teljesítésének befolyásolására alkalmas kockázati tényezők**

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

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

#### **1. Kibocsátó és Kezes specifikus kockázati tényezők**

- *A COVID-19 járványhelyzetből eredő kockázatok (magas kockázat):* A COVID-19 járványhelyzet 2019. év végén történő megjelenése turbulenciát okozott a világgazdaságban, a pénzüpiacokon, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetben is. Miközben a járványügyi esetek száma gyarapszik, és a kormányok továbbá a nemzetközi szervezetek a járványhelyzet kezelése céljából számos intézkedést hoznak, a Kibocsátó a jelen Alaptájékoztató keltének napján továbbra is nyomon követi a COVID-19 járvány kitörésének a Kibocsátó és a Kezes

működésére, a Kibocsátó és a Kezes tevékenységeivel érintett piacokra és tágabban véve a makrogazdasági kilátásokra gyakorolt esetleges hatásait.

Bár a jelen Alaptájékoztató keltének napján közegészségügyi szempontból nehezen jósolható meg teljes mértékben a COVID-19 járványhelyzet összes hatása, és a COVID-19 fertőzés terjedésének a megakadályozása céljából megelőző jellegű intézkedések (ideértve különösen az utazási korlátozásokat, a karantént, az önkéntes karantént és a gazdasági tevékenységek átmeneti leállítását) kerültek elfogadásra, mindezek ellenére a COVID-19 járványhelyzet jelentősen hátrányos hatással lehet a Kibocsátó és a Kezes működésére és a gazdasági környezetre, továbbá világszerte a pénzpiacokra. A Kibocsátó megítélése szerint a COVID-19 járványhelyzet és az arra válaszként adott vészhelyzeti intézkedések a Kibocsátó és a Kezes üzleti tevékenységét, pénzügyi helyzetét és tevékenységeinek az eredményeit az alábbiak szerint befolyásolhatják.

– A Kibocsátó és a Kezes kölcsönportfóliójának növekvő mértékű restrukturálására és a kölcsönportfólióval kapcsolatos megnövekedett mértékű értékvesztés alkalmazására kerülhet sor, tekintettel arra, hogy a járványhelyzet, egy esetleges gazdasági visszaesés és a járványhelyzetre (illetve az azzal együtt járó esetleges gazdasági visszaesésre) adott esetleges (kormányzati vagy egyéb) válaszintézkedések – ideértve a jelzáloghitelek törlesztésének esetleges felfüggesztését, a késedelmi kamatok megfizetésével kapcsolatos új szabályozás elfogadását, a szerződések felmondásával kapcsolatos korlátozások alkalmazását és/vagy végrehajtási intézkedéseknek vagy fizetési moratóriumoknak a fizetéseképtelenségi és/vagy végrehajtási eljárások során történő alkalmazását – negatív hatással lehetnek a Kibocsátó és a Kezes azon képességére, hogy a hitelfelvevőktől törlesztésben részesüljön vagy törlesztést igényeljen.

– A Kibocsátó és a Kezes kölcsöneinek fent említett bármely restrukturálása eredményeképpen a kamatbevételek mértéke csökkenhet.

– Az ügyfelek a likviditásuk megnövelése céljából pénzt vesznek fel a számláikról és ezzel csökkennek a betéteik.

– A jelzáloghitelek és egyéb kölcsönök törlesztésével kapcsolatos kötelezően alkalmazandó fizetési haladék (moratórium) elrendelése csökkenti a bevételeket.

– A végrehajtási eljárások tekintetében alkalmazandó fizetési haladék (moratórium) következtében lecsökkennek a kölcsönök behajtása vagy a jelzálogjogok érvényesítése útján elérhető bevételek.

– A COVID-19 járványhelyzet által előidézett esetleges gazdasági visszaesés következtében lecsökken a Kibocsátó és a Kezes szolgáltatásai iránti kereslet.

– A karanténnak, az önkéntes karanténnak, a közösségi távolságtartásnak vagy a Kibocsátó és a Kezes munkavállalóit érintő egyéb hasonló intézkedéseknek a kiterjesztése vagy a COVID-19 fertőzésnek a Kibocsátó és a Kezes munkavállalói között történő elterjedése kihathat a Kibocsátó és a Kezes tevékenységének a folyamatosságára.

A fentiekben felsorolt hatások bármelyike, továbbá a jelen Alaptájékoztató keltének napján még nem azonosítható hatások befolyásolhatják a Kibocsátó és a Kezes pénzügyi teljesítményét, tőkehelyzetét, likviditását és nyereségességét, a Kibocsátónak a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kötelezettségei teljesítésével kapcsolatos képességét valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények értékét. A fentiek mellett előfordulhat, hogy a jövőben hasonló jellegű járványhelyzetek következnek be és nem zárható ki, hogy a jelenlegi világjárvánnyal kapcsolatos helyzet tovább fog romlani. Hasonló jellegű járványhelyzetek jövőben történő bekövetkezése esetén e járványhelyzetek a COVID-19-es járványhelyzethez képest hasonló vagy súlyosabb következményeket okozhatnak, és a Kibocsátó és a Kezes, a Jelzáloglevelek és Kötvények valamint a Jelzáloglevél-tulajdonosok és Kötvénytulajdonosok vonatkozásában hasonló vagy további hátrányos hatásokat eredményezhetnek.

- *Hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos átmeneti fizetési haladék bevezetése (magas kockázat).* 2020. március 18.-ától a COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel 2020. december 31-éig tartó fizetési haladék került bevezetésre a hitelezők által (akár

vállalati ügyfelek, akár magánszemélyek részére) üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettségek – ideértve az adott szerződést biztosító járulékos és nem járulékos mellékkötelezettségeket is – tekintetében (a továbbiakban: **fizetési moratórium**). A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a fizetési moratórium idejével meghosszabbodik. A fizetési moratórium fennállása alatt lejáró szerződés 2020. december 31-éig meghosszabbodik. A fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. Az adós a fizetési moratórium időtartama alatt bármikor dönthet úgy, hogy él a fizetési moratóriummal. A tőketartozást sem a fizetési moratórium ideje alatt, sem a fizetési moratórium lejártát követően nem lehet a fizetési moratórium ideje alatt nem teljesített kamat összegével megnövelni. A fizetési moratórium ideje alatt felhalmozódott kamatot a hátralévő futamidőben esedékes törlesztőrészletekkel együtt a fizetési moratórium lejártát követően a futamidő alatt, évente egyenlő részletekben kell megfizetni. A fizetési moratórium lejártát követően a futamidő úgy hosszabbodik meg, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet és a fizetési moratórium alatt keletkező részletekben megfizetendő kamat összege együttesen ne haladja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztőrészletek összegét. Előfordulhat, hogy a fizetési moratórium hatálya meghosszabbításra kerülhet a 2020. december 31-ét követő időszak vonatkozásában is. A fizetési moratórium elrendelése csökkenti a Kibocsátó és a Kezes bevételeit és ennélfogva a Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségét.

- *A szabályozási környezet megváltozásának kockázata (magas kockázat):* A Kibocsátó és a Kezes üzletmenetét és a hitelfortfólió nagyságát közvetlenül befolyásolják a számviteli szabályok, valamint a hitelezésre, a befektetési tevékenységre, a bankok adózására, a Jelzáloglevél-kibocsátók körére, és az előírt pénzügyi mutatókkal kapcsolatos követelményeket megfogalmazó jogszabályok változása.

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

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

2019. november 2-án elfogadásra került az Európai Parlamentnek és az Európai Unió Tanácsának a fedezett kötvények kibocsátásáról és a fedezett kötvények felügyeletéről szóló 2019/2162/EU irányelve. Ezen irányelv a fedezett kötvények (ún. *covered bonds*) – ideértve a jelzálogleveleket is – tekintetében egy európai uniós szintű egységes keretszabályozás létrehozatalát célozza. Az irányelv magyar jogrendbe történő átültetésére várhatóan 2021. júliusáig fog sor kerülni.

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 tőkemegfelelési, 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, ennélfogva 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 és a Kezes 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 és a Kezesnek a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján fennálló kötelezettségei teljesítésével kapcsolatos képességét valamint a Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetések értékét.

A Kibocsátó és a Kezes 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 és a Kezes üzletmenetét és jövedelmezőségét.

A (banki különadó módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény útján bevezetett) bankadó, valamint a (pénzügyi tranzakciós illetékről szóló 2012. évi CXVI. törvény útján kivetett) pénzügyi tranzakciós illeték bevezetése rontja a hazai bankrendszer jövedelmezőségét, versenyképességét, tőkevonó képességét, valamint az üzleti környezet általános megítélését. A bankrendszer szereplői számára, így a Kibocsátó és a Kezes 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.

## **2. A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításával kapcsolatos kockázati tényezők**

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

## **3. 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 és a Kezes 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. Így különösen a COVID-19-es járványhelyzettel összefüggésben a magyarországi hitelintézetek (ideértve a Kibocsátót és a Kezest is) a 2020. adóévre vonatkozóan különadót kötelesek fizetni 2020. június 10-ig, 2020. szeptember 10-ig és 2020. december 10-ig egyenlő részletekben. A különadó alapja a 2020. adóévi adóalap 50 milliárd forintot meghaladó része, a különadó mértéke 0,19 százalék. A különadó csökkenti a Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségét;
  - (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.
- *A gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok (közepes mértékű kockázat):* A Kibocsátó és a Kezes 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 és a Kezes üzleti kilátásait, jövedelmezőségét, valamint a hitelportfólió minőségének alakulását. A Kibocsátó és a Kezes üzleti eredményét kedvezőtlenül befolyásolhatja a rendszerszintű kockázatok emelkedése, amelyet a bankrendszer működésének, likviditási helyzetének átmeneti vagy tartós zavara idézhet elő.
  - *A Kibocsátó eszközeinek és forrásainak különböző lejáratú szerkezete és eltérő kamatozása strukturális (i) kamat-, (ii) árfolyam- és (iii) likviditási pozíciókat eredményez (közepes mértékű kockázat):* A Kibocsátó kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. Mivel a Kibocsátó jelzálog-hitelintézetként végzi üzleti tevékenységét szigorú jogi feltételek mellett – így különös tekintettel arra, hogy a Kibocsátó betétgyűjtést nem folytat –, eszköz-forrás szerkezete a hazai piacon működő kereskedelmi bankokkal összehasonlítva speciálisnak tekinthető. A Kibocsátó által refinanszírozott hitelek tipikusan közép-, illetve hosszú lejáratú, 1-5 éves kamatperiódusú hitelek. Ezzel szemben a finanszírozás forrása jellemzően a Jelzáloglevél és a Kötvény, amelyekre általában közép- és hosszú lejárat, fix kamatozás jellemző.

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

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



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

- *Hitelek elötörlesztéséből fakadó kockázatok (közepes mértékű kockázati tényező):* A Kibocsátó és a Kezes számára kockázatot jelent a hitelek ügyfelek által történő elötörlesztése is, amely egyrészt átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly romlását eredményezheti, másrészt a jelzáloglevelek fedezeti portfóliójának csökkenését okozza. Az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú külső és belső szabályok vonatkoznak, és a Kibocsátó részére e szabályoknak megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközök állnak rendelkezésre az eszköz-forrás egyensúly helyreállítására (ideértve a Kibocsátó által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek és kötvények részleges vagy teljes visszavásárlását, pótfedezet bevonását vagy a rendes fedezetek állományának emelését is). Az új hitelek folyósításának növekvő aránya a teljes állományon belül csökkenti az elötörlesztésből fakadó kockázatokat.
- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok és piaci kockázat (közepes mértékű 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 és a Kezes piaci forrásszerzési képességét és a Kibocsátó valamint a Kezes forrásköltségeinek alakulásán keresztül a Kibocsátó és a Kezes 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 és a Kezes 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 lejáratil az euró esetleges bevezetését követően válik esedékessé. Ebben az esetben a törlesztésre euróban kerül sor, egy jövőben megállapított euró/forint árfolyam alkalmazása mellett.

- *Forrás megújításának kockázata (alacsony kockázat):* A Kibocsátónak Jelzáloglevél- és Kötvényállománya lejáratil struktúrájának függvényében időközönként a szokásosnál nagyobb volumenű kibocsátásokat kell eszközölnie. A kibocsátott jelzáloglevél állomány bővülése aktív portfólió menedzselési tevékenységet követel meg, ezért a Kibocsátó által megvalósított jelzáloglevél tranzakciók száma is emelkedhet. A Kibocsátó az esedékes lejáratokat megelőző Jelzáloglevél és Kötvény visszavásárlásokkal képes a megújítási kockázat csökkentésére. A piaci hangulat és a hozamkörnyezet kedvezőtlen alakulása növeli a megújítási kockázatot.
- *Hitelezési kockázat (alacsony kockázat):* A Kibocsátó és a Kezes tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Hitelezési kockázat alatt a Kibocsátó és a Kezes által hitelezett lakossági és vállalati ügyfelek, valamint a refinanszírozott partnerbankok nemfizetési kockázatát értjük.

A Kibocsátó és a Kezes 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 céltartalék-képzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az IFRS sztenderdek, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A minősített hitelek kezelését, az átstrukturálási és a „soft”

(a követelés behajtását a Kibocsátó és a Kezes az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérel meg), valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Kibocsátó részére az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

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

- *Működési kockázat (alacsony 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 és a Kezes külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket kiértékeli, szcenárió-elemzéseket készít, adott esetben működési folyamatait a kiértékelés alapján módosítja. A Kibocsátó működési kockázatkezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.
- *Rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat (alacsony kockázat):* A Kibocsátó és a Kezes 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 (alacsony kockázat):* A lakossági lakáshitelezési, illetve jelzáloghitelezési piac sokszereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarék pénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók, pénzügyi vállalkozások), miközben a Jelzáloghitel-finanszírozási Megfelelési Mutató (JMM) bejelentése óta eltelt időszakban a jelzálogbankok piacát is egyre intenzívebb verseny jellemzi az új jelzálogbankok megjelenése miatt kibővült szektorban. A 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.
- *Az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok (alacsony kockázat):* A Kibocsátó és a Kezes 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 és a Kezes jövedelmezőségi kilátásait.

## **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 Kötvénybefektetéseikhez kapcsolódó kockázatokat, ideértve annak a kockázatát is, hogy a lejáratkor fizetendő összeg és az esedékes kamat devizanemei eltérnek (i) egymástól, illetve (ii) a befektető által preferált devizától.

- A befektetőnek szükséges értenie a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos terminológiát, és tisztában kell lennie a releváns mutatók és piaci folyamatok alakulásával.
- A befektetőnek képesnek kell lennie értékelni (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.

### 1. Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok

- *Elsődleges piaci kockázat (magas kockázat):* 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.
- *Árfolyamkockázat (magas kockázat):* A Kibocsátó a Jelzáloglevelek és a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet (kivéve diszkont Jelzáloglevél és diszkont Kötvény esetén) a Végleges Feltételekben meghatározott devizában. Az árfolyam konverzió kockázatot jelenthet a befektetők számára abban az esetben, ha a befektetésre a Végleges Feltételekben megjelölt devizától eltérő devizanemű eszközökben kerül sor. (Például egy befektetéseit forintban értékelő magyarországi befektető számára a forinttól eltérő devizanemben denominált Jelzáloglevél vagy Kötvény vásárlása kockázatot jelent, mivel a forint árfolyamának erősödése a befektetés és a törlesztés időpontja között jelentős veszteséget okozhat.) Az árfolyamok jelentős elmozdulását eredményezheti a Végleges Feltételekben megjelölt deviza leértékelése, a befektetők által vásárolt értékpapír devizanemének megfelelő deviza átértékelése, illetve az árfolyamrendszer megváltozása vagy a hatósági korlátozások bevezetése. A fenti tényezők azt eredményezhetik, hogy a befektetők az eredeti várakozásaikhoz képest eltérő összegű kamat- és tőketörlesztésben részesülnek.
- *Piaci hozamok elmozdulásának kockázata (magas kockázat):* 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.
- *Másodlagos piac hiánya (közepes mértékű kockázat):* 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.
- *Hitelminősítés kockázata (közepes mértékű kockázat):* A Kibocsátó Jelzálogleveleit a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. Meglévő minősítés esetén a hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi

teljeskörűen az értékpapír struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető az értékpapírok vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.

A Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézet hivatalos honlapján található, az intézet által alkalmazott osztályzati módszertan alapján a "Baa" besorolási sávba tartozó befektetéseket definíciószerűen közepes hitelkockázat jellemzi, az ilyen befektetések közepes besorolásúnak tekinthetők és spekulatív elemeket is tartalmazhatnak. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján valamennyi „Baa” hitelminősítéssel ellátott befektetés a befektetési kategóriába tartozik.

- *A befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatok (alacsony kockázat):* 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.

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

- *Részben megfizetett Jelzáloglevelek és Kötvények (magas kockázat):* A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amelynek kibocsátási ára több részletben fizethető meg. A befektető elveszheti teljes befektetését abban az esetben, ha a további részletek befizetése meghiúsul.
- *Változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények kamatszorzó vagy egyéb tőkeáttétel alkalmazásával (magas kockázat):* 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 (magas kockázat):* Az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények olyan szelvényvel rendelkezhetnek, amelyek a Kibocsátó választása alapján fixről változó kamatozásúra vagy változóról fix kamatozásúra változtathatóak át. A Kibocsátó azon képessége, hogy az érvényes kamatot átkonvertálja, befolyásolhatja a másodlagos piacot és a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát, tekintettel arra, hogy a konvertálásra feltételezhetően olyan időszakban kerül sor, amikor a Kibocsátó finanszírozási költségei a korábbiakhoz képest alacsonyabbak.
- *Jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények (magas kockázat):* 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.
- *Jelzáloglevelek és Kötvények a Kibocsátó választása alapján gyakorolható visszaváltási opcióval (közepes mértékű kockázat):* 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 (közepes mértékű kockázat):* A Kibocsátó kibocsáthat olyan Jelzálogleveleket és Kötvényeket, amelyek kamatindex és /vagy képlet vagy valamely értékpapír, deviza vagy szabványosított tőzsdei termék árfolyamváltozása, illetve hozamváltozása vagy egyéb tényezők (együttesen: **Releváns Tényező**) alapján kerül meghatározásra. A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amely alapján a tőke törlesztésére és a kamatok megfizetésére egy vagy több olyan devizában kerül sor, amelyek adott esetben az eredeti kibocsátási devizanemtől eltérhetnek. A lehetséges befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy:
  - (i) az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet;
  - (ii) előfordulhat, hogy az adott Jelzáloglevél és Kötvény esetleg nem fizet kamatot;
  - (iii) a tőketörlesztésre vagy a kamatfizetésre különböző időben és a várthoz képest eltérő devizában kerül sor;
  - (iv) a befektetett tőkékük jelentős részét elveszthetik;
  - (v) a Releváns Tényezőt erős volatilitás jellemezheti, amely nem feltétlenül mutat együttmozgást a kamatok, a devizaárfolyam, illetve egyéb tényezők változásával;
  - (vi) amennyiben a Releváns Tényező esetén egynél nagyobb szorzó vagy tőkeáttétel is alkalmazásra kerül, a Releváns Tényező tőke- és kamatfizetésre tett hatása felerősödhet;
  - (vii) a Releváns Tényező változásának időpontja hatással lehet a Jelzáloglevelek és Kötvények hozamára, akár abban az esetben is, ha a Releváns Tényező átlagos szintje egybeesik a befektető várakozásával. Általánosságban, minél korábban változik a Releváns Tényező, annál nagyobb a hozamra gyakorolt hatása; és
  - (viii) az indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt az index múltbeli alakulása nem jelent garanciát az index jövőbeli alakulására. Ennek megfelelően a befektetőknek ajánlott egyeztetniük a pénzügyi és jogi tanácsadójukkal az indexált kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázatokról, valamint arról, hogy az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények megfelelő befektetési formák-e számukra.

A kibocsátó 2019. évre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentése teljes terjedelmében elérhető az UniCredit Jelzálogbank Zrt. honlapján. A jelentés az alábbi hivatkozáson keresztül érhető el:

<https://www.jelzalogbank.hu/news/content.html?cid=1106&contentType=news>

***(a) A Jelzáloglevelek és Kötvények alárendeltségi szintjéből eredő kockázatok. Csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárás – ideértve a szanálást vagy átszervezést is – esetén a Jelzáloglevél- illetve Kötvénytulajdonosoknak teljesítendő kifizetések várható terjedelmére és ütemezésére gyakorolt hatás (közepes méretű kockázat)***

A Jelzáloglevelek és a Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt kötelezettségeit testesítik meg. A magyar jogszabályok alapján a Kibocsátó ellen csődeljárás nem indítható. A 2014. évi XXXVII. törvény 58. § (1) bek. (c) pontja alapján egy, a Kibocsátó szanálása esetén alkalmazható hitelezői feltőkésítési intézkedés hatálya a Kötvényekre kiterjedhet, ugyanakkor nem terjedhet ki a Jelzáloglevelekre. A fentiek mellett a Kötvényektől eltérően a Jelzáloglevelek, a Jht. 14. és 14/A §-ai szerinti fedezettel biztosítottak. 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.

**(b) A Kezessel és a Készfizető Kezességvállalásának teljesítésével kapcsolatos kockázati tényezők**

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

Az elmúlt évekre vonatkozó, a Kezes által közzétett Kockázatkezelési Jelentések az alábbi hivatkozáson érhetőek el:

[https://www.unicreditbank.hu/hu/rolunk/befektetok/kockazati\\_jelentes.html](https://www.unicreditbank.hu/hu/rolunk/befektetok/kockazati_jelentes.html)

A Kezes 2018. és 2019. évekre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentései teljes terjedelmükben elérhetőek az UniCredit Bank Hungary Zrt. honlapján. A jelentések az alábbi hivatkozásokon keresztül érhetőek el:

[https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3\\_jelentes\\_konzs\\_2018\\_HU\\_final.pdf](https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3_jelentes_konzs_2018_HU_final.pdf)

[https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3\\_jelentes\\_konzs\\_2019\\_HU.pdf](https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3_jelentes_konzs_2019_HU.pdf)

**(c) A Készfizető Kezességvállalás jellege**

- 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó értékpapír, illetőleg az ugyancsak ott hivatkozott hitel –és kölcsönügyletek valamint a bankközi betétek (együtt: **Hiteleszközök**) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.
- A Kezest a Nyilatkozatban foglaltak alapján készfizető kezesség terheli a Kibocsátót terhelő valamennyi Hiteleszközből eredő fizetési kötelezettségre vonatkozóan. A Kezes arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a Kibocsátó elmulasztja bármely Hiteleszköz alapján fennálló esedékes fizetési kötelezettségének teljesítését, úgy azért a Kezes fog a Kibocsátó helyett a Hiteleszköz tulajdonosával szemben, annak írásbeli erre vonatkozó igénye alapján – a Nyilatkozatban foglaltaknak megfelelően – helyt állni. A Hiteleszköz jogosultja – választása szerint – akár a Kibocsátó, akár a Kezes, vagy pedig egyszerre mindkettőjük ellen fordulhat. A Kezes kötelezettsége – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – igazodik a Hiteleszköz alapján fennálló kötelezettségekhez.

- A Jelzálogleveleket és a Kötvényeket a Kezes Készfizető Kezességvállalása biztosítja. A Készfizető Kezességvállalás érvényesítésére egyebek mellett a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a **Ptk.**) készfizető kezességvállalásra vonatkozó szabályainak – ideértve azon rendelkezéseket is, hogy a kezes a jogosult követelésébe beszámíthatja a saját és a kötelezett ellenköveteléseit, és érvényesítheti az őt saját személyében megillető kifogásokon túl azokat a kifogásokat is, amelyeket a kötelezett érvényesíthet a jogosulttal szemben – a figyelembe vétele mellett kerülhet sor.

**(d) A Készfizető Kezességvállalás hatálya**

- A Nyilatkozat értelmében a Kezes kötelezettséget vállal arra, hogy bármely Hiteleszköz bármely jogosultja részére – írásban benyújtott kérése esetén – fizetést teljesít a Hiteleszköz egésze, vagy egy része (legyen az tőke, kamat, vagy bármely más, a Hiteleszköz dokumentációján alapuló fizetési kötelezettség) erejéig, amennyiben azt a Hiteleszköz dokumentációjában rögzített napon, a dokumentációban rögzített feltételek szerint a Kibocsátó nem fizette meg a jogosult számára.
- A Kezes a jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a Készfizető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A Jelzáloglevelek és a Kötvények tulajdonosai, mint jogosultak vonatkozásában ez az értesítés a Kibocsátó honlapján ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) jelenik meg a „Befektetői információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint jogosultak esetén a Kibocsátó honlapján megjelent értesítés mellett, a Kibocsátó közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek.
- A megszüntetésre vonatkozó közzététel napját követő 30 (harminc) nap elteltét követően kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint nyújtott hitelkeretek és folyósított kölcsönök és elhelyezett bankközi betétek tekintetében a Kezesnek semmilyen kötelezettsége nem áll fenn a Készfizető Kezességvállalás alapján. A jelen pont szerinti megszűnés nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készfizető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad, amíg az esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

### III. FELELŐS SZEMÉLYEK

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

A Kibocsátó (Unicredit Jelzálogbank Zrt.; székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) és a Vezető Forgalmazó (Unicredit Bank Hungary Zrt.; székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) ezúton nyilatkoznak arról, hogy:

- (i) az elvárható gondosság mellett a lehető legjobb tudomásuk szerint készített jelen Alaptájékoztató a valóságnak és a tényeknek megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint a Kibocsátó és a Kezes helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak vagy amelyek befolyásolhatnák az abból levonható következtetéseket;
- (ii) a jelen Alaptájékoztató 2. oldal 5. bekezdésében felsorolt, harmadik személyektől átvett és a jelen Alaptájékoztatóba beépített információk pontosan kerültek átvételre, 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; és
- (iii) az Alaptájékoztatót a Magyar Nemzeti Bank, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság kizárólag az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyta jóvá. A Magyar Nemzeti Bank ezen jóváhagyása nem tekinthető a jelen Alaptájékoztató tárgyát képező Kibocsátóval, Jelzáloglevelekkel valamint Kötvényekkel kapcsolatos jóváhagyásként. Ennek megfelelően a Jelzáloglevelekbe vagy Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek saját maguknak kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés.

Budapest, 2020. szeptember 24.

#### Kibocsátó

Unicredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Farkas Bálint  
Elnök-vezérigazgató




Dr. Juhász Viktor  
Igazgató, belső igazgatósági tag

#### Vezető Forgalmazó

Unicredit Bank Hungary Zrt.

922.



Csáky Attila  
Ügyvezető igazgató



Scholtz Péter  
Ügyvezető igazgató



#### IV. A KIBOCSÁTÓ ÉS A KEZES 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 Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetésben közreműködő, illetve adott esetben a bevezetést kérő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetéséről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2020. február 25-én kelt 7/2020. számú határozata. A Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését a BÉT a saját hatáskörében eljárva, a Kibocsátótól és a Vezető Forgalmazótól függetlenül hagyja jóvá. Ezáltal a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetése nem garantált.

Budapest, 2020. szeptember 24.

#### Kibocsátó

  
\_\_\_\_\_  
Farkas Bálint  
Elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
1.

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Juhász Viktor  
Igazgató, belső igazgatósági tag

#### Vezető Forgalmazó

  
\_\_\_\_\_  
Csáky Attila  
Ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.  
922.

  
\_\_\_\_\_  
Scholtz Péter  
Ügyvezető igazgató

## V. 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 IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2019. évi [éves jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Független könyvvizsgálói jelentés:	4-8. oldalak;
Éves beszámoló:	9-57. oldalak;
Vezetőségi jelentés:	58-67. oldalak;
Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek:	68. oldal;
Végrehajtási árverések:	69. oldal;
Átvett ingatlanok:	69. oldal; és
Jelzáloghitel-törlesztések összege:	69. oldal.

- (ii) A Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2018. évi [éves jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Független könyvvizsgálói jelentés:	4-8. oldalak;
Éves beszámoló:	9-57. oldalak;
Vezetőségi jelentés:	58-67. oldalak;
Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek:	68. oldal;
Végrehajtási árverések:	69. oldal;
Átvett ingatlanok:	69. oldal; és
Jelzáloghitel-törlesztések összege:	69. oldal.

- (iii) A Kibocsátó 2020. június 30. fordulónappal elkészített nem auditált [féléves jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Féléves beszámoló:	4-7. oldalak;
Vezetőségi jelentés:	8-15. oldalak; és
Fedezeti jelentés:	16. oldal.

- (iv) A Kibocsátó 2020. július 20-ai [alapszabálya](#) (az **Alapszabály**).

- (v) A Kezes IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2019. évi [éves jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Üzleti beszámolók:	17-28. oldalak; és
--------------------	--------------------

- Konszolidált éves beszámoló: 29-88. oldalak.
- (vi) A Kezes IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2018. évi [éves jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:
- Üzleti beszámolók: 16-25. oldalak; és
- Konszolidált éves beszámoló: 26-88. oldalak.
- (vii) A Kezes Készfizető Kezességvállalási [Nyilatkozata](#).
- (viii) A Kibocsátó 2019. évre vonatkozó [Kockázatkezelési Jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:
- Kockázatkezelési célkitűzések és szabályok: 8-21. oldalak;
- Alkalmazási kör: 22. oldal;
- Szavatoló tőke: 23-33. oldalak;
- Tőkekövetelmények: 34-38. oldalak;
- Partnerkockázati kitettség: 39-44. oldalak;
- Tőkepufferek: 45. oldal;
- A globális rendszerszintű jelentőség mutatói: 46. oldal;
- Hitelkockázati kiigazítások: 46-63. oldalak;
- Meg nem terhelt eszközök: 64-65. oldalak;
- A külső hitelminősítő intézetek igénybevétele: 66. oldal;
- Piaci kockázatnak való kitettség: 67. oldal;
- Működési kockázat: 67. oldal;
- A kereskedési könyvben nem szereplő részvénykitettségek: 67. oldal;
- A nem a kereskedési könyvben szereplő kitettségek kamatláb kockázata: 68. oldal;
- Az értékpapírosítási pozíciókban fennálló kitettségek: 69. oldal;
- Javadalmazási politika: 70-71. oldalak;
- Tőkeáttétel: 72-74. oldalak;
- A hitelkockázat belső minősítésen alapuló módszerének alkalmazása a hitelkockázatra: 75. oldal
- A hitelkockázat-mérséklési technikák alkalmazása: 76-79. oldalak;
- A működési kockázat fejlett mérési módszerének alkalmazása: 80. oldal; és
- A piaci kockázati belső modell alkalmazása: 80. oldal.
- (ix) A Kezes 2019. évre vonatkozó [Kockázatkezelési Jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Kockázatkezelési célkitűzések és szabályok:	8-25. oldalak;
Alkalmazási kör:	26-29. oldalak;
Szavatoló tőke:	30-40. oldalak;
Tőkekövetelmények:	41-45. oldalak;
Partnerkockázati kitettség:	46-53. oldalak;
Tőkepufferek:	54-59. oldalak;
A globális rendszerszintű jelentőség mutatói:	60. oldal;
Hitelkockázati kiigazítások:	60-86. oldalak;
Meg nem terhelt eszközök:	87-88. oldalak;
A külső hitelminősítő intézetek igénybevétele:	89. oldal;
Piaci kockázatnak való kitettség:	90. oldal;
Működési kockázat:	91. oldal;
A kereskedési könyvben nem szereplő részvénykitettségek:	92. oldal;
A nem a kereskedési könyvben szereplő kitettségek kamatláb kockázata:	93. oldal;
Az értékpapírosítási pozíciókban fennálló kitettségek:	94. oldal;
Javadalmazási politika:	95-119. oldalak;
Tőkeáttétel:	120-121. oldalak;
A hitelkockázat belső minősítésen alapuló módszerének alkalmazása a hitelkockázatra:	123-132. oldalak
A hitelkockázat-mérséklési technikák alkalmazása:	133-141. oldalak;
A működési kockázat fejlett mérési módszerének alkalmazása:	142. oldal; és
A piaci kockázati belső modell alkalmazása:	142. oldal.

Az Alaptájékoztató, továbbá a Kibocsátó valamint a Kezes 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://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon elérhetőek vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetőek a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Kibocsátó Alapszabálya a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>) honlapján elérhető továbbá a Kibocsátó Alapszabálya, valamint a Kezes 2020. június 3-ai alapszabálya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. Közzétételét követően az Alaptájékoztató a Tájékoztató Rendelet 23. cikkével összhangban és az MNB jóváhagyásával 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.

## **VI. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK**

### **VI.1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása**

#### **VI.1.1. Az értékpapírjegyzékért felelős személy**

Az Alaptájékoztatót a Kibocsátó a Vezető Forgalmazó közreműködésével maga készítette. Az Alaptájékoztató, illetve az értékpapírjegyzék tartalmáért és az abban foglalt információkért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó tartozik felelősséggel.

#### **VI.1.2. Az értékpapírjegyzékért felelős személy nyilatkozata**

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó ezúton nyilatkozik arról, hogy az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudásuk szerint készített jelen értékpapírjegyzékben szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az értékpapírjegyzék a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, a Kötvények, illetve a Kibocsátó és a Kezes megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó mint felelős személyek nevében cégszerűen aláírt nyilatkozatot az Alaptájékoztató III. fejezete tartalmazza.

#### **VI.1.3. Az értékpapírjegyzék összeállításában szakértői minőségben közreműködő személy adatai**

A jelen értékpapírjegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza.

#### **VI.1.4. Harmadik féltől származó információk**

A jelen értékpapírjegyzék harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

#### **VI.1.5. Nyilatkozat jóváhagyásról**

Az Alaptájékoztatót a Magyar Nemzeti Bank, mint a Tájékoztató Rendelet szerinti illetékes hatóság, jóváhagyta. A Magyar Nemzeti Bank a jelen Alaptájékoztatót kizárólag a Tájékoztató Rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyta jóvá. Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az ezen Alaptájékoztató tárgyát képező értékpapírok minőségének jóváhagyásaként. A befektetőknek saját maguknak kell értékelniük, hogy alkalmas-e számukra a Jelzáloglevelekbe vagy Kötvényekbe történő befektetés.

### **VI.2. Kockázati tényezők**

A Jelzáloglevelekre és a Kötvényekre jellemző lényeges kockázati tényezők bemutatása az Alaptájékoztató II. kockázati tényezők című fejezetében található.

### **VI.3. Alapvető Információk**

#### **VI.3.1. A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége**

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátása illetve ajánlattétele szempontjából az UniCredit csoporton kívüli természetes vagy jogi személyek: (i) lényeges érdekeltséggel rendelkeznenek, továbbá hogy (ii) ezen személyek tekintetében összeférhetetlenség állna fenn.

### **VI.3.2. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása**

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

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

A Program keretében megvalósuló egyes forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által folyósított hitelek állományából minél nagyobb teljesítő követelésállományt tudjon megvásárolni. A Kibocsátó kiemelten legfontosabb kereskedelmi banki partnere az UniCredit Bank Hungary Zrt. (Kezes), a Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalokból származó források az UniCredit Bank Hungary Zrt. (Kezes) hitelezési céljainak támogatását is szolgálják. A Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalokból származó források továbbá biztosítják és javítják a Kibocsátó eszközei és forrásai szerkezetének összhangját.

### **VI.3.3. A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei**

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

### **VI.4. A Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó információk**

A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 14. számú mellékletének 4. pontja alapján az értékpapírjegyzék tekintetében előírt információkat (azaz a Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó információkat) – alábbi *Elszámolóház, Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok képvisellete* és *Adózás* bekezdésekben foglalt információk mellett – az értékpapírjegyzék alábbi fejezetei tartalmazzák: a Jelzáloglevél Feltételek, a Kötvényfeltételek, valamint a Végleges Feltételek mintáit tartalmazó fejezetek.

#### *Elszámolóház*

A Jelzáloglevelek és Kötvények a KELER Központi 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.

#### *Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok képvisellete*

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

#### *Adózás*

A Jelzáloglevéltulajdonosok illetve Kötvénytulajdonosok illetősége szerinti ország és Magyarország, mint a Kibocsátó székhelye szerinti ország adójogszabályai befolyással lehetnek a Jelzáloglevelekből illetve Kötvényekből származó jövedelemre.

### **VI.5. A Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei**

A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 14. számú mellékletének 5. pontja alapján az értékpapírjegyzék tekintetében előírt információkat (azaz a Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételeinek a bemutatását) az értékpapírjegyzék alábbi fejezetei

tartalmazzák: a Jelzáloglevél Feltételek, a Kötvényfeltételek, az Aukciós Szabályok, a Jegyzési Eljárás Szabályai, valamint a Végleges Feltételek mintáit tartalmazó fejezetek.

## **VI.6. A Jelzáloglevelek és Kötvények szabályozott piacra történő bevezetése és a kereskedése**

A Kibocsátó Igazgatósága a 2020. február 25-én kelt 7/2020. 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.

A fentiek mellett Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 14. számú mellékletének 6. pontja alapján az értékpapírjegyzék tekintetében előírt információkat (azaz a Jelzáloglevelek és Kötvények szabályozott piacra történő bevezetésével és a kereskedésével kapcsolatos információk bemutatását) az értékpapírjegyzéknek a Végleges Feltételek mintáit tartalmazó fejezetei tartalmazzák.

## **VI.7. A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kiegészítő információk**

### *Tanácsadók*

Az értékpapírjegyzékben a Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátásával összefüggésben tanácsadók nem kerültek feltüntetésre.

### *Könyvvizsgáló*

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja (székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 2.); könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2020. június 16-tól a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Mádi-Szabó Zoltán (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai engedély száma: 003247)).

A könyvvizsgáló a Kibocsátó IFRS szerinti 2019-es és 2018-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

A Kezes könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2020. június 1-től a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Molnár Gábor (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai engedély száma: 007239).

A könyvvizsgáló a Kezes IFRS szerinti 2019-es és 2018-as 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 képviselője Barsi Éva (cégtárs és bejegyzett könyvvizsgáló; kamarai engedély száma: 002945).

Vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.

### *Hitelminősítés*

A Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. A Kibocsátó által kibocsátott Jelzáloglevelek a Moody's Investor Service értékelési skálája alapján a befektetési kategóriába tartoznak. A Jelzáloglevelekre kiadott hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

A Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézet hivatalos honlapján található, az intézet által alkalmazott osztályzati módszertan alapján a "Baa" besorolási sávba tartozó befektetéseket definíciószerűen közepes hitelkockázat jellemzi, az ilyen befektetések közepes besorolásúnak tekinthetők és spekulatív elemeket is tartalmazhatnak. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján valamennyi „Baa” hitelminősítéssel ellátott befektetés a befektetési kategóriába tartozik.

A fentiek mellett Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 14. számú mellékletének 7. pontja alapján az értékpapírjegyzék tekintetében előírt információkat (azaz a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kiegészítő információk bemutatását) az értékpapírjegyzéknek a Végleges Feltételek mintáit tartalmazó fejezetei tartalmazzák.



## VI.8. 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 és a Nyilvános Jelzáloglevelek tekintetében. Az alábbi összefoglalás a jelen Alaptájékoztató egyéb vonatkozó részeivel együtt értelmezendő, és a Nyilvános Jelzáloglevelekre és a Tőzsdei 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 2020. február 25-én kelt 7/2020. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

### 3. Hirdetmények és értesítések

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

### 4. A Program

#### (a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy a Kibocsátó korábbi, „UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program” elnevezésű kibocsátási programja (a **Korábbi Program**) eredetileg 2020. szeptember 10. napjáig volt érvényes. A Kibocsátó a Korábbi Programot lezárta és a Magyar Nemzeti Bank jóváhagyó határozatának keltét követő Jelzáloglevél kibocsátásokra kizárólag az új Program keretében kerülhet sor.

#### (b) Keretösszege

180.000.000.000 Ft (száznyolcvanmilliárd forint) – a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott össznévértéke alapján. A nem forintban történő kibocsátások esetén a Keretösszegre vonatkozó információt lásd az Árfolyam címszó alatt.

## 5. **Vezető Forgalmazó**

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

## 6. **Program Szervező**

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

## 7. **Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei**

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Jelzáloglevél-tulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

## 8. **Jelzáloglevelek**

### (a) **Típusa**

A Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény, a Tpt. 12/B §-a, valamint a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet továbbá a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján kerülnek kibocsátásra és ezen jogszabályok értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

### (b) **Megjelenési formája**

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

### (c) **A Jelzáloglevelek jellege**

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

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

követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnereivel – szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel. Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendes és Pótfedezetet képező vagyona, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyონrészére, 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 2014. évi XXXVII. törvény 58. § (1) bek. (c) pontja alapján egy, a Kibocsátó szanálása esetén alkalmazható hitelezői feltőkésítési intézkedés hatálya nem terjedhet ki a Jelzáloglevelekre.

**(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 választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX törvény XII. fejezete szerinti - a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő - Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége. A választott bírósági eljárásokban a Választott Bíróság dönt a saját, mindenkori hatályos szabályaival összhangban. Az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. Az eljáró választottbírók száma három, azzal, hogy kizárólag a választottbíró-ajánlási listában szereplő, pénz- és tőkepiaci szaktudással rendelkező választottbíró jelölhető. Mindkét vitában álló fél jogosult egy választott bíró kijelölésére. Az így kijelölt két választott bíró jelöli ki a harmadik választott bírót, aki a tanács elnökeként jár el.

**(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok**

A Jelzáloglevél-tulajdonosok vagy Tulajdonosok bármely Jelzáloglevél vonatkozásában a Jelzáloglevelek mindenkori tulajdonosait jelentik. A Jelzáloglevelek átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével és a Jelzálogleveleknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Jelzáloglevél-tulajdonos, aki tulajdonjogát a fentieknek megfelelően szerezte, a Jelzáloglevél jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő, és mint ilyen jogosult minden ilyen Jelzáloglevél kapcsán teljesített kifizetésre akkor is, ha a Jelzáloglevél lejárt. A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak továbbá a Jelzáloglevelekből eredő tőke- és 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 mindenkori szabályzatai a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Jelzáloglevél-tulajdonosokra kötelezőek.

**(h) Futamidő**

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

**(i) A Jelzáloglevelek névértéke**

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

**(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője**

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

**(k) Tájékoztató Végrehajtási Rendelet VI. mellékletének 11.3.2 pontja alapján a könyvvizsgálók által ellenőrzött információk**

A vagyonellenőr nyilatkozata a Jht. 11. § (3) bekezdésének (n) pontjában foglaltakkal összhangban az egyes Jelzáloglevél Sorozatokkal kapcsolatos Végleges Feltételekhez lesz csatolva. Az Alaptájékoztató egyéb, a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet VI. mellékletének 11.3.2 pontja szerinti ellenőrzött információt nem tartalmaz.

**9. Jelzáloglevelek forgalomba hozatala**

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan, 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 hozhatók forgalomba. Ennek megfelelően az adott Jelzáloglevelek befektetői köre a Prospektus Rendelet és a Tpt. nyilvános forgalomba hozatalra vonatkozó szabályai által kerül meghatározásra. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás vagy aukciós eljárás, folyamatos kibocsátás vagy adagolt kibocsátás útján.

**(b) A forgalomba hozatalok pénzneme**

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

**(c) Árfolyam**

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

**(d) Forgalomba hozatali ár**

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

**(e) Forgalomba hozatali dokumentumok**

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

**(f) További forgalomba hozatalok**

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

**(g) A befizetett összeg**

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

**(h) Visszatérítés**

Amennyiben a forgalomba hozatal tekintetében a Kibocsátó megjelöli a forgalomba hozandó Jelzáloglevelek legkisebb mennyiségét és a forgalomba hozatal azért hiúsul meg, mert a megjelölt mennyiségre a forgalomba hozatali eljárás zárónapjáig nem történik kötelezettségvállalás, 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) (x) (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 kamattörlesztés módja állandó. A kamatperiódusokra és a kamatokra vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A 82/2010. (III. 25.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése szerint: 'A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében, ha az értékpapír kamata a Kibocsátó által a még hátralévő teljes futamidőre megállapításra került, a befektetési vállalkozás, a hitelintézet, valamint az a szervezet, amely törvény alapján forgalmazó igénybevétele nélkül jogosult saját kibocsátású értékpapírt forgalomba hozni, köteles kiszámítani, és a 9. §-ban meghatározott módon közzétenni az egységesített értékpapír-hozam mutatót (EHM). Az EHM kiszámítására vonatkozó egyéb rendelkezéseket lásd a vonatkozó Kormányrendelet (82/2010. (III. 25.) Korm. rendelet) további §-aiban.

**(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések**

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

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

- (i) a **tőkére** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglalja a Jelzáloglevelekre vonatkozóan fizetendő minden Törlesztési Összeget, Visszaváltási Összeget és egyéb tőkejellegű összeget, amely a jelen Jelzáloglevél Feltételeknek, azok módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő;
- (ii) a **kamatra** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglalja minden Kamatösszeget és minden egyéb összeget, amely a jelen Jelzáloglevél Feltételeknek, azok módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő; és

- (iii) a **tőke** és a **kamat** úgy tekintendők, hogy magukban foglalnak bármely egyéb összeget, amely a jelen Jelzáloglevél Feltételek alapján fizetendő.

**Fix Kamatrészt** a 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 hónapról tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapról tekinteni)).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

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

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

**(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek**

*(i) A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

*(ii) A Kamatösszeg megállapítása*

Annak a kamatnak az összegét (**Kamatösszeg**), amely az egyes Jelzáloglevelek után fizetendő, amennyiben ez szükséges a Fizető Megbízott számítja ki a vonatkozó Végleges Feltételek rendelkezései szerint. A Kamatösszeg kiszámítása során a **Kamatláb**at alkalmazzák az egyes **Meghatározott Névértékekre**, és a kapott értéket megszorozzák a **Kamatbázissal**, majd ennek eredményét egész forintra, míg az eurót és



a svájci frankot két tizedes jegyre kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz a 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

(B) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítási Kezdőnap után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal, vagy más 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 névértüküknél alacsonyabb áron kerülnek értékesítésre, és lejáratkor névértükükön kerülnek beváltásra.

#### **15. Késedelmi Kamat**

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

#### **16. Kifizetések**

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

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

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

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

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

#### **17. Munkaszüneti Napok**

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

## 18. Visszavásárlás

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

## 19. Visszaváltási opciók

### (a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

### (b) Lejárat előtti visszaváltás

#### (i) Diszkont Jelzáloglevél

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

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

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

A Lejárat Előtti Visszaváltási Összegnek vagy a Választott Visszaváltási Összegnek a Jelzáloglevél-tulajdonos részére történő megfizetéséhez egyebek mellett szükséges a visszaváltással érintett Jelzálogleveleknek a Jelzáloglevél-tulajdonos Számlavezetőjénél a Kibocsátó javára történő zárolása. A zárolást végrehajtó Számlavezetőnek a Tpt. 144. § (3) bekezdése alapján kiállított számlakivonatban kell kötelezettséget vállalnia, hogy amennyiben a Kibocsátó (a Fizető Megbízotton keresztül) eleget tett a fizetési kötelezettségének, úgy a Számlavezető a Jelzálogleveleket haladéktalanul tovább fogja transferálni a Fizető Megbízott részére. A visszaváltási összeg kifizetését és az értékpapírszámla-transzferát követően a Kibocsátó gondoskodik a Jelzáloglevelek törléséről, és az eredeti Okirat megsemmisítéséről. A Jelzáloglevelek letétben, zárolt alszámlán való tartásával, áttransferálásával és egyéb szükséges tevékenységekkel kapcsolatos díjakat és költségeket a Jelzáloglevelek tulajdonosai kötelesek a Fizető Megbízottnak vagy Számlavezetőjüknek megfizetni a mindenkor hatályos üzletfeltételeknek megfelelően.

**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.

## 21. Készfizető Kezességvállalás jellege

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

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

## 22. Készfizető Kezességvállalás hatálya

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

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

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

## VI.9. 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 és a Nyilvános Kötvények tekintetében. Az alábbi összefoglalás a jelen Alaptájékoztató egyéb vonatkozó részeivel együtt értelmezendő, és a Nyilvános Kötvényekre és a Tőzsdei 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 2020. február 25-én kelt 7/2020. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára illetve Tőzsdei Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

### 3. Hirdetmények és értesítések

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

### 4. A Program

#### (a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy a Kibocsátó korábbi, „UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2019-20. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program” elnevezésű kibocsátási programja (a **Korábbi Program**) eredetileg 2020. szeptember 10. napjáig volt érvényes. A Kibocsátó a Korábbi Programot lezárta és a Magyar Nemzeti Bank jóváhagyó határozatának keltét követő Kötvény kibocsátásokra kizárólag az új Program keretében kerülhet sor.

#### (b) Keretösszege

180.000.000.000 Ft (száznyolcvanmilliárd forint) – a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott össznévértéke alapján. A nem forintban történő kibocsátások esetén a Keretösszegre vonatkozó információt lásd az *Árfolyam* címszó alatt.

## 5. Vezető Forgalmazó

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

## 6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

## 7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A 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.

A 2014. évi XXXVII. törvény 57. § (1) bek. (b) pontja alapján a Kibocsátó szanálása esetén előfordulhat, hogy az MNB mint szanálási hatóság hitelezői feltőkésítési intézkedést alkalmaz,



amely a Kötvények névértékének lecsökkentését vagy a Kötvények szavatoló tőkévé történő átalakítását vonhatja maga után.

**(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 választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX törvény XII. fejezete szerinti - a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő - Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége. A választott bírósági eljárásokban a Választott Bíróság dönt a saját, mindenkori hatályos szabályaival összhangban. Az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. Az eljáró választottbírók száma három, azzal, hogy kizárólag a választottbíró-ajánlási listában szereplő, pénz- és tőkepiaci szaktudással rendelkező választottbíró jelölhető. 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, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek feltételei szerint.

**(a) A forgalomba hozatal módja, lehetséges befektetők köre**

A jelen Program keretében a Kötvények a vonatkozó Végleges Feltételekben foglaltak szerint nyilvánosan hozhatók forgalomba. Ennek megfelelően az adott Kötvények befektetői köre a Tpt. nyilvános 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 ártértékelésre kerül az aktuális MNB árfolyamon, és ez alapján újra megállapításra kerül, hogy mekkora a részaránya a Program össznévértékéből.

**(d) Forgalomba hozatali ár**

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

**(e) Forgalomba hozatali dokumentumok**

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

**(f) További forgalomba hozatalok**

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

**(g) A befizetett összeg**

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

**(h) Visszatérítés**

Amennyiben a forgalomba hozatal tekintetében a Kibocsátó megjelöli a forgalomba hozandó Kötvények legkisebb mennyiségét és a forgalomba hozatal azért hiúsul meg, mert a megjelölt mennyiségre a forgalomba hozatali eljárás zárónapjáig nem történik kötelezettségvállalás, 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) (x) (Kihirdetés helye és módja) pontjában kerül részletezésre.

**10. Kétoldalú árjegyzés**

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

**11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások**

**(a) Kamatozás**

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

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

**(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések**

**Alkalmazandó Képernyőoldal** egy adott információ szolgáltatási rendszer (beleértve, de nem kizárólag a Reuters Monitor Money Rate Service-t (**Reuters**) és a Bloomberg News Service-t (**Bloomberg**) bármely oldala, szekciója, rovata, oszlopa vagy egyéb része, miként azt referencia kamatláb szolgáltatása céljából meghatározhatják, vagy azon egyéb oldal, szekció, rovat, oszlop vagy más rész, amely az illet felválthatja az adott vagy más információ szolgáltató rendszerben, minden esetben azzal a kikötéssel, hogy ezeket olyan személy vagy szervezet jelölheti meg, aki vagy amely támogatja ezeknek az információknak a feltüntetését abból a célból, hogy a referencia 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 hónaptól áll, tekintet nélkül a Kamatfizetési Időszak első vagy utolsó napjára, kivéve, ha valamely Kamatfizetési Időszak a Lejárat Napján ér véget, és a Lejárat Napja február hónap utolsó napjára esik, amely esetben ezt az utolsó napot tartalmazó februárt nem kell 30 napos hónappá meghosszabbítani); és
- (v) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**30/360**", "**360/360**" vagy "**Kötvény-alapú**" számítást 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 hónaptól áll (kivéve ha (a) a Kamatfizetési Időszak utolsó napja valamely hónap 31. napja, de a Kamatfizetési Időszak kezdete a hónapnak nem a 30. vagy 31. napjára esik, amely esetben az utolsó napot tartalmazó hónapot nem kell 30 naposra lerövidített hónapról tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapról tekinteni)).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

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

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

**(c) Fix Kamatozású Kötvények**

*(i) A Fix Kamatozású Kötvények Kamatlába*

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

*(ii) A Kamatösszeg megállapítása*

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

Amennyiben a Végleges Feltételek **Fix 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 időszakkal megegyező időszak után következik be **(Meghatározott Időszak)**.

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

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

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

## **13. Felhalmozott Kamat**

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

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

## **14. Diszkont Kötvények**

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

## **15. Késedelmi Kamat**

Amennyiben a Kibocsátó a Kötvények alapján fizetendő bármely összeggel kapcsolatosan késedelembe esik, úgy a polgári törvénykönyvről szóló 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 kifizetésekként kell tekinteni, és a Kibocsátó valamint a Fizető Megbízott az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden ezzel kapcsolatos kötelezettség alól.

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

## 17. Munkaszüneti Napok

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

## 18. Visszaváltási opciók

### (a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

A Kötvényt, amennyiben az alábbi (b) és (c) pontoknak megfelelően lejárat előtt nem került visszaváltásra vagy érvénytelenítésre, a Kibocsátó 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 rendelkeznek.

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

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

ahol:

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

A Lejárat Előtti Visszaváltási Összegnek vagy a Választott Visszaváltási Összegnek a Kötvény-tulajdonos részére történő megfizetéséhez egyebek mellett szükséges a visszaváltással érintett Kötvényeknek a Kötvény-tulajdonos Számlavezetőjénél a Kibocsátó javára történő zárolása. A zárolást végrehajtó Számlavezetőnek a Tpt. 144. § (3) bekezdése alapján kiállított számlakivonatban kell kötelezettséget vállalnia, hogy amennyiben a Kibocsátó (a Fizető Megbízotton keresztül) eleget tett a fizetési kötelezettségének, úgy a Számlavezető a Kötvényeket haladéktalanul tovább fogja transferálni a Fizető Megbízott részére. A visszaváltási összeg kifizetését és az értékpapírszámla-transzfer követően a Kibocsátó gondoskodik a Kötvények törléséről, és az eredeti Okirat megsemmisítéséről. A Kötvények letétben, zárolt alszámlán való tartásával, áttransferálásával és egyéb szükséges tevékenységekkel kapcsolatos díjakat és költségeket a Kötvények tulajdonosai kötelesek a Fizető Megbízottnak vagy Számlavezetőjüknek megfizetni a mindenkor hatályos üzletfeltételeknek megfelelően.

## 19. 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.

## 20. Készfizető Kezességvállalás jellege

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

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

## 21. Készfizető Kezességvállalás hatálya

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

A Kezes a Jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a Készfizető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A Kötvények tulajdonosai, mint Jogosultak

vonatkozásában ez az értesítés a Kibocsátó honlapján ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) jelenik meg a „Befektetői információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint Jogosultak esetén a Kibocsátó honlapján megjelent értesítés mellett, a Kibocsátó közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek.

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

## VI.10. AUKCIÓS SZABÁLYOK

A Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános értékesítése elsősorban aukciós eljárás keretében történhet a vonatkozó Végleges Feltételekben leírtak szerint. Az alábbi fejezetben bemutatásra kerülő főbb aukciós szabályokhoz kapcsolódóan az adott Végleges Feltételek az adott aukció tekintetében további információkat tartalmazhatnak.

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

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

Az utóbbi esetben – tekintettel arra, hogy a BÉT MMTS1 Aukciós rendszerét csak a tőzsdetagok használhatják – a Kibocsátó nevében az értékesítésre szánt Jelzáloglevelekre és Kötvényekre az eladási ajánlatot a tőzsdetagsággal rendelkező Vezető Forgalmazó, mint az aukciós eladási ajánlattevő teszi. BÉT-en keresztüli aukció esetén az aukciós szabályok összhangban vannak a BÉT Általános Üzletszabályzat 5. Könyv (Kereskedési Szabályok) II. Rész 2. fejezetével (Az Ajánlat) továbbá a BÉT vezérigazgatójának az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól szóló 45/2020 számú határozatával.

Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

### 1. Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása

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

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

- a) **az aukciós formanyomtatvány vagy annak megfelelő adattartalmú nyilatkozat** benyújtásával, a Végleges Feltételekben megjelölt értékesítési időben és helyen/helyeken, vagy
- b) **a Vezető Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározott elektronikus úton, a Vezető Forgalmazóval fennálló szerződés (ha van ilyen) rendelkezéseinek figyelembe vételével**

lehet tenni, akár az UniCredit Bank Hungary Zrt, akár pedig a BÉT rendszerén kerül lebonyolításra az aukció.

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

### 2. Befizetés módja

A forgalomba hozatal során Jelzálogleveleket és Kötvényeket vásárló befektetők a Jelzáloglevelek, Kötvények vételárának megfizetését a Vezető Forgalmazó Végleges Feltételekben meghatározott bankszámlájára való átutalással vagy készpénzes befizetéssel teljesíthetik. A befektetők a megvásárolt Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek az elfogadott aukciós vásárlási ajánlatnak vagy az egyéb módon tett aukciós vásárlási nyilatkozatnak megfelelő

vételárát legkésőbb az elszámolás napjáig vagy - amennyiben a Vezető Forgalmazóval e tárgyban kötött külön megállapodás rendelkezései szerinti ez az időpont az elszámolás napjánál korábbi -, akkor az abban megjelölt határidőig kötelesek megfizetni a Vezető Forgalmazónak. A fentiekől eltérően a Vezető Forgalmazó a Kibocsátóval egyeztetve jogosult egyes minősített befektető ajánlattevőkkel olyan külön megállapodást is kötni, amely alapján ezen befektetők egyéb módon illetve határidőben is teljesíthetik a befizetési kötelezettségeiket.

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

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

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

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

### **4. Nem kompetitív ajánlatok elfogadásának lehetősége**

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

A BÉT MMTS1 Aukciós Rendszerén lebonyolított aukciók során a nem kompetitív ajánlatok elfogadására a BÉT vezérigazgatójának az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól szóló 45/2020 számú határozatában foglalt szabályokkal összhangban kerül sor.

### **5. Az aukció lebonyolítása**

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

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

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

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

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

Nyilvános Jelzáloglevelek és kötvények esetén az aukció eredményét a Kibocsátó az aukció napján a Kibocsátó, illetve a BÉT honlapján keresztül történő közzététel útján nyilvánosságra hozza.

## 6. Allokáció

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

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

- vagy az *arányos elosztás* elve alapján történik, azaz a legmagasabb hozamszintre/legalacsonyabb árfolyamszintre beérkezett ajánlatok tekintetében a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek leosztásra;
- vagy a *kártyaleosztás* elve alapján kerülnek leosztásra, azaz minden leosztási körben minden befektető számára egy-egy Jelzáloglevél vagy Kötvény kerül leosztásra, az utolsó körben pedig véletlenszerűen kerülnek leosztásra a fennmaradó Jelzáloglevelek vagy Kötvények.

- 2) Az allokáció menete abban az esetben, ha a Kibocsátó a kapcsolódó Végleges Feltételekben lehetőséget adott nem kompetitív ajánlatok benyújtására is:

Először a nem kompetitív ajánlatok (mennységek) kötődnek, a Végleges Feltételekben meghatározott százalékos arányok és allokációs elv figyelembevételével. Ezt követően a kompetitív ajánlatok kötődnek hozam szerint növekvő (árfolyam szerint csökkenő) sorrendben. Amennyiben a Kibocsátó által meghatározott maximális hozamszinten (minimális árfolyamszinten) több befektető aukciós ajánlata szerepel, a Jelzáloglevelek/Kötvények elosztása a fentiekben (és a kapcsolódó Végleges Feltételekben) részletezett arányos leosztás vagy kártyaleosztásos elv alapján történik. A nem kompetitív ajánlatok hozamát/árfolyamát az elfogadott kompetitív ajánlatok hozamának/árfolyamának átlaga határozza meg. A BÉT MMTS1 Aukciós Rendszerén lebonyolított aukciók esetén az allokációra a BÉT vezérigazgatójának az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól szóló 45/2020 számú határozatában foglalt szabályokkal összhangban kerül sor.

## 7. A Jelzáloglevelek és Kötvények várható hozamának a kiszámítási módja

A Jelzáloglevelek és Kötvények hozama az a belső megtérülési ráta, amely mellett a Jelzáloglevelek és Kötvények után járó kamat és tőke kifizetések diszkontált értéke megegyezik a Jelzáloglevelek és Kötvények bruttó, azaz felhalmozott kamatokkal növelt forgalomba hozatali árával. Várható hozam fix kamatozású és diszkont Jelzáloglevelek és Kötvények esetében számítható ki előre. Változó és indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények esetében, amennyiben maximális/minimális kamat kerül megállapításra, a maximális/minimális kamat mellett elérhető maximum/minimum kamat számítható ki előzetesen. Amennyiben a betéti kamat és az értékpapírok hozama számításáról és közzétételéről szóló 82/2010. (III. 25.) kormányrendelet azt kötelezővé teszi, akkor Kibocsátó a vonatkozó Végleges Feltételekben közzéteszi az ún. egységesített értékpapír hozam mutatót. A mutató számításának módját a kormányrendelet mellékletei tartalmazzák.

## VI.11. A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

A Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános értékesítése történhet jegyzési eljárás keretében a vonatkozó Végleges Feltételekben leírtak szerint. Az alábbi fejezetben bemutatásra kerülő főbb jegyzési szabályokhoz kapcsolódóan az adott Végleges Feltételek az adott értékesítés tekintetében további információkat tartalmazhatnak.

A Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános 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.

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

A befektetők jegyzési vásárlási ajánlatukat

a) a **jegyzési ív** vagy

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

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

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

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

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 az erre vonatkozó szerződések aláírása után 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.

### 2. A jegyzési ajánlatok érvényessége

Minden esetben a Vezető Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett jegyzési ív vagy a Vezető Forgalmazó szabályzatának megbízás-adási módokon tett jegyzési igény megfelelően ki van-e töltve. A Vezető Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír. A



beérkező és a formai követelményeknek megfelelő jegyzési vásárlási ajánlatot a Vezető Forgalmazó köteles elfogadni. A (i) hiányosan kitöltött jegyzési formanyomtatványok, illetve (ii) a jegyzési időszak lezárását követően benyújtott jegyzési vásárlási ajánlatok érvénytelennek minősülnek. A jegyzési vásárlási ajánlatok benyújtásával a befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal a jegyzési vásárlási ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig.

### **3. Allokáció**

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

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

### **4. Az értékpapírok jóváírása**

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

### **5. A Jelzáloglevelek és Kötvények várható hozamának a kiszámítási módja**

A Jelzáloglevelek és Kötvények hozama az a belső megtérülési ráta, amely mellett a Jelzáloglevelek és Kötvények után járó kamat és tőke kifizetések diszkontált értéke megegyezik a Jelzáloglevelek és Kötvények bruttó, azaz felhalmozott kamatokkal növelt forgalomba hozatali árával. Várható hozam fix kamatozású és diszkont Jelzáloglevelek és Kötvények esetében számítható ki előre. Változó és indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények esetében, amennyiben maximális/minimális kamat kerül megállapításra, a maximális/minimális kamat mellett elérhető maximum/minimum kamat számítható ki előzetesen. Amennyiben a betéti kamat és az értékpapírok hozama számításáról és közzétételéről szóló 82/2010. (III. 25.) kormányrendelet azt kötelezővé teszi, akkor Kibocsátó a vonatkozó Végleges Feltételekben közzéteszi az ún. egységesített értékpapír hozam mutatót. A mutató számításának módját a kormányrendelet mellékletei tartalmazzák.

## VI.12. A VÉGLEGES FELTÉTELEK MINTÁJA [TŐZSDEI]/[NYILVÁNOS] JELZÁLOGLEVELEK ESETÉN

### Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt. (LEI kód: 213800DW1L62N1BADM49)

**Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Jelzáloglevelek [nyilvános] forgalomba hozatala a 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében**

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2020. október 12-én jóváhagyott Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a **Tájékoztató Rendelet**) alkalmazásának céljából került elkészítésre és az összes releváns információ megismeréséhez e Végleges Feltételeket a [Tőzsdei]/[Nyilvános] Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval, valamint annak kiegészítéseivel összefüggésben kell értelmezni. A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan a Tájékoztató Rendelet 7. cikke alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. A Tájékoztató Rendelet 21. cikkében meghatározott előírásokkal összhangban az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) továbbá Nyilvános Jelzáloglevelek esetén a jelen Végleges Feltételek megtekinthetők a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

*[Jelen végleges feltételek mintát minden egyes kibocsátás esetében ki kell tölteni, jelezve az ajánlattétel végleges feltételeiben megállapításra kerülő információkkal kapcsolatosan rendelkezésre álló lehetőségeket. 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.]*

- |     |                            |  |
|-----|----------------------------|--|
| (1) | (a) Kibocsátó:             | UniCredit Jelzálogbank Zrt.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
|     | (b) Kezes:                 | UniCredit Bank Hungary Zrt.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése: | [●]  |
|     | (ii) A Részlet száma:      | [●]  |
| (3) | A kibocsátás devizaneme:   | [forint]/[euró]/[svájci frank]                                   |

- (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, lehetséges  
befektetők köre: Nyilvános  
[A Tájékoztató Rendelet 1. Cikk (4)  
bek. [(a)] / [(c)] / [(d)] pontja szerinti  
minősített befektetők részére.]
- (13) (i) Tőzsdei bevezetés, valamint annak várható  
legkorábbi időpontja: A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó  
[nem] kérelmezik a Jelzáloglevelek  
bevezetését a BÉT-re. [A bevezetés  
várható legkorábbi időpontja [●].]
- (ii) Egyéb kereskedési helyszínek amelyen - a  
Kibocsátó ismeretei szerint - a  
Jelzáloglevelekkel azonos osztályú  
értékpapírokkal már kereskednek: Nem alkalmazandó.
- (14) A forgalomba hozatal módja: [Aukció] / [jegyzés útján]  
A forgalomba hozatal helye: [●]
- (15) Közreműködők:  
(i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető,  
Fizető Megbízott: UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054  
Budapest, Szabadság tér 5-6.; LEI  
azonosító:  
Y28RT6GGYJ696PMW8T44;  
telefonszám: (+36 1) 269 08 12) [●]

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

(16)	<b>Fix Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések</b>	[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)
(i)	Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]
(ii)	Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]
(iii)	A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
(iv)	A Kamatláb mértéke:	[●]% (EHM: [●]%)
(v)	Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
(vi)	Kamatbázis:	[●]
(vii)	Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatának egyéb megállapítási módja:	[●]
(17)	<b>Változó Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések</b>	[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; A BUBOR referencia kamatláb szolgáltatója nem tartozik Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá.] / [EURIBOR; Az EURIBOR index üzemeltetője nem szerepel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének 36. cikke alapján az ESMA által vezetett nyilvántartásban.] / [LIBOR; A LIBOR index üzemeltetője szerepel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének 36. cikke alapján az ESMA által vezetett nyilvántartásban.] [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

rendelkezőkben]

/

[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) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá)] / [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)) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá)] / [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 Referenc ia Időszak	Kamat- meghatá- rozási Nap
1	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
2	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
3	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
4	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
5	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[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]/[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 JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK**

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

#### **A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK**

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

#### **ÉRTÉKESÍTÉS**

- |      |                                      |  |
|------|--------------------------------------|--|
| (28) | Értékesítés módja:                   | [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 és a vételár megfizetésének határideje:   | [●]   |
| (ii)   | Aukció / jegyzés helye:   | [●]   |
| (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)  | Allokáció módja és időpontja:   | [●]   |
| (viii) | Nem kompetitív áras aukciós vásárlási ajánlatok aránya az összes ajánlathoz képest:   | [●]% / [Nem alkalmazandó]   |
| (ix)   | Allokáció kihirdetésének helye és időpontja:  | [●]   |
| (x)    | Kihirdetés helye, módja, időpontja:   | [●] [Az aukció eredményét a Kibocsátó az aukció napján a Kibocsátó, illetve a BÉT honlapján keresztül történő közzététel útján nyilvánosságra hozza.] |
| (31)   | (i) Értékesítési korlátozások:  | [●]   |
|        | (ii) Az elővételi jogok gyakorlásával, a jegyzési jog átruházhatóságával és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelésével kapcsolatos eljárás: | Nem alkalmazandó.   |

#### **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 és a Vezető Forgalmazó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: | [●] / [Nem alkalmazandó.] |

- (35) ISIN Kód: [●]
- (36) A Jelzáloglevél sorozatszám: [●]
- (37) A Jelzáloglevelek jóváírása: [●]
- (38) Központi Értékpapírszámla Vezetője és címe: KELER Központi 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 kapcsolatban.
- (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 Rendelet 5. cikke (1) bekezdésének második albekezdésében és a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 23. cikkének (a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: *[Amennyiben alkalmazandó, azon jegyzési időszak megjelölése, amely alatt a pénzügyi közvetítők a Jelzálogleveleket újraértékesíthetik.] / [Amennyiben alkalmazandó, akkor az Alaptájékoztató felhasználása szempontjából lényeges, a beleegyezéshez kapcsolódó további egyértelmű és objektív feltételek beillesztendőek.] / [Amennyiben alkalmazandó, akkor beillesztendő azon pénzügyi közvetítők neve és címe, amelyek felhasználhatják az Alaptájékoztatót.] / [Nem alkalmazandó.]*
- (48) Készízető Kezességvállalás jellege: 2017. november 2-án a Kezes készízető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készízető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó

hiteljogviszonyt megtestesítő  
értékpapír (ideértve a Program  
alapján kibocsátott Jelzálogleveleket  
is) alapján terhelő valamennyi fizetési  
kötelezettségre vonatkozóan.

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

Melléklet(ek): [●]

A Kibocsátó részéről:

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

---

A Vezető Forgalmazó részéről:

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

---

## A Vagyonellenőr nyilatkozata

[MINTA]

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

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

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

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

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

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

Ezen jelzáloglevél sorozatok fedezetét rendes- és pótfedezetek együttesen biztosítják.

Budapest, [ ].

PricewaterhouseCoopers  
Könyvvizsgáló Kft.

Nyilvántartásba vételi szám: 001464

## **MELLÉKLET**

### **Összefoglaló**

*[Az adott Nyilvános Jelzáloglevél kibocsátás Összefoglalója az adott Végleges Feltételek jelen mellékletébe az adott Nyilvános Jelzáloglevelek kibocsátásakor illesztendő be.]*

## VI.13. A VÉGLEGES FELTÉTELEK MINTÁJA [TŐZSDEI]/[NYILVÁNOS] KÖTVÉNYEK ESETÉN

### Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt. (LEI kód: 213800DW1L62N1BADM49)

**Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Kötvények [nyilvános] forgalomba hozatala a 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében**

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2020. október 12-én jóváhagyott Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a **Tájékoztató Rendelet**) alkalmazásának céljából került elkészítésre és az összes releváns információ megismeréséhez e Végleges Feltételeket a [Tőzsdei]/[Nyilvános] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval, valamint annak kiegészítéseivel összefüggésben kell értelmezni. A Kötvényekkel kapcsolatosan a Tájékoztató Rendelet 7. cikke alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. A Tájékoztató Rendelet 21. cikkében meghatározott előírásokkal összhangban az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) továbbá Nyilvános Kötvények esetén a jelen Végleges Feltételek megtekinthetők 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://kozzetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

*[Jelen végleges feltételek mintát minden egyes kibocsátás esetében ki kell tölteni, jelezve az ajánlattétel végleges feltételeiben megállapításra kerülő információkkal kapcsolatosan rendelkezésre álló lehetőségeket. 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.]*

- |     |                            |  |
|-----|----------------------------|--|
| (1) | (a) Kibocsátó:             | UniCredit Jelzálogbank Zrt.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
|     | (b) Kezes                  | UniCredit Bank Hungary Zrt.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése: | [●]  |
|     | (ii) A Részlet száma:      | [●]  |
| (3) | A kibocsátás devizaneme:   | [forint]/[euró]/[svájci frank]                                   |
| (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, lehetséges befektetők köre: Nyilvános [A Tájékoztató Rendelet 1. Cikk (4) bek. [(a)] / [(c)] / [(d)] pontja szerinti minősített befektetők részére.]
- (13) (i) Tőzsdei bevezetés, valamint annak várható legkorábbi időpontja: A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó [nem] kérelmezik a Kötvények bevezetését a BÉT-re. [A bevezetés várható legkorábbi időpontja [●].]
- (ii) Egyéb kereskedési helyszínek amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek: Nem alkalmazandó.
- (14) A forgalomba hozatal módja: [Aukció] / [jegyzés útján]
- A forgalomba hozatal helye: [●]
- (15) Közreműködők:
- (i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető, Fizető Megbízott: UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; LEI azonosító: Y28RT6GGYJ696PMW8T44; telefonszám: (+36 1) 269 08 12) [●]

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

- |        |  |  |
|--------|--|--|
| (16)   | <b>Fix Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b>      | [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó]<br>(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)         |
| (i)    | Munkanap Szabály:  | [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]         |
| (ii)   | Kamatfizetési Nap(ok):   | [Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]   |
| (iii)  | A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:  | UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott   |
| (iv)   | A Kamatláb mértéke:  | [●]% (EHM: [●]%)   |
| (v)    | Felhalmozott kamat:  | [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Kötvényre]           |
| (vi)   | Kamatbázis:  | [●]  |
| (vii)  | Fix Kamatozású Kötvény kamatának egyéb megállapítási módja:      | [●]  |
| (17)   | <b>Változó Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b>  | [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó]<br>(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; A BUBOR referencia kamatláb szolgáltatója nem tartozik Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá.] / [EURIBOR; Az EURIBOR index üzemeltetője nem szerepel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének 36. cikke alapján az ESMA által vezetett nyilvántartásban.] / [LIBOR; A LIBOR index üzemeltetője szerepel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének 36. cikke alapján az ESMA által vezetett nyilvántartásban.] / [egyéb (részletezendő)]
- (xi) Kamatfelár(ak): évi [+/-][●]%
- (xii) Minimális Kamatláb: évi [●]%
- (xiii) Maximális Kamatláb: évi [●]%
- (xiv) Felhalmozott kamat: [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Kötvényre]
- (xv) Kamatbázis: [●]
- (xvi) Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Kötvények után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól: [●]
- (18) **Diszkont Kötvényekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (*Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők*)
- (i) Hozam: [●]% évente
- (ii) Referenciaár: [●]
- (iii) Kamatbázis: [●]
- (iv) Egyéb, a Kötvények után fizetendő összeg meghatározásához szükséges [●]

(19) formula / számítási alap:  
**Indexált Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések:**

(i) Index/Képlet

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

[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**) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá)] / [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**)) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá)] / [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]	[ÉV]	[●]

	[●]-ig	CPI/[IND 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://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 Garanciovállaló:** [Nem alkalmazandó] / [Az alábbi személy a forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal: [●]]
- (30) **Az aukció / jegyzés helye és módja:** [●]

- |        |   |   |
|--------|---|---|
| (i)    | Az aukció / jegyzés ideje és a vételár megfizetésének határideje:   | [●]   |
| (ii)   | Aukció / Jegyzés helye:   | [●]   |
| (iii)  | Maximális 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)  | Allokáció módja és időpontja:   | [●]   |
| (viii) | Nem kompetitív áras aukciós vásárlási ajánlatok aránya az összes ajánlathoz képest:   | [●]% / [Nem alkalmazandó]   |
| (ix)   | Allokáció kihirdetésének helye és időpontja:  | [●]   |
| (x)    | Kihirdetés helye, módja, időpontja:   | [●] [Az aukció eredményét a Kibocsátó az aukció napján a Kibocsátó, illetve a BÉT honlapján keresztül történő közzététel útján nyilvánosságra hozza.] |
| (31)   | (i) Értékesítési korlátozások:  | [●]   |
|        | (ii) Az elővételi jogok gyakorlásával, a jegyzési jog átruházhatóságával és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelésével kapcsolatos eljárás: | Nem alkalmazandó.   |

#### **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 és a Vezető Forgalmazó Határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: | [●] / [Nem alkalmazandó] |
| (35) | ISIN Kód:   | [●]                      |
| (36) | A Kötvény sorozatszám:  | [●]                      |
| (37) | A Kötvények jóváírása:  | [●]                      |

- (38) Központi Értékpapírszámla Vezetője és címe: KELER Központi 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 Rendelet 5. cikke (1) bekezdésének második albekezdésében és a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 23. cikkének (a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: *[Amennyiben alkalmazandó, azon jegyzési időszak megjelölése, amely alatt a pénzügyi közvetítők a Jelzálogleveleket újraértékesíthetik.] / [Amennyiben alkalmazandó, akkor az Alaptájékoztató felhasználása szempontjából lényeges, a beleegyezéshez kapcsolódó további egyértelmű és objektív feltételek beillesztendőek.] / [Amennyiben alkalmazandó, akkor beillesztendő azon pénzügyi közvetítők neve és címe, amelyek felhasználhatják az Alaptájékoztatót. / [Nem alkalmazandó.]*
- (48) Készfizető Kezességvállalás jellege: 2017. november 2-án a Kezes készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.

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

Melléklet(ek): [●]

A Kibocsátó részéről:

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

---

A Vezető Forgalmazó részéről:

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

---

## **MELLÉKLET**

### **Összefoglaló**

*[Az adott Nyilvános Kötvény kibocsátás Összefoglalója az adott Végleges Feltételek jelen mellékletébe az adott Nyilvános Kötvények kibocsátásakor illesztendő be.]*



## VII. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY

### VII.1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása

#### VII.1.1. A regisztrációs okmányért felelős személy

Az Alaptájékoztatót a Kibocsátó a Vezető Forgalmazó közreműködésével maga készítette. Az Alaptájékoztató, illetve regisztrációs okmány tartalmáért és az abban foglalt információkért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó tartozik felelősséggel.

#### VII.1.2. A regisztrációs okmányért felelős személy nyilatkozata

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó ezúton nyilatkozik arról, hogy az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudásuk szerint készített jelen regisztrációs okmányban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, a regisztrációs okmány a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, a Kötvények, illetve a Kibocsátó és a Kezes megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó mint felelős személyek nevében cégszerűen aláírt nyilatkozatot az Alaptájékoztató III. (Felelős Személyek) fejezete tartalmazza.

#### VII.1.3. A regisztrációs okmány összeállításában szakértői minőségben közreműködő személy adatai

A jelen regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza.

#### VII.1.4. Harmadik féltől származó információk

A Kibocsátó bemutatása című fejezet VII.16.viii.3. (Jelzáloghitelezési piac alakulása) és VII.16.viii.4. (Versenyhelyzet) címei alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően az MNB által közzétett dokumentumokból, elemzésekből és statisztikai adatokból, a hazai jelzálog-hitelintézetek által közzétett jelentésekből (éves jelentések, éves beszámolók és fedezeti jelentések), valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből és saját adataiból kerültek beépítésre. A Kibocsátó bemutatása című fejezet VIII.5. (Makrogazdasági környezet alakulása) címe alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az OECD, az IMF és az Eurostat elemzéseiből, statisztikáiból, továbbá az UniCredit Research és az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből származnak. Az Ingatlanpiac című fejezet alatti egyes információk az ezen fejezet szövegében feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma, a Budapest Research Forum (BRF), az Eston International, a Robertson Hungary, a Cushman & Wakefield, a JLL, a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), az Otthon Centrum, a GKI, GFK Hungary, BNP Paribas Real Estate, a CBRE Hungary, a Magyar Nemzeti Bank valamint a portfolio.hu és a vg.hu elemzéseiből, adataiból és statisztikáiból, illetve az általuk készített dokumentumokból kerültek beépítésre. A Kibocsátó megerősíti, hogy az ily módon beépített információk pontosan megfelelnek az eredeti információknak, továbbá, hogy tudomása szerint – oly mértékben amennyire az a fenti intézmények által közzétett eredeti információkból a Kibocsátó számára megállapítható – semmilyen olyan tény nem került kihagyásra, amely alapján a beépített információk pontatlanná vagy félrevezetővé válnának.

#### VII.1.5. Nyilatkozat jóváhagyásról

Az Alaptájékoztatót a Magyar Nemzeti Bank, mint a Tájékoztató Rendelet szerinti illetékes hatóság, jóváhagyta. A Magyar Nemzeti Bank a jelen Alaptájékoztatót kizárólag a Tájékoztató Rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyta jóvá. Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az ezen Alaptájékoztató tárgyát képező Kibocsátó vagy a Kezes minőségének jóváhagyásaként.

## **VII.2. Könyvvizsgáló**

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja (székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 2.); könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2020. június 16-tól a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Mádi-Szabó Zoltán (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai engedély száma: 003247)).

A könyvvizsgáló a Kibocsátó IFRS szerinti 2019-es és 2018-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

A Kezes könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2020. június 1-től a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Molnár Gábor (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai engedély száma: 007239).

A könyvvizsgáló a Kezes IFRS szerinti 2019-es és 2018-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

## **VII.3. Kockázati tényezők**

A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázati tényezők bemutatása az Alaptájékoztató II. kockázati tényezők című fejezetében található.

## **VII.4. A Kibocsátóra vonatkozó Információk**

A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. számú mellékletének 4. pontja alapján a regisztrációs okmány tekintetében a Kibocsátóra vonatkozóan előírt információkat a Kibocsátó Bemutatása fejezet tartalmazza.

## **VII.5. Üzleti áttekintés**

A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. számú mellékletének 5. pontja alapján a regisztrációs okmány tekintetében a Kibocsátó üzleti tevékenységére vonatkozóan előírt információkat a Kibocsátó Bemutatása fejezet tartalmazza.

## **VII.6. Szervezeti felépítés**

A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. számú mellékletének 6. pontja alapján a regisztrációs okmány tekintetében a Kibocsátó szervezeti felépítésére vonatkozóan előírt információkat a Kibocsátó Bemutatása fejezet tartalmazza.

## **VII.7. Trendek, jelentősen hátrányos vagy lényeges változás**

Az alábbiaktól eltekintve 2019. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi teljesítményében vagy helyzetében lényeges változás, valamint a Kibocsátó kilátásaiban 2019. december 31-e óta jelentősen hátrányos változás nem következett be.

*Hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos átmeneti fizetési haladék bevezetése.* 2020. március 18-ától a COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel 2020. december 31-éig tartó fizetési haladék került bevezetésre a hitelezők által (akár vállalati ügyfelek, akár magánszemélyek részére) üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettségek – ideértve az adott szerződést biztosító járulékos és nem járulékos mellékkötelezettségeket is – tekintetében (a továbbiakban: **fizetési moratórium**). A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a fizetési moratórium idejével meghosszabbodik. A fizetési moratórium fennállása alatt lejáró szerződés 2020. december 31-éig meghosszabbodik. A fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. Az adós a fizetési moratórium időtartama alatt bármikor dönthet úgy, hogy él a fizetési moratóriummal. A tőketartozást sem a fizetési moratórium ideje alatt, sem a fizetési moratórium lejártát követően nem lehet a fizetési moratórium ideje alatt nem teljesített kamat összegével megnövelni. A fizetési moratórium ideje alatt felhalmozódott kamatot a hátralévő futamidőben esedékes törlesztőrészekkel együtt a fizetési moratórium lejártát követően a futamidő alatt, évente egyenlő részletekben kell megfizetni. A fizetési moratórium lejártát követően a futamidő úgy hosszabbodik meg, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet és a fizetési moratórium alatt keletkező részletekben megfizetendő kamat összege együttesen ne haladja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztőrészek összegét. Előfordulhat, hogy a fizetési moratórium hatálya meghosszabbításra kerülhet a 2020. december 31-ét követő időszak vonatkozásában is. A fizetési moratórium elrendelése csökkenti a Kibocsátó bevételeit és ennélfogva a Kibocsátó jövedelmezőségét.

Az alábbiaktól eltekintve 2019. december 31-e óta a Kezes pénzügyi teljesítményében vagy helyzetében lényeges változás, valamint a Kezes kilátásaiban 2019. december 31-e óta jelentősen hátrányos változás nem következett be.

*Hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos átmeneti fizetési haladék bevezetése.* 2020. március 18-ától a COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel 2020. december 31-éig tartó fizetési haladék került bevezetésre a hitelezők által (akár vállalati ügyfelek, akár magánszemélyek részére) üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettségek – ideértve az adott szerződést biztosító járulékos és nem járulékos mellékkötelezettségeket is – tekintetében (a továbbiakban: **fizetési moratórium**). A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a fizetési moratórium idejével meghosszabbodik. A fizetési moratórium fennállása alatt lejáró szerződés 2020. december 31-éig meghosszabbodik. A fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. Az adós a fizetési moratórium időtartama alatt bármikor dönthet úgy, hogy él a fizetési moratóriummal. A tőketartozást sem a fizetési moratórium ideje alatt, sem a fizetési moratórium lejártát követően nem lehet a fizetési moratórium ideje alatt nem teljesített kamat összegével megnövelni. A fizetési moratórium ideje alatt felhalmozódott kamatot a hátralévő futamidőben esedékes törlesztőrészekkel együtt a fizetési moratórium lejártát követően a futamidő alatt, évente egyenlő részletekben kell megfizetni. A fizetési moratórium lejártát követően a futamidő úgy hosszabbodik meg, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet és a fizetési moratórium alatt keletkező részletekben megfizetendő kamat összege együttesen ne haladja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztőrészek összegét. Előfordulhat, hogy a fizetési moratórium hatálya meghosszabbításra kerülhet a 2020. december 31-ét követő időszak vonatkozásában is. A fizetési moratórium elrendelése csökkenti a Kezes bevételeit és ennélfogva a Kezes jövedelmezőségét.

A COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel 2020. december 31-éig tartó fizetési haladék bevezetésén kívül nem ismert olyan trend, illetve bizonytalansági tényező, amely jelentős hatást gyakorolna a Kezes üzleti kilátásaira a folyó pénzügyi évben.

#### *Trendek*

A fentiek mellett a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. számú mellékletének 7.2 pontja alapján a regisztrációs okmány tekintetében a Kibocsátó üzleti kilátásaira valószínűleg jelentős hatással

járó trendek, bizonytalansági tényezők, kötelezettségvállalások vagy események további bemutatását a Kibocsátó Bemutatása fejezet tartalmazza.

#### **VII. 8. Nyereség-előrejelzés vagy –becslés**

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

#### **VII. 9. A Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületei**

A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. számú mellékletének 9. pontja alapján a regisztrációs okmány tekintetében a Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületei vonatkozásában előírt információkat a Kibocsátó Bemutatása fejezet tartalmazza.

#### **VII. 10. A Kibocsátó főrésztvényese**

A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. számú mellékletének 10. pontja alapján a regisztrációs okmány tekintetében a Kibocsátó főrésztvényese vonatkozásában előírt információkat a Kibocsátó Bemutatása fejezet tartalmazza.

#### **VII. 11. A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó múltbeli pénzügyi információk**

A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. számú mellékletének 11. pontja alapján a regisztrációs okmány tekintetében a Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó múltbeli pénzügyi információkat az Alaptájékoztató Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok fejezete tartalmazza.

##### *Bírósági és választott bírósági 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.

A Kezessel 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 Kezes pénzügyi helyzetét vagy jövedelmezőségét.

##### *A Kibocsátó és a Kezes pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás*

A fenti VII.7. Trendek, jelentősen hátrányos vagy lényeges változás című fejezetben foglaltaktól eltekintve 2019. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi teljesítményében vagy helyzetében lényeges változás, valamint a Kibocsátó kilátásaiban 2019. december 31-e óta jelentősen hátrányos változás nem következett be.

#### **VII. 12. Kiegészítő információk**

A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. számú mellékletének 12. pontja alapján a regisztrációs okmány tekintetében a vonatkozó kiegészítő információkat a Kibocsátó Bemutatása fejezet tartalmazza.

#### **VII. 13. Lényeges szerződések**

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

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

A Kibocsátó több önálló zálogjog-vásárlási keretmegállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, melynek keretében önálló zálogjog megvásárlása és részletvétel vagy halasztott fizetés mellett történő visszavásárlása útján folyamatosan refinanszírozást nyújt az anyavállalat részére. Ezek a keretmegállapodások kiterjednek az UniCredit Bank Hungary Zrt. állami kamattámogatású lakossági forint jelzáloghitelei refinanszírozására, továbbá a lakossági, nem támogatott jelzáloghitelei refinanszírozására. Ezen felül a Kibocsátó a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépését követően jelentős összegű refinanszírozási jelzálogkölcönt nyújtott az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nek, részben corporate (vállalati) részben pedig retail (lakossági) ügyletek refinanszírozására. Tekintettel arra, hogy az önálló zálogjogokra vonatkozó visszavásárlási szerződések, valamint a refinanszírozási jelzáloghitel-szerződések alapján a fizetési kötelezettség az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t terheli, ezek olyan szerződések, amelyek jelentőséggel bírnak abból a szempontból, hogy a Kibocsátó teljesíteni tudja-e a kibocsátandó értékpapírok kapcsán felmerülő fizetési kötelezettségét. A refinanszírozott devizahitelek kizárólag corporate (vállalati) ügyletek.

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

2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (mint Kezes) készfizető kezességet vállalt a Kibocsátó már forgalomban lévő és a jövőben forgalomba hozandó jelzálogleveleiből, nem fedezett kötvényeiből valamint a hitel és kölcsönügyletekből továbbá a bankközi betétekből eredő fizetési kötelezettségeiért.

2018. január 10-én a Kibocsátó határozatlan időre szóló árjegyzői megállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel. Az árjegyzési körbe a Kibocsátó által kibocsátott azon jelzáloglevelek tartoznak, melyek eredeti futamideje a legelső kibocsátást követően legalább három év, és amelyek hátralévő futamideje a forgalomba hozatal időpontjában eléri vagy meghaladja az egy évet, és amely a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Hitelpapír Szekciójába bevezetésre került.

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

2008 óta a Kibocsátó kiszolgáló funkciót ellátó, a 2013. évi CCXXXVII. törvény szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységei folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. között többször 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 szolgáltatási díjat fizet. A Kibocsátó a kiszervezés tényét az MNB-nek bejelentette.

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

- humánpolitika;
- banküzem;
- IT biztonság;
- kontrolling;
- kockázatkontrolling;
- szervezés;
- jog;
- compliance;
- pénz-és tőkepiaci elszámolások;
- piaci kockázatkezelés (MARS);
- számvitel és adó;

- fizetésforgalom és bankművelet;
- anti fraud tevékenység;
- adatmenedzsment;
- ICT (informatikai és kommunikációs technológiai tevékenység).

2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait kiszervezett tevékenységként szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. Ennek keretében az üzleti ingatlanok finanszírozásával, a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel, valamint a partnerbanki refinanszírozással kapcsolatos háttérműveleti ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az ügynöki megbízási szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak. Az egységes szerkezetbe foglalt ügynöki szerződést a Magyar Nemzeti Bank H-EN-I-84/2019. számú határozatával hagyta 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 és törlési engedélyek kiadása;
- utógondozás, szerződésmódosítási kérdések esetén döntéshozatal sztenderd ügyleteknél;
- monitoring tevékenység, negyedéves felülvizsgálat az Utógondozási terület ellenőrzése alatt;
- behajtás, work-out (az ügynöki szerződés 7. számú Mellékletében foglaltak szerint) ;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- termékmenedzsment tevékenységek;
- 12/2001. Kormányrendelet alapján nyújtott támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok (az ügynöki szerződés 5. számú Melléklete);
- a 134/2009. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok; és
- panaszkezelés.

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

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

- a Kibocsátó által folyósított birtokfejlesztési és kiegészítő birtokfejlesztési hittel kapcsolatos feladatok;
- birtokfejlesztési hitelek kamatkondícióinak módosításával és meghirdetésével kapcsolatos feladatok.

A refinanszírozással kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- ügyfél akvizíciós (ügyfél = refinanszírozott pénzügyi intézmény) tevékenység támogatása (üzleti tárgyalások szervezése, azokon való részvétel, tárgyalás-előkészítő anyagok és emlékeztetők megírása, ajánlatok összeállítása és küldése);
- termékfejlesztésben való részvétel, ügyféligenyekre válaszoló megoldások kialakítása;
- ügyfélkiszolgáló folyamatok támogatása, fejlesztése;
- indikatív ajánlatok előkészítése, küldése és nyomon követése;
- limit előterjesztések és kapcsolódó döntés előkészítő anyagok (pl. Investment Committee anyag) határidőre történő elkészítése és menedzselése, előterjesztés prezentálása és képviselése a helyi döntéshozatali fórumokon és a Bankcsoport felsőbb döntési szintjein;
- refinanszírozási ügyfélkapcsolatok kiépítése, szerződés csomag, ügyfél-dokumentáció véglegesítésében, beszerzésében való részvétel, kezelés;
- ügyfélnyitások és számlanyitások támogatása;
- ügyfélkérdések megválaszolása, ügyfél-reklamációk kezelése (szükség esetén)
- ügyfél-monitoring támogatása, ügyfeladatok frissítése és KYC feladatok elvégzése
- éves limit review-k elvégzése, monitoring, szükség esetén új limitek igénylése.

**VII.14. Megtekinthető dokumentumok**

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- (i) A Kibocsátó 2020. július 20-ai Alapszabálya.
- (ii) A Kezes 2020. június 3-ai Alapszabálya.
- (iii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iv) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 7/2020. számú határozata.
- (v) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (vi) A Kibocsátó 2020. június 30. fordulónappal elkészített nem auditált féléves jelentése.
- (vii) A Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (viii) A Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ix) A Kezes IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (x) A Kezes IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.

A fenti dokumentumok az Alaptájékoztató érvényességi ideje alatt előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később,

mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetők a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér. 5-6. szám alatti székhelyén.

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



## VII.16. 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:	Alapszabály 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
LEI azonosító:	213800DW1L62N1BADM49
Honlap:	<a href="http://www.jelzalogbank.hu">http://www.jelzalogbank.hu</a> (A Kibocsátó weboldalán szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.)

#### *Célkitűzések*

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

- egyéb monetáris közvetítés;
- egyéb hitelnnyújtás;
- 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

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

	<i>mutató kalkulációja</i>	<b>2019.12.31.</b> <i>IFRS</i> <i>auditált</i>	<b>2018.12.31.</b> <i>IFRS</i> <i>auditált</i>
<b>ROE</b> <i>A mutatószám reprezentálja, hogy az intézmény pénzügyi eredményessége hogyan viszonyul az intézmény tulajdonosi értékéhez viszonyítva. A mutató nagyobb mértéke jelképezi, hogy az intézmény tulajdonosainak befektetése hatékonyabban térül meg. A magas ROE mutató értéke az intézmény hatékony pénzügyi eredményességére és ezáltal stabil pénzügyi működésre utal a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára.</i>	<u>adózott eredmény</u> saját tőke	11,3%	3,3%
<b>Tőkeáttételi mutató</b> <i>A mutatószám reprezentálja a saját tőke ellátottság mértékét és ezen keresztül az intézmény tulajdonosainak nagyobb érintettségét az intézmény pénzügyi működésében. Az alacsonyabb mértéke az intézmény stabilabb tőkeellátottságára utal a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára.</i>	<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	12,18	11,02
<b>Saját tőke – fedezettség</b> <i>A mutatószám reprezentálja a saját tőke viszonyát az egyéb forrásokhoz képest és ezen keresztül az intézmény tulajdonosainak nagyobb érintettségét és részvételét az intézmény működésének forrásellátottságában. A nagyobb mértéke a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára arra utal, hogy az intézmény tulajdonosai relatív nagy részarányt vállalnak fel a forrásellátottság biztosításában, amely nagyobb elkötelezettséget jelenthet.</i>	<u>saját tőke</u> összes forrás	8,2%	9,1%
<b>Értékvesztés fedezettség</b> <i>Az intézmény közvetlen ügyféleszközei, ügyfélhitelei jelentős hitelezési kockázatot viselhetnek. A mutatószám reprezentálja, hogy az intézmény ezen ügyfélhitelek esetleges jövőbeli hitelezési veszteségek fedezetére mekkora mértékű biztonsági tartalékot különített el az eredményéből. A mutató a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára megmutatja, hogy a közvetlenül kihelyezett ügyféleszközök mennyire kockázatosak. A magas mértéke jelentősebb hitelezési kockázatra utalhat.</i>	<u>elszámolt értékvesztés</u> ügyfelekkel szembeni követelések	5,4%	6,7%

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. és 2018. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2019. és 2018. évi éves beszámolóiban szereplő adatok alapján kalkulált mutatók*

**2. A Kibocsátó adózás előtti eredménye és tárgyévi nettó eredménye valamint Saját tőke összetétele 2019. és 2018. december 31-én (adatok millió forintban)**

	<b>2019.12.31 IFRS auditált</b>	<b>2018.12.31 IFRS auditált</b>
Adózás előtti eredmény	2 766	782
Adófizetési kötelezettség	-249	-125
Általános tartalékképzés/feloldás	-	-
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	-	-
Jóváhagyott osztalék	-	-
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b>2 517</b>	<b>657</b>
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	14 089	14 340
Jogi tartalékok	1 107	856
Értékelési tartalék	791	339
Tárgyévi nettó eredmény	2 517	657
<b>Saját tőke</b>	<b>22 287</b>	<b>19 975</b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. és 2018. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2019. és 2018. évi éves beszámoló.*

**2.1. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2019.12.31-én (adatok millió forintban)**

	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
Befektetési céllal tartott értékpapírok	40 265	43 210	-	-	1 441	30 760	11 009
Hitelintézetekkel szembeni követelések	223 395	262 653	18 753	13 479	14 430	78 757	137 234
Ügyfelekkel szembeni követelések	6 181	8 194	418	147	700	3 276	3 653
<b>Követelések összesen</b>	<b>269 841</b>	<b>314 057</b>	<b>19 171</b>	<b>13 626</b>	<b>16 571</b>	<b>112 793</b>	<b>151 896</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	89 608	-89 746	-12 516	-6 330	-26 569	-44 331	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	181	-181	-181	-	-	-	-
Kibocsátott értékpapírok miatti kötelezettség	159 144	-173 442	-	-2 730	-3 972	-135 922	-30 818
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>248 933</b>	<b>-263 369</b>	<b>-12 697</b>	<b>-9 060</b>	<b>-30 541</b>	<b>-180 253</b>	<b>-30 818</b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi éves beszámolója*

**2.2. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2018.12.31-én (adatok millió forintban)**

	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
Befektetési céllal tartott értékpapírok	40 236	44 647	-	-	1 437	31 897	11 313
Hitelintézetekkel szembeni követelések	171 627	221 845	2 792	4 756	13 699	73 541	127 057
Ügyfelekkel szembeni követelések	7 653	10 459	672	163	787	4 024	4 813
<b>Követelések összesen</b>	<b>219 516</b>	<b>276 951</b>	<b>3 464</b>	<b>4 919</b>	<b>15 923</b>	<b>109 462</b>	<b>143 183</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	41 737	-41 914	-11	-8	-4 260	-37 635	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	174	-174	-174	-	-	-	-
Kibocsátott értékpapírok miatti kötelezettség	157 837	-175 965	-	-31	-14 307	-109 393	-52 234
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>199 748</b>	<b>-218 053</b>	<b>-185</b>	<b>-39</b>	<b>-18 567</b>	<b>-147 028</b>	<b>-52 234</b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2018. évi éves beszámolója*

**3. A Kibocsátó IFRS szerinti mérleg kimutatása 2019.12.31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2019. 12.31.</u>	<u>2018.12.31.</u>
<b>Eszközök</b>		
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	1 437	449
Banki kihelyezések	223 395	171 627
Ügyfél kihelyezések	6 181	7 653
Befektetési célú értékpapírok	40 265	40 236
Tárgyi eszközök	-	-
Immateriális javak	2	2
Egyéb eszközök	212	160
<b>Eszközök összesen</b>	<b><u>271 492</u></b>	<b><u>220 127</u></b>
<b>Források</b>		
Pénzintézeti források	89 608	41 737
Ügyfélforrások	181	174
Kibocsátott kötvények	159 144	157 837
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	89	-
Halasztott adó kötelezettség	75	9
Egyéb kötelezettségek	105	119
Egyéb céltartalék	3	276
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b><u>249 205</u></b>	<b><u>200 152</u></b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	14 089	14 340
Jogi tartalékok	1 107	856
Értékelési tartalékok	791	339
Adózott eredmény	2 517	657
<b>Saját tőke összesen</b>	<b><u>22 287</u></b>	<b><u>19 975</u></b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b><u>271 492</u></b>	<b><u>220 127</u></b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi éves beszámolója*

**4. A Kibocsátó IFRS szerinti eredménykimutatása 2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	7 312	5 728
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-4 116	-3 248
<b>Nettó kamatbevétel</b>	<b><u>3 196</u></b>	<b><u>2 480</u></b>
Jutalékbevételek	3	5
Jutalékráfordítások	-298	-335
<b>Nettó jutalékbevétel</b>	<b><u>-295</u></b>	<b><u>-330</u></b>
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-31	-28
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-	-580
Devizaeredmény	4	3
<b>Működési eredmény</b>	<b><u>2 874</u></b>	<b><u>1 545</u></b>
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	57	-230
<b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>	<b><u>2 931</u></b>	<b><u>1 315</u></b>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-75	-45
Általános működési költségek	-369	-404
Egyéb céltartalék	273	-19
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	-	-
Immateriális javak értékcsökkenése	-	-
<b>Működési költségek</b>	<b><u>-171</u></b>	<b><u>-468</u></b>
Egyéb (ráfordítás)/bevétel	6	-65
<b>Egyéb eredmény</b>	<b><u>6</u></b>	<b><u>-65</u></b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b><u>2 766</u></b>	<b><u>782</u></b>
Adókötelezettség	-249	-125
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b><u>2 517</u></b>	<b><u>657</u></b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi éves beszámolója*

**5. A Kibocsátó IFRS szerinti teljes átfogó eredmény kimutatása 2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b><u>2 517</u></b>	<b><u>657</u></b>
<b>A jövőben eredményben realizálandó tételek:</b>		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték különbözete	497	-583
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok halasztott adó hatása	-45	52
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok nettó változása	452	-531
<b>Egyéb átfogó eredmény nettó</b>	<b><u>452</u></b>	<b><u>-531</u></b>
<b>Nettó Átfogó eredmény</b>	<b><u>2 969</u></b>	<b><u>126</u></b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi éves beszámolója*

**6. A Kibocsátó IFRS szerinti saját tőke kimutatása 2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- -tartalék	Jogi tartalékok	Értékelési tartalékok  (Valós érték értékelési tartaléka)	Adózott eredmény	Össze- se n
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>	<b><u>3 000</u></b>	<b><u>783</u></b>	<b><u>14 340</u></b>	<b><u>856</u></b>	<b><u>339</u></b>	<b><u>657</u></b>	<b><u>19 975</u></b>
Előző évi nettó eredmény	-	-	657	-	-	-657	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	452	2 517	2 969
Fizetett osztalék	-	-	-657	-	-	-	-657
Eredménytartalékból történő átvezetések	-	-	-251	251	-	-	-
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>	<b><u>3 000</u></b>	<b><u>783</u></b>	<b><u>14 089</u></b>	<b><u>1 107</u></b>	<b><u>791</u></b>	<b><u>2 517</u></b>	<b><u>22 287</u></b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi éves beszámolója*

**7. A Kibocsátó IFRS szerinti cash flow kimutatása 2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Adózás előtti eredmény	<b>2 766</b>	<b>782</b>
Kézpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-221	13
Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbözetének nem realizált (vesztesége)/nyeresége	497	-587
Adókötelezettség	<u>-249</u>	<u>-125</u>
<i>Működési pénzáramlás</i>	<b>-222</b>	<b>-699</b>
Jelenlegi adó eszközök változása	-18	-60
Egyéb eszközök változása	-79	11
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	-988	-449
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	65	-63
Egyéb kötelezettségek változása	-14	1
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	1 544	2 309
Egyéb bankbetétek változása	-51 892	16 644
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	7	-35
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	47 871	-43 637
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek változása	89	-
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>-3 415</b>	<b>-25 279</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Befektetési célú értékpapírok változása	-28	-20 336
Befektetési célú ingatlanok változása	-	-
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>-28</b>	<b>-20 336</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>		
Kibocsátott kötvények változása	1 307	47 732
Fizetett osztalék	<u>-657</u>	<u>-2 200</u>
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>650</b>	<b>45 532</b>
<b>Nettó pénzeszköz változás</b>		
Pénzeszközállomány az év elején	=	=
Pénzeszközállomány az év végén	=	=

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi éves beszámolója*



## **8. Mérlegfőösszeg és eredmény**

2019. december 31-én a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerinti mérlegfőösszege 271.492 millió forint volt, ami 2018. december 31-hez viszonyítva 23,3%-os növekedést jelent. Az IFRS szerint számított adózás előtti eredmény 2019. december 31-én 2.766 millió forint volt, ami az előző évi eredményhez képest 253,7%-os növekedést jelent. Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2019. december 31-én 2.517 millió forint volt, ami 283,1%-os növekedést jelent a 2018. december 31-i 657 millió forint adózott eredményhez viszonyítva.

### III. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzáloghitel-intézet, 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 forint, 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 darab 1.000.000 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 darab 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-bankcsoport 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

A Jelzáloglevél kibocsátási tevékenységet illetően a 2020-as évben a Kibocsátó az alábbiakban részletezett, a befektetői bizalom erősítését és jelzáloglevelek iránti kereslet élénkítését célzó intézkedéseket hajtott végre.

#### 1. Részvétel az MNB jelzáloglevél vásárlási programjában

A Magyar Nemzeti Bank által 2020 áprilisában bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programhoz való csatlakozási szándékát a Kibocsátó 2020. május 4-én jelezte az MNB és a piaci szereplők felé.

A koronavírus-járvány kapcsán felmerülő gazdasági és pénzügyi kockázatok kezelése érdekében az MNB 2020. májusától elejétől a másodpiacon támaszt keresletet a hazai kibocsátású jelzáloglevelek iránt, az elsődleges piacon (azaz az aukciókon) pedig május közepétől van jelen befektetőként. Az MNB elsődleges kommunikációja alapján az egyelőre határozatlan futamidejű program előzetes keretösszege a kibocsátott állomány 50%-a, amely a 2020. első negyedéves adatok alapján körülbelül 750 milliárd forintot tesz ki. A jegybank által végrehajtott lehetséges vásárlások összesített felső korlátja kibocsátónként és jelzáloglevél sorozatonként a teljes forgalomban lévő állomány 70 százaléka.

A bejelentett intézkedések a következő időszakban kedvező finanszírozási lehetőséget biztosítanak a Kibocsátó számára a korábbiaknál kedvezőbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására jelzáloglevél kibocsátások (nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított aukciók) útján.

További lényeges események:

## 2. Osztalékfizetés

A Kibocsátó tulajdonosa, az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2020. január 28-án 2.516 millió forint osztalék kifizetéséről döntött, 2020. április 27-én pedig - korábbi döntését - a kifizetés időpontját illetően módosítva - arról határozott, hogy az osztalék kifizetésére 2020. október 1-én kerül sor.

## 3. Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató változása 2019. október 1-től

Az elmúlt időszakban a jelzálog-hitelintézeti szektor számára a legjelentősebb alkalmazkodási kényszert a Magyar Nemzeti Bank által 2015. júniusban bejelentett, 2017. április 1-jétől előírt Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) bevezetése váltotta ki. A Magyar Nemzeti Bank makroprudenciális politikájának egyik eszközeként a JMM bevezetésének fő célja a hazai bankrendszerben a hosszú lejáratú deviza jelzáloghitelek forintosításával jelentősen megnőtt forint lejáratú eltérés mérséklése jelzálog-fedezetű, hosszú lejáratú források (jelzáloglevelek és refinanszírozási hitelek) bevonásának segítségével. A Magyar Nemzeti Bank várakozásai alapján a szabályozói előírásnak történő alkalmazkodásnak köszönhetően a jelzáloghitelek finanszírozási szerkezete várhatóan egészségesebbé válik, amely a lejáratú eltérésből eredő megújítási és kamatkockázat csökkentésén túl a hitelkamatok alacsonyabb feláraiban is lecsapódhat.

A JMM-mutató minimálisan elvárt szintje 2019. október 1-jétől 20 százalékról 25 százalékra emelkedett.

## V. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

### 1. UniCredit

Az UniCredit sikeres páneurópai kereskedelmi bank, amely teljesen integrált vállalati és befektetési banki szolgáltatásaival, valamint egyedülálló nyugat-, közép- és kelet-európai hálózatával áll széles ügyfélköre rendelkezésére.

Az UniCredit kínálatában a helyi és nemzetközi szakértelem egyaránt elérhető ügyfelei számára, akiknek európai bankhálózatán keresztül nyújt páratlan hozzáférést 13 országra kiterjedő fő piacainak vezető bankjaihoz: Olaszországban, Németországban, Ausztriában, Bosznia-Hercegovinában, Bulgáriában, a Cseh Köztársaságban, Horvátországban, Magyarországon, Oroszországban, Romániában, Szerbiában, Szlovákiában és Szlovéniában. Képviseleti irodáinak és fiókjainak nemzetközi hálózatán keresztül az UniCredit világszerte további 18 országban szolgálja ki ügyfeleit.

### 2. UniCredit Bank Hungary Zrt.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt., melyet 1990-ben alapítottak, korszerű banki termékek, valamint átfogó és rugalmas banki szolgáltatások széles választékát kínálja mind lakossági ügyfeleinek, mind kis- és középvállalkozásoknak, valamint nagyvállalatoknak. Országszerte 55 bankfiókkal áll ügyfelei rendelkezésére.

2019 végén az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 3.381 milliárd forint volt. Piaci részesedése a mérlegfőösszege alapján 2019-ben 8,5 százalék, mellyel harmadik a hazai nagybankok sorában. Adózott eredménye meghaladta az 51 milliárd forintot, amivel története egyik legkiválóbb eredményét érte el.

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

### 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 vezetés felett.

A hatékonyság növelése érdekében a Kibocsátó egyes – a 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes kiszolgált tevékenységeit ellátó – területeit, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., 2008 óta folyamatosan kiszervezi 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**

### **1. Igazgatóság**

A Kibocsátó Igazgatóságát a következő személyek alkotják:

<b>Farkas Bálint</b>	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
<b>Dr. Juhász Viktor</b>	belső igazgatósági tag
<b>Csáky Attila</b>	külső igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

<b>Farkas Bálint</b>	az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Dr. Juhász Viktor</b>	az Igazgatóság belső tagja, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. kötvénykibocsátásért, refinanszírozásért és működésért felelős igazgató (Chief Operating Officer); üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Csáky Attila</b>	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Piacok és Treasury értékesítés vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

### **2. Felügyelőbizottság**

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

<b>Ivan Vlaho</b>	Felügyelő Bizottság elnöke
<b>Tóth Balázs</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Anschau János</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Ljiljana Beric</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Ivana Lonjak Dam</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Vörös Réka</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Soós Gábor</b>	Felügyelőbizottság tagja

A Felügyelőbizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

<b>Ivan Vlaho</b>	a Felügyelőbizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. általános vezérigazgató-helyettese üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Tóth Balázs</b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

<b>Anschau János</b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Ljiljana Beric</b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divízió vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Ivana Lonjak Dam</b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kockázatkezelési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Vörös Réka</b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és kisvállalati divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Soós Gábor</b>	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati és Befektetési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai által a Kibocsátó számára végzett feladatok, valamint a tagok magánérdeke és/vagy más feladatai között nem áll fenn összeférhetlenség.

### **3. Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat**

Az audit bizottság feladatait a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerint, a Kibocsátó Alapszabálya 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 § (2) bekezdése szerinti tartalommal, amelyben nyilvánosságra hozza az általa követett vállalatirányítási (corporate governance) elveket.

## **VII. A KIBOCSÁTÓ RÉSZVÉNYESE**

A Kibocsátó irányítása többszintű: a magyarországi összevont irányítást a Kibocsátó egyedüli tulajdonosa, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az ellenőrzést, valamint az operatív irányítást a Felügyelőbizottság és az Igazgatóság látja el. A Kibocsátó egyedüli részvényese, az UniCredit Bank Hungary Zrt. által bevezetett vállalatirányítási rendszer keretében úgynevezett ügyszóltató Felügyelőbizottság került létrehozásra. A Kibocsátó Alapszabálya szerint az Igazgatóság tagjai megválasztásának, visszahívásának és díjazása megállapításának joga a Felügyelőbizottság hatáskörébe tartozik, továbbá egyes – az Alapszabályban meghatározott – ügyszóltató határozatok meghozatala a Felügyelőbizottság előzetes jóváhagyásához van kötve. A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerinti feladatokat a Kibocsátó Alapszabálya alapján a Felügyelőbizottság látja el. Az Igazgatóság a Kibocsátó törvényes képviselője és ügyvezető szerve. Az Igazgatóság a Felügyelőbizottság ellenőrzése mellett a magyar jogszabályok, az Alapszabály, valamint az UniCredit S.p.A. által kiadott és a 32/2020. sz. (VI. 29.) 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

### 1. Fő tevékenységi körök bemutatása

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás (mint forrásgyűjtési tevékenység);
- refinanszírozás;
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.

*A Kibocsátó tevékenységei várható finanszírozásának leírása:*

A Kibocsátó a Jelzáloglevelek illetve Kötvények kibocsátása útján finanszírozza a tevékenységét.

*Jelentős új termékek vagy tevékenységek*

A Kibocsátónak nincsenek jelentős új termékei vagy tevékenységei.

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

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

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala jellemzően a Program keretében valósul meg, amely során a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy a partnerbankok számára hosszú távon kiszámítható 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 eszközforrás struktúráját, 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 kibocsátásainak lebonyolítására. A Kibocsátó nyilvános kibocsátásaira jellemzően aukciós formában kerül sor.

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

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

A 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 koronavírus kapcsán, a Magyar Nemzeti Bank által 2020 áprilisában bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló Jelzáloglevél

Vásárlási Programhoz való csatlakozási szándékát a Kibocsátó 2020. május 4-én jelezte az MNB és a piaci szereplők felé.

A Magyar Nemzeti Bank Jelzáloglevél Vásárlási Programjában történő részvétel kedvező finanszírozási lehetőséget biztosít a Kibocsátó számára elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására jelzáloglevél kibocsátások (nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított aukciók)

A Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevél-állomány alakulását a 2019-es év folyamán az anyabank jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, a Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak történő megfelelés, a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazása, valamint a Magyar Nemzeti Bank Jelzáloglevél Vásárlási Programjában való részvétel határozta meg.

2019-ben összesen 11,04 milliárd forint névértékű, forintban denominált Jelzáloglevél került kibocsátásra (öt alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukción keretében). Áprilisban az UCJBF 2023/A elnevezésű Jelzáloglevél sorozatból került sor rábocsátásra összesen 11 milliárd forint névértékben. Továbbá négy alkalommal került sor kibocsátásra a támogatott jelzáloghitelek átárazásához, melynek során összesen 40 millió forint névértékű Jelzáloglevél kibocsátására került sor

2019-ben a támogatott jelzáloghitelek átárazásához az árazó papír (ún. benchmark) szerepét az UCJBF 2028/A töltötte be.

2019. évben egy Jelzáloglevél sorozat, az UCJBF 2019/C esetén került sor lejáratra 9,81 milliárd forint értékben. A tárgyidőszakban lejárat előtti teljes vagy részleges visszavásárlásra nem került sor

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Kibocsátó által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2018 év végéhez képest összesen 1,23 milliárd forinttal nőtt, így 2019 év végén az állomány 155,79 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a Kibocsátó nem rendelkezett. [Forrás: a Kibocsátó 2019. IV. negyedéves Fedezeti Jelentése]

## **1.2. Refinanszírozás**

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Kibocsátó üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel szembe fordított forrásból származó portfólió menedzselése. Az üzletág alapvető stratégiai célja az anyabank és más piaci szereplők számára refinanszírozási hitelek nyújtása. Az üzletág további célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

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

A refinanszírozás iránti keresletre 2019-ben kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett, majd pedig 2018. októberében valamint 2019. októberében megnövelt követelményű Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatót (JMM). A felügyeleti mutató, melynek célja a forint eszközök és források lejárat eltéréseiből eredő kockázat mérséklése, a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont, legalább 3 éves lejáratú forint források (pl.: jelzáloglevelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítható ki konszolidált szinten.

A Magyar Nemzeti Bank által a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintje 2019. október 1-től 25%. A koronavírus kapcsán a magyar gazdaság és magyar bankpiac működését támogató intézkedéscsomag keretében, a Magyar Nemzeti Bank a 2020-as évben nem emeli tovább a mutató elvárt értékét, valamint a szabályozásban szereplő, saját bankcsoporttag portfóliójában lévő jelzálogleveleknek a JMM mutatót csökkentő hatását felfüggesztette.

2019. évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be. A meglévő portfóliónak a terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében történő jelentős mértékű amortizálódását jelentősen felülmúlta az új hitelállomány rendszeres refinanszírozásba vonása.

2019 során a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal rendelkezett együttműködési keretmegállapodással a JMM mutató biztosítása érdekében. A 2020-ra kitűzött célok között a meglévő refinanszírozási partner növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő tárgyalás szerepel.

2019. december 31-én a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 96,7 százalékát (192,3 milliárd forint). [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2019.12.31.]

### **1.3. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés**

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

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

2010. január 1-jétől a Kibocsátó üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása. A meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

A Kibocsátó lakossági portfólióját képező hitelügyletek tekintetében számos jogszabályi rendelkezés lépett életbe. Így különösen: (i) a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény, illetve (ii) a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény alapján 2015-ben a Kibocsátónak az ügyfelek felé elszámolási kötelezettsége keletkezett a jogszabály által tisztességtelenül beszedettnek minősített kamatok illetve díjak vonatkozásában. A fenti törvények hatálya nem terjed ki az állami kamattámogatással nyújtott lakáscélú hitelekre. További változást eredményezett a devizahitelekre vonatkozó 2015-ös forintosítási kötelezettség, amelynek feltételeit, határidőit és lebonyolítását szintén törvény szabályozza. (iii) A koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásainak enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedések kapcsán a 47/2020. (III. 18.) Kormányrendelet elrendelte a lakossági hitelek tőke, kamat és díjfizetési moratóriumát 2020. december 31-éig. Az ügyfelek nyilatkozhatnak róla amennyiben nem kívánnak élni a moratóriummal és továbbra is törleszteni kívánják a hiteleiket. A moratórium lejártával a hitelek futamideje akként lesz meghosszabbítva, hogy a jövőbeli törlesztőrészek ne lépjenek túl a moratórium előtti mértéket.

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2019. december 31-én 6,17 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 3,1 százalékát adta. A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 457,6 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,2 százalékát adta. [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2019.12.31.]

## **2. A portfólió minősége**

*Az alábbi alfejezetben szereplő adatok forrásai a Kibocsátó belső adatai – Hitelállomány és Eszközminősítési Listák. A követelések bruttó, értékvesztéssel nem csökkentett értékek.*



A Kibocsátó 2018. január 1-jétől az IFRS 9 standard szerinti módszertant alkalmazza az értékvesztés számításához a hitelezési kockázatnak kitétt pénzügyi instrumentumok esetében. A Kibocsátó az értékvesztés kiszámításához a jövőben várhatóan felmerülő veszteséget veszi alapul összhangban a számviteli és felügyeleti elvárásokkal.

Millió forintban	2018.12.31		2019.12.31	
	IFRS9 könyv szerinti érték	értékvesztés	IFRS9 könyv szerinti érték	értékvesztés
<b>Teljesítő hitelállomány</b>				
Követelések hitelintézetekkel szemben	172 003	375	223 896	501
Lakossági ügyfelekkel szembeni követelések	7 057	82	5 752	31
Birtokfejlesztési és föld alapú hitel követelések	457	4	395	2
Vállalatokkal szembeni követelések	0	0	0	0
Értékpapírok	40 254	18	40 281	16
<b>Összesen teljesítő</b>	<b>219 771</b>	<b>479</b>	<b>270 324</b>	<b>550</b>
<b>Nem-teljesítő hitelállomány</b>				
Követelések hitelintézetekkel szemben	0	0	0	0
Lakossági ügyfelekkel szembeni követelések	479	257	248	181
Birtokfejlesztési és föld alapú hitel követelések	63	60	63	63
Vállalatokkal szembeni követelések	0	0	0	0
<b>Összesen nem-teljesítő</b>	<b>542</b>	<b>317</b>	<b>311</b>	<b>243</b>
<b>Teljes állomány</b>	<b>220 313</b>	<b>796</b>	<b>270 635</b>	<b>793</b>

Forrás: Kibocsátó 2019. éves jelentéséhez készült mellékletek, könyvelési listák

A szöveges magyarázatok a 2019. év során bekövetkezett változásokat mutatják be.

#### Refinanszírozás

2019. december 31-én a Kibocsátó kihelyezett, hitelintézetekkel szembeni követeléseinek összege 172.003 millió forintról 223.896 millió forintra növekedett. A teljes követelésállomány teljesítő. A Kibocsátó 2019 évben öt bankot refinanszírozott: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t, Sberbank Magyarország Zrt.-t és a CIB Bank Zrt.-t.

#### Lakossági jelzáloghitelek

A lakossági jelzáloghitel portfolióban a lakáshitelek dominálnak, a Kibocsátónak jelentős számban vannak államilag támogatott forint hitelei. A nem-teljesítő állomány nagy része 2015-ben forintosított, devizában kihelyezett hitel.

A lakossági jelzálog-hitelállomány a vizsgált időszakban 7.536 millió forintról 6.000 millió forintra csökkent. Az állomány csökkenését elsősorban az ütemezett törlesztések és az előtörlesztések okozzák.

2019. második negyedévben a Bank az engedményezési szerződés szerinti kötelezettségének megfelelően visszavásárolt néhány 2017-ben értékesített hitelt, de az állomány még éven belül újra értékesítésre került. Egyéb hitelkövetelés értékesítésre nem került sor.

#### Vállalati és birtokfejlesztési hitelek

Vállalati hitelállomány már nincs a Kibocsátónál.

A birtokfejlesztési hitelállomány a teljes követelésállományon belül az ütemezett törlesztéseknek illetve előtörlesztéseknek köszönhetően mind arányában, mind abszolút értékben folyamatosan csökken.

A portfólió minőségi romlására a jövőben sem számít a Kibocsátó.

### 3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása

*Az alfejezetben szereplő adatok és információk az alábbi forrásokból származnak:*

- *MNB Felügyelet Idősorok - I. Pénz és hitelpiaci szervezetek - Hitelintézetek összesen (frissítve a 2020. évi I. negyedéves adatokkal)*
- *MNB – Statisztika – Statisztikai adatok, információk – Adatok, idősorok (X. Monetáris és egyéb mérlegstatisztikák)*
- *MNB Hitelezési Folyamatok, 2020. március*
- *MNB Lakáspiaci jelentés – 2020 június*
- *Az FHB Jelzálogbank Nyrt., az Erste Jelzálogbank Zrt., az OTP Jelzálogbank Zrt. és a K&H Jelzálogbank Zrt. Éves Jelentései, továbbá az UniCredit Jelzálogbank Zrt. saját adatai*

A lakáscélú hitelek állományára vonatkozó adatokat tartalmazó MNB statisztika alapján 2020. május végén a lakossági lakáscélú hitelállomány 3764 milliárd forintot tett ki, amelyből a forint hitelállomány 3761 milliárd forint, a deviza hitelállomány 3,2 milliárd forint volt. A lakossági lakáscélú hitelállomány év/év alapon 309 milliárd forinttal (8,9 százalékkal) emelkedett a 2019. május végi adatokhoz képest. A háztartásoknak nyújtott szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya 864 milliárd forint volt 2020.05.31-én, amely az előző év azonos időszakához képest 10,4 százalékos csökkenésnek felel meg.

2019-ben a banki lakáshitel-feltételek nem változtak, ennek ellenére az időszak nagy részében növekvő keresletről számoltak be a bankok a Hitelezési felmérésben. Ez alól a harmadik negyedév képezett kivételt: a babaváró támogatás és a Magyar Állampapír Plusz bevezetésével a bankok nettó értelemben vett 40 százaléka tapasztalt visszaesést a lakáshitel-keresletben. Bár a negyedik negyedévben hasonló arányban tapasztalták az intézmények éppen a kereslet bővülését, 2020. év elején a koronavírus-járvány elleni védekezésésként bevezetett izolációs intézkedések hatására ez a folyamat megtorpant, és a bankok döntő többsége vár visszaesést a következő fél évre. Előretekintve is további széleskörű szigorítás várható a scoring rendszerekben, ami a hitelkereslet csökkenésével párhuzamosan az MNB előrejelzése szerint összességében a korábbiaknál lényegesen alacsonyabb, mintegy egyharmaddal kisebb kibocsátást eredményez 2020-ban a lakáshitelek körében.

2019 utolsó negyedévében a Családi Otthonteremtési Kedvezmény feltételeinek változása hatására a negyedév során megkötött lakáshitel-szerződések közel negyede, mintegy 55 milliárd forint kötődött a CSOK-hoz, a legalább 5 éves kamatperiódussal rendelkező lakáshitelek 72 százaléka pedig Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel volt.

A babaváró hitelek kibocsátása a program indulása (2019. július) óta összesen 735 milliárd forintot tett ki május végéig. A Hitelezési felmérés szerint bankok elmondása alapján a babaváró hitelek egyik leggyakoribb felhasználási módja valamilyen lakáscél megvalósítása, így ezen (fedezetlen) hiteltípus is nagy szerepet játszhat a lakossági lakásberuházások terén. A támogatott konstrukciók az elmúlt három negyedévben a teljes hitelkibocsátás 36–39 százalékát adták.

Az MNB adatai alapján a háztartások hiteleinek állománya a 2019-es év folyamán több mint 1000 milliárd forinttal nőtt a tranzakciók alapján, nagyrészt a babaváró hiteleknek köszönhetően a növekedés 14%-os volt. 2020. májusig a háztartások tranzakcióinak értéke 375 milliárd forintot tett ki. A teljes hitelállományból a babaváró hitelek 10%-ot tettek ki, a lakáshitelek aránya 50% volt 2020 május végén.

A hazai jelzálogbankok mérlegében szereplő nettó jelzáloghitel-állomány 2019 végén 1817,24 milliárd forint volt, ebből a Kibocsátó részesedése 10,9 százalékot tett ki.

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

	<b>2016.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2019.12.31</b>
Takarék Jelzálogbank Nyrt.	184,20	210,48	236,89	274,81
OTP Jelzálogbank Zrt.	948,10	986,21	1 063,78	1 179,52
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	167,84	164,20	170,53	198,20
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	54,10	79,55	131,10	164,71
K&H Jelzálogbank Zrt.	-	66,04	103,27	142,69
<b>Összesen</b>	<b>1 354,24</b>	<b>1 506,48</b>	<b>1 602,30</b>	<b>1 817,24</b>

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

#### **4. Versenyhelyzet**

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

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (JMM) kapcsolatos szabályozói előírásoknak történő megfelelés érdekében az elmúlt években jelentős változások zajlottak le a hazai jelzálog-hitelintézeti szektorban.

A JMM megfelelés kapcsán a szabályozásban érintett hitelintézetek alapvetően két megoldás között választhattak: (i) egy már működő, stabil infrastruktúrával rendelkező jelzálogbankkal történő refinanszírozási megállapodás útján biztosítják megfelelésüket vagy (ii) önálló jelzálogbankot alapítanak. A hitelintézetek többsége refinanszírozási megállapodások keretében kívánt megfelelni az előírásoknak, saját jelzálogbank alapítási kérelemmel három piaci szereplő fordult a Magyar Nemzeti Bankhoz. 2016 végéig két új jelzálogbank alakult meg (az Erste Jelzálogbank Zrt. és a K&H Jelzálogbank Zrt.), a szektor tagjainak száma ennek megfelelően ötre emelkedett. A piaci szereplők számának emelkedése és a refinanszírozási együttműködésben érdekelt potenciális partnerek megszerzéséért folytatott verseny a 2017-es évben új pályára állította a szektort, ezt követően a szektor szereplőinek száma már nem változott.

A JMM mutatóval kapcsolatos szabályozások 2017. április 1-ei hatálybalépést megelőző időszakban (kiemelten 2016 szeptembere és 2017. március vége között) az alkalmazkodás részeként sor került a jogszabályi előírásoknak történő megfelelés érdekében végrehajtott jelzáloglevél-kibocsátásokra is.

A korábbiakhoz képest az érintett időszakban jelentősen megnőtt a jelzáloglevél tranzakciók száma, amellyel párhuzamosan a jelzáloglevelek iránti általános befektetői érdeklődés is élénkült. A számos esetben jelentős túljegyzés mellett értékesített jelzáloglevelekkel kapcsolatos hozamelvárások fokozatosan átértékelődtek, amely az egyes kibocsátások során a jelzáloglevelektől elvárt hozamfelárak látványos csökkenésében testesült meg.

2019. október 1-jétől a JMM mutató elvárt minimális értéke 20%-ról 25%-ra emelkedett. A koronavírus gazdasági hatásainak ellensúlyozását célzó intézkedések részeként a minimális ráta 2020-ban nem kerül megemelésre. Továbbá a szabályozásban szereplő, saját bankcsoporttag portfóliójában lévő jelzáloglevelek mutatót csökkentő hatását felfüggesztette.

2019 során a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal rendelkezett együttműködési keretmegállapodással a JMM mutató biztosítása érdekében.

A Magyar Nemzeti Bank 2018 elején elindított elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló I. Jelzáloglevél Vásárlási Program a 2018-as évben kedvező finanszírozási lehetőséget biztosított a Kibocsátó és a szektor többi szereplője számára. A 2018. december végi adatok alapján az MNB által az elsődleges és másodlagos piacokon együttesen megvásárolt jelzáloglevelek állománya 381,37 milliárd forintot tett ki.

A koronavírus megjelenésével, a hazai bankpiac működését támogató intézkedéscsomag keretében a Magyar Nemzeti Bank 2020 áprilisában a II. Jelzáloglevél Vásárlási Program bevezetéséről döntött, a

2018-as programmal megegyező feltételekkel. 2020 júniusáig az MNB elsődleges és másodlagos vásárlásai piaci szinten 68,96 milliárd forintot tettek ki.

A Monetáris Tanács 2019 októberi döntése alapján, a piaci stabilitás megőrzése és a megújítási kockázatok csökkentése érdekében az MNB elsődleges piaci vásárlásokat eszközöl a 12 hónapon belül lejáró jelzáloglevelek esetén, az MNB tulajdonában lévő állomány erejéig. 2020 júniusáig a fenti eszköz keretében összesen 5,6 milliárd névértékű jelzáloglevél került megújításra.

Az MNB piaci jelenlétének hatása az elmúlt években a hazai kibocsátású forintban denominált fix jelzáloglevelek hozamfelárainak számottevő csökkenésében és a jegybank által megvásárolt állomány emelkedésével párhuzamosan a jelzáloglevelek befektetői körének összetételében bekövetkezett változásban nyilvánult meg.

A Kibocsátó által forgalomba hozott, még nem törlesztett jelzáloglevelek állománya 2019-ben 155,79 milliárd forintot tett ki, az előző évhez viszonyítva 1,23 milliárd forinttal nőtt. 2019-es év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1278,42 milliárd forint volt, ezek alapján a Kibocsátó részesedése 12,19 százalékot tett ki. 2020 első negyedévének végére a szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1278,42 milliárd forintra emelkedett. Ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél állománya 173,35 milliárd forintra nőtt, így a Kibocsátó piaci részesedése 12,24 százalékra emelkedett.

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

	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.03.31
Takarék Jelzálogbank Nyrt.	153,39	176,69	222,45	266,75	277,52
OTP Jelzálogbank Zrt.	354,76	391,35	597,35	558,10	668,10
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	124,36	107,50	154,56	155,79	173,35
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	46,37	72,89	141,72	156,29	156,29
K&H Jelzálogbank Zrt.	-	71,00	101,50	141,50	141,50
<b>Összesen</b>	<b>678,87</b>	<b>819,43</b>	<b>1 217,58</b>	<b>1 278,42</b>	<b>1 416,75</b>

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

## 5. Makrogazdasági környezet alakulása

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

2019-ben a világgazdaság teljesítménye jelentősen lassult, a 3% körüli reálgazdasági bővülés nem csak a hosszú távú átlagtól maradt el, hanem egyúttal a 2008-as válság óta regisztrált legalacsonyabb értéket mutatta. A globális dekonjunktúra nagyrészt a külkereskedelem dinamikavesztésére vezethető vissza, amelyben a kereskedelmi korlátozások és importvámok növekvő száma, illetve mértéke meghatározó szerepet játszik. Mindeközben ugyanakkor az év egészét áthatotta a kereskedelmi háborúhoz, a Brexithöz köthető makrogazdasági és üzleti bizonytalanság, valamint az egyéb gazdasági, politikai és geopolitikai kockázatok állandósult jelenléte.

A tavalyi év további jellemzője, hogy a globális folyamatok és kockázatok mellett számos nagy gazdaság egyéb országspecifikus kihívással is szembesült: 1) Kínát a túlzott eladósodottság miatti pénzügyi sérülékenység jellemzi. 2) Az amerikai gazdaságot a fiskális stimulus gazdaságösztönző hatásának kufutásával komoly reálgazdasági lassulás fenyegeti. 3) Az Egyesült Királyságban az egész évet a Brexittel kapcsolatos fokozódó bizonytalanság jellemezte, a kép csak a decemberben megtartott parlamenti választásokat követően kezdett némileg tisztulni. 4) Németországban megnőtt a veszélye annak, hogy a gazdaság technikai recesszióba süllyed az év második felére, az autóipart érintő problémák és az óvatos fogyasztói magatartáshoz köthető gyenge belső kereslet miatt. 5) Mindeközben számos feltörekvő gazdaság 2019 során is küzdött a devizaváltsággal, valamint annak negatív reálgazdasági hatásaival.

A 2019-es év első felében az amerikai gazdaság folytatta a 2009 óta tartó felívelő trendet, aminek eredményeként rekord hosszú expanziós időszakot tudhat maga mögött. Az ellenállóképesség és a lendület ugyanakkor véges, aminek jelei 2019 második felében már megmutatkoztak. A korábbi fiskális stimulus támogató hatása és a robusztus belső kereslet ugyanis egyre kevésbé voltak képesek ellensúlyozni a globális folyamatok, a lassuló világkereskedelem és a kereskedelmi háború negatív hatásait. A kereskedelmi feszültség és a makrogazdasági bizonytalanság ugyanis rányomta bélyegét az üzleti bizalomra, amely a vállalati szektor beruházási döntéseinek elodázásához vezetett.

A reálgazdaságok sérülékenysége, az állandósult kockázatok és a dezinflációs trendek eredményeként látványos és egyértelmű elmozdulást tapasztalhattunk 2019 folyamán a nagy jegybankok monetáris politikájában. Míg az év első felében az amerikai jegybank szerepét betöltő FED folytatta a szigorítást és a kamatemelést a kedvező növekedési és inflációs adatokat tükrében, valamint az Európai Központi Bank (EKB) is lezárta eszközvásárlási programját és megkezdte a felkészülést az első szigorító lépésre, 2019 nyarára a dolgok 180 fokos fordulatot vettek.

A globális kockázatok, az eszkalálódó kereskedelmi háború és a recessziós félelmek ellensúlyozása érdekében a FED 2019 júliusában újra enyhíteni kezdte a monetáris kondíciókat és fél év alatt 2,50%-ról egészen 1,75%-ra csökkentette a jegybanki alapkamatot. Érdeemes megjegyezni, hogy a korábbi években véghez vitt kamatemeléseknek köszönhetően a FED nagyobb mozgástérrel rendelkezik az alkalmazkodáshoz, mint például az EKB, tekintve, hogy az eurózóna jegybanki alapkamata évek óta 0%-on áll. A romló konjunktúraindikátorok, a 2%-os jegybanki céltól továbbra is messze elmaradó eurózóna infláció, valamint az exportorientált gazdaságra komoly kockázatot jelentő kereskedelmi feszültségek tükrében az EKB is lépéskényszerbe került. Ennek megfelelően szeptemberben egy átfogó csomagot jelentettek be, melynek részeként többek között tovább mérsékelték a betéti kamatlábat és újrainították az eszközvásárlási programot, hogy ezáltal nyújtsanak támaszt a gazdasági növekedésnek és az inflációs folyamatoknak a valutaövezetben.

A magyar gazdaság teljesítménye 2019-ben is robusztusnak bizonyult, az 5%-ot közelítő GDP növekedési ütem több okból is figyelemre méltó. Egyrészt azért, mert immáron harmadik éve látunk 4-5% körüli növekedési ütemeket; másrészt pedig érdemes megjegyezni, hogy a tavalyi év során a hazai makropálya képes volt látványosan elszakadni a kedvezőtlen külső folyamatoktól. 2019 harmadik negyedévében Magyarország listavezető volt az Európai Unió országok éves alapú GDP növekedési rangsorában, miközben a hazánk számára meghatározó német gazdaság éppen hogy csak elkerülte a technikai recessziót.

A kedvező teljesítményben meghatározó szerepe volt az egyidejűleg tartósan magas fordulatszámú pörgő belső szektoroknak, így mind a beruházások, mind a lakossági fogyasztás dinamikája ellensúlyozni tudta a romló külkereskedelmi folyamatok negatív hatását.

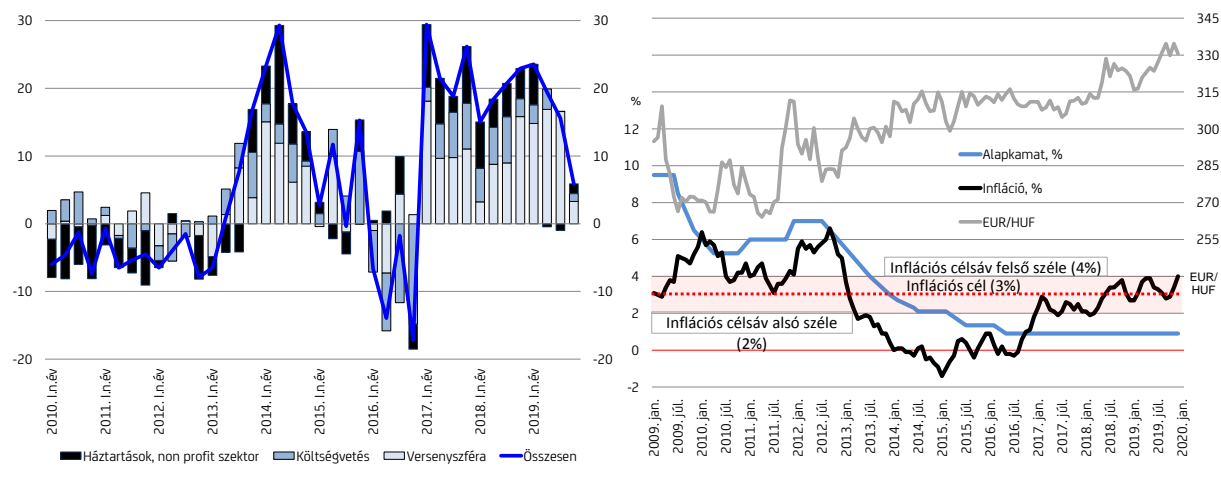
A beruházások esetében a 2017 óta tartó kétszámjegyű bővülés tavaly is folytatódott, a korábbinál is erőteljesebben felpörgetett uniós, önkormányzati és állami projektek hatalmas lökést adtak az építőipari termelésnek. A méretes állami családtámogatások, valamint a tartósan alacsony hozamkörnyezet folyamatosan magas szinten tartották a keresletet a hazai lakáspiacon, amelyhez képest a kínálat továbbra is lemaradásban van a termelési kapacitáskorlátok miatt. Bár a használt lakáspiacon jelenlévő befektetési célú kereslet egy részét elszívta a vonzó alternatívaként nyáron debütáló MÁP+, a szuperállampapírral közel egy időben elindított babaváró hitel újabb lökést adott a családok lakásvásárlási kedvének.

Az építőipar szárnyalásához a közvetlen külföldi tőkebefektetések (FDI) tavaly óta tartó, egyre erősödő beáramlása is hozzájárult. A 2017 végén és a 2018-ban megkezdett fejlesztések éppen jó időben fordultak produktívvá, ráadásul a külföldiek befektetési aktivitása tavaly is erős maradt. Ennek egyik oka, hogy az itteni multinacionális cégekre általában jellemző magas termelékenység, illetve az anyaországbeli és a régiós költségszintek között fennálló jelentős különbség továbbra is vonzó célpontként jeleníti meg hazánkat a nemzetközi befektetők döntési mátrixában.

Mindez pedig egyúttal arra a látszólagos ellentmondásra is magyarázatként szolgálhat, hogy 3,5%-os munkanélküliségi ráta és munkaerőhiány, valamint tartósan kétszámjegyű bruttó bérnövekedés ellenére miért szóltak folyamatosan a hírek külföldi vállalatok Magyarországra tervezett új beruházásairól. A kedvező munkaerőpiaci folyamatok és a tovább emelkedő megtakarítások a lakásvásárlások mellett a privát fogyasztásnak is támaszt nyújtottak. A lendület az év egészében fennmaradt, amit jól tükröz az a

tény is, hogy az év végi karácsonyi időszakban minden eddigi rekordot megdöntött a kiskereskedelmi forgalom. Ezzel, a GDP növekedés közel felét a háztartások fogyasztása szolgáltatta 2019-ben.

### Egyes szektorok hozzájárulása a beruházások növekedéséhez, valamint az infláció, az EUR/HUF árfolyam és az alapkamat alakulása



Forrás: KSH, MNB, UniCredit Bank

Mindeközben a külkereskedelmi folyamatokat némi kettősség jellemezte: egyrészt a protekcionizmus erősödése, a kereskedelmi feszültségek fokozódása, a német gazdaság gyengélkedése negatívan, míg a nemzetközi vállalati fejlesztések termelővé válása pozitívan befolyásolták a magyar exportfolyamatokat. A szolgáltatások exportja pedig – elsősorban az idegenforgalom elmúlt években tapasztalt fellendülésének köszönhetően – továbbra is robusztus. Ezzel egyidejűleg az import is jelentősen nőtt, összhangban a belföldi felhasználás jelentős bővülésével. Az ellentétes tényezők és folyamatok eredményeként a külkereskedelmi mérleg egyenlege negyedévről negyedévre váltakozva hol pozitívan, hol negatívan járult hozzá a GDP növekedéséhez 2019-ben.

Kedvezően alakuló és stabil gazdasági teljesítmény mellett némi izgalmat a pénzügyi indikátorok szolgáltattak az elemzők és a piacok számára. Az inflációs mutatók ugyanis tavaly kezdtek érdemben erősödni, összhangba kerülve ezáltal a reálgazdasági alafolyamatokkal. Bár a főindex többször megközelítette a jegybank infláció célsávjának 4%-os plafonját is, a monetáris politikai döntéshozók által kiemelt figyelemmel kísért adószűrt maginfláció ennél alacsonyabb szinteken állt. A 3-4%-os áremelkedés ellenére a monetáris politika összességében alkalmazkodó maradt, az irányadó kamatok nem változtak érdemben, mindössze enyhe monetáris finomhangolásra került sor az év során. A magas infláció és alacsony kamatok együtteseként egyre negatívabb tartományokba süllyedő magyar reálkamatok, valamint a régió többi országához képest is lazább magyar monetáris politika hatását a Forint érezte meg leginkább, mely 2019 tavaszán kezdett jelentős gyengülésbe, és a kereskedés átlagosan a korábbi 315-325 közötti sávról 325-335 közöttire tolódott.

#### (a) A magyar bankszektor teljesítménye

Jelen alfejezet összeállításakor a Magyar Nemzeti Bank adatai alapján a Kibocsátó és a Kezes a saját bankrendszer elemzéseire támaszkodott.

Nemcsak a reálgazdaság, hanem a pénzügyi szektor számára is eredményes év volt 2019. A profitabilitás összességében hasonlóan alakult, mint 2018-ban, miközben a hitelezés fellendülése tovább folytatódott. Az előzetes tényadatok alapján a magyar bankszektor mintegy 500 milliárd forint (IFRS nem-konzolidált) adózott eredményt könyvelt el tavaly. Bár ez az érték némileg elmarad a 2018-ban regisztrált szinttől, továbbra is meghaladja a hosszú távú átlagot, így a pénzügyi szektor sajáttőke-arányos megtérülése 10 százalék körül alakult 2019-ben.

A profit szerkezetében a korábbi években tapasztalt aszimmetria fennmaradt, noha annak mértéke csökkent. Az év első felében ugyanis a bankok többsége a további portfóliótisztítás, a kedvező gazdasági környezet és az új hitelek felfutása nyomán folytatta a hitelezési céltartalékok feloldását és visszairását. Az év közepén megindult a fokozatos normalizáció, és hosszú idő óta most először került sor céltartalék-képzésre szektor szinten, még ha minimális mértékűre is. Ezzel összhangban a bankszektor nemteljesítőhitel-rátája rekord alacsony szintre, 3 százalék alá mérséklődött az év végére.

A hagyományos bevételi sorokon érdemi változás nem látszik. A kamateredmény 2019 egészében stagnálást mutatott. Bár az új hitelkihelyezések dinamikus növekedése pozitívan érinti a bankok kamatbevételét, több tényező is ellentétes hatással bír. Egyrészt a tartósan alacsony kamatlábkörnyezet és a piacszerzésért folytatott erős verseny a banki marzsok szűkülését okozták. Másrészt a lakosság számára elérhető új, államilag támogatott és ezáltal olcsóbb hitelkonstrukciók kiszorító hatással voltak egyéb hagyományos banki hiteltermékekre, ami szintén negatívan hatott a banki jövedelmezőségre.

A bankszektor kiadásai 2019-ben is szignifikánsan, az inflációs rátát jóval meghaladó mértékben, 8 százalék felett növekedtek. Az emelkedő bérköltségek és a digitalizációhoz kapcsolódó beruházások egyaránt hozzájárultak a magasabb költségszinthez.

A hitelezés tovább gyorsult 2019-ben, mind a vállalati, mind a lakossági hitelkereslet élénk volt. Az új hitelek erőteljes kiáramlásának eredményeként a vállalati és a lakossági hitelállomány egyaránt 15 százalékkal nőtt, ami összhangban volt a reálgazdasági folyamatokkal és a lakáspiaci trendekkel, beleértve az államilag támogatott konstrukciókat, amelyek iránt az érdeklődés meghaladta az előzetes várakozásokat.

## **(b) A bankrendszer felügyelete és szabályozása**

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

*Magyar Nemzeti Bank*

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

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

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

Az MNB alapvető feladatai a következők:

- meghatározza és megvalósítja a monetáris politikát;
- kizárólagos jogosultként törvényes fizetőeszköznek minősülő bankjegyet és érmét bocsát ki, ideértve az emlékbankjegyet és emlékérmét is;
- kizárólagos jogosultként a magyar gazdaság külső stabilitásának megőrzése érdekében hivatalos deviza-és aranytartalékot képez és kezeli azt;
- kizárólagos jogosultként a devizatartalék kezelésével és az árfolyam-politika végrehajtásával kapcsolatban devizaműveleteket végez;
- kizárólagos jogosultként felügyeli a fizetési és elszámolási, valamint értékpapír-elszámolási rendszereket;
- a feladatai ellátásához és az Európai Unió működéséről szóló szerződéshez fűzött, a Központi Bankok Európai Rendszere és az Európai Központi Bank Alapokmányáról szóló (4.) Jegyzőkönyv 5. cikkében meghatározott, az Európai Központi Bankkal szemben fennálló statisztikai adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez szükséges statisztikai információkat gyűjt és hoz nyilvánosságra;
- kialakítja a pénzügyi közvetítőrendszer ellenálló képességének növelését, valamint a pénzügyi közvetítőrendszernek a gazdasági növekedéshez való fenntartható hozzájárulásának biztosítását célzó makroprudenciális politikát. Ennek érdekében az MNB-ben meghatározott keretek között feltárja a pénzügyi közvetítőrendszer egészét fenyegető üzleti és gazdasági

kockázatokat, elősegíti a rendszerszintű kockázatok kialakulásának megelőzését, valamint a már kialakult rendszerszintű kockázatok csökkentését vagy megszüntetését, továbbá hitelpiaci zavar esetén a hitelezés ösztönzésével, a túlzott hitelkiáramlás esetén annak visszafogásával járul hozzá a közvetítőrendszer gazdaságfinanszírozó funkciójának kiegyensúlyozott megvalósulásához.

Az MNB alapvető feladatain túl a következő feladatokat látja el:

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

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

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

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

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

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

### **(c) Bankrendszeri forint lejárat eltéréseiről és a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatóról (JMM)**

A 2014. évi LXXVII. törvény (ún. forintosítási törvény) alapján a fennálló lakossági deviza jelzáloghitel-állomány szinte egésze a törvény által rögzített árfolyamon forintosításra került.

A konverciónak köszönhetően a legjelentősebb rendszerszintű kockázat, az árfolyamkockázat már nem terheli többé a fogyasztókat, a bankszektorban azonban érdemi likviditási kockázat marad a forint lejárat eltérés növekedésének hatására. A forintra konvertálandó jelzáloghitelek túlnyomó többsége ugyanis 10 évnél hosszabb hátralévő futamidővel rendelkezik, miközben a bankrendszer forintforrásai – jellemzően betétek formájában – éven belüli lejáratúak. Bár a lejárat eltérés a banküzem természetes velejárója – hiszen a bankok működésének egyik fontos eleme a lejárat transzformáció – a túlzott lejárat eltérés rendszerszintű likviditási kockázatokat okozhat. A lejárat eltérés csökkentése érdekében a Magyar Nemzeti Bank 2015 júniusában új szabályozói eszköz, a Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (**JMM**) bevezetését jelentette be.



A rendelet előírja, hogy a hazai hitelintézetek a forint lakossági jelzáloghitel-állományukat 2018. október 1-jétől legalább 20 százalékban hosszú lejáratú, stabil, jelzálog-fedezett forrásokkal kell finanszírozniuk.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forint források (pl. jelzáloglevelek, jelzálog fedezete mellett kibocsátott egyéb értékpapírok, jelzálogbanki refinanszírozási hitelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten.

Az új előírásnak való megfelelés miatt 2016 folyamán 2 új jelzálogbank alakult (Erste, K&H) és több sikeres jelzáloglevél-kibocsátás is megvalósult.

A Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Stabilitási Tanácsának döntése alapján 2019. szeptember 1-jétől a JMM mutató minimum elvárt szintje 25 százalékra emelkedett, így a bankok mérlegen belüli lejáratú eltérése tovább mérséklődött és a várható jelzáloglevél- kibocsátásoknak köszönhetően tovább bővíülhet a jelzáloglevél-piac.

## **6. Nyereség előrejelzés**

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

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

A Jht. 14. §. (7) bekezdése alapján abban az esetben, ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedezetként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60%-áig vehető figyelembe.

Abban az esetben, ha a fedezetül lekötött ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdés a) pontja szerinti lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe.

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

## VII.17. A KEZES BEMUTATÁSA

### 1. A Kezes fontosabb mutatószámai

	mutató kalkulációja	2019.12.31. IFRS auditált	2018.12.31. IFRS auditált
<b>ROE</b>	<u>adózott eredmény</u> saját tőke	13,2%	16,0%
<p>A mutatószám reprezentálja, hogy az intézmény pénzügyi eredményessége hogyan viszonyul az intézmény tulajdonosi értékéhez viszonyítva. A mutató nagyobb mértéke jelképezi, hogy az intézmény tulajdonosainak befektetése hatékonyabban térül meg. A magas ROE mutató értéke az intézmény hatékony pénzügyi eredményességére és ezáltal stabil pénzügyi működésre utal a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára.</p>			
<b>Tőkeáttételi mutató</b>	<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	8,71	8,74
<p>A mutatószám reprezentálja a saját tőke ellátottság mértékét és ezen keresztül az intézmény tulajdonosainak nagyobb érintettségét az intézmény pénzügyi működésében. Az alacsonyabb mértéke az intézmény stabilabb tőkeellátottságára utal a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára.</p>			
<b>Saját tőke – fedezettség</b>	<u>saját tőke</u> összes forrás	11,5%	11,4%
<p>A mutatószám reprezentálja a saját tőke viszonyát az egyéb forrásokhoz képest és ezen keresztül az intézmény tulajdonosainak nagyobb érintettségét és részvételét az intézmény működésének forrásellátottságában. A nagyobb mértéke a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára arra utal, hogy az intézmény tulajdonosai relatív nagy részarányt vállalnak fel a forrásellátottság biztosításában, amely nagyobb elkötelezettséget jelenthet.</p>			
<p><i>Forrás: a Kezes IFRS szerint 2019. december 31. és 2018. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2019. és 2018. évi konszolidált éves beszámolóiban szereplő adatok alapján kalkulált mutatók</i></p>			

### 1. A Kezes adózás előtti eredménye és tárgyévi nettó eredménye valamint Saját tőke összetétele 2019. és 2018. december 31-én (adatok millió forintban)

	2019.12.31 IFRS auditált	2018.12.31 IFRS auditált
Adózás előtti eredmény	56 517	61 504
Adófizetési kötelezettség	-5 226	-5 411
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b>51 291</b>	<b>56 093</b>
Ebből: a Kezes tulajdonosaira jutó rész	51 275	56 071
Jegyzett tőke	24 118	24 118
Tőketartalék	3 900	3 900
Eredménytartalék	218 758	195 845
Jogi tartalék	49 798	44 640
Értékelési tartalék	40 217	25 116
Tárgyévi nettó eredmény	51 275	56 071
<b>Saját tőke (a Kezes tulajdonosára jutó Saját tőke)</b>	<b>388 066</b>	<b>349 690</b>

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2019. december 31. és 2018. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2019. és 2018. évi konszolidált éves beszámoló*

**A Kezes működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos egyéb pénzügyi információk**

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása 2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
<b>Eszközök</b>		
Készpénz és nem lekötött nystrok Jegybankkal szemben	23 834	20 362
Kereskedési célú értékpapírok	19 938	26 024
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	65 250	50 702
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	57 189	33 403
Banki kihelyezések	800 018	645 060
Ügyfél kihelyezések	1 497 535	1 401 732
Befektetési célú értékpapírok	842 991	814 565
Tőkebefektetések	1 006	685
Befektetési célú ingatlanok	11 108	10 820
Tárgyi eszközök	25 974	21 117
Immateriális javak	13 569	10 796
Halasztott adó eszköz	96	122
Egyéb eszközök	22 437	19 560
<b>Eszközök összesen</b>	<b><u>3 380 945</u></b>	<b><u>3 054 948</u></b>
<b>Források</b>		
Pénzügyintézeti források	599 344	544 508
Ügyfélforrások	2 099 276	1 893 176
Kibocsátott kötvények	148 281	150 547
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	71 011	57 201
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	29 509	18 811
Egyéb céltartalék	4 096	3 475
Halasztott adó kötelezettség	3 556	1 562
Egyéb kötelezettségek	37 596	35 618
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b><u>2 992 669</u></b>	<b><u>2 704 898</u></b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	24 118	24 118
Tőketartalék	3 900	3 900
Eredménytartalék	218 758	195 845
Jogi tartalékok	49 798	44 640
Értékelési tartalékok	40 217	25 116
Adózott eredmény	51 275	56 071
<b>A Bank tulajdonosára jutó saját tőke összesen</b>	<b><u>388 066</u></b>	<b><u>349 690</u></b>
Kisebbségi részesedés	<u>210</u>	<u>360</u>
<b>Saját tőke összesen</b>	<b><u>388 276</u></b>	<b><u>350 050</u></b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b><u>3 380 945</u></b>	<b><u>3 054 948</u></b>

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi konszolidált éves beszámolója*

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált eredménykimutatása  
2019.-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	87 583	84 755
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-25 715	-20 774
<b>Nettó kamatbevétel</b>	<b><u>61 868</u></b>	<b><u>63 981</u></b>
Jutalékbevételek	57 431	52 713
Jutalékráfordítások	-10 447	-8 991
<b>Nettó jutalékbevétel</b>	<b><u>46 984</u></b>	<b><u>43 722</u></b>
Osztalékbevétel	189	188
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	99	-1 962
Devizaeredmény	14 929	14 371
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	1 626	2 607
<b>Működési eredmény</b>	<b><u>125 695</u></b>	<b><u>122 907</u></b>
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	-4 895	2 026
<b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>	<b><u>120 800</u></b>	<b><u>124 933</u></b>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-19 514	-19 411
Általános működési költségek	-43 320	-43 676
Egyéb céltartalék	-1 258	-419
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	-1 709	-1 029
Immateriális javak értékcsökkenése	-1 147	-471
<b>Működési költségek</b>	<b><u>-66 948</u></b>	<b><u>-65 006</u></b>
Egyéb bevétel	1 994	1 026
<b>Egyéb eredmény</b>	<b><u>1 994</u></b>	<b><u>1 026</u></b>
Befektetett eszközökkel kapcsolatos eredmény	30	48
Befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos eredmény	641	503
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b><u>56 517</u></b>	<b><u>61 504</u></b>
Adókötelezettség	-5 226	-5 411
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b><u>51 291</u></b>	<b><u>56 093</u></b>
Ebből:		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	51 275	56 071
Nem ellenőrzött részesedésekre jutó rész	16	22

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi konszolidált éves beszámolója*

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált átfogó eredménykimutatása  
2019.-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b><u>51 291</u></b>	<b><u>56 093</u></b>
<b>A jövőben eredményben realizálandó tételek:</b>		
IFRS 9 áttérés hatása	-	420
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték különbözete	9 676	-10 628
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok halasztott adó hatása	<u>-880</u>	<u>910</u>
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok nettó változása	<u>8 796</u>	<u>-9 718</u>
Cash-flow fedezeti tartalék változása	5 244	-5 478
Cash-flow fedezeti tartalék változásának adója	<u>-472</u>	<u>493</u>
Cash-flow fedezeti tartalék nettó változása	<u>4 772</u>	<u>-4 985</u>
<b>A jövőben eredményben nem realizálandó tételek:</b>		
Ingatlanok átértékelés különbözete	1 685	-
Ingatlanok átértékelés különbözetének halasztott adó hatása	-152	-
Ingatlanok átértékelés különbözetének nettó hatása	<u>1 533</u>	-
<b>Egyéb átfogó eredmény, nettó</b>	<b><u>15 101</u></b>	<b><u>-14 703</u></b>
<b>Nettó átfogó eredmény</b>	<b><u>66 392</u></b>	<b><u>41 390</u></b>

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi konszolidált éves beszámolója*

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált saját tőke változás kimutatása  
2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőke- tartalék</u>	<u>Eredmény- tartalék</u>	<u>Jogi tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>			<u>Adózott eredmé- ny</u>	<u>Összes en</u>	<u>Kisebbségi részese- dés</u>	<u>Összesen</u>
					Valós érték- értékelé- si tartalék a	Cash-flow fedezeti tartalék	Tárgyi eszköz értékelé- si tartalék				
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>	<b>24 118</b>	<b>3 900</b>	<b>195 845</b>	<b>44 640</b>	<b>10 804</b>	<b>14 312</b>	<b>-</b>	<b>56 071</b>	<b>349 690</b>	<b>360</b>	<b>350 050</b>
Előző évi nettó eredmény	-	-	56 071	-	-	-	-	-56 071	-	-	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	8 796	4 772	1 533	51 275	66 376	16	66 392
Fizetett osztalék	-	-	-28 000	-	-	-	-	-	-28 000	-	-28 000
Kisebbségi részese- dés változása	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-166	-166
Eredménytartalék ból történő átvezetések	-	-	-5 158	5 158	-	-	-	-	-	-	-
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>	<b>24 118</b>	<b>3 900</b>	<b>218 758</b>	<b>49 798</b>	<b>19 600</b>	<b>19 084</b>	<b>1 533</b>	<b>51 275</b>	<b>388 066</b>	<b>210</b>	<b>388 276</b>

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi konszolidált éves beszámolója*

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált cash flow kimutatása  
2019. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Adózás előtti eredmény	<b>56 517</b>	<b>61 504</b>
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	2 856	1 500
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	2 677	-35
Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása	-7 844	-7 686
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	1 885	-13 751
Kereskedési és befektetési célú pénzügyi eszközök valós értékének nem realizált változása	-	-10 628
Árfolyam veszteség/(nyereség) a tárgyi eszközökön (ingatlanok)	-1 374	-
Árfolyam veszteség/(nyereség) a befektetési célú ingatlanokon	-288	-490
Üzleti kombináció	-16	-22
Adókötelezettség	<u>-5 226</u>	<u>-5 411</u>
<b>Működési pénzáramlás</b>	<b>49 187</b>	<b>24 981</b>
Kereskedési célú eszközök változása	-8 462	35 869
Jelenlegi adóeszközök változása	26	24
Egyéb eszközök változása	-2 877	-6 251
Értékesítésre tartott eszközök változása	-	-545
Jelenlegi adókötelezettségek változása	1 973	-161
Halasztott adókötelezettségek változása	-1 504	1 403
Egyéb kötelezettségek változása	-666	10 517
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	-94 315	-180 923
Egyéb bankbetétek változása	-155 055	-37 494
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	206 100	249 350
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	54 836	-10 643
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	<u>13 810</u>	<u>-8 224</u>
<b>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>	<b>13 866</b>	<b>52 922</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Tárgyi eszközök eladásának árbevétele	24	47
Tárgyi eszközök beszerzése	-6 208	-972
Immateriális javak beszerzése	-3 920	-4 457
Tőkebefektetések változása	-321	-829
Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	34 824	-28 299
Lejáratig tartott értékpapírok változása	-53 564	-91 676
Befektetési célú ingatlanok változása	-	-
Kisebbségi részesedés változása	<u>-150</u>	<u>168</u>
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>	<b>-29 315</b>	<b>-126 018</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>		
Kibocsátott kötvények változása	-2 266	72 322
		127

Fizetett osztalék	<u>-28 000</u>	<u>-25 500</u>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>	<b>-30 266</b>	<b>46 822</b>
<b>Nettó pénzeszköz növekedés</b>	<b>3 472</b>	<b>-1 293</b>
Pénzeszközállomány az év elején	<u>20 362</u>	<u>21 655</u>
Pénzeszközállomány az év végén	<u>23 834</u>	<u>20 362</u>

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi konszolidált éves beszámolója*



**(a) A Kezest érintő általános információk:**

**Kezes jogi és kereskedelmi neve:** UniCredit Bank Hungary Zrt.

**Kezes székhelye:** H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-041348 cégjegyzékszámmon.

**Kezes jogi formája:** zártkörű részvénytársaság

**Kezes működésére irányuló jog:** magyar

**Kezes bejegyzésének országa:** Magyarország

**Kezes alapításának időpontja:** 1990. január 23.

**Kezest és tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló legfontosabb, legújabb trendek bemutatása:** Nincsenek a jelen pénzügyi évben a Kezes kilátásait az ésszerűen eljáró Kezes által előre látható módon jelentősen befolyásoló trendek.

**Kapcsolat a többi csoporton belüli társasággal:** A Kezes egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit S.p.A., amely társaságtól a Kibocsátó tulajdonosi-irányítási szempontból függ. A Kezes tulajdonosi, irányítási szempontból nem függ más csoporttagoktól. (Csoport alatt a nemzetközi UniCredit csoport értendő.)

**Nyereség előrejelzés vagy becslés:** A Kezes az Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy becslést.

**(b) A Kezes igazgatási, irányító és felügyelő szervei**

A Kezes Igazgatóságát a következő személyek alkotják:

<b>Tóth Balázs</b>	<b>Igazgatóság elnöke, elnök-vezérigazgató</b>
<b>Ivan Vlaho</b>	Igazgatóság elnökhelyettese, vezérigazgató-helyettes
<b>Ljiljana Beric</b>	Igazgatósági tag
<b>Ivana Lonjak Dam</b>	Igazgatósági tag
<b>Anschau János</b>	Igazgatósági tag
<b>Vörös Réka</b>	Igazgatósági tag
<b>Soós Gábor</b>	Igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

<b>Tóth Balázs</b>	az Igazgatóság elnöke; az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Ivan Vlaho</b>	az Igazgatóság elnökhelyettese; az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6
<b>Ljiljana Beric</b>	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divízió vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Ivana Lonjak Dam</b>	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kockázatkezelési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Anschau János</b>	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

<b>Vörös Réka</b>	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és Kisvállalati Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Soós Gábor</b>	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati és Befektetési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

<b>Silvano Silvestri</b>	Felügyelőbizottság elnöke
<b>Emilia Stefanova Palibatchiyska</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Maria Chiara Manzoni</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Adeline de Metz</b>	Felügyelőbizottság tagja
<b>Emidio Salvatore</b>	Felügyelőbizottság tagja

Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai által a Kezes számára végzett feladatok, valamint a tagok magánérdeke és/vagy más feladatai között nem áll fenn összeférhetlenség.

## 2. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2019. évi teljesítménye és eredménye

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. sikeres üzleti évet zárt 2019-ben. Dinamikusan növelni tudta ügyfélhittel (+6,8%) és ügyfélbetét-állományait (+10,9%), megtartva kiemelkedő jövedelemtermelő képességét annak ellenére, hogy a kockázati költségek növekedtek. Az ügyfélállomány-változások eredményeként az UniCredit Bank Hungary Zrt. nettó hitel/betét<sup>1</sup> mutatója 71,3 százalékra csökkent 2019 végére.

A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készült konszolidált mérleg- és eredménykimutatás alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. mérlegfőösszege 2019 végén 3.381 milliárd forint volt, ami 10,7 százalékos növekedést jelent az előző év végéhez képest. Ennek köszönhetően, a korábbi évekhez hasonlóan, a bank megtartotta kiemelkedő piaci pozícióját; piaci részesedése a mérlegfőösszeg alapján 8,5 százalékot ért el 2019-ben.

A bank bevételei 2019-ben mintegy 2,3 százalékkal növekedtek az előző évhez képest, ami a 2018-ban realizált egyszeri hatásokat figyelembe véve kiemelkedő eredmény. A kamateredmény elmaradt az előző évi szinttől, azonban a jutalék és díjbevétel 7,5 százalékkal, míg a kereskedési eredmény majdnem 11 százalékkal emelkedett. A működési költségek 1,7 százalékkal voltak magasabbak 2019-ben az előző évhez viszonyítva, valamint a céltartalékok is emelkedtek az elmúlt évben.

A bank értékvesztésképzése közelített a „normális” szinthez, ami természetes növekedést jelent a gazdasági válságot követő megtisztulási folyamat lezárulta után. A rizikóköltség<sup>2</sup> mértéke a rendkívül jó minőségű hitelportfoliónak köszönhetően alacsony, 39 bp volt éves szinten. Nem teljesítő lakossági hitelportfolió értékesítések eredményeként egyszeri értékvesztés visszaírásra is sor került.

Fentieknek köszönhetően az UniCredit Bank Hungary Zrt. konszolidált adózás utáni eredménye meghaladta az 51 milliárd forintot. A bank tőkére vetített jövedelmezősége (ROE) 13,9 százalék, a költség/bevétel<sup>3</sup> aránya 51,4 százalék volt 2019-ben, mely a meglehetősen alacsony bázis ellenére javulást mutat az előző évhez képest.

<sup>1</sup> a mutató reprezentálja, hogy a bank ügyfélhiteleit milyen arányban fedezik a stabil finanszírozási forrásnak tekinthető ügyfélbetétek. Alacsony mértéke a Jelzáloglevél- vagy Kötvénytulajdonos számára azt jelentheti, hogy a bank hitelezési tevékenységét jelentős mértékben ügyfélbetéteiből finanszírozza. A magas ráta ezzel szemben azt jelentheti, hogy a bank hitelkihelyezéseit egyéb külső forrás bevonásával finanszírozza. A mutató kalkulációja: (Ügyfélkihelyezések/Ügyfélforrások)

<sup>2</sup> a ráta az adott időszak hitelezési veszteségeire képzett tartalékot veti össze az ügyfélhitelportfolió méretével, így a hitelportfolió minőségéről nyújthat információkat a Jelzáloglevél- vagy Kötvénytulajdonos számára. A mutató kalkulációja: (Hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok/ Átlagos kockázattal súlyozott hitelérték)

<sup>3</sup> a mutató reprezentálja, hogy a bank egységnyi bevételére mennyi működési költséget kellett elszámolnia a banknak az adott időszak alatt, így a bank működési hatékonyságának egyik mérőszáma. Az alacsonyabb mértéke a bank hatékony működésére utal a Jelzáloglevél- vagy Kötvénytulajdonos számára. A mutató kalkulációja: ((működési költségek – egyéb céltartalékok)/(működési eredmény+egyéb bevételek))

A bank folyamatosan figyelemmel követi az üzleti és szabályozói környezet változásait, valamint ügyfelei igényeinek alakulását, hogy azokhoz igazítsa üzleti modelljét és fejlesztési stratégiáját. Ezért 2019-ben továbbra is a digitalizációt, a szabályozói megfelelést és a fenntartható növekedést tartotta tevékenysége középpontjában.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2019 végén több mint 350 ezer ügyfelét 55 egységből álló országos fiókhálózatában szolgálta ki.

### **3. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. üzletágainak 2019-es beszámolója és bemutatása**

#### **(a) Vállalati, befektetési banki és private banking divízió**

2019 az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati, befektetési banki és private banking divíziója számára az előző évhez hasonlóan a kiemelkedő sikerek és a rendkívüli kihívások éve volt. A vállalati piac legfőbb jellemzője 2019-ben az ügyfélkamatok általános csökkenése, ebből kifolyólag a piacméret jelentős növekedése volt. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a kockázattudatosság és a nyereségesség védelme érdekében mindebből csak mérsékelten vette ki a részét, ami az üzemi eredmény tekintetében a kiemelkedő GDP-dinamikát is meghaladó növekedést, ugyanakkor – a jelentős hitelállomány-növekedés ellenére – számottevő hitelpiacirészesedés-csökkenést eredményezett. Az üzemi eredmény 6,5 százalékkal, a hitelállomány 3,6 százalékkal nőtt egy év alatt, a hitelpiaci részesedés az év végén 11,8 százalék volt. A divízió továbbra is a bank legmeghatározóbb szegmense.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. azonban az eredménymutatókon túl is az egyik legsikeresebb magyarországi vállalati bank. A neves fórumokon odaítélt díjak, és – ami még ennél is fontosabb – a vállalati ügyfelek visszajelzései igazolják, hogy kiváló a megítélése. Az ügyfelei körében lebonyolított objektív elégedettségi vizsgálat (NPS, CFI) alapján a magas szolgáltatási színvonalnak köszönhetően 2019-ben is kiemelkedő eredményt ért el a magyarországi vállalati és befektetési bankok között. A Euromoney éves kereskedelemfinanszírozási felmérése alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. ismételten elnyerte a „piacvezető” és a „legjobb kereskedelem-finanszírozási szolgáltató” címet. Mindemellett Cash Management felmérése alapján a Euromoney a legjobb szolgáltatóként ismerte el az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t.

A sikerek záloga a társaság öt alapelve. Fundamentuma egyrészt a munkatársak szakértelmében és tapasztalatában, másrészt fejlett és teljes körű szolgáltatási kínálatában rejlik. A korábbi évekhez hasonlóan ezért a bank 2019-ben is kiemelt figyelmet fordított az ügyfelek részére nyújtott szolgáltatások minőségére, ezen belül az egyedi ügyféligenyek kiszolgálása érdekében több rendszerfejlesztést is sikerült végrehajtania.

A strukturált finanszírozás területén 2019 ismét mozgalmas, kihívásokkal és sikerekkel teli év volt. Az egyre keményebb piaci verseny és a tovább csökkenő hitelezési marzsok ellenére a terület tovább tudta erősíteni kapcsolatát ügyfeleivel a számukra egyedileg kidolgozott, igényeikhez legjobban illeszkedő, gyakran nemzetközi léptékű strukturált finanszírozási megoldások nyújtása révén. Többek között számos kiemelkedő ügyletben ellátott banki koordinátori vagy hitelezési ügynöki szerepvállalása, valamint a megújuló energia, elsősorban naperómű finanszírozásban vállalt egyre aktívabb jelenléte eredményeként az UniCredit Bank 2019-ben ismét meg tudta erősíteni vezető piaci pozícióját. Ezalatt sikerült fenntartania hitelportfóliója kitűnő minőségét és jövedelmezőségét is.

Az Ingatlanfinanszírozási osztály hitelállománya 2019-ben ismét dinamikusán nőtt. A portfólión belül a beruházási hitelek aránya emelkedett, ami 2020-ra nézve a kockázat és bevételtermelő-képesség szempontjából is előnyös. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. büszke arra, hogy több olyan meghatározó jelentőségű ügyfélnél, mint például a Graphisoft Park, sikerült meghatározó hitelezővé válnia. Arra is büszke, hogy ügyfelei és a szakma elismerte munkáját, és a szektor legjobbjának választották a Euromoney felmérésének 'Bank' és 'Finanszírozás' kategóriájában is.

2016 végén az Európai Befektetési Alap (EIF) és az UniCredit között létrejött EIF InnovFin kvv-garancia keretmegállapodás alapján az EIF 25.000 euró és 7,5 millió euró közötti összegű hitelekre nyújt garanciát. Ez egy az EU által finanszírozott pénzügyi eszköz, amely a Horizon 2020, az EU kutatás-fejlesztési és innovációs politikáját meghatározó keretprogram és az európai beruházási terv alappilléret képező Európai Stratégiai Beruházási Alap (EFSD) támogatását élvezi. 2019 végén az UniCredit Bank Hungary Zrt. a rendelkezésére álló keretet 95 millió euróról 195 millió euróra növelte.

A szélesebb értelemben vett élelmiszergazdaság (agribusiness) finanszírozását a bank 2019-ben is stratégiai fontosságú területnek tekintette. Az ágazatban az esetleges későbbi piaci konszolidáció nyomán jelentős növekedési potenciál rejlik. Ettől részben függetlenül különösen kedvezők a perspektívák a jövőbeli technológiai beruházások terén.

A 2019. év legnagyobb kihívása a változatlanul alacsony kamatkörnyezet volt, amely a GTB (Global Transaction Banking – globális tranzakciós banki szolgáltatás) Cash management főosztály részéről fokozott alkalmazkodó készséget kívánt meg. Az alacsony piaci kamatkörnyezet ellenére a bank továbbra is sikeresen növelte ügyfélbázisát. Ezt egyértelműen bizonyítja a pénzforgalom és a látra szóló betétállomány számottevő bővülése.

Megbízható szolgáltatási szintje és magas színvonalú ügyfélszolgálatása eredményeként az UniCredit Bank Hungary Zrt. kártyaelfogadási szolgáltatásainak lefedettsége tovább bővült. Folyamatosan növekvő tendenciát mutat piaci részesedése is: az év végére termináljainak száma meghaladta a hatezretet. 2019-ben tovább nőtt az internetes kiskereskedelmi forgalom. Ez az internetes kártyás fizetési forgalomban is nagy emelkedést eredményezett, ami a bank gyarapodó vPOS forgalmában is megmutatkozott. Az ügyfeleitől kapott visszajelzések alapján a bank folyamatosan javítja szolgáltatásai minőségét és bővíti termékkínálatát. Ennek nyomán 2019-ben több fejlesztés is megvalósult, amelyek eredményeként POS és vPOS termináljain egyaránt lehetőség van már forint mellett euró és dollár devizanemekben kezdeményezett bankkártya-tranzakciók lebonyolítására. Elindította az innovatív QR-kód alapú Alipay elfogadási szolgáltatását is azzal a céllal, hogy a bevezetett új funkciókat ügyfelei megleléssel használják majd.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kereskedelemfinanszírozási területe 2019-ben is sikeres évet zárt. A kereskedelemfinanszírozási portfólión belül rekordszintet ért el a garanciaállomány, emellett a terület jelentősen bővült az ügyfelek igényeihez illeszkedő, strukturált forgóeszköz-finanszírozási megoldások terén. A Euromoney Trade Finance felmérésén elnyert díjak az UniCredit Bank Hungary Zrt. kereskedelemfinanszírozás terén elért teljesítményének rangos elismerését jelentik.

Az FCI (Nemzetközi Faktor Szövetség) és a Magyar Factoring Szövetség tagjaként az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2019-ben tovább fokozta factoring aktivitását. A forgalmi adatok az előző évekhez hasonlóan továbbra is a bank előkelő második helyét mutatják.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Intézményi letétkezelés üzletága (Global Securities Services – GSS) eredményes évet zárt 2019-ben. Az üzletág megerősítette pozícióját, megőrizte piacvezető helyét és tovább szélesítette ügyfélkörét. A GSS eredményei bizonyítják, hogy minőségi, hosszútávon fenntartható letétkezelési szolgáltatásokat nyújt ügyfeleinek. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. GSS területe 2019-ben elnyerte a Global Finance magazin Legjobb Alletétkezelőjének járó díját, amelyet az ügyfelek visszajelzéseit is figyelembe véve a megbízhatóan legjobb szolgáltatást nyújtó pénzintézeteknek ítélnék oda. Az üzletág szolgáltatásait az intézményi ügyfelek egyedi igényeinek, a folyamatosan szigorodó jogszabályi követelményeknek, valamint a tőkepiaci változásoknak megfelelően fejleszti. Kiemelt figyelmet fordít az ügyfelek elégedettségének megőrzésére, az ügyfélközpontú működésre, valamint a jogszabályoknak való megfelelésre.

A Magyar Nemzeti Bank döntése nyomán 2015-től a forint is bekerült a CLS-ben (Continuous Linked Settlement) elszámolt devizák közé. A bank a magyar piacon a „Forint számlavezető bank CLS elszámolásra” területen a mandátumok számát tekintve piacvezető pozíciót szerzett, amit 2019-ben is megőrzött.

A bank Tőkepiaci tanácsadás területe a 2018. évi átszervezést követően sikeres évet zárt 2019-ben, tevékenységét növekvő árbevétel és eredményesség mellett folytatta. Társult szervezőként és forgalmazóként működött közre a Nemzetközi Beruházási Bank 24,7 milliárd forint értékű első magyarországi kötvénykibocsátásában, majd a második, őszi tranzakcióban is részben az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t bízták meg a kibocsátás szervezésével és forgalmazásával. A 2019 nyarán a Magyar Nemzeti Bank által indított Növekedési Kötvényprogramon belüli második kibocsátást a bank egyedüli szervezőként és forgalmazóként bonyolította le. A MOL Nyrt. által kibocsátott kötvénysorozat értéke 28,4 milliárd forint volt.

A Treasury vállalati értékesítés 2019-ben sikeres évet zárt, bevételét 2018-hoz képest mintegy 5 százalékkal emelte. A bank növelte a személyes találkozók számát és folytatta ügyfélrendezvényei megszervezését, ahol segítette ügyfeleit a piaci árfolyammozgások kezelésében. A legnagyobb

volumenben az előző évekhez hasonlóan továbbra is devizaügyleteket kötött ügyfeleivel. 2019-ben nőtt a devizaopciós ügyletek aránya. A bank 2019-ben is folytatta a kamatkitettségek kezelésével kapcsolatos munkáját, aminek alapján komplex kamatcsere-ügyleteket sikerült zárni. 2019-ben jelentősen növekedett a nyersanyag-fedezeti termékek értékesítése (+62 százalék forgalom év/év alapon).

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. kereskedési területe jó eredménnyel zárta a 2019-es volatilis piaci mozgásokkal teli évet. Kereskedési területének kiemelt célja a széleskörű bankközi piaci jelenlét és ügyfelei piaci kockázatainak átvállalása. A kockázatvállalás terén 2019-ben is a kamat- és devizatermékek domináltak. A bank az első három szereplő között van a bankközi devizakereskedelemben és a kötvénypiacnak is jelentős résztvevője.

Az UniCredit Private Banking kiemelkedően sikeres évet zárt 2019-ben. Az év végén több mint 1800 privátbanki ügyfél megtakarítását kezelte 317 milliárd forint értékben. A piacok 2018 utolsó negyedévében végbement jelentős visszaesését követően az üzletág 2019-ben számottevő, a 2018-as évet is meghaladó pozitív teljesítményt tudott felmutatni a különböző befektetési eszközök hozamaiban. A bank globális befektetési stratégiája továbbra is vezető szerepet töltött be a hosszú távú megtakarítások kezelésében. Tanácsadói a stratégiának megfelelő javaslatokkal segítették ügyfeleiket pénzügyi döntéseikben. Mindemellett a befektetők figyelmét az új lakosságiállampapír-eszközök keltették fel. Jelentős vagyontömegek mozdultak meg az egyéb befektetési eszközök felől az állampapírok irányába. A Privátbanki területen a tanácsadók számát 13-ról 16-ra növelve, a bank további stratégiai befektetéseket hajtott végre. Ennek eredményeként a gazdasági sajtóval megosztott versenytársi adatok alapján 2019-ben ismét az UniCredit Private Banking lett ügyfélszám tekintetében a leggyorsabban növekvő privátbank, a kezelt vagyon tekintetében pedig a második legnagyobb arányú növekedést tudta felmutatni Magyarországon.

2019-ben az UniCredit Bank Hungary Zrt. tulajdonában álló UniCredit Leasing Csoport 7 százalékos piaci részesedéssel megtartotta negyedik helyét a piacon. A csoport bevétele 14,7 százalékkal, finanszírozott állománya 19,5 százalékkal bővült. A növekedés középpontjában a személy- és kis-haszongépjárművek, valamint a mezőgazdasági és építőipari gépek és berendezések finanszírozása állt, de továbbra is jelentős szerepe volt az egyéb gépek (IT, orvosi eszközöket is beleértve) szegmensnek is.

Az UniCredit Biztosításközvetítő Kft. az UniCredit Csoport tagjaként biztosítási szolgáltatásokat közvetít elsősorban a lízingelt eszközök terén a banki ügyfélkör részére is.

## **(b) Lakossági és kisvállalati divízió**

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és kisvállalati üzletága 2019-ben is kiemelt hangsúlyt fektetett a piaci változások rugalmas kezelésére és ügyfelei elégedettségének növelésére a folyamatos kihívásokkal jellemezhető gazdasági környezetben.

Üzletpolitikája középpontjában az ügyfelekkel való hosszú távú együttműködés kiépítése és az ügyféligenyekre épülő termékek és szolgáltatások kínálata áll. A bank az ügyfélszerzés mellett továbbra is kiemelt figyelmet fordít az ügyfelek megtartására és a digitális csatornákon történő aktivitásuk növelésére. Termékpalettája folyamatos aktualizálásával törekszik az ügyféligenyek lehető legszélesebb körben történő kiszolgálására a hétköznapi banki tranzakciók, a megtakarítások, a befektetések és a hitelezés terén egyaránt. Erőfeszítései sikerességét igazolja, hogy évről-évre nő azoknak a magánszemély ügyfeleinek a száma, akik rendszeresen nála vezetett bankszámlájukra érkeztetik jövedelmüket. Kisvállalati ügyfelei is jelentős számban tekintik fő bankjuknak az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t.

Belső irányelveivel összhangban az üzletág folyamatosan figyelmet fordított a kiszolgálás minőségének javítására, a fiókhálózati munkatársak szakmai képzésére és támogatására, valamint az értékesítés fejlesztésére, ezáltal biztosítva a magas fokú ügyfél-elégedettséget. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyfeleinek elégedettsége évek óta magas szinten van, a bank ebben a tekintetben továbbra is az egyik piacvezető. A fiókokban végzett, az ügyintézésre vonatkozó felmérések szerint az ügyfelek folyamatosan elégedettek a kiszolgálás minőségével, a bank tanácsadóival, a pénzügyi igényekhez mért tanácsadással és a következő lépések egyeztetésével. Az új ügyfelek kiemelkedően pozitívan értékelik a tanácsadók segítőkészségét és a fiókokban uralkodó légkört. A felmérési eredmények szerint magas az ajánlási hajlandóság, azaz ügyfelei szívesen ajánlják a bankot ismerőseiknek, családtagjaiknak és üzleti partnereiknek.

A fentiek eredményeként az üzletág közel 339 ezer ügyféllel rendelkezik, ebből 45 ezer kisvállalati ügyfél.

A divízió hitelállománya 2019-ban 302 milliárd forint volt, amivel a lakossági szegmensben 4,1 százalékos hitelpiaci részesedést ért el 2019 végén. Az új lakossági hitelfolyósítás 16 százalékkal volt magasabb, mint 2018-ban, elsősorban a több mint két és félszer több személyi kölcsön-folyósításnak és az új Babaváró hitelterméknek köszönhetően. Az utóbbi két területen az év során folyamatosan növekedett az új folyósítások piaci részesedése. Ez decemberben elérte a 2,5 százalékot a személyi kölcsönök esetében, ami 2018 azonos időszakához képest közel 1,5 százalékos pontos javulás, illetve a 4,5 százalékot a Babaváró hitelek körében.

2019-ben több pozitív változás lépett életbe a jelzáloghitel-termékek körében, amivel az UniCredit Bank Hungary Zrt. tovább erősítette versenyképességét a teljes lakossági szegmensben. 2019. június 21-én bevezette az új, „igazoltan lakáscélú kölcsön kiváltására” igényelhető Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékét a korábban elérhető használt lakóház/lakás-vásárlási célra igényelhető hitelcélra felül. Igazodva a jogszabály által biztosított lehetőséghez 2019. július 15-én indította az UniCredit Babaváró kölcsön termékét a jogszabályban foglaltak szerinti feltételekkel szabad felhasználási célra, ezt követően pedig augusztus 1-től hitelkiváltási célra is, majd 2019. október 24-én bevezette Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott hitelét használtkészítés célra.

2019-ben a kisvállalati hitelállomány közel 7 százalékkal nőtt, ami elsősorban folyószámlahitel-termékeinkre és beruházási hiteleinkre volt visszavezethető. Az átláthatóság jegyében megkezdődött a termékek felülvizsgálata és a termékpaletta egyszerűsítése, ennek nyomán néhány hiteltermék értékesítését a bank felfüggesztette.

A Lakossági és kisvállalati divízió megtakarítás-állománya 2019-ben 82 milliárd forinttal emelkedett, az év végén 1046 milliárd forinton zárt. A jövedelmét érkeztető magánszemélyek és az aktív kisvállalati ügyfelek növekvő száma jelentős mértékben járult hozzá a látra szóló betétállomány 11 százalékos bővüléséhez.

A bank piaci részesedése a magánszemélyek által tartott betétek és értékpapírok körében 4,8 százalékon zárt.

Az ügyféligenyek és -szokások szignifikáns változását szem előtt tartva a bank kiemelt figyelmet fordít az ügyfélközpontú digitális technológiai megoldások fejlesztésére, amivel értéket teremt ügyfeleinek. Az ügyfélközpontú fejlesztések mellett 2019-ben kiemelt szerepet kaptak a jogszabályi változásokkal kapcsolatos fejlesztések is a bank digitális csatornáin.

A bank 2019-ben publikálta weboldalán új személyi hitel-kalkulátorát azzal a céllal, hogy az oldal látogatói még részletesebb és személyre szabottabb számításokat készíthessenek a bank személyi hitel-termékeivel kapcsolatban. A bank 2019 második negyedévében tette közzé honlapján az ügyfeleinek szánt tájékoztató anyagait a PSD2 (második Payment Service Directive, azaz fizetési szolgáltatási irányelv) és az azonnali fizetés várható változásairól, és megkezdte ügyfelei módosításokra történő felkészítését. Ennek is betudható 2019-ben az 1.830.595 egyedi látogatás az uncreditbank.hu weboldalon, ami 13 százalékos növekedés 2018 azonos időszakához képest. A 2019-ben a beküldött érdeklődések száma 2,8 százalékkal nőtt 2018-hoz képest. A honlap mobilra optimalizálásának eredményeként az ügyfél-érdeklődések 39,4 százaléka mobil eszközökről érkezett.

A Lakossági és kisvállalati divízióban a teljes ügyfélkör továbbra is több mint 90 százalékának van lehetősége telefonbankon keresztül intézni pénzügyeit. A minőségi ügyfélszolgálat javításának nem csekély szerepe volt abban, hogy az ügyfélhívások megválaszolási aránya több mint 82 százalék volt.

2019 második negyedév végére a bank befejezte magánszemély ügyfelei körében új internetbank-szolgáltatásának (eBanking) bevezetését, valamint a banki ügyfeleinek szóló kommunikációs üzenetek és oktatóanyagok kézbesítését. 2019 végére az eBanking rendszer használatára 240 000 ügyfél szerzett jogosultságot. A jogszabályoknak történő megfelelés érdekében a bank 2019-ben befejezte és a törvényben megszabott határidőre ezen a digitális csatornán is publikálta a PSD2-változások által szükségessé vált fejlesztéseit. Az mToken szolgáltatás népszerűsítése mellett folytatta továbbá a lakossági ügyfelei körében a fizikai tokenszerveket cseréjét. Ezen túlmenően a bank sikeresen hajtotta végre az azonnali fizetés bevezetésével kapcsolatos önkéntes és kötelező teszteket.

A Mobile First stratégia alapján a bank továbbfejlesztette a Mobil Banking applikációt. Ennek során előtérbe helyezte az ügyfélközpontúságot és az ügyfelek pénzügyi kultúrájának a fejlesztését. A bank

lehetővé teszi ügyfeleinek, hogy a biometrikus azonosítóval történő bejelentkezés után az alkalmazáson keresztül aktiválják új és megújított betéti kártyáikat, új állandó átutalási megbízásokat adjanak és kezeljék a meglévőket, kényelmesen bonyolítsák le hitelkártyatörlesztéseiket, ellenőrizzék a foglalásban levő betéti és hitelkártyás tranzakcióikat, továbbá a már egyszer megadott és lekönyvelt átutalási megbízásaikból újra megbízást készíthessenek. A PSD2 értelmében kifejlesztett mToken szolgáltatás lehetőséget ad arra, hogy az ügyfelek push üzenet fogadása után hitelesítsék az eBanking internetes felületen kezdeményezett tranzakcióikat. A mobilapplikációban továbbra is biztosított a kártya nélküli készpénzfelvétel (mCash) szolgáltatás, ami az összes magyarországi UniCredit ATM-ből bankkártya használata nélkül tesz lehetővé készpénzfelvételt. Ez innovatív megoldásnak számít a hazai piacon. A bank 2019 negyedik negyedévéből folytatta az automatikus számlajóváírás-értesítési funkciójának széles körű kommunikációját ügyfelei körében. Bevezette továbbá, hogy ügyfelei ujjlenyomat-olvasásra alkalmas mobil készülékeiken biometrikus azonosítással is hitelesíthessék tranzakcióikat. Az év végén publikált alkalmazás-verzióban lehetővé tette, hogy aktivált Mobil Banking alkalmazást használó ügyfelei push üzenetben kapjanak kártyatranzakciós értesítéseket a betéti és hitelkártyáikkal végzett műveleteikről is. Mobil Banking szolgáltatását legalább havonta egy alkalommal használó ügyfeleink száma közel 100 ezer.

A bank folyamatosan fenntartotta készpénz befizetésére is alkalmas ATM készülékeinek számát annak érdekében, hogy lehetővé tegye ügyfeleinek a készpénzbefizetést a nap bármely időszakában, a bankfiókok nyitvatartási idejétől függetlenül. Ez a kényelmi funkció 2019 végén 83 ATM-nél volt elérhető.

A bank kiemelt figyelmet fordít a környezetvédelemre, egyre több ügyfele választja az elektronikus bankszámlakivonatokat a papír alapú banki kivonatok helyett. 2019 év végén lakossági ügyfelei 68 százaléka élt ezzel a lehetőséggel.

## VII.18. INGATLANPIAC

### 1. Irodapiac

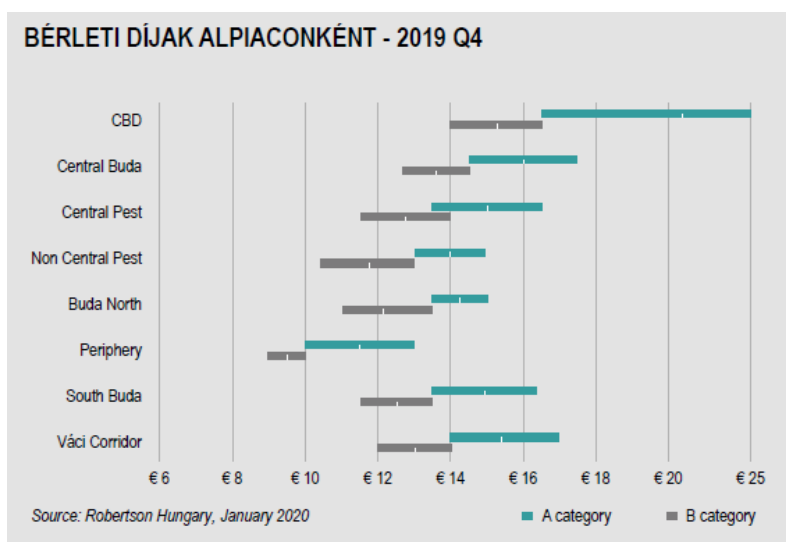
Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a következő elemzésekből, cikkekből származnak:

- *Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (Budapest Research Forum, rövidítve: – BRF, tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary) Ingatlanpiaci jelentés 2019 Q4, 2020 Q1*
- *Portfolio.hu*
- *Robertson Property Market Review 2019 Q4*
- *JLL Budapest City Report – Q1 2020*
- *MNB Kereskedelmi ingatlan-piaci jelentés – 2020. április*
- *Deloitte Covid-19 ingatlanpiaci hatáselemzés – 2020. április*

2019-ben 70 545 négyzetméter **új irodaterület** érkezett az irodapiacra, ami mindössze 58%-a a 2019 elején előre jelzett volumennek. 2020-ban várhatóan éves szinten 230 605 négyzetméterrel fog bővülni a budapesti irodapiaci állomány, 2021-re előre jelzett méret 238 520 négyzetméter.

2019 év végén több mint 570 ezer négyzetméternyi **új iroda kivitelezése** volt folyamatban, melynek közel fele (226 ezer négyzetméter) készülhet el 2020 végéig (13 épület). A fejlesztői tevékenység a következő hónapokban a Váci úton lesz a legerősebb, ahol öt épületben összesen több mint 125 ezer négyzetméter új iroda valósul meg. A jelenleg folyamatban lévő spekulatív és saját tulajdonú fejlesztések alapján valószínűsíthető, hogy 2021-ben a budapesti irodaállomány mérete el fogja érni a 4 millió négyzetmétert.

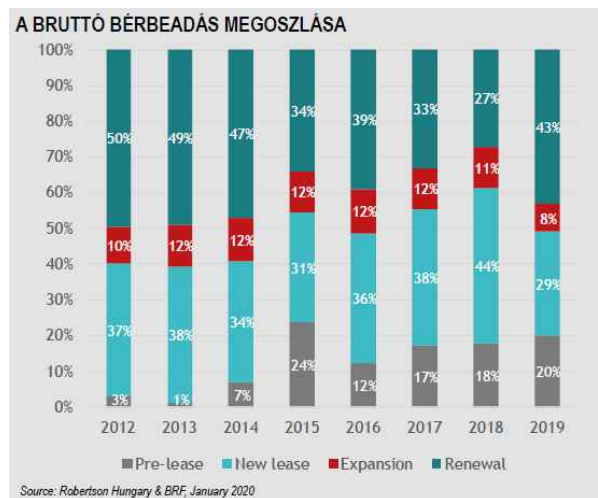
A **bérleti díjak** változatos képet mutatnak lokáció és technikai minőség függvényében, de minden alpiacon jelentős emelkedést mutattak az elmúlt két évben, amit az elérhető területek szűkülő kínálata mellett az építési költségek további emelkedése és az építőipari kapacitás hiánya indokolt. A bérbeadók egyre kevesebb kedvezményt adnak, és jelentősen növekedtek a kiépítési költségek is. A Belvárosban 16,50-25 €/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat kérnek az „A” kategóriás irodaterületekért. „B” kategória esetében ez az ár 14-16,50 €/m<sup>2</sup>/hó. A Váci úton az új építésű irodaházak bérleti díja 15,5-17 €/m<sup>2</sup>/hó, míg Dél-Budán az „A” kategóriás irodaterületek 15-16,50 €/m<sup>2</sup>/hó ajánlati árról indulnak. A bérleti díjak emelkedése a kelet-közép európai régióban is megfigyelhető volt.



Az 'A' kategóriás ingatlanokra jellemző átlag díj intervallum Budapesten 14,5-16,5 euró négyzetméterenként. A befektetők hozamelvárása 5,8-6 százalék között alakul, prémium ingatlanok esetén 5 százalék alatt van.



A szerződés-hosszabbítások nélküli **nettó bérbeadást** vizsgálva 2019-ben az éves volumen 361 980 négyzetmétert tett ki, ami mindössze 6%-kal marad el a 2018-ban regisztrált rekord értéktől. A szerződés-hosszabbításokat is figyelembe véve az éves volumen 2019-ben 637 117 négyzetméter, ami az eddig regisztrált legmagasabb érték. A szerződés-hosszabbítások aránya éves szinten 44%-ot tett ki, ez az érték 2014 óta nem volt ilyen magas.

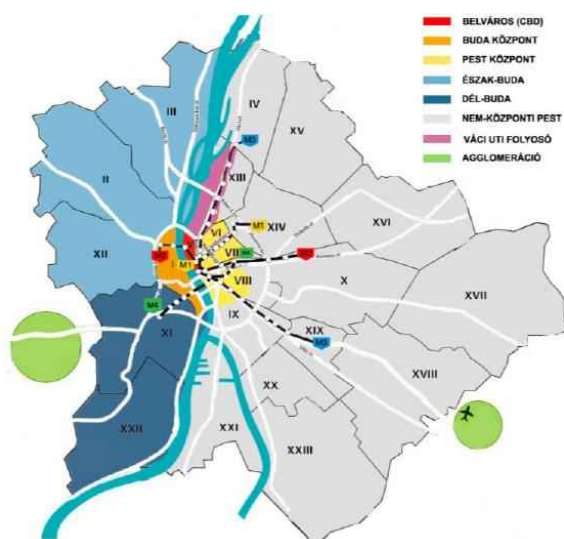


Szintén rekordot döntött az előbérleti szerződések volumene (128 ezer négyzetméter), melynek keresleten belüli aránya is kiemelkedő (20%). Mindemelllett a nettó kereslet aránya 57% volt (új szerződések, előbérleti megállapodások és területbővítések), ami 15 százalékpontos csökkenést jelent az egy évvel korábban mérthez képest.

2019-ben számos nagyméretű szerződés zárult le, ennek köszönhetően növekedett az átlagos tranzakciós méret. 2019-ben éves szinten a tranzakciók átlagos mérete 950 m<sup>2</sup> volt, ami 20%-os emelkedést jelent 2018-hoz képest.

A teljes év során 672 irodabérleti szerződés került regisztrálásra, ezek közül kilenc vonatkozott 10 ezer négyzetméternél nagyobb területre. A 25 ezer négyzetmétert is meghaladó megállapodások közül kettő volt szerződés hosszabbítás, egy pedig minden idők legnagyobb előbérleti szerződése (27 333 négyzetméter, az ExxonMobil a GTC Pillar elnevezésű irodaházában). Az irodabérletek átlagos mérete a tavalyi 785 négyzetméterről 950-re nőtt.

A legerősebb bérlői aktivitást 2019 negyedik negyedében és egész évben is a Váci úti alpiacon regisztráltak. 2019-ben az éves nettó bérbeadás 42%-a ezen az alpiacon realizálódott. A második legaktívabb alpiac a dél-budai 22%-os részesedéssel. A legnagyobb aktivitást az állami, SSC/BPO és pénzügyi szektor cégei mutatták.



Forrás: BRF

**Központi Üzleti Negyed (CBD)** – Pest belvárosa, a belső körutak és a Duna által határolt terület.

**Központi Negyed** – a pesti és a budai oldalon a külső körutak által határolt terület. A Duna két részre osztja, Pest Központra és Buda Központra. A Pest Központi részpiac magában foglalja a Világörökség részét képező Andrassy utat is.

**Váci úti folyosó** – Budapest legfontosabb részpiaca, az irodaprojektek a Váci út mentén a városközponttól északi irányban haladva összpontosulnak.

**Nem-központi részpiac** – Budapest határain belül minden terület, kivéve a Központi Üzleti és a Központi Negyedet.

A nem központi területek 3 részpiacra tagolódnak: **Pest Nem-Központi** részpiac, **Észak-Buda** részpiac (2.,3. és 12. kerületek) és **Dél-Buda** részpiac (11. és 22. kerület)

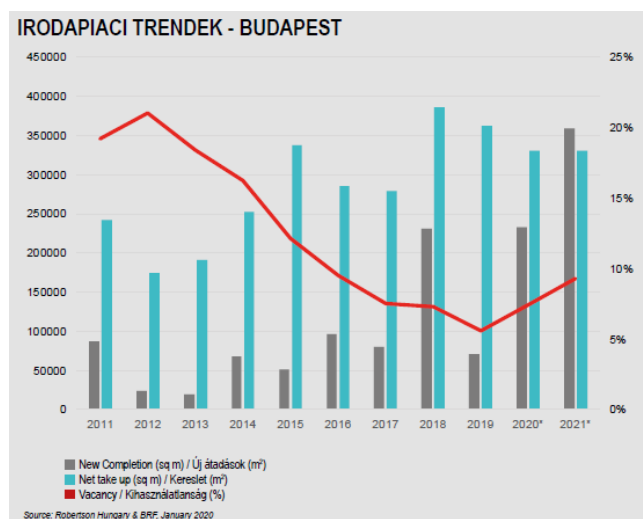
**Agglomeráció** – a Budapesttől 5–10 kilométerre található területek. A kínálat legnagyobb része Budaörsön található.

A Váci út után a második legnagyobb állomány-bővülés a Dél-Budai régióban várható 2020 végéig (50 ezer négyzetméter), emellett 2020-2021-ben várható a Nem Központi Pesti piac erősödése is.

A piaci felszívás az egy évvel korábbihoz mérten csökkent 2019-ben (128 ezer négyzetméter), mindemellett az irodapiaci üresedés újabb rekordalacsony értéket vett fel: 2019 végén mindössze az irodák 5,6%-a (208 ezer négyzetméter) állt üresen.

**2020 első negyedévében** két irodaépülettel bővült a budapesti modern béroda állomány. Átadásra került a BudaPart Gate és a Budapest One (18.160 és 27.400 négyzetméter, mindkettő a Dél-Buda alpiacon). A Lánchíd Palota bekerült a tulajdonosi használatú irodaállományba a végfelhasználó általi befektetési tranzakciót követően (5.120 négyzetméter, Buda Központ részpiac).

A **teljes budapesti modern irodaállomány** jelenleg 3.740.990 négyzetmétert tesz ki, melyen belül 3.131.100 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 609.890 négyzetméter saját tulajdonú iroda található.



Az **üresedési ráta** 6,2%-ra nőtt, ami 0,6 százalékpontos negyedéves emelkedésnek felel meg. A 2019-es évvégi trendet követve 2020 első negyedévében ismét a Nem-központi Pest alpiacon regisztrálták a legalacsonyabb üresedési rátát, 1,3%-ot, míg a legmagasabb üresedési ráta (33,6%) még mindig az agglomerációban mérhető.

A **nettó abszorpció** az első negyedév során 22 790 négyzetmétert tett ki (területváltozásokkal módosított érték).

A **bruttó kereslet** 2020 első negyedévében 79 660 négyzetmétert tett ki, ami az előző év azonos időszakához mérten stagnálást jelent. A teljes keresleten belül a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 36%-ával, az új szerződések a kereslet 31%-át tették ki. A bővülések részaránya 13%-ot, az előbérleti szerződések 14%-ot tettek ki, míg a tulajdonos által elfoglalt területek 6%-ot értek el ebben a negyedévben.

A korábbi negyedévektől eltérően a Pest Központ alpiacon volt mérhető a legmagasabb bérlői aktivitás, a teljes volumen 26%-a. A második helyen a Váci úti folyosó bérlői aktivitását mérték (22%), ezt a Buda Központ alpiac követte a keresleten belüli 19%-kal.

118 irodahasználati szerződés került regisztrálásra a negyedév során, melyek átlagos mérete 675 négyzetméter volt. 15 szerződést kötöttek 1.000 négyzetméternél nagyobb területre: 6 új megállapodást, 5 hosszabbítást, 2 előbérleti szerződést, 1 terület bővítést és egy tulajdonosi használatba-vételt.

Három megállapodás vonatkozott 5.000 négyzetméternél nagyobb területre. A legnagyobb ügylet egy 7.450 négyzetméteres előbérleti megállapodás volt, amit a Váci Greens E-ben kötöttek. A legnagyobb bérlés-hosszabbítást 6.300 négyzetméterre írták alá a Park Atrium épületében, és a legnagyobb új szerződést a frissen átadott Budapest One-ban zárták le, 4.730 négyzetméterre.

A 2020 első negyedéves irodapiaci adatok még nem mutatták a **COVID-19 világvárvány** miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet nagyrészt megfelelt az elmúlt öt év első negyedéves volumeneinek, és az elérhető területek kínálati bérleti díjai alapján lényeges bérleti díj korrekció sem mutatkozott. A csekély mértékben – 0,6 százalékponttal – emelkedő üresedés háttérben jellemzően tervezett költözések és lejáró bérleti szerződések álltak.

A járvány miatt bevezetett tömeges home office átforgalmazhatja az irodapiacot: az egyes cégek átgondolhatják, mekkora irodaterület bérlése szükséges a napi folyamatok biztosítására. A munkavállalók hatékonyan dolgoznak otthonról is, a csapatmunkák, megbeszélések, oktatások távolról történő bonyolítása népszerű maradhat a jövőben is.

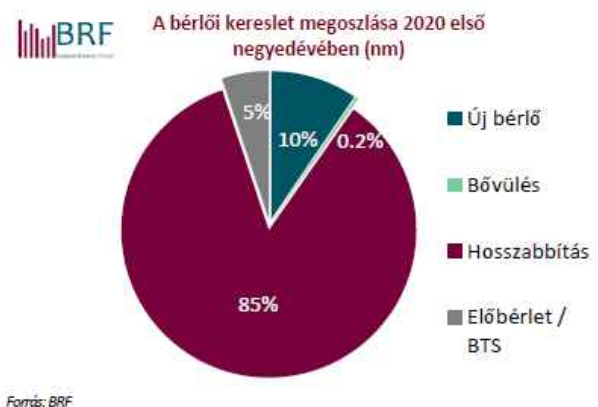
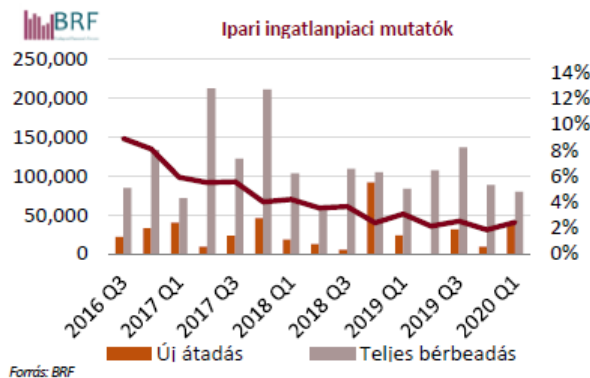
A tárgyalási szakaszban lévő szerződések megkötését elhalaszthatják, a lejáró bérleti szerződések újratárgyalása során figyelembe veszik a mostani hatásokat. Az irodaházak üzemeltetési költségei a fokozott és gyakoribb fertőtlenítés miatt megemelkednek. A járvány által erősen érintett szektorokban tevékenykedő cégek mellett a kevésbé érintettek is bérleti díj-kedvezményekhez folyamodnak. A koronavírus miatt a még előkészítési fázisban lévő beruházások felülvizsgálatra kerülhetnek.

Az üresedési ráta drasztikus emelkedésére nem számítunk, mivel a jelenleg kivitelezés alatt álló irodaházak előbérleti arányai magasak.

## 2. Ipari ingatlanok

*Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk az Magyar Nemzeti Bank Kereskedelmiingatlan piaci jelentéséből, az Eston International elemzéseiből, a Prologis, a PwC Magyarország, a Deloitte Magyarország, illetve a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF) elemzéseiből, cikkeiből származnak.*

2020 első negyedévében 40.010 négyzetméterrel bővült a budapesti és a Budapest környéki agglomeráció spekulatív **ipari ingatlanállománya**. Átadásra került a BUD Cargo City épülete (8.700 négyzetméter) és a CTPark West új csarnoka (31.320 négyzetméter). A teljes állomány az első negyedév végén 2.286.970 négyzetméter.



Az első negyedévben a **teljes bérleti kereslet** 79.660 négyzetmétert tett ki, ami 5%-kal alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában mért érték, és 10%-os csökkenést jelent az előző negyedévhez képest. A kereslet kiugróan magas arányát 85%-át szerződeshosszabbítások tették ki, amit az új szerződések követtek 10%-os részaránnyal. Az előbérletek aránya 5%-os volt, a bővülések aránya pedig 0,2% volt. A szerződeshosszabbítások nélküli kereslet 11.840 négyzetméter volt, ami 13%-kal alacsonyabb, mint a 2019 első negyedévében regisztrált érték.

2020 első negyedévében a BRF összesen 19 tranzakciót rögzített, melyből három szerződés haladja meg a 10.000 négyzetmétert. Az átlagos tranzakcióméret 4.190 négyzetméter volt. A **bérleti szerződések** 96%-át logisztikai parkok területeire kötötték, átlagosan 5.470 négyzetméterre. A városi logisztikára a

tranzakciók 4%-a vonatkozott 630 négyzetméter átlagos tranzakciómérettel, amin belül az átlagos tranzakció méret raktárterület esetében 1.000 négyzetméter, irodaterület esetében pedig 235 négyzetméter volt. A két legnagyobb tranzakció a negyedév során bérlet megújítás volt a Batta Park épületében 28.590 Prologis Park Budapest M1 épületében 15.880 négyzetméteren.

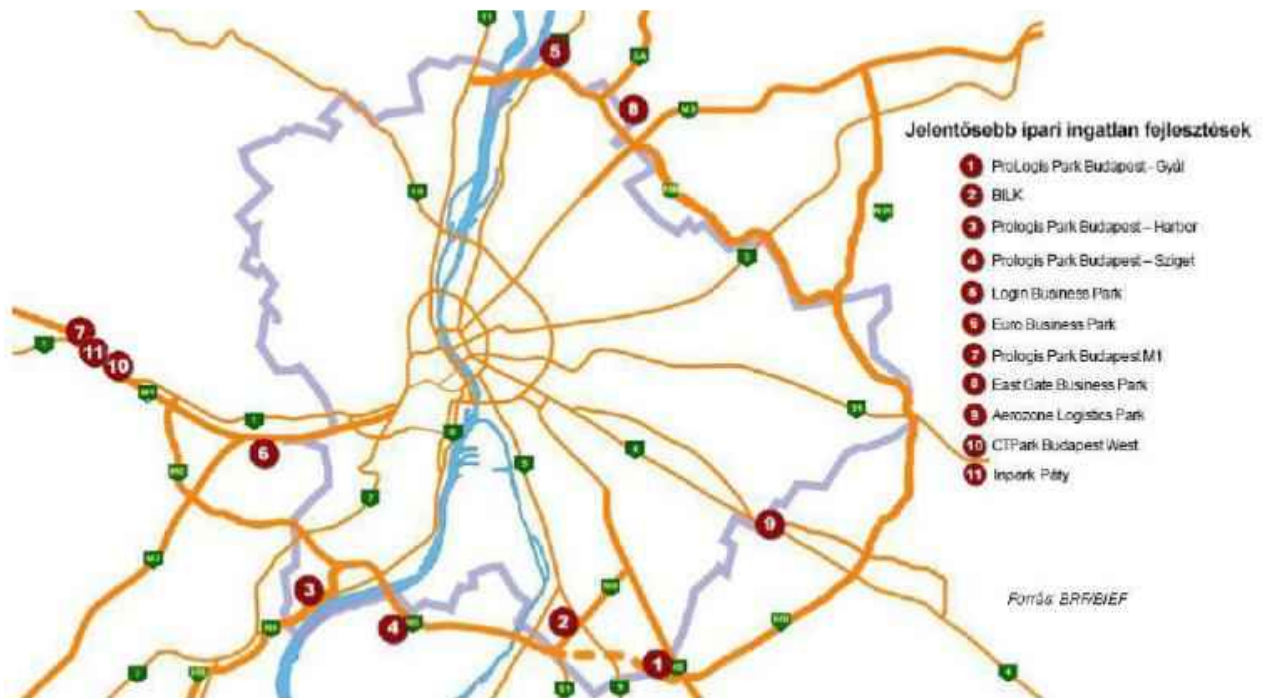
Az **üresedési ráta** 2020 első negyedévének végén nőtt, jelenleg **2,8%**. Negyedéves szinten 0,97 százalékpontos növekedést, éves viszonylatban viszont 0,28 százalékpontos csökkenést regisztráltunk. Az első negyedév végén összesen 63.830 négyzetméternyi ipari terület áll üresen, illetve egy olyan épület, ahol 5.000 négyzetméternél több a kiadatlan terület.

A **nettó abszorpció** 17.830 négyzetmétert tett ki 2020 első negyedévében.

#### Összefoglaló táblázat

2020. első negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m <sup>2</sup> )	40.010	0	40.010
Ipari állomány (m <sup>2</sup> )	2.072.840	214.130	2.286.970
Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )	53.730	10.100	63.830
Kihasználatlanság (%)	2,6%	4,7%	2,8%
Új szerződés (m <sup>2</sup> )	7.130	440	7.570
Hosszabbítás (m <sup>2</sup> )	65.290	2.520	67.810
Bővülés (sq m)	30	170	200
Előbérlet/BTS (m <sup>2</sup> )	4.080	0	4.080
Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )	76.530	3.130	79.660

#### Ipari ingatlanpiaci térkép – Budapest és környéke

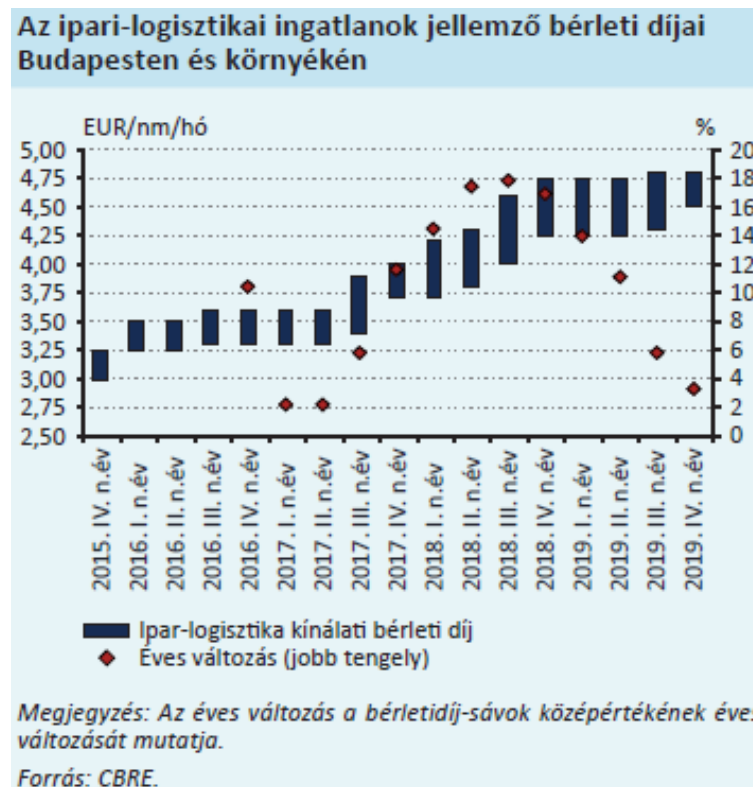


Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyesztető Fóruma (BRF)

Budapesten és agglomerációjában az ipari-logisztikai **bérleti díjak** növekedése lassult 2019-ben, de a bérlői kedvezmények csökkenése is a bérleti költségek emelkedését eredményezte. Az ipari-logisztikai

területek jellemző kínálati bérleti díjai 2019 végén a 4,50–4,80 euro/m<sup>2</sup>/hó sávban mozogtak. A jellemző bérleti díjak sávja az év első két negyedében a 2018. év végi szinten stabilizálódott, de bérlői kedvezmények, mint a bérleti díjmentes időszak hossza, folyamatos csökkenése azért jelezte a bérlők költségének emelkedését. A jellemző bérleti díjsáv középértéke éves alapon 3 százalékkal növekedett 2019. év végére.

Előretekintve a járvány hatására visszaeső kereslet a bérleti díjak növekedését megállíthatja. A jelenlegi szűkös kínálat mellett a bérleti díjak csökkenésére csak a gazdasági aktivitás hosszabb leállása esetén lehet számítani.



Forrás: Magyar Nemzeti Bank (MNB)

### 3. COVID-19 hatása az ipari ingatlanokra

#### (a) Rövid távú perspektíva:

- Az üzletek bezárása, illetve az értékesítések jelentős részének online lebonyolítása miatt megnövekedett e-kereskedelmi tevékenység növeli a logisztikai szolgáltatások iránti keresletet, ami miatt nő a raktárhelyek iránti rövid távú kereslet.
- A határzárak és a globális logisztika korlátai növelik a belföldi logisztikai szektorra nehezedő nyomást.

#### (b) Hosszú távú perspektíva:

- Hosszú távon az automatizálás növekedésére számíthatunk, illetve a raktárakban dolgozó robotok alkalmazásának növekedésére.
- A munkaerőhöz való hozzáférés korlátai miatt nő az ingatlan elhelyezkedésének a jelentősége.
- Amennyiben a mostani helyzet hosszabb ideig fennáll, a stratégiai iparágak egy részét a tulajdonosok visszaköltöztethetik a származási országába (reshoring).

- Egyes ellátási láncokban de-globalizálódási tendencia is elképzelhető az üzleti kockázatok csökkentése érdekében.
- Az előző válság idején a magyarországi ingatlanszektorra nagy mértékben hatással volt az autópia visszaesése. Most az ipari ingatlanpiac stabilabb lehet, mivel az utóbbi 10 évben az ipari ingatlanpiac az e-kereskedelem és a logisztikai szolgáltatások fejlődésének hatására bővült nagyobb mértékben.

### **(c) Bérlok, bérleti díjak**

A koronavírus-járvány (COVID-19) terjedésének megelőzése érdekében számos korlátozó intézkedés került bevezetésre, amely korlátozások érzékenyen érintik az ingatlanbérleti jogviszonyokat is. A korlátozások következtében általánossá vált a távmunka, az üzletek jelentős része korlátozott ideig tart nyitva, forgalmuk jelentősen csökkent, ennek ellenére azonban a bérleti szerződések továbbra is fennállnak.

A bérlők jelenleg csak szűk körben jogosultak a bérleti díj megfizetésének megtagadására, illetve a bérlemény használhatatlanságára vonatkozó szabályok korlátosan alkalmazhatók. A bérbeadóknak több kérdést kell mérlegelniük a bérleti díj csökkentésére, vagy elengedésére irányuló bérlői igények teljesítését, vagy elutasítását megelőzően.

Az ingatlanbérleti jogviszonyok vonatkozásában jelenleg fennálló, sem a bérbeadók, sem a bérlők számára nem kedvező helyzetet a bérleti szerződések közös megegyezéssel történő módosítása, vagy egy hatékony, ideiglenes jelleggel kialakított – mind a bérlői, mind a bérbeadói szempontokat figyelembe vevő szabályozás tudná orvosolni.

Rövid távon csökkenhet a kereslet és bizonyos alapterület felszabadulhat, mely egyes ügyfeleket arra sarkall, hogy versenyezzenek ezekért a helyekért és bővítsék a rendelkezésükre álló alapterületet.

### **(d) Kínálat**

A kínálati oldalon a termelésben, valamint az áruk (és személyek) mozgásában világszerte tapasztalható zavarok a komplex ellátási láncokat állítják kihívás elé. Az ellátási láncokkal kapcsolatos fokozott kockázatok következtében új, hosszú távú trendek alakulnak ki az ellátási láncokat illetően, amelyek fellendíthetik a keresletet.

A Budapest és agglomeráció ipar-logisztika piacának tekintetében az elmúlt éveket kínálati hiány jellemezte, 2019 végére a kihasználatlansági ráta 1,9 százalékra csökkent. Az építés alatt álló fejlesztések (181 ezer négyzetméteres) területének 25 százalékára volt megkötött előbérlet 2019 végén. Amennyiben az összes, még elérhető terület bérlő nélkül készülne el 2020 során, év végére 7,3 százalékra emelkedne a kihasználatlansági ráta a budapesti ipari-logisztikai piacon, ami nem tekinthető túlzottan magas szintnek. Az ellátási, logisztikai láncok egy ideiglenes leállást követően, a termelés beindulásával fokozatosan visszaépíthetők, amennyiben a járvány gazdasági hatása nem jár tartós keresletvisszaeséssel, tömeges fizetéseképtelenségbe esésekkel, partnerek közötti bizalomvesztéssel.

*Forrás: PwC Magyarország, Prologis, Deloitte Magyarország*

## 4. Üzlethelyiségek

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

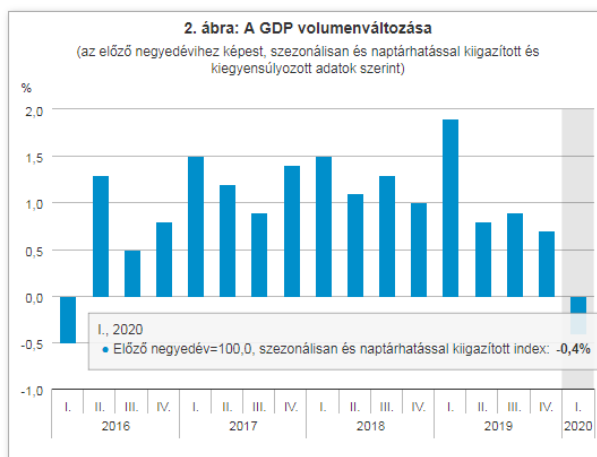
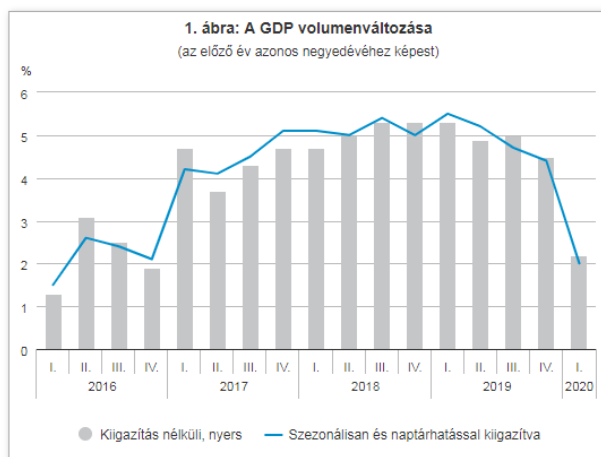
- Gfk Hungary [Gesellschaft für Konsumforschung (Society for Consumer Research)]
- Központi Statisztikai Hivatal (KSH)
- Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)
- CBRE Hungary
- shopcenter.hu

### KSH- 2020 I. negyedév

Magyarország bruttó hazai terméke 2020 I. negyedévében a nyers adatok szerint 2,2, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 2,0%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. A koronavírus-járvány miatt kialakult rendkívüli helyzet a legtöbb nemzetgazdasági ág termelésére kedvezőtlen hatást gyakorolt, de a piaci szolgáltatások és kisebb mértékben az ipar továbbra is a növekedés húzóerejét adták az I. negyedév egészét tekintve. (KSH).

A GDP szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott volumenindexei

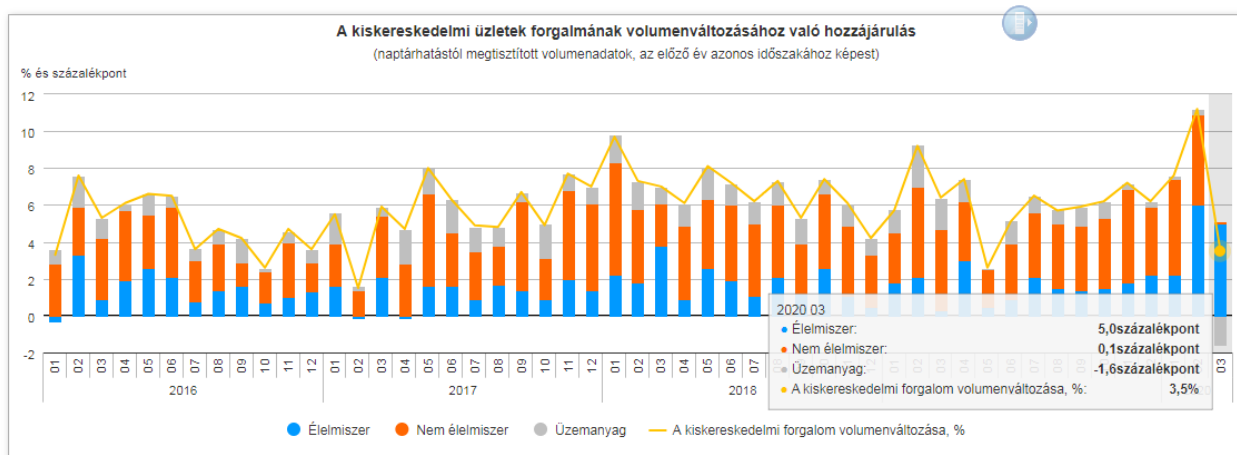
Év	I.	II.	III.	IV.	I-II.	I-III.	I-IV.	I.	II.	III.	IV.
	az előző év azonos időszaka = 100,0				az előző negyedév = 100,0						
2017	104,2	104,1	104,5	105,1	104,2	104,3	104,5	101,5	101,2	100,9	101,4
2018	105,1	105,0	105,4	105,0	105,0	105,2	105,1	101,5	101,1	101,3	101,0
2019	105,5	105,2	104,7	104,4	105,3	105,1	104,9	101,9	100,8	100,9	100,7
2020	102,0							99,6			



Forrás: KSH

### 3,5%-kal emelkedett a kiskereskedelmi üzletek forgalma

A kialakult járványügyi veszélyhelyzet és a fokozatosan bevezetett, a kiskereskedelmet is érintő jogszabályi korlátozások az összes üzlettípus forgalmára hatással voltak. 2020. márciusban a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene a nyers adat szerint 4,4, naptárhatástól megtisztítva 3,5%-kal meghaladta az előző év azonos időszakit. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzletekben 12,7, a nem élelmiszer-kiskereskedelmi üzletekben 0,5%-kal nőtt, az üzemanyag-kiskereskedelemben 16,7%-kal csökkent az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene. 2020. január–márciusban a forgalom volumene – szintén naptárhatástól megtisztított adatok szerint – 7,2%-kal nagyobb volt az előző év azonos időszakánál.



Forrás: KSH

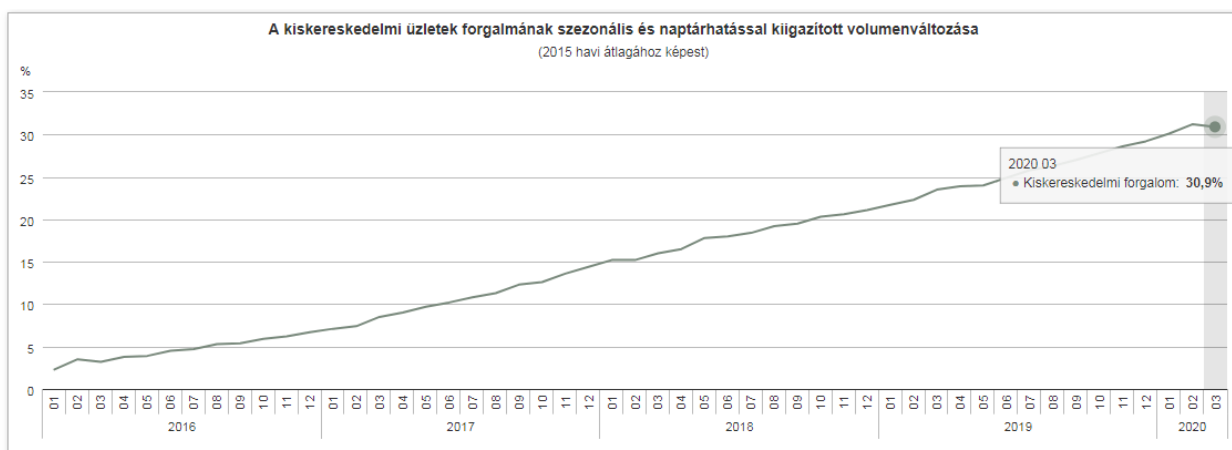
Az **élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem**ben a forgalom volumene 12,7%-kal emelkedett. Az élelmiszer-kiskereskedelem 77%-át adó élelmiszer jellegű vegyes üzletek értékesítési volumene 15, az élelmiszer-, ital-, dohányáru-szaküzleteké 4,8%-kal bővült.

A **nem élelmiszer-kiskereskedelem** forgalmának volumene összességében 0,5%-kal nőtt. Növekedtek az eladások a gyógyszer-, gyógyászati termék-, illatszer- (38%), valamint az iparcikk jellegű vegyes üzletekben (0,9%). A forgalom volumene csökkent a textil-, ruházati és lábbeli- (-51%), a használtcikk- (-26%), a könyv-, számítástechnika-, egyéb iparcikk- (-14%), valamint a bútor-, műszakicikk-üzletekben (-9,3%).

Az árucikkek széles körére kiterjedő, a kiskereskedelmi forgalomból 7,9%-kal **részesező csomagküldő és internetes kiskereskedelem** volumene 41%-kal emelkedett, folytatva az évek óta tartó bővülést.

**Az üzemanyagtöltő állomások forgalmának volumene 16,7%-kal csökkent.**

A kiskereskedelmi adatokba nem tartozó **gépjármű- és járműalkatrész-üzletek eladásai 4,6%-kal mérséklődtek.**



Forrás: KSH

### 2020. márciusban:

- Az országos kiskereskedelmi üzlethálózat, valamint a csomagküldő és internetes kiskereskedelem forgalma folyó áron 1045 milliárd forint volt.
- Az országos kiskereskedelmi forgalom 51%-a az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletekben, 36%-a a nem élelmiszer-kiskereskedelemben, 13%-a az üzemanyagtöltő állomások üzemanyag-forgalmában realizálódott.

**2020. január–márciusban**, az előző év azonos időszakához képest, naptárhatástól megtisztítva:



- A kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene 7,2%-kal emelkedett.
- Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 9,6, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 8,2%-kal nőtt, az üzemanyag-kiskereskedelemben 5,0%-kal csökkent az értékesítés volumene.

A kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumenindexei  
(az előző év azonos időszaka=100,0)

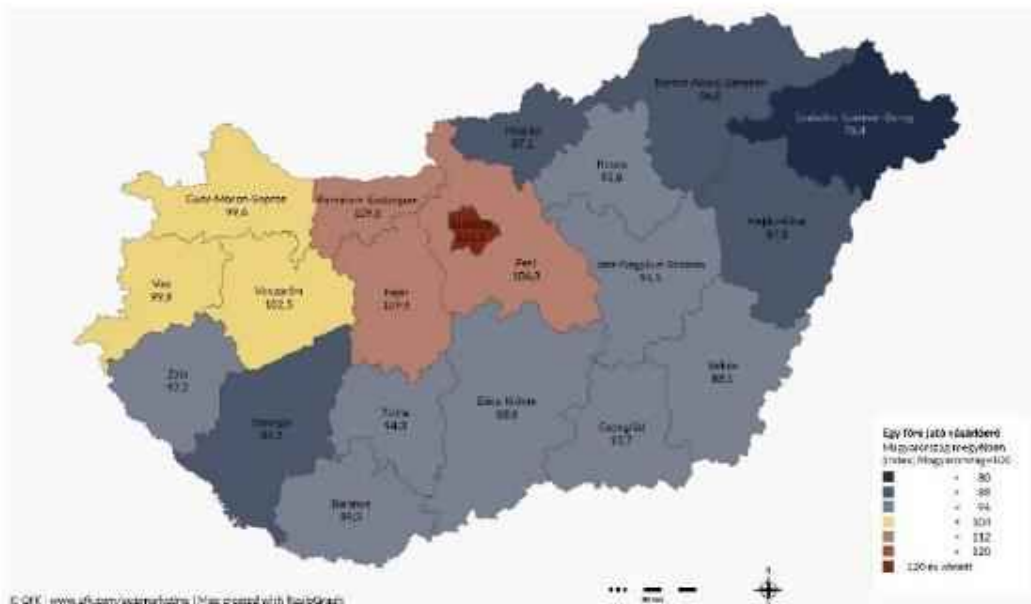
Időszak	Naptárhatástól megtisztított				Kiskereskedelem összesen, kilgáztatlan (nyers) adat
	Élelmiszer-kiskereskedelem	nem élelmiszer-kiskereskedelem	üzemanyag-kiskereskedelem	kiskereskedelem összesen	
2019. március	100,7	115,9	114,2	106,4	105,4
április	105,2	106,6	105,5	107,4	108,5
május	101,0	104,9	100,5	102,6	103,0
június	102,1	108,6	108,1	105,1	104,3
július	104,5	109,2	104,9	106,5	106,9
augusztus	103,4	109,7	104,6	105,7	105,3
szeptember	103,0	108,7	105,8	105,9	106,3
október	103,4	109,8	105,5	106,2	106,2
november	104,5	112,9	102,0	107,2	106,8
december	104,7	108,6	102,2	106,2	106,7
2019. január–december	103,4	109,5	106,0	106,1	106,1
2020. január	104,9	113,8	101,4	107,6	107,6
február	110,7	111,6	101,8	111,2	110,9
március	112,7	100,5	83,3	103,5	104,4
2020. január–március	109,6	108,2	95,0	107,2	107,5

Következik: Kiskereskedelem, 2020. április – közzététel: 2020. június 4.

### (a) Vásárlóerő-2019

2019-ben egy átlagos európai állampolgárnak 14 739 euró áll rendelkezésére, Magyarországon az egy főre jutó vásárlóerő 7 416 euró (2018-6.654 euró; 2017-6.204 euró), ez körülbelül ötven euróval haladja meg az európai átlag felét. Magyarország, Lengyelország mögött a 30. a 42 vizsgált európai ország közül.

Magyarország megyéinek vásárlóereje, 2019



A tavalyi évhez képest azonban változások láthatók úgy a 20 megye rangsorát, mint a top 10-et illetően. Komárom-Esztergom és Fejér, valamint Veszprém és Vas megye helyet cseréltek, míg Csongrád – Zala a 10. helyről kiszorítva – idén először bekerült a 10 legtehetősebb megye közé. Magyarország húsz megyéjéből mindössze ötben magasabb az egy főre jutó vásárlóerő, mint az országos átlag. E megyék mindegyike a főváros, Budapest környékén, illetve az osztrák határ közelében található. Ezzel szemben az ország megyéinek háromnegyede az országos átlagnál alacsonyabb vásárlóerővel

rendelkezik. A sereghajtó Szabolcs-Szatmár-Bereg, amelynek lakosai fejenként csupán 5.816 euróból, azaz az országos átlag 78 százalékából, az európai átlagnál pedig 40 százalékkal kisebb összegből kell, hogy kijöjjenek.

Az első hely továbbra is a fővárosé, azaz Budapesté. Budapest lakosainak fejenként 9,230 euró, azaz az országos átlagnál közel 25 százalékkal nagyobb, ám az európai átlagnál még mindig 37 százalékkal kevesebb összeg áll rendelkezésére.

Magyarország 20 megyéjéből öt megyében a vásárlóerő az átlag felett van (2018 -7 megye). E megyék mindegyike a főváros, Budapest környékén, illetve az osztrák határ közelében található. Ezzel szemben az ország megyéinek háromnegyede az országos átlagnál alacsonyabb vásárlóerővel rendelkezik. A sereghajtó Szabolcs-Szatmár-Bereg, amelynek lakosai fejenként csupán 5.816 euróból, azaz az országos átlag 78 százalékából, az európai átlagnál pedig 40 százalékkal kisebb összegből kell, hogy kijöjjenek.

Rangsor	Megye	Lakosainak száma	Egy főre jutó vásárlóerő, 2019 (euró)	Országos index*	Európai index*
1	Budapest	1 752 286	9 230	124,5	62,6
2	Fejér	417 712	8 152	109,9	55,3
3	Komárom-Esztergom	299 207	8 131	109,6	55,2
4	Pest	1 278 874	7 881	106,3	53,5
5	Veszprém	341 317	7 605	102,5	51,6
6	Vas	253 551	7409	99,9	50,3
7	Győr-Moson-Sopron	467 144	7383	99,6	50,1
8	Heves	294 609	7107	95,8	48,2
9	Tolna	217 463	6992	94,3	47,4
10	Csongrád	399 012	6878	92,7	46,7

Forrás: ©GfK Purchasing Power Europe 2019

\*index: egy lakosra jutó érték / átlag = 100

Az 5000 főnél nagyobb települések (Budapest nélkül) rangsora az egy főre jutó vásárlóerő országos átlaghoz viszonyított aránya (vásárlóerő index) alapján, 2019.

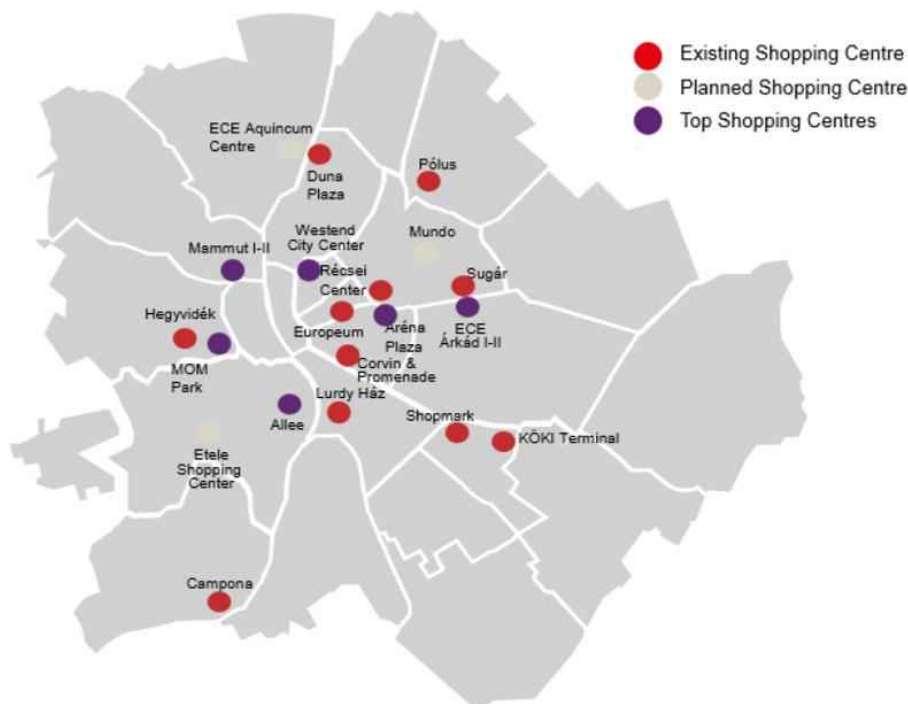
Helyezés	Település	Vásárlóerő index
1.	Üröm	163,8
2.	Nagykovács	148,7
3.	Budaörs	146,2
4.	Solymár	144,1
5.	Paks	140,4
6.	Szentendre	136,8
7.	Diósd	136,0
8.	Gyönjibarád	135,6
9.	Törökbálint	131,8
10.	Dunakeszi	127,5

Forrás: GfK Vásárlóerő, 2019.

## (b) Kínálat - 2019

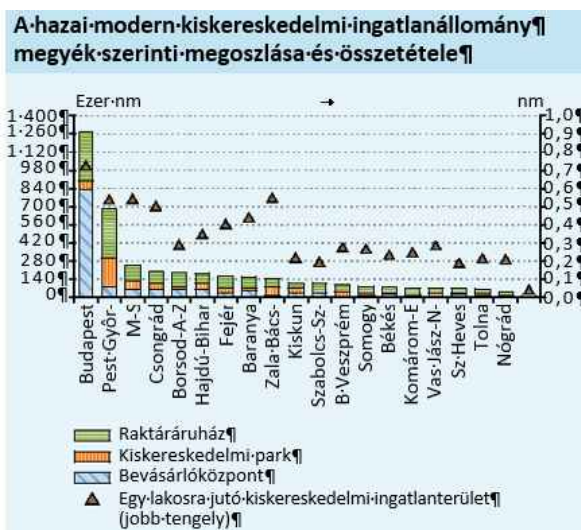
Budapest kiskereskedelmi szempontból kiemelkedik az országos átlagból. Itt a legnagyobb az egy főre jutó bevásárlóközpont terület nagysága és a vásárlóerő. A kiskereskedelmi forgalom is dinamikusabban nő a fővárosban, mint az ország egyéb városaiban; ehhez a lakosság mellett az ide összpontosuló turizmus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

Map 5: Budapest shopping centres



Source: JLL Research, Q3 2017

Magyarországon 4,1 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan áll rendelkezésre, amelynek 47 %-a raktáráruház (például hipermarket, barkácsáruház), 35 %-a bevásárlóközpont, 18 %-a kiskereskedelmi park. A teljes állomány közel egyharmada (31 %) Budapesten koncentrálódik, továbbá Pest megyében található az összes terület 17 %-a.



Megjegyzés: 2019 végi adatok alapján. Forrás: CBRE.

**2019 folyamán két kisebb kiskereskedelmi ingatlant adtak át**, mintegy 11 ezer négyzetméter területtel (SPAR Hipermarket Tata 5200 m<sup>2</sup>; APC Invest's Galéria Center Mosonmagyaróvár- 5500 m<sup>2</sup>)

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

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

A „pláza stop” alól kivételt kapott fejlesztések közül a Mundo Center (37.000) fejlesztése még kérdéses. Az Etele City Center (54.000 négyzetméter) fejlesztés előkészítése folyamatban van, várható átadási idő nem tudható. Az Aquincum Központ (52.000 négyzetméter) fejlesztések elindulása 2019-ben várható, az átadási 2021-ben várható.

### Shopping Centre Future Pipeline

Name	Location	Size (m <sup>2</sup> )	Developer	Expected delivery
Etele Plaza	South Buda	54,000	Futureal	2020
Mundo	Pest Non Central	37,000	Echo	2020/2021
Aquincum	North Buda	52,000	ECE	2021

Forrás: CBRE

#### (c) Kereslet - 2019

2020 elejéig az új kínálat hiánya és az erős kiskereskedelmi forgalom lehetővé tette, hogy a bevásárlóközpontok megerősítsék pozíciójukat, a bevásárlóközpont modernizáció zajlottak le. pl. Mammut, SHOPMARK (korábban Europark).

A legnagyobb átrendeződésre az élelmiszerláncok szektorában történt. A magyar tulajdonú CBA 2017-ben bejelentette, hogy több üzlete üzemeltetését átadja a Lidlnek. 2019. május elején nyílt meg a Blaha Lujza téren a volt CBA helyén a főváros egyik legforgalmasabb csomópontján a Lidl üzlete. A Ferenciek terén 2019 júniusában, az V. kerületben az Arany János utcán 2020 májusában a korábbi CBA üzletek helyén Lidl üzletek nyíltak.

2019-ben is folytatta a terjeszkedést az **Aldi**. A Naphegyen - ahol kevés üzlet van a közelben – 2019 júliusában megnyílt az új bolt. 2019 májusában pedig a Kálvin tér mellett, az Üllői út elején nyitott új egységet a cég. Annyiban érdekes a helyszín, hogy az Üllői úti üzlethez közelében a legnagyobb boltláncok közül a Spar mellett pont az Aldinak van két másik egysége. A Vámház körúti 8 perc sétára található, a Tűzoltó utcai pedig 10 percre van.

Míg 2018-ban a háztartási összköltségnek durván a negyede még a hipermarketekbe ment, 2019-ben ez 22,2 százalékra csökkent, és most már a diszkontokba több pénz áramlik. Mivel az élelmiszer-kiskereskedelem piaca összességében is folyamatosan nő, ez nem jelenti azt, hogy a Tesco, az Auchan és az InterSpar boltok forgalma érdemben esne, azt viszont igen, hogy a vásárlók az arányokat nézve ma már inkább a diszkontokban költik a pénzüket.

Az is látszott, hogy 2020-ig a diszkontok növekedésének a hipermarketek mellett a független kisboltok (beleértve a piaci árusokat és a szaküzleteket) voltak a vesztesei. A magyar láncok és a szupermarketek (melyekbe például számos Spar üzlet is tartozik) az arányokat tekintve kismértékben szintén esnek, ami azt jelzi, hogy a piac általános növekedésével még többé-kevésbé lépést tartanak, de mások kárára már nem tudnak piacot rabolni.

## A diszkontmodellben működő boltok száma Magyarországon

	Aldi	Lidl	Penny Market	Összesen
2014	100	163	197	460
2015	107	164	200	471
2016	119	165	207	491
2017	129	169	215	513
2018	138	170	218	526
Változás 2018/14	38	7	21	66

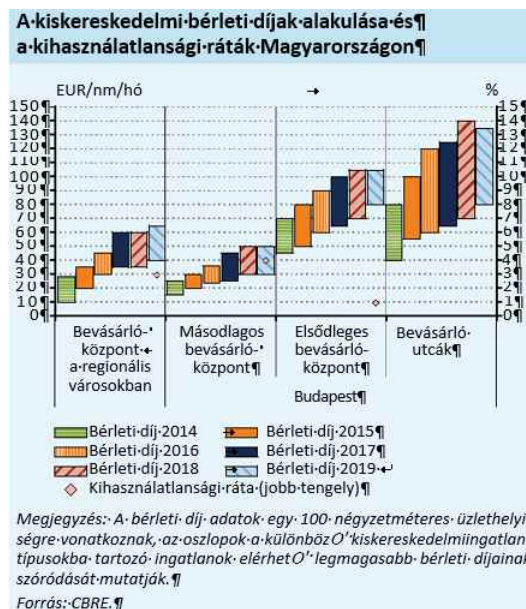
A hagyományos kiskereskedelmi csatornák mellett egyre erősödik az online kiskereskedelem szerepe, 2010-ben a teljes kiskereskedelmi forgalom 1,8%-a zajlott az interneten keresztül, 2017-ben ez az arány megközelítheti a 6%-ot. 2019 márciusában a forgalmuk elérte a 963 milliárd forintot.

2020 első negyedében az árucikkek széles körére kiterjedő, a kiskereskedelmi forgalomból 7,9%-kal részesedő **csomagküldő és internetes kiskereskedelem volumene 41%-kal emelkedett**, folytatva az évek óta tartó bővülést

### (d) Bérleti díjak- 2019

2019. év végére a legkeresettebb budapesti bevásárló utcák legmagasabb kínálati bérleti díjai kicsivel a 2018 végi szint alá csökkentek. 2019 végén a budapesti bevásárló utcákban egy 100 négyzetméteres üzlethelyiség legmagasabb bérleti díja 80 és 135 euro/négyzetméter/hó közé esett. 2018. év végéhez képest a sáv tetején – azaz a legdrágább helyszíneken – egy 5 euro/négyzetméter/hó csökkenést figyelhettünk meg már a második negyedév során, az év második felére ez a szint stabilizálódott (ábra).

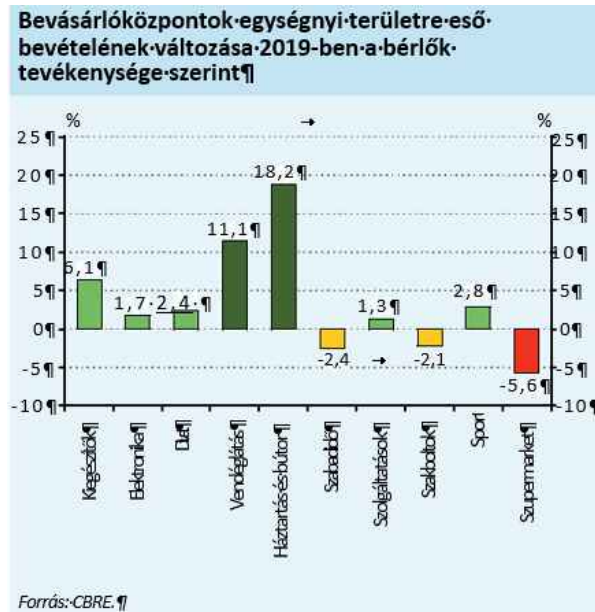
A budapesti elsődleges és másodlagos bevásárlóközpontok elérhető legmagasabb bérleti díjai nem mutattak jelentős változást az év során, az elsődleges központok esetében a sáv alja emelkedett 70-ről 80 euro/négyzetméter/hó szintre. Egyes regionális városok bevásárlóközpontjaiban elérhető bérleti díjak sávja 5 euróval toldott feljebb, tovább növelve a másodlagos budapesti plázákhoz viszonyított felárukat. Elérhetőség tekintetében a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok közel teljes telítettséggel üzemeltek, átlagos kihasználatlansági rátájuk 1 százalék volt 2019 végén. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági rátája 4 százalék, a regionális városok bevásárlóközpontjainak mutatója pedig 3 százalék volt tavaly év végén.



A bevásárlóközpontok üzlettípusait tekintve, a vendéglátó és a háztartási kellékeket, bútorokat kínáló üzletek egységnyi területre eső bevétele nőtt leginkább 2019-ben.

Az év során az egységnyi üzletterületre eső bevétel átlagosan 2–3 százalékos mértékben bővült a hazai bevásárlóközpontokban. A háztartási kellékeket és bútorokat forgalmazó bérlők esetében a területarányos bevétel 18,2 százalékkal emelkedett az előző év viszonylatában (ábra). Kiemelkedő, 11,1

százalékos növekedés látható még a vendéglátással foglalkozó üzlettypusok esetében is. Elsősorban az élelmi-szer jellegű, szupermarket üzlettypusban mutat (5,6 százalékos) csökkenést az egy négyzetméterre eső bevétel, de a szabadidő jellegű és szakboltok forgalma is rendre 2,4 és 2,1 százalékos mértékben csökkent éves alapon. 2020-ra előretékitve azonban a bevásárlóközpontok valamennyi üzlettypusának teljesítményét, a március elején hazánkban is megjelenő koronavírus-járvány jelentősen visszaveti.



#### (e) Online kereskedelem - COVID-19- 4000 webshop adatai alapján (shopcenter.hu)

Az elmúlt időszakban kétszer annyian kerestek rá a "Tesco házhozszállítás" és a "Auchan házhozszállítás" kifejezésekre Google-ben, mint egy évvel ezelőtt. Kun Álmos, a Dockyard üzletlánc marketing vezetője azt is elárulta, hogy tavaly márciushoz képest 80%-kal növekedett a webáruház forgalma a hónap első felében, míg az üzletbe betérő vásárlóké 30-40%-kal visszaesett.

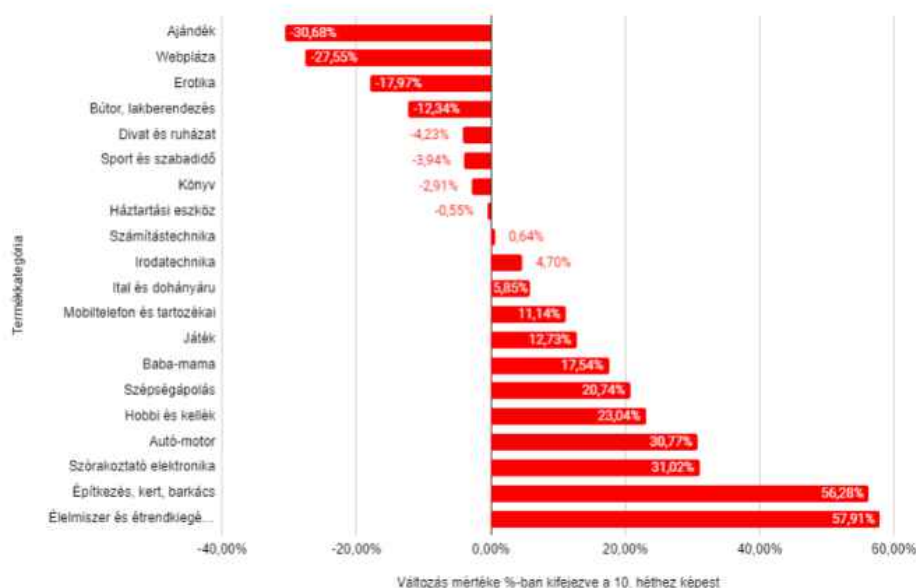
Több mint 4000 webáruház forgalmi adatait megvizsgálva azt látjuk, hogy míg a látogatószám alig 1%-kal csökkent, addig a megrendelések száma 3,5%-kal növekedett, a megrendelések összértéke pedig már 28,43%-kal volt magasabb a március 9-től 15-ig tartó időszakban az előző héthez képest.

Az összesített adatokból az látszik, hogy bár a megrendelésszám nem emelkedett drasztikusan, ennek ellenére a rendelések összértéke kiugróan magas volt, ami annak köszönhető, hogy az átlagos kosárérték 21 906 Ft-ról 27 161 Ft-ra, 24%-kal emelkedett ebben az időszakban.

Tehát minden jel arra mutat, hogy az emberek nagyobb értékben kezdtek el vásárolni az interneten azon a héten, amikor az operatív törzs elrendelte a veszélyhelyzet kihirdetését, majd a hétvégén a miniszterelnök bejelentette az iskolák bezárását.

Érdeemes megvizsgálunk azt is, hogy az egyes termékkategóriákban hogyan változott a forgalom, így világos képet kaphatunk arról, hogy kik sínylették meg a legjobban az elmúlt időszakot, illetve kik voltak az adott hét "nyertesei".

### Online kiskereskedelmi forgalom változása termékkategóriánként a 11. héten



Nagyobb (11-58%) forgalomművekedést könyvelhettek el a következő termékkategóriákat értékesítő webáruházak: Autó-motor, Baba-mama, Élelmiszer és étrendkiegészítők, Építkezés, kert, barkács, Hobby és kellék, Mobiltelefon és tartozékai, Szépségápolás, Szórakoztató elektronika.

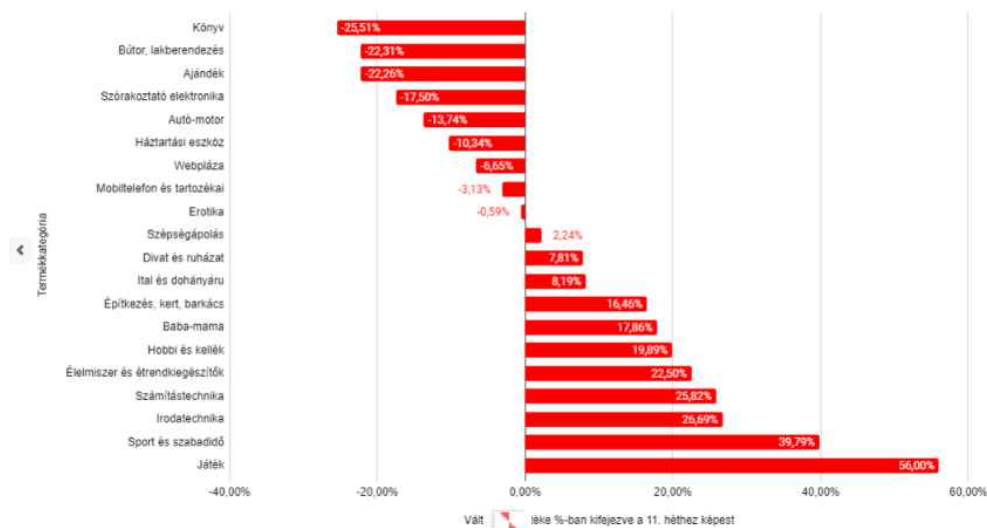
Kisebbs növekedés (0-6%) volt tapasztalható az Irodatechnika, Ital és dohányáru és Számítástechnikai eszközök forgalmában.

5% alatti csökkenés volt jellemző a Divat és Ruházat, Háztartási eszköz, Könyv, Sport és szabadidő kategóriába tartozó termékek online kereskedelmében.

Míg nagyobb visszaesést (12-31%) tapasztalhattak az Ajándék, Bútor, lakberendezés, Erotika és a Webpláza kategóriába tartozó webáruház tulajdonosok.

A 12. hét (március 16-tól 22-ig) adatait is fontosnak tartottuk megvizsgálni, mivel ez volt az első olyan hét, amikor az iskolák zárva tartottak. Ez jelentősen befolyásolta a családok életét, és így várhatóan a fogyasztói magatartásokat is. Az összforgalom ezen a héten a 14,25%-kal csökkent, így az emberek már nemcsak a hagyományos üzletekben, de online is kevesebbet költöttek, de még így is akadnak olyan termékkategóriák, amelyekben forgalomművekedést tapasztalunk.

### Online kiskereskedelmi forgalom változása termékkategóriánként a 12. héten



A Játék termékkategória már a 11. héten is forgalomművekedést könyvelhetett el, de a 12. héten kiemelkedő hetet zárt. Mivel itt a célcsoport elsősorban gyerekekből áll, joggal feltételezhetjük, hogy van összefüggés a digitális oktatás bevezetése (így a kényyszerű otthonmaradás) és a kategória forgalombővülése között.

Míg például az irodai eszközök iránti kereslet növekedése mögött az állhat, hogy egyre több cég állt át a veszélyhelyzet miatt "home office"-ra, és sok munkavállaló alakíthatott ki magának munkára alkalmas területet az otthonában.

A 13. és 14. héten az összesített eredmények már ismét növekedést mutatnak. Ami még ennél is látványosabban kitűnik az alábbi táblázatból, hogy míg a március 23. és 29. közötti időszakban a termékkategóriák felében csökkent a forgalom, addig az azt követő héten már csak 3 kategóriában tapasztaltunk csökkenést, míg 17-ben növekedett az árbevétel.

Ennek okait a március 28-án bevezetett kijárási korlátozásban, illetve még inkább abban kereshetjük, hogy sok kiskereskedő elkezdett alkalmazkodni az új helyzethez, és vagy belépett az online kereskedelembé vagy a már meglévő webáruházak termékkörét bővítette ki olyan termékekkel, amelyekre nagyobb most a kereslet.

Termékkategória	11.hét	12.hét	13.hét	14.hét
Ajándék	19%	-22%	20%	84%
Autó-motor	31%	-14%	-27%	30%
Baba-mama	18%	18%	-16%	11%
Bútor, lakberendezés	-12%	-22%	32%	31%
Dívat és ruházat	-4%	8%	2%	21%
Élelmiszer és étrendkiegészítők	58%	23%	-21%	-16%
Építkezés, kert, barkács	56%	16%	-5%	1%
Erotika	-18%	-1%	13%	-40%
Háztartási eszköz	-1%	-10%	9%	20%
Hobbi és kellék	23%	20%	-9%	36%
Irodatechnika	5%	27%	-10%	1%
Ital és dohányáru	6%	8%	-2%	64%
Játék	13%	56%	6%	-38%
Könyv	-3%	-26%	12%	29%
Mobiltelefon és tartozékai	11%	-3%	20%	3%
Sport és szabadidő	-4%	40%	-22%	66%
Számítástechnika	1%	26%	4%	14%
Szépségápolás	21%	2%	-16%	12%
Szórakoztató elektronika	31%	-18%	-5%	29%
Webpláza	-29%	-7%	95%	-20%
<b>Összforgalom százalékos változása</b>	<b>28%</b>	<b>-14%</b>	<b>9%</b>	<b>19%</b>

Az Élelmiszer és étrendkiegészítők forgalomcsökkenése talán elsőre meglepő lehet, de feltételezhetően az első hetekben tapasztalható megnövekedett forgalom hatását látjuk itt, amely átmeneti készletlátnyban és a későbbi kereslet relatíve csökkenésében jelentkezett (az embereknek csak egyszer kellett feltölteniük a készleteiket).

Évről évre körülbelül 20%-os hazai e-kereskedelmi forgalmi növekedést jósolnak a szakértők. Viszont az első negyedévben a vírus hatására megváltozó fogyasztói szokások boríthatják a papírformát, és még az ünnepi szezon eredményeire is mély hatást gyakorolhatnak.

A válság következtében előbukkanó, fogyasztó elvárásoknak megfelelni akaró e-kereskedelmi innovációknak köszönhetően az online vásárlás élménye egy magasabb szintre emelkedhet, ráadásul a korábbinál nagyobb vásárlói kör ülhet le az év hátralévő részében a monitor elé elintézni a nagybevásárlást vagy a karácsonyi ajándékokat megvenni.

Így könnyen elképzelhető, hogy az online kereskedelem egy gyorsabb növekedési pályára áll, mint ahogy az az elemzők 2019 végén még jósolták.

De ehhez a webáruház tulajdonosoknak meg kell tenniük a szükséges marketinglépéseket és bevezetni a helyzethez szükséges legoptimálisabb stratégiákat. Ha ez megtörténik, akkor az elkövetkező hónapokban az e-kereskedelemben egy gyors növekedést fogunk látni.

Az elkövetkező időszak egy újabb markáns bizonyítéka lehet annak, hogy az e-kereskedelem egy válságálló iparág, amely képes választ adni az új kihívásokra. Az e-kereskedelmi szereplőknek pedig nagy motivációt adhat a megoldások megtalálása a jelenlegi problémákra.

Egy dolog biztosnak látszik, a vírusválság okozta digitális átalakulás hosszú távon is fogja éreztetni a hatását.

## (f) COVID-19 hatás összefoglaló

A Központi Statisztikai Hivatal friss adatsorából tételesen kimutathatóak a járvány és a veszélyhelyzeti intézkedések következményei: a többi között az élelmiszer és nem-élelmiszer kiskereskedelem, ezeken belül az egyes üzletfajták forgalmának alakulásában, a csomagküldő kereskedelem kimagasló teljesítményében is. Bár a teljes kiskereskedelem forgalma tavalyhoz képest egy hónappal korábban túllépte az 1000 milliárd forintot, az április várhatóan komoly visszaesést, 2020 leggyengébb adatát hozhatja.



Idén márciusban a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene a nyers adat szerint 4,4, naptárhatástól megtisztítva 3,5 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakit. Azonban míg az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem 12 százalék feletti mértékben bővült, a nem élelmiszer-kiskereskedelmi üzletek forgalma gyakorlatilag stagnált. Miközben békeidőben az összes forgalom kiegyenlítettabben oszlik meg az ágazatok között, márciusban annak mintegy felét az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletek, és csak alig több mint harmadát a nem élelmiszer-kiskereskedelem produkálta.

Az élelmiszerforgalom növekedéséhez az otthoni munkavégzés és az oktatás digitális munkarendre való átállása is hozzájárult, mivel a kieső munkahelyi, iskolai és vendéglátóhelyi étkezést odahaza kellett pótolni. A bolttípusok forgalmának alakulásán is meglátszik, hogy az emberek a napi fogyasztási cikkeket részesítették előnyben. 38 százalékkal növekedtek az eladások a gyógyszertárakban, gyógyászati termék- és illatszerüzletekben, és 15 százalékkal az élelmiszer jellegű vegyes üzletekben, miközben drasztikus visszaesést szenvedtek el a textil-, ruházati és lábbeli- (-51 százalék) és a használatcikk-üzletek (-26 százalék), de a járványt megsínylette a könyv-, számítástechnika-, egyéb iparcikk- (-14 százalék), a bútort-, műszakicikk-üzletek forgalma is (-9 százalék). A változások egyértelmű nyertese a csomagküldő és internetes kiskereskedelem volt, a márciusi 82 milliárd forintos értékesítési volument tavaly egész évben csak a Black Friday és a karácsonyi vásárlások miatt főszezonnak számító november-december múlta felül.

Az emelkedés különösen annak fényében jelentős, hogy a statisztika az online élelmiszerrendeléseket a nemélelmiszer-kiskereskedelembe sorolja. A teljes kiskereskedelem forgalma az idei év harmadik hónapjában folyó áron 1045 milliárd forint volt. Az első negyedévben a megelőző év azonos időszakához képest, naptárhatástól megtisztítva 7,2 százalékkal nőtt a kiskereskedelmi üzletek forgalma.

Cseresnyés Péter kereskedelem- és fogyasztóvédelemért felelős államtitkár elmondta: „Mivel addigra lecsengtek a készletfelhalmozások, pánikvásárlások, viszont végig és az országban mindenütt érvényben voltak a kijárási korlátozások, az év legnehezebb hónapja az április lehetett a kiskereskedelmi vállalkozások számára. Az online pénztárgépek adatai jelentős visszaesést mutatnak, abban bízunk, hogy májustól a veszélyhelyzeti intézkedések fokozatos enyhítésével, az elhalasztott vásárlások pótlásával megkezdődik a válságból való kilábalás. A szektor cégei alaposan kiérdemelték a vásárlók bizalmát és támogatását, hiszen a legnagyobb kihívást jelentő időszakban is komoly fennakadások és tartós készlethiány nélkül gondoskodtak a magyar családok biztonságos ellátásáról.”

[koronavirus.gov.hu](http://koronavirus.gov.hu)

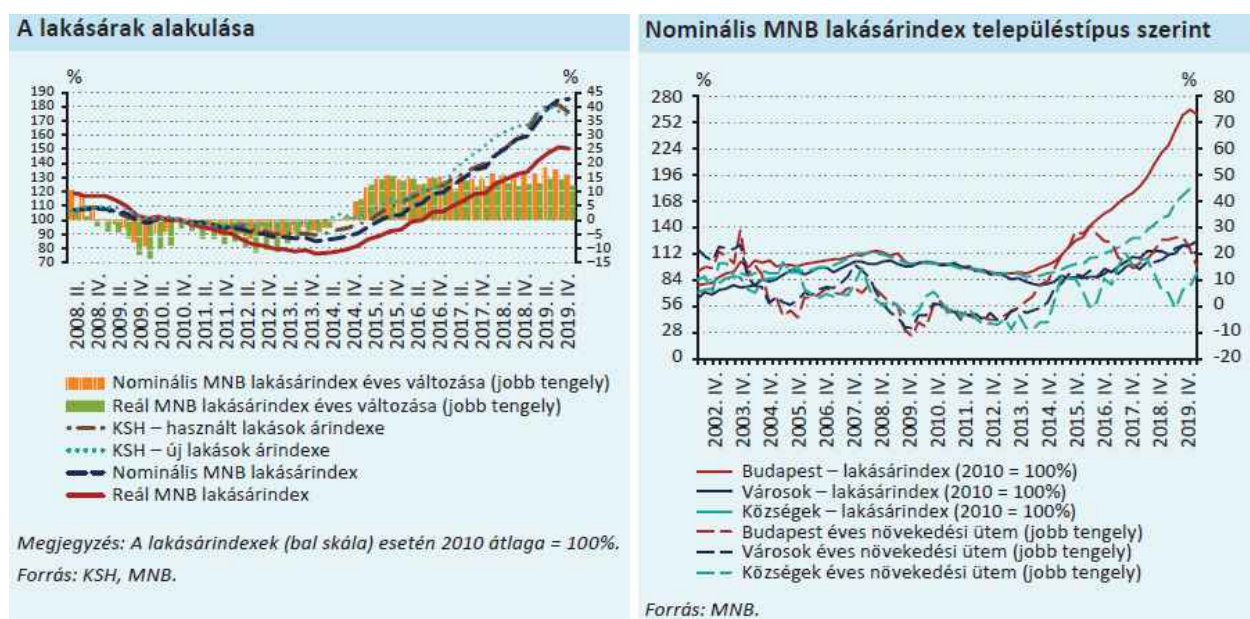
## 5. Lakáspiac

Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az Otthon Centrum, a Duna House, a GKI elemzéseiből, statisztikáiból és a portfolio.hu lakáspiaci témájú cikkeiből származnak.

2019. év végén negyedéves alapon megállt a hazai lakásárak hat éve tartó emelkedése. A hazai lakáspiac 2014 eleje óta tartó élénkülése a lakásárak folyamatos növekedését eredményezte. 2019 során több jel is arra utalt, hogy véget ért a lakáspiac emelkedő trendje, amire a 2020 első negyedévtől begyűrűző koronavírus-járvány okozta gazdasági lassulás előretekinthető ráerősíthet. 2019 negyedik negyedévében országos átlagban a lakásárak nominálisan stagnáltak az előző negyedévhez képest, amíg Budapesten 2 százalékos csökkenés volt mérhető, amire évek óta nem volt példa.

A Központi Statisztikai Hivatal mérése szerint a használt lakások éves áremelkedése a 2019 második negyedéves 20,2 százalékról a negyedik negyedévre 8,7 százalékra, amíg az új lakásoké ugyanezen időszak alatt 11,8 százalékról 3,9 százalékra lassult.

A fővárosi lakásárak éves növekedési üteme mindezzel jelentősen lassult, a 2019 második negyedévi 25,4 százalékról a negyedik negyedévre 14,1 százalékra mérséklődött. A vidéki városokban összességében enyhén, 0,4 százalékkal csökkentek a lakásárak a negyedik negyedévben, amivel az éves dinamika a félév végi 22,6 százalékról 18,5 százalékra csökkent. A községekben emellett 2,4 százalékos drágulás történt 2019 utolsó negyedévében, amivel az éves drágulás üteme 11,8 százalékra nőtt.



2019-ben csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma, ami elsősorban a budapesti adásvételek mérséklődésének köszönhető. Országosan 2018-hoz képest 10,4 százalékkal, Budapesten azonban ennél is nagyobb mértékben, 25,6 százalékkal.

Érdemben nőtt a kisebb lakások értékesítéséhez szükséges idő. A tipikus értékesítési időket vizsgálva 2019 során elsősorban a kisebb, többlakásos lakóingatlanoknál tapasztalhattunk emelkedést. A budapesti panellakások medián értékesítési ideje a 2018. negyedik negyedévi 1,3 hónapról 2019. utolsó negyedévére 1,7 hónapra emelkedett. A vidéki településeken emellett 2019-ben összességében mérséklődött a medián értékesítési idő. A legnagyobb változás a családi házak esetén látszott, ahol az értékesítéshez szükséges hónapok medián értéke a 2018. év végi 4,4-ről 2019. végére 3,5-re csökkent.

**ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ (NAP) ALAKULÁSA A FŐBB LAKÁSTÍPUSOK ESETÉBEN  
MAGYARORSZÁGON (2007-2019)**

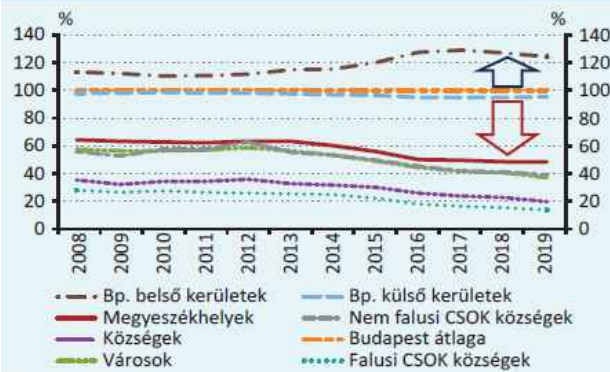


Forrás: Otthon Centrum

A lakáspiaci kereslet mérséklődését jelzi, hogy emelkedett a medián alku a piacon, különösen Budapesten, ahol ez a mutató a 2019 első negyedéves 2,2 százalékról 3,6 százalékra emelkedett a negyedik negyedévre. Emellett az eladók jellemzően nagyobb mértékben kényszerültek mérsékelni a kínálati árat a hirdetések ideje alatt. Az irányár átlagos mérséklése Budapesten a 2019 első negyedéves 1,2 százalékról a negyedik negyedévre 4,2 százalékra, amíg vidéken 1,8 százalékról 2,6 százalékra nőtt.

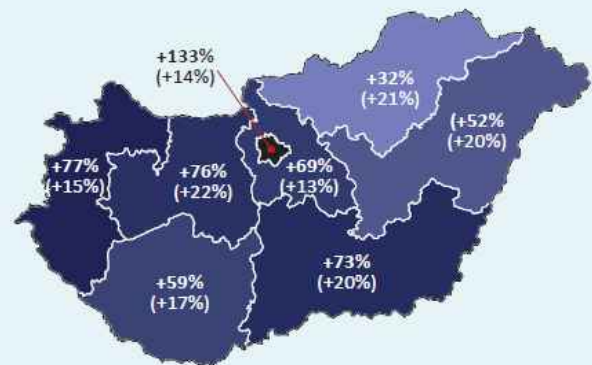
2019 negyedik negyedévében mind a medián eladási ár, mind a medián négyzetméterár csökkent. Megállt a megyeszékhelyek és Budapest közti árolló további nyílása. A 2014-ben kezdődő lakásár-emelkedés következtében jelentősen megnöttek a lakásárak szintjét tekintve Budapest és a vidéki, főleg kisebb települések közti különbségek. Amíg 2013-ban a megyeszékhelyek átlagos négyzetméterárai a budapesti átlag 63,4 százalékát, a vidéki városoké 56,8 százalékát, amíg a községeké 33 százalékát tették ki, addig ugyanezek az arányok a fővárosi nagyobb mértékű drágulás miatt 2019-re rendre 48,6; 38,7 és 21,8 százalékra csökkentek. 2019-ben azonban valamelyest megváltoztak ezek a trendek, a megyeszékhelyeken ugyanis hasonló mértékben változtak az átlagos négyzetméterárak, mint Budapesten.

**Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint  
(Budapest átlaga = 100%)**



Forrás: NAV, MNB.

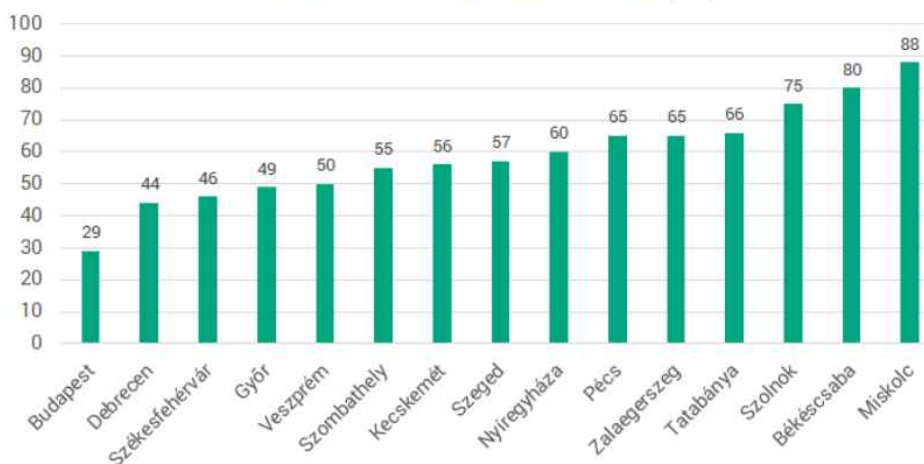
**A városi lakások árváltozása 2008. IV. és 2019. IV. negyedév között (2018. IV. és 2019. IV. negyedév között)**



Forrás: MNB.

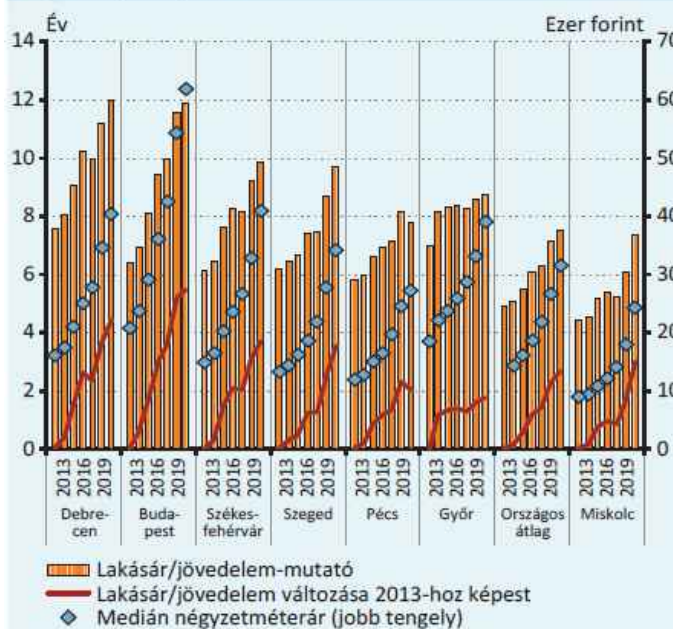
Az elmúlt években Budapest mellett több vidéki nagyvárosban is jelentősen romlott a lakásvásárlás elérhetősége. Az ingatlanárak nettó átlagjövedelmekhez viszonyított aránya Magyarországon Debrecenben és Budapesten a legmagasabb, ahol egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához megközelítőleg 12 évnnyi helyi átlagjövedelem szükséges. A lakásvásárlás elérhetősége az ország régióközpontjait tekintve Miskolcon a legkedvezőbb, ahol az országos szintnél alacsonyabb, kevesebb, mint 8 évnnyi átlagjövedelemből vásárolható egy medián árszintű, 75 négyzetméteres ingatlan. A mutató értéke szintén Budapesten és Debrecenben emelkedett a legdinamikusabban és a legnagyobb mértékben az elmúlt években; a fővárosban 2019 végén 5 és fél, Debrecenben pedig 4 és fél évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban.

Mekkora lakásra elég 20 millió forint? (m<sup>2</sup>)



Forrás: Duna House, Portfolio

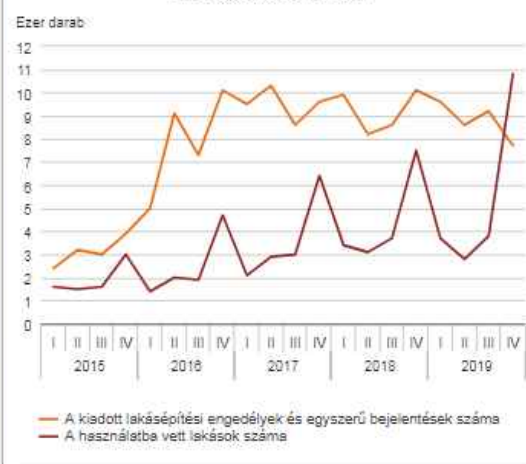
Lakásár / jövedelem mutató Magyarország régióközpontjaiban



Megjegyzés: A lakásár / jövedelem mutató a 75 négyzetméteres medián árszintű lakások ára és az átlagos éves nettó jövedelmek hányadosa. Az átlagos jövedelmek megyei szintű adatok.

Forrás: KSH, MNB.

A lakásépítések alakulása



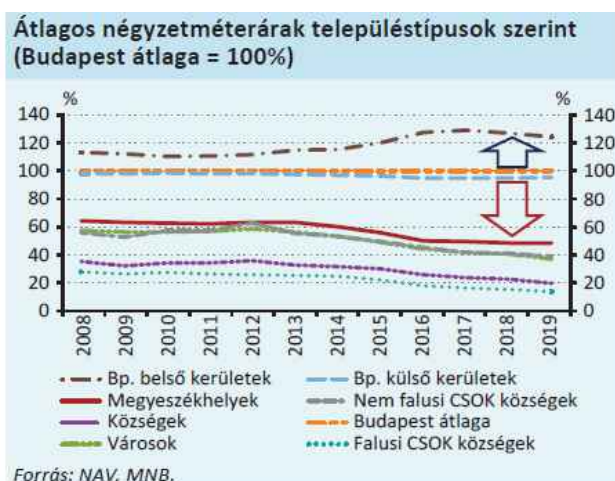
## (a) Újlakás-piac

2019-ben 21 127 új lakás épült, 20%-kal több mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 35 123 volt, 4,3%-kal kevesebb, mint 2018-ban. 2019-ben az új lakások közel felét (49%) Budapesten és Pest megyében vették használatba. A Dunántúli nagyrégióba esik a használatba vett lakások 33%-a, az Alföld és Észak nagyrégióba a lakások 18%-a. Budapesten 5838 lakást vettek használatba, 51%-kal többet, mint 2018-ban. A kisebb városok kivételével – ahol csak 3,6%-os bővülést mértek –, minden településkategóriában kétszámjegyű volt az új lakások számának növekedése.

A kedvezőbb gazdasági kilátásokkal és turisztikai adottságokkal rendelkező országrészekben koncentrálnak a társasházi újlakás-fejlesztések: leginkább Budapesten, a Dunántúl középső és északi részén jelennek meg nagy számban. A fővároson kívüli, értékesítés alatt álló, tervezett, épülő, illetve befejezett projektekben összesen mintegy 17,4 ezer új lakás található.

Az épülő lakások kínálati ára Somogy és Veszprém megyében – elsősorban a Balaton közeli fejlesztéseknek köszönhetően – jelentősen magasabb a többi megye áraihoz képest, rendre 850 és 839 ezer forint az átlagos kínálati négyzetméterár. Győr-Moson-Sopron, Pest, Csongrád és Hajdú-Bihar megyékben, ahol a vidéki új lakások nagyobb százaléka található, rendre 501, 610, 543 és 621 ezer forint az egy négyzetméterre eső átlagár.

A fővároson kívüli újlakás-árakhoz képest Budapesten jelentősen magasabb négyzetméterárakkal lehet találkozni: az V. kerületben az átlagos négyzetméterár 2,15 millió forint, a XII. kerületben 1,69 millió forint és az I. és II. kerületben is 1,5 millió forint felett volt 2020 első negyedévében. A teljes fővárosi újlakás piacon az átlagos kínálati négyzetméterár 947 ezer forint.



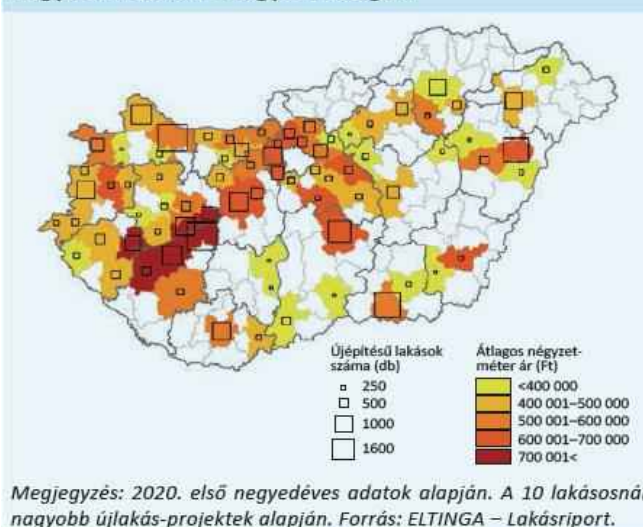
A hazai lakásállomány megújulási aránya 2019-ben nőtt, de régiós összevetésben nem javult a pozíciónk. A régió országaiban 6–19,5 százalékkal nőtt éves alapon a felépült lakások száma.

A 27 százalékra visszaemelkedő újlakás-áfa hatására csökken a fejlesztési aktivitás. A budapesti, fejlesztés és már értékesítés alatt álló lakások száma 2019 második negyedéve óta folyamatosan csökken, 21,9 ezerről 2020 első negyedévére 16 százalékkal, 18,3 ezerre csökkent. Ez a szint a 2017. év végi lakásfejlesztési aktivitásnak felel meg.

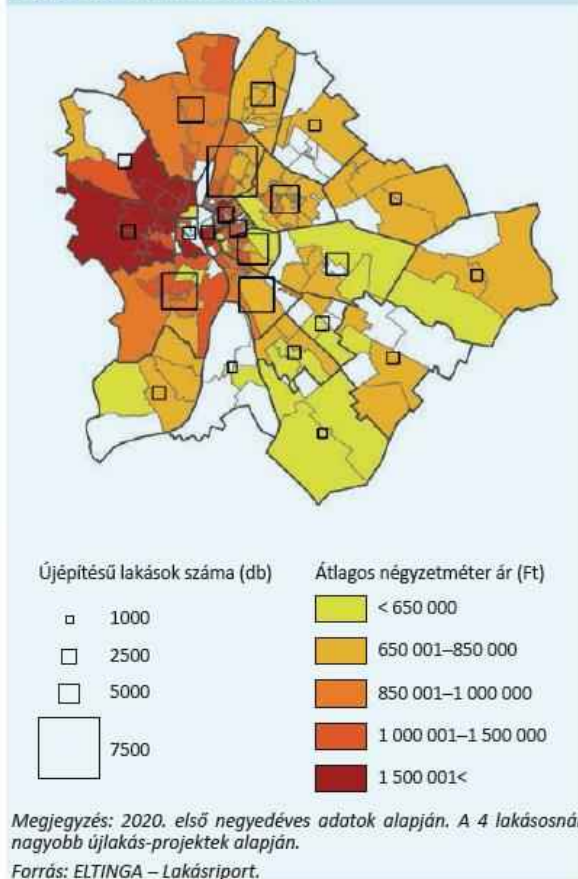
A fejlesztések között egyre kisebb a tervezési fázisban lévő, még nem épülő lakások volumene (35,6 százalék). A szabad lakások száma Budapesten 7 ezer körül stagnált az elmúlt negyedévekben.

2019-ben 6,9 ezer új lakást adtak el Budapesten, ami 16 százalékos csökkenés a 2018-as csúcshoz (8,3 ezer eladott lakáshoz) képest.

### A fejlesztés alatt álló újlakások darabszáma és átlagos négyzetméterára Magyarországon



### A fejlesztés alatt álló újlakások darabszáma és átlagos négyzetméterára Budapesten



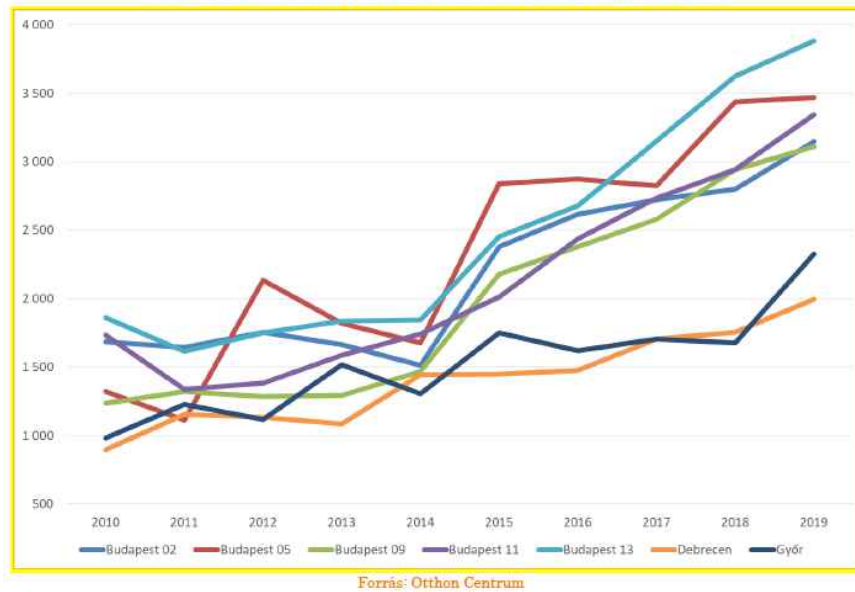
## (b) Albérlet és befektetés

A budapesti téglalakások négyzetméterenkénti havi bérleti díja átlagosan 2.400-3.900 forint volt a fővárosi kerületekben a 2019 folyamán megkötött szerződések adatai alapján (forrás: Otthon Centrum). A legdrágább továbbra is a XIII., az V. és az I. kerület volt, ahol a 4000 Ft/m<sup>2</sup> havi fajlagos értéket közelítette az átlagos bérleti díj, míg legolcsóbban, havonta átlagosan 3000 Ft/m<sup>2</sup>-nél olcsóbban Újpesten (IV. kerület), Kőbányán (X. kerület) és néhány külső pesti kerületben lehetett lakást bérelni Budapesten. 2019-ben a kerületek többségében 5-10%-kal nőttek a bérleti díjak. Az I., II, III., valamint a X., a XI., XII. és a XIV. kerületben 10%-ot meghaladó volt az átlagos havi bérleti díjak fajlagos értékének növekedése.

Győrben 2.300 Ft/m<sup>2</sup> volt az átlagos havi bérleti díj fajlagos értéke, Debrecenben, Miskolcon és Székesfehérváron közel azonos áron 2.000-2.200 Ft/m<sup>2</sup>-ért, míg Pécsen és Szegeden 1.600 Ft/m<sup>2</sup> körül alakultak a bérleti díjak. Pécsen, Szegeden és Székesfehérváron nem változtak 2018-hoz képest a bérleti költségei, míg a többi régióközpontban 15-30%-kal magasabb bérleti díjak fordultak elő. A nagyvárosi panel és téglalakások bérleti díja között nem tapasztalható lényeges eltérés.

A hosszú távú bérbeadásból elérhető nettó hozam az általánosan költségelszámolást választó magánszemély bérbeadók számára – az átlagos fajlagos bérleti díj és az átlagos értékesítési fajlagos ár figyelembe vételével – 2019-ben 5-7% volt, a tisztán bérbeadásból származó (értéknövekedést nem tartalmazó) hozam ennél is alacsonyabb. Nem véletlen tehát, hogy a kisebb befektetők számára a kedvező kamatú Magyar Állampapír Plusz megjelenése vonzóbb volt, mint a lakásvásárlás, ezt 2019-ben különösen Budapesten érezte meg a piac.

TÉGLA TÁRSASHÁZI LAKÁSOK FAJLAGOS BÉRLETI DÍJÁNAK ALAKULÁSA NÉHÁNY FŐVÁROSI KERÜLETBEN ÉS RÉGIÓKÖZPONTBAN (FT/M<sup>2</sup>/HÓ)



### (c) Várakozások

Előretekintve a koronavírus-járvány megjelenése és elterjedése miatt, az értékesítés további csökkenése várható. A 2020 után átadásra kerülő új lakások esetén a járvány okozta keresletcsökkenés egyes fejlesztések leállítását eredményezheti. A 2020-ra várt budapesti újlakás-átadások nagy része, 89 százaléka esetében még alkalmazható a kedvezményes, 5 százalékos áfamérték a 2019. december 31. után megfizetett vételárreszekre is. Az átadások időzítésében előrehaladva egyre inkább fogynak a 2018. november 1-ig engedélyezett, kedvezményes áfas lakások. 2021-ben már az átadni tervezett lakások 52 százaléka, 2022-ben pedig 60 százaléka esetén már az általános, 27 százalékos forgalmiadó-kulcsot kell alkalmazni. Az új lakások piacán előretekintve várhatóan segíteni fog a barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes áfakulcs.

Az újlakás-építési ciklus a várakozások szerint 2019-ben elérhette tetőpontját, összhangban a lakossági jövedelmi alapfolyamatokkal és a lakossági beruházások bővülési dinamikájával. Előretekintve a lakásátadások csökkenésére lehet számítani, amelyre hatással lesz a visszaemelkedő áfakulcs miatt kevesebb induló új társasházi fejlesztés, a koronavírus-járvány hatására potenciálisan leálló, kezdeti fázisban lévő lakásprojektek, és a 2021-től szigorodó energetikai követelmények is. Elsősorban a vállalkozói lakásépítésekben várható nagyobb visszaesés. A családi házak építése esetében két egymással ellentétes hatás érvényesül: a családvédelmi intézkedések támogatják, amíg a járvány következtében romló munkaerőpiaci és jövedelmi kilátások, valamint bizonytalanság negatívan hatnak az építésekre. A barnamezős övezetekben megvalósuló fejlesztésekre vonatkozó kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa hatásai az ingatlanfejlesztések 1,5–2 éves átfutása miatt legkorábban 2022-ben érvényesülhetnek. Az intézkedés segítheti, hogy 2022-ben további visszaesés ne legyen az újlakás-fejlesztések terén.



#### (d) Koronavírus-járványhelyzet (COVID-19) lakáspiaci hatásai

A koronavírus-járvány márciusi elterjedése hirtelen és jelentős mértékben vetette vissza a hazai ingatlanpiaci aktivitást. A lakáspiaci tranzakciók száma március utolsó hetében, a kijárási korlátozások bevezetését követően az előző év azonos időszakának csupán 42 százalékát tette ki. Áprilisban folytatódott a lakáspiaci aktivitás mérséklődése, a hónap folyamán Budapesten 70, országos szinten pedig 58 százalékkal kevesebb adásvétel történt, mint az előző év azonos időszakában.

A járvány közvetlen hatásai a bérleti piacon is szinte azonnal meg nyilvánultak. A teljes budapesti piacon a február végi állományhoz képest április végére 22 százalékkal emelkedett a kiadó ingatlanok száma. Ezzel összhangban a bérleti díjak átlagosan 9 százalékkal csökkentek, azonban több, főként a rövid távú turisztikai célú lakáskiadásokkal érintett belső kerületekben a 15–20 százalékot is elérte az albérletárak mérséklődése.

A lakáspiaci közvetítők adatain számított lakásárindexek áprilisban havi alapon egyelőre stagnálást mutatnak Budapesten és országos átlagban is. Az áremelkedés üteme azonban tovább lassult a járvány alatt, 2020 áprilisára a lakásárak éves dinamikája országos átlagban a 2019. év végi 16,2 százalékról 8,7 százalékra, a fővárosban pedig 14,1 százalékról 6,0 százalékra mérséklődött.

Előretekintve a járvány elhúzódásától függően a kialakult helyzet lakáspiacra gyakorolt hatása akár jelentős is lehet. Az elmúlt években a makrogazdasági fundamentumok támogatták a lakáspiac keresleti oldalát, elhúzódó válság esetén azonban megfordulhatnak a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági folyamatok. A LITT (Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület) tagok szerint a lakáspiaci kereslet fennmaradása szempontjából a két legfontosabb kérdés, hogy hogyan alakul a lakosság jövedelmi helyzete, valamint a hitelek elérhetősége. A lakáspiac kínálati oldalán a járványhelyzet elsősorban kivitelezések csúszását, valamint előretekintve még kevesebb új fejlesztés elindítását eredményezheti a kivitelezési költségek várható mérséklődése mellett is.

Az elemzők véleménye megoszlik abban, hogy mikor térhet vissza a piac a normális kerékvágásba. Mind az elemzők, mind a közvetítők többsége 6-12 hónapos időtávra várja a normalizálódást.

A lakáspiac várható helyreállása a törlesztési moratórium tényleges hosszától is függ, a moratórium elnyújtja és kiegyensúlyozza a lakáspiaci hatásokat.

A hazai lakáspiac az egészségügyi veszélyhelyzet megszűnését követően további 6-9 hónap múlva állhat helyre, de ennek az időpontja jelenleg nehezen prognosztizálható.



## VIII. DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

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

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

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

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

<b>Jegyzés</b>	A Tpt. 5. § (1) bekezdés 63. pontjának szabályai szerinti az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.
<b>Jelzáloglevél</b>	A jelen Program keretében kibocsátott, dematerializált, névre szóló, a Jht. alapján kibocsátott átruházható, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét megtestesítő értékpapír (ideértve a Tőzsdei Jelzálogleveleket és a Nyilvános Jelzálogleveleket).
<b>JMM</b>	Az MNB által bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató.
<b>Készfizető Kezességvállalás Kötvény</b>	A 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. mint Kezes által a Nyilatkozat útján vállalt készfizető kezességvállalást jelenti. 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 és a Nyilvános Kötvényeket).
<b>Munkanap</b>	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó, a Fizető Megbízott és a KELER Zrt. is nyitva tart.
<b>MSZSZ</b>	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.
<b>Nyilatkozat</b>	A 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. mint Kezes által közzétett készfizető kezességvállalási nyilatkozatot jelenti, amelyben a Kezes készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a Nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.
<b>Okirat</b>	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált Jelzáloglevelekről/Kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7. § (1) – (3) bekezdései szerint.
<b>Pótfedezet</b>	A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat: <ul style="list-style-type: none"><li>(a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárt pénzforgalmi számlán tartott pénz;</li><li>(b) az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség (EGT) és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamainak nemzeti bankjai, valamint az Európai Központi Bank által kibocsátott értékpapír;</li><li>(c) az Európai Unió, az EGT és az OECD tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír;</li><li>(d) az Európai Befektetési Bank, a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank, az Európa Tanács Fejlesztési Bankja és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank által kibocsátott azon értékpapírok, melyek kötelezettje a kibocsátó;</li></ul>

- (e) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír;
- (f) azon értékpapírok, amelyek tőke- és kamattörlesztéséért a (c) és (d) pontban felsorolt kibocsátók valamelyike kezességet vállalt;
- (g) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott – a Jht. 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó – hitel; és
- (h) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 129. cikke szerint fedezett kötvénynek minősülő azon értékpapír, amelyet valamely tagállam nemzeti bankja, vagy az Európai Központi Bank elfogadható fedezetnek minősített, ide nem értve a Kibocsátó saját kibocsátású jelzálogleveleit, valamint a Hpt. 6. § (1) bekezdésében meghatározott, a Kibocsátóval szoros kapcsolatban álló hitelintézet vagy befektetési vállalkozás által kibocsátott fedezett kötvényt.

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

**Program** A Kibocsátó 180.000.000.000 Ft (száznolcvanmiliárd forint) keretösszegű, a jelen Alaptájékoztatóban ismertetett, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.

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

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

ügyletekből fennálló követelések és kötelezettségek jelenértéken számított egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.

Ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60%-áig vehető figyelembe. Ha a fedezetül lekötött ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdés (a) pontja szerinti lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető Rendes Fedezetként figyelembe.

Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

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

## 1. számú MELLÉKLET

### A KEZESSÉGVÁLLALÁSRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

#### KÉSZFIZETŐ KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT



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

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

#### PRELIMINARIES

##### Bevezető rendelkezések

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

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

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

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

#### With reference to the above

##### Fentiekre tekintettel

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

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,  
Szabadság tér 5-6,  
H-1242 Budapest, Pf. 386  
Telefon: +36-1/301-1271  
Telefax: +36-1/353-4959  
E-mail: info@unicreditgroup.hu  
http://www.unicreditbank.hu

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

1   
2015.09 - AN141

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

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

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

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

2. *A jelen Készízető Kezességvállaláshoz kapcsolódó igényt a Magyarországon kibocsátott Jelzáloglevelek és kötvények valamint magyar hitelintézet bármely Hiteleszköze esetén magyar nyelven, a külföldön kibocsátásra kerülő jelzáloglevelek és kötvények valamint bármely külföldi hitelintézet Hiteleszköze esetén pedig angol nyelven, írásban, az 1/A- I/B számú mellékletben található, megfelelően kitöltött, és cégszerű/szabályszerű aláírással ellátott értesítő minta („**Fizetési Értesítő**”) UniCredit Bank Garancia Osztályához történő benyújtása útján kell bejelenteni, mellékelve a releváns Fizetési Értesítőben megjelölt dokumentumot(kat). A Fizetési Értesítőt a szóban forgó Hiteleszköz dokumentációjában a fizetésre előírt határidő eredménytelen elteltét követően lehet benyújtani.*

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

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

4. UniCredit Bank may withdraw its obligation under this Payment Undertaking by publishing an adequate notification to the Holders. In case of Holders of bonds and mortgage bonds such notification will appear on the website of UniCredit Mortgage Bank ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) in the “investor information part”. In case of Holders as lenders or their successors/assignees notification will also appear on the website of UniCredit Mortgage Bank and UniCredit Mortgage Bank moreover shall send

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,  
Szabadság tér 5-6.  
H-1242 Budapest, Pf. 386  
Telefon: +36-1/301-1271  
Telefax: +36-1/353-4959  
E-mail: [info@unicreditgroup.hu](mailto:info@unicreditgroup.hu)  
<http://www.unicreditbank.hu>

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

2

2015.09. 10. 11

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

a notification directly to all known lenders or their successors/assignees in written form. UniCredit Bank will not have any obligation under this Payment Undertaking in respect of the mortgage bonds and bonds issued-, or credit lines provided-, loans disbursed, interbank deposits made later than 30 (thirty) days after the publication of the withdrawal notice on the website of UniCredit Mortgage Bank. However, notwithstanding the expiry of the Payment Undertaking pursuant to this Section 4, this Payment Undertaking shall remain in full force and effect with respect to all Debt Instruments outstanding at the time of such expiry, and may not be terminated until all amounts which may be or become payable by UniCredit Bank under or in connection with such Debt Instruments have been irrevocably paid in full.

4. Az UniCredit Bank a Jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a jelen Készízető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A jelzáloglevél és a kötvény tulajdonosai, mint Jogosultak vonatkozásában ez az értesítés az UniCredit Jelzálogbank honlapján ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)) jelenik meg a „Befektetőknek szóló információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint Jogosultak esetén az UniCredit Jelzálogbank honlapján megjelent értesítés mellett, az UniCredit Jelzálogbank közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek. A megszüntetésre vonatkozó – az UniCredit Jelzálogbank honlapján történő - közzététel napját követő 30 (harminc) nap elteltét követően kibocsátott jelzáloglevelek és kötvények, valamint a nyújtott hitelkeretek és folyósított kölcsönök és elhelyezett bankközi betétek tekintetében az UniCredit Banknak semmilyen kötelezettsége nem áll fenn a Készízető Kezességvállalás alapján. A jelen 4. pont szerinti megszűnés nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készízető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad mindaddig, amíg az UniCredit Bank által a jelen Készízető Kezességvállalás alapján megfizetendő összegeket, illetve esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

5. This Payment Undertaking and any non-contractual obligations arising out of or in connection with the present Payment Undertaking shall be governed by the prevailing and effective laws of Hungary.

5. A jelen Készízető Kezességvállalás, valamint az abból, illetve azzal kapcsolatban felmerülő szerződésen kívüli kötelezettségek tekintetében Magyarország mindenkor hatályos jogszabályai az irányadóak.

6. This Payment Undertaking shall be construed as a "Joint and Several Guarantee" ("készízető kezesség" in Hungarian) and shall not be construed as a "Bank Guarantee" ("bankgarancia" in Hungarian), as UniCredit Bank will be entitled to examine whether the claim is due and valid in any case.

6. Jelen Készízető Kezességvállalás a magyar jog szerinti készízető kezességvállalásnak minősül, és nem bankgaranciának, tekintettel arra, hogy az UniCredit Bank jogosult vizsgálni a benyújtott igények érvényességét, és esedékességét.

7. This Payment Undertaking has been issued in English and in Hungarian languages. In case of contradiction between the English and the Hungarian version, the English version shall prevail.

7. Jelen Készízető Kezességvállalás szövege angol és magyar nyelven készült. Az angol és a magyar szöveg közötti tartalmi eltérés esetén az angol nyelvű változat az irányadó.



**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

**14.**

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,  
Szabadság tér 5-6.

H-1242 Budapest, Pf. 386  
Telefon: +36-1/301-1271  
Telefax: +36-1/353-4959

E-mail: [info@unicreditgroup.hu](mailto:info@unicreditgroup.hu)  
<http://www.unicreditbank.hu>

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

3

2015.09. - ANJ-41



1/A. számú melléklet Fizetési értesítő  
UniCredit Bank Hungary Zrt..

### FIZETÉSI ÉRTEŚITŐ

**Címzett UniCredit Bank Hungary Zrt.**  
Garancia Osztály  
Tóthné Bárányos Krisztina igazgató  
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Tel: +36-1-301-1316; Fax: +36-1-353-0780

Feladó: </>

Dátum: \_\_\_\_\_

Az UniCredit Bank Hungary Zrt.. ("UniCredit Bank.") által 2017. november 02. napján 17112097 számon vállalt Készfzető Kezességvállalás ("Készfzető Kezességvállalás") alapján, alulírott <kérem írja be a nevét> (<kérem, töltsse ki a szükséges adatokat: állandó lakóhely / székhely, cégjegyzékszám – amennyiben alkalmazandó, képviselők amennyiben alkalmazandó, személyi igazolványszám – amennyiben alkalmazandó) ezúton kérem az UniCredit Bankot, hogy a Készfzető Kezességvállalás rendelkezéseinek megfelelően a következő összeget <kérem, írja be az összeget és a devizanemet> fizesse meg számomra< kérem írja be a bankszámla IBAN számát és a számlavezető bank nevét, székhelyét és SWIFT kódját>

Ezúton kijelentem - és megerősítem , hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elmulasztotta teljesíteni a következő fizetés kötelezettségét az esedékesség időpontjában:

1. <kérem, jelölje meg a szóban forgó Hiteleszközt >
2. <kérem, az összeg, devizanem és a típus (tőke, kamat, vagy egyéb tartozás) megjelölésével részletezze az esedékes fizetési kötelezettséget>
3. <kérem, jelölje meg az esedékesség napját>
  - Ezúton csatolom a megfelelő letétkezelő/befektetési szolgáltató által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló tulajdonosi igazolást.<sup>1</sup>
  - Ezúton csatolom a KELER Zrt. által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló igazolást.<sup>2</sup>
  - Ezúton csatolom a fenti Hiteleszköz tekintetében a bankközi betét elhelyezéséről szóló okiratot, a hitelszerződés, kölcsönszerződés illetve a szerződés átruházása, vagy a követelés engedményezése esetén pedig ezen felül az átruházási/engedményezési okirat eredeti példányát vagy hiteles másolatát.<sup>3</sup>

A Készfzető Kezességvállalásban definiált fogalmak jelen Fizetési Értesítőben is azonos jelentéssel bírnak.

< Alíírás >

< Név>: < Név>:

< Beosztás >: < Beosztás >:

<Előttünk, mint tanúk előtt>:<sup>4</sup>

< Név>: < Név >:

< Állandó lakóhely >: < Állandó lakóhely >:

< Személyi igazolvány száma>: < Személyi igazolvány száma >:

<sup>1</sup> hitelintézetek és befektetési szolgáltatókon kívüli jelzáloglevél és kötvény tulajdonosok esetén alkalmazandó

<sup>2</sup> KELER Zrt-nél közvetlenül értékpapír számlával rendelkező jelzáloglevél és kötvény tulajdonos hitelintézetek és befektetési vállalkozók esetén alkalmazandók

<sup>3</sup> hitelezőkre alkalmazandó (a nem releváns rész törölendő)

<sup>4</sup> csak magánszemély jelzáloglevél és kötvénytulajdonosok esetén alkalmazandó

*Szilágyi*

4  
*ILL*

**Annex 1/B Payment Notice  
UniCredit Bank Hungary Zrt.**

**PAYMENT NOTICE**

**To: UniCredit Bank Hungary Zrt.**  
Guarantee Department  
Tóthné Bárányos Krisztina Director  
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Tel: +36-1-301-1316; Fax: +36-1-353-0780

**From:** </>

**Date:** \_\_\_\_\_

Pursuant to the Payment Undertaking No. 17112097 issued by UniCredit Bank Hungary Zrt. ("**UniCredit Bank** ") on 02<sup>nd</sup> November, 2017 (the "**Payment Undertaking**"), </> (<please insert data regarding address/seat; registry number if applicable; representatives if applicable; ID number, if applicable > hereby requests **UniCredit Bank** to pay the amount of <insert amount and currency> <insert the IBAN number of your bank account and the account keeper bank, its registered address and SWIFT code> pursuant to the terms of the above mentioned Payment Undertaking.

It is hereby stated - and in case of credit facilities and loan agreements verified as required in the Payment Undertaking - that UniCredit Mortgage Bank has failed to fulfil the following payment obligation following the due date:

1. <please specify the relevant Debt Instrument >
2. <please specify the due amount, currency with number and type (whether principal, interest, or any other amounts) >
3. <please specify the due date >
  - I hereby attach the original certificate of ownership issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by the relevant custodian /investment service provider<sup>5</sup>
  - I hereby attach the original certificate issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by KELER Zrt.<sup>6</sup>
  - I hereby attach the original or certified copy of the interbank deposit, credit or loan agreement and in case of transfer or assignment than also the original or certified copy of the transfer agreement or assignment contract<sup>7</sup>

Terms used or defined in the Payment Undertaking shall have the same meaning when used in this Payment Notice.

**< Signature/For >**

**< Name>:** < Name>:

**< Title >:** < Title >:

**<In witness whereof>:<sup>8</sup>**

**< Name>:** < Name>:

**< Address>:** < Address >:

**< ID number>:** < ID number>:

<sup>5</sup> in case of Holders who are not credit institutions and/or investment service providers

<sup>6</sup> in case of credit institutions and/or investment service provider Holders having direct securities account at KELER Zrt.

<sup>7</sup> in case of Holders as lenders, or assignees, or transferees (irrelevant part is to be deleted)

<sup>8</sup> only in case of Holders as private persons

*[Handwritten signature]*

5  
*[Handwritten signature]*

## **KIBOCSÁTÓ**

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

## **VEZETŐ FORGALMAZÓ, FIZETŐ MEGBÍZOTT, KEZES ÉS ÁRJEGYZŐ**

**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. Hitelminősítéssel kapcsolatos információk

## **1. számú kiegészítés**

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-480/2020. (2020. október 12.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2020. december 18.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-58/2021., 2021. január 14.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2020. december 9-én közzétett rendkívüli tájékoztatására való tekintettel - az MNB által H-KE-III-480/2020. (2020. október 12.) számú határozattal közzétételre engedélyezett – az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került az UniCredit Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelek hitelminősítésével kapcsolatos információkkal.

A rendkívül tájékoztatásban szereplő információk alapján a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet az UniCredit Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelek hosszú távú hitelminősítését 2020. december 9-én „Baa1”-ről „A2”-re javította.

A 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztató *'Kiegészítések'* című fejezettel és az alábbi új ponttal került bővítésre, melynek címe a következő:

## **1. Hitelminősítéssel kapcsolatos információk**

# 1. Hitelminősítéssel kapcsolatos információk

## I. Az Alaptájékoztató „II. Kockázati tényezők” elnevezésű fejezetének kiegészítése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „II. Kockázati tényezők” elnevezésű fejezete (12-23. oldal) az alábbiak szerint kerül kiegészítésre.

Az **Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok** bekezdés *Hitelminősítés kockázata* megnevezésű pontja a korábbi

- *Hitelminősítés kockázata: Hitelminősítés kockázata (közepes mértékű kockázat):* A Kibocsátó Jelzálogleveleit a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. Meglévő minősítés esetén a hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi teljeskörűen az értékpapír struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető az értékpapírok vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.

A Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézet hivatalos honlapján található, az intézet által alkalmazott osztályzati módszertan alapján a "Baa" besorolási sávba tartozó befektetéseket definíciószerűen közepes hitelkockázat jellemzi, az ilyen befektetések közepes besorolásúnak tekinthetők és spekulatív elemeket is tartalmazhatnak. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján valamennyi „Baa” hitelminősítéssel ellátott befektetés a befektetési kategóriába tartozik.

tartalom helyett az alábbiakra módosul:

- *Hitelminősítés kockázata: Hitelminősítés kockázata (közepes mértékű kockázat):* A Kibocsátó Jelzálogleveleit a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2020. december 9-én a „A2” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. Meglévő minősítés esetén a hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi teljeskörűen az értékpapír struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető az értékpapírok vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.

A Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézet hivatalos honlapján található, az intézet által alkalmazott osztályzati módszertan alapján az "A" besorolási sávba tartozó befektetéseket definíciószerűen alacsony hitelkockázat jellemzi, az ilyen befektetések felső-közép besorolásúnak tekinthetők. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján valamennyi „A” hitelminősítéssel ellátott befektetés a befektetési kategóriába tartozik.

## II. Az Alaptájékoztató „Értékpapírjegyzék” elnevezésű fejezetének kiegészítése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „Értékpapírjegyzék” elnevezésű fejezetének „VI. 7. A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kiegészítő információk” elnevezésű pontja (31-32. oldal) az alábbiak szerint kerül kiegészítésre.

A VI.7. A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kiegészítő információk bekezdés *Hitelminősítés* megnevezésű pontja a korábbi

A Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. A Kibocsátó által kibocsátott Jelzáloglevelek a Moody's Investor Service értékelési skálája alapján a befektetési kategóriába tartoznak. A Jelzáloglevelekre kiadott hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

A Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézet hivatalos honlapján található, az intézet által alkalmazott osztályzati módszertan alapján a "Baa" besorolási sávba tartozó befektetéseket definíciószerűen közepes hitelkockázat jellemzi, az ilyen befektetések közepes besorolásúnak tekinthetők és spekulatív elemeket is tartalmazhatnak. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján valamennyi „Baa” hitelminősítéssel ellátott befektetés a befektetési kategóriába tartozik.

A fentiek mellett Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 14. számú mellékletének 7. pontja alapján az értékpapírjegyzék tekintetében előírt információkat (azaz a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kiegészítő információk bemutatását) az értékpapírjegyzéknek a Végleges Feltételek mintáit tartalmazó fejezetei tartalmazzák.

tartalom helyett az alábbiakra módosul:

A Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2020. december 9-én „A2” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. A Kibocsátó által kibocsátott Jelzáloglevelek a Moody's Investor Service értékelési skálája alapján a befektetési kategóriába tartoznak. A Jelzáloglevelekre kiadott hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

A Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézet hivatalos honlapján található, az intézet által alkalmazott osztályzati módszertan alapján a "A" besorolási sávba tartozó befektetéseket definíciószerűen alacsony hitelkockázat jellemzi, az ilyen befektetések felső-közép besorolásúnak tekinthetők. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján valamennyi „A” hitelminősítéssel ellátott befektetés a befektetési kategóriába tartozik.

A fentiek mellett Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 14. számú mellékletének 7. pontja alapján az értékpapírjegyzék tekintetében előírt információkat (azaz a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kiegészítő információk bemutatását) az értékpapírjegyzéknek a Végleges Feltételek mintáit tartalmazó fejezetei tartalmazzák.



## NYILATKOZAT

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, 2020. december 18.

### UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Farkas Bálint  
Elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
1.



Digitally signed by  
Dr. Juhász Viktor  
Date: 2020.12.18  
15:11:03 +01'00'

Dr. Juhász Viktor  
Igazgató

### UniCredit Bank Hungary Zrt.



Csáky Attila  
Ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.  
922.



Scholtz Péter  
Ügyvezető igazgató

# KIEGÉSZÍTÉSEK

## 2. Éves Jelentés 2020

## **2. számú kiegészítés**

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az H-KE-III-488/2020. (2020. október 12.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2021. május 19.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-300/2021., 2021. május 31.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (4) bekezdésének megfelelően 2021. április 30-án közzétette 2020. évi Éves jelentését, az - MNB által H-KE-III-488/2020. (2020. október 12.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2020. évi Éves jelentésével.

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

## **2. Éves jelentés 2020.**

## 2. Éves jelentés 2020

### I. Az Alaptájékoztató „V. Hivatkozás útján beépített dokumentumok” elnevezésű fejezetének kiegészítése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „V. Hivatkozás útján beépített dokumentumok” elnevezésű fejezete (26-28. oldal) az alábbira változik:

„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 IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2020. évi [éves jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Független könyvvizsgálói jelentés:	4-8. oldalak;
Éves beszámoló:	9-63. oldalak;
Vezetőségi jelentés: oldalak;	64-74.
Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek:	75. oldal;
Végrehajtási árverések:	76. oldal;
Átvett ingatlanok:	76. oldal; és
Jelzáloghitel-törlesztések összege:	76. oldal.

- (ii) A Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2019. évi [éves jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Független könyvvizsgálói jelentés:	4-8. oldalak;
Éves beszámoló:	9-57. oldalak;
Vezetőségi jelentés: oldalak;	58-67.
Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek:	68. oldal;
Végrehajtási árverések:	69. oldal;
Átvett ingatlanok:	69. oldal; és
Jelzáloghitel-törlesztések összege:	69. oldal.

- (iii) A Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2018. évi [éves jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Független könyvvizsgálói jelentés:	4-8. oldalak;
------------------------------------	---------------

	Éves beszámoló:	9-57. oldalak;
	Vezetőségi jelentés: oldalak;	58-67.
	Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek:	68. oldal;
	Végrehajtási árverések:	69. oldal;
	Átvett ingatlanok:	69. oldal; és
	Jelzáloghitel-törlesztések összege:	69. oldal.
(iv)	A Kibocsátó 2020. június 30. fordulónappal elkészített nem auditált <a href="#">féléves jelentése</a> , ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:	
	Féléves beszámoló:	4-7. oldalak;
	Vezetőségi jelentés: és	8-15. oldalak;
	Fedezeti jelentés:	16. oldal.
(v)	A Kibocsátó 2020. július 20-i <a href="#">alapszabálya</a> (az <b>Alapszabály</b> ).	
(vi)	A Kezes IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2019. évi <a href="#">éves jelentése</a> , ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:	
	Üzleti beszámolók: oldalak; és	17-28.
	Konszolidált éves beszámoló: oldalak.	29-88.
(vii)	A Kezes IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2018. évi <a href="#">éves jelentése</a> , ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:	
	Üzleti beszámolók: oldalak; és	16-25.
	Konszolidált éves beszámoló: oldalak.	26-88.
(viii)	A Kezes Készfizető Kezességvállalási <a href="#">Nyilatkozata</a> .	
(ix)	A Kibocsátó 2019. évre vonatkozó <a href="#">Kockázatkezelési Jelentése</a> , ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:	
	Kockázatkezelési célkitűzések és szabályok:	8-21. oldalak;
	Alkalmazási kör:	22. oldal;
	Szavatoló tőke:	23-33. oldalak;
	Tőkekövetelmények:	34-38. oldalak;
	Partnerkockázati kitettség:	39-44. oldalak;
	Tőkepufferek:	45. oldal;

A globális rendszerszintű jelentőség mutatói:	46. oldal;
Hitelkockázati kiigazítások:	46-63. oldalak;
Meg nem terhelt eszközök:	64-65. oldalak;
A külső hitelminősítő intézetek igénybevétele:	66. oldal;
Piaci kockázatnak való kitettség:	67. oldal;
Működési kockázat:	67. oldal;
A kereskedési könyvben nem szereplő részvénykitettségek:	67. oldal;
A nem a kereskedési könyvben szereplő kitettségek kamatláb kockázata:	68. oldal;
Az értékpapírosítási pozíciókban fennálló kitettségek:	69. oldal;
Javadalmazási politika:	70-71. oldalak;
Tőkeáttétel:	72-74. oldalak;
A hitelkockázat belső minősítésen alapuló módszerének alkalmazása a hitelkockázatra:	75. oldal
A hitelkockázat-mérséklési technikák alkalmazása:	76-79. oldalak;
A működési kockázat fejlett mérési módszerének alkalmazása:	80. oldal; és
A piaci kockázati belső modell alkalmazása:	80. oldal.

(x) A Kezes 2019. évre vonatkozó [Kockázatkezelési Jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Kockázatkezelési célkitűzések és szabályok:	8-25. oldalak;
Alkalmazási kör:	26-29. oldalak;
Szavatoló tőke:	30-40. oldalak;
Tőkekövetelmények:	41-45. oldalak;
Partnerkockázati kitettség:	46-53. oldalak;
Tőkepufferek:	54-59. oldalak;
A globális rendszerszintű jelentőség mutatói:	60. oldal;
Hitelkockázati kiigazítások:	60-86. oldalak;
Meg nem terhelt eszközök:	87-88. oldalak;
A külső hitelminősítő intézetek igénybevétele:	89. oldal;
Piaci kockázatnak való kitettség:	90. oldal;
Működési kockázat:	91. oldal;
A kereskedési könyvben nem szereplő részvénykitettségek:	92. oldal;

A nem a kereskedési könyvben szereplő kitételek kamatláb kockázata:	93. oldal;
Az értékpapírosítási pozíciókban fennálló kitételek:	94. oldal;
Javadalmazási politika:	95-119. oldalak;
Tőkeáttétel:	120-121. oldalak;
A hitelkockázat belső minősítésen alapuló módszerének alkalmazása a hitelkockázatra:	123-132. oldalak
A hitelkockázat-mérséklési technikák alkalmazása:	133-141. oldalak;
A működési kockázat fejlett mérési módszerének alkalmazása:	142. oldal; és
A piaci kockázati belső modell alkalmazása:	142. oldal.

Az Alaptájékoztató, továbbá a Kibocsátó valamint a Kezes 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://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon elérhetőek vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetőek a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Kibocsátó Alapszabálya a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>) honlapján elérhető továbbá a Kibocsátó Alapszabálya, valamint a Kezes 2020. június 3-i alapszabálya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. Közzétételét követően az Alaptájékoztató a Tájékoztató Rendelet 23. cikkével összhangban és az MNB jóváhagyásával 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.”

## II. Az Alaptájékoztató „VI. Értékpapírjegyzék” elnevezésű fejezetének kiegészítése

*Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „VI. Értékpapírjegyzék” elnevezésű fejezete (29-88. oldal) az alábbiak szerint kerül kiegészítésre:*

### **A VI.7. A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kiegészítő információk alfejezet Könyvvizsgáló bekezdése az alábbiakra változik:**

„Könyvvizsgáló

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja (székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 2.); könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2020. június 16-tól a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Mádi-Szabó Zoltán (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai engedély száma: 003247)).

A könyvvizsgáló a Kibocsátó IFRS szerinti 2020-as és 2019-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsege a Kibocsátóban.

A Kezes könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2020. június 1-től a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy



könyvvizsgáló: Molnár Gábor (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai engedély száma: 007239).

A könyvvizsgáló a Kezes IFRS szerinti 2019-es és 2018-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.”

### **III. Az Alaptájékoztató „VII. Regisztrációs Okmány” elnevezésű fejezetének kiegészítése**

*Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához kapcsolódó Alaptájékoztató „VII. Regisztrációs Okmány” elnevezésű fejezete (89-160. oldal) az alábbiak szerint kerül kiegészítésre:*

#### **A VII.2. Könyvvizsgáló alfejezet az alábbiakra változik:**

„A Kibocsátó könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja (székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 2.); könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2020. június 16-tól a könyvvizgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Mádi-Szabó Zoltán (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai engedély száma: 003247)).

A könyvvizsgáló a Kibocsátó IFRS szerinti 2020-as és 2019-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

A Kezes könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2020. június 1-től a könyvvizgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Molnár Gábor (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai engedély száma: 007239).

A könyvvizsgáló a Kezes IFRS szerinti 2019-es és 2018-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.”

#### **A VII.7. Trendek, jelentősen hátrányos vagy lényeges változás alfejezet az alábbiakra változik:**

„Az alábbiaktól eltekintve 2020. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi teljesítményében vagy helyzetében lényeges változás, valamint a Kibocsátó kilátásaiban 2020. december 31-e óta jelentősen hátrányos változás nem következett be.

*Hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos átmeneti fizetési haladék bevezetése.* 2020. március 18-ától a COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel 2020. december 31-ig tartó fizetési haladék került bevezetésre a hitelezők által üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből (**fizetési moratórium**).

A Kormány a fizetési moratórium szabályait 2020. december 22-én módosította úgy, hogy a fizetési moratórium lényegében változatlan feltételekkel történő meghosszabbítását eredményezte 2021. június 30-ig.

A fizetési moratórium elrendelése csökkenti a Kibocsátó bevételeit és ennélfogva a Kibocsátó jövedelmezőségét.

Az alábbiaktól eltekintve 2019. december 31-e óta a Kezes pénzügyi teljesítményében vagy helyzetében lényeges változás, valamint a Kezes kilátásaiban 2019. december 31-e óta jelentősen hátrányos változás nem következett be.

*Hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos átmeneti fizetési haladék bevezetése.* 2020. március 18-ától a COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel 2020. december 31-éig tartó fizetési haladék került bevezetésre a hitelezők által üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből (**fizetési moratórium**).

A fizetési moratórium 2020. december 22-én kelt módosítása a kezesre is azonos hatással volt.

A fizetési moratórium elrendelése csökkenti a Kezes bevételeit és ennél fogva a Kezes jövedelmezőségét.

A COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel 2021. június 30-éig tartó fizetési haladék bevezetésén kívül nem ismert olyan trend, illetve bizonytalansági tényező, amely jelentős hatást gyakorolna a Kezes üzleti kilátásaira a folyó pénzügyi évben.

Trendek

A fentiek mellett a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. számú mellékletének 7.2 pontja alapján a regisztrációs okmány tekintetében a Kibocsátó üzleti kilátásaira valószínűleg jelentős hatással járó trendek, bizonytalansági tényezők, kötelezettségvállalások vagy események további bemutatását a Kibocsátó Bemutatása fejezet tartalmazza.”

#### **A VII.14. Megtekinthető dokumentumok alfejezet az alábbiakra változik:**

„A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- (i) A Kibocsátó 2020. július 20-i Alapszabálya.
- (ii) A Kezes 2020. június 3-i Alapszabálya.
- (iii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iv) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 7/2020. számú határozata.
- (v) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (vi) A Kibocsátó 2020. június 30. fordulónappal elkészített nem auditált féléves jelentése.
- (vii) A Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (viii) A Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ix) A Kibocsátó IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (x) A Kezes IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (xi) A Kezes IFRS szerint 2018. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.

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

Az Alaptájékoztató, valamint az éves és féléves jelentések az Alaptájékoztató érvényességi ideje alatt 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://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.”

**A VII.16. Kibocsátó bemutatása alfejezet, „A kibocsátó működésének pénzügyi áttekintése, pénzügyi információk” pontja az alábbiakra változik:**

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

	<i>mutató kalkulációja</i>	<b>2020.12.31.</b> <i>IFRS</i> <i>auditált</i>	<b>2019.12.31.</b> <i>IFRS</i> <i>auditált</i>
<b>ROE</b> <i>A mutatószám reprezentálja, hogy az intézmény pénzügyi eredményessége hogyan viszonyul az intézmény tulajdonosi értékéhez viszonyítva. A mutató nagyobb mértéke jelképezi, hogy az intézmény tulajdonosainak befektetése hatékonyabban térül meg. A magas ROE mutató értéke az intézmény hatékony pénzügyi eredményességére és ezáltal stabil pénzügyi működésre utal a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára.</i>	<u>adózott eredmény</u> saját tőke	6,5	11,3
<b>Tőkeáttételi mutató</b> <i>A mutatószám reprezentálja a saját tőke ellátottság mértékét és ezen keresztül az intézmény tulajdonosainak nagyobb érintettségét az intézmény pénzügyi működésében. Az alacsonyabb mértéke az intézmény stabilabb tőkeellátottságára utal a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára.</i>	<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	14,74	12,18
<b>Saját tőke – fedezettség</b> <i>A mutatószám reprezentálja a saját tőke viszonyát az egyéb forrásokhoz képest és ezen keresztül az intézmény tulajdonosainak nagyobb érintettségét és részvételét az intézmény működésének forrásellátottságában. A nagyobb mértéke a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára arra utal, hogy az intézmény tulajdonosai relatív nagy részarányt vállalnak fel a forrásellátottság biztosításában, amely nagyobb elkötelezettséget jelenthet.</i>	<u>saját tőke</u> összes forrás	6,8	8,2
<b>Értékvesztés fedezettség</b> <i>Az intézmény közvetlen ügyféleszközei, ügyfélhitelei jelentős hitelezési kockázatot viselhetnek. A mutatószám reprezentálja, hogy az intézmény ezen ügyfélhitelek esetleges jövőbeli hitelezési veszteségek fedezetére mekkora mértékű biztonsági tartalékot különített el az eredményéből. A mutató a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára megmutatja, hogy a közvetlenül kihelyezett ügyféleszközök mennyire kockázatosak. A magas mértéke jelentősebb hitelezési kockázatra utalhat.</i>	<u>elszámolt értékvesztés</u> ügyfelekkel szembeni követelések	9,00	5,4

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. és 2019. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2020. és 2019. évi éves beszámolóiban szereplő adatok alapján kalkulált mutatók*

**2. A Kibocsátó adózás előtti eredménye és tárgyévi nettó eredménye valamint Saját tőke összetétele 2020. és 2019. december 31-én (adatok millió forintban)**

	2020.12.31 IFRS auditált	2019.12.31 IFRS auditált
Adózás előtti eredmény	1 488	2 766
Adófizetési kötelezettség	-134	-249
Általános tartalékképzés/feloldás	-	-
Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra	-	-
Jóváhagyott osztalék	-	-
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b>1 354</b>	<b>2 517</b>
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	13 954	14 089
Jogi tartalékok	1 243	1 107
Értékelési tartalék	380	791
Tárgyévi nettó eredmény	1 354	2 517
<b>Saját tőke</b>	<b>20 714</b>	<b>22 287</b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. és 2019. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2020. és 2019. évi éves beszámoló.*

**2.1. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelése és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2020.12.31-én (adatok millió forintban)**

	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
Befektetési céllal tartott értékpapírok	45 938	49 380	0	0	13 572	18 167	17 641
Hitelintézetekkel szembeni követelések	252 786	297 608	13 115	43 828	11 844	88 274	140 548
Ügyfelekkel szembeni követelések	5 132	6 449	419	98	571	2 622	2 740
<b>Követelések összesen</b>	<b>303 856</b>	<b>353 437</b>	<b>13 534</b>	<b>43 926</b>	<b>25 987</b>	<b>109 063</b>	<b>160 929</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	63 524	-63 610	-50	-24 477	-39 083	0	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	162	-162	-162	0	0	0	0
Kibocsátott értékpapírok miatti kötelezettség	218 096	-236 291	0	0	-48 382	-104 672	-83 237
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>281 782</b>	<b>-300 063</b>	<b>-212</b>	<b>-24 477</b>	<b>-87 465</b>	<b>-104 672</b>	<b>-83 237</b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója*

**2.2. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2019.12.31-én (adatok millió forintban)**

	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
Befektetési céllal tartott értékpapírok	40 265	43 210	-	-	1 441	30 760	11 009
Hitelintézetekkel szembeni követelések	223 395	262 653	18 753	13 479	14 430	78 757	137 234
Ügyfelekkel szembeni követelések	6 181	8 194	418	147	700	3 276	3 653
<b>Követelések összesen</b>	<b>269 841</b>	<b>314 057</b>	<b>19 171</b>	<b>13 626</b>	<b>16 571</b>	<b>112 793</b>	<b>151 896</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	89 608	-89 746	-12 516	-6 330	-26 569	-44 331	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	181	-181	-181	-	-	-	-
Kibocsátott értékpapírok miatti kötelezettség	159 144	-173 442	-	-2 730	-3 972	-135 922	-30 818
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>248 933</b>	<b>-263 369</b>	<b>-12 697</b>	<b>-9 060</b>	<b>-30 541</b>	<b>-180 253</b>	<b>-30 818</b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2019. évi éves beszámolója*

**3. A Kibocsátó IFRS szerinti mérleg kimutatása 2020. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2020. 12.31.</u>	<u>2019. 12.31.</u>
<b>Eszközök</b>		
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	1 107	1 437
Banki kihelyezések	252 786	223 395
Ügyfél kihelyezések	5 132	6 181
Befektetési célú értékpapírok	45 938	40 265
Tárgyi eszközök	-	-
Immateriális javak	6	2
Egyéb eszközök	300	212
<b>Eszközök összesen</b>	<b><u>305 269</u></b>	<b><u>271 492</u></b>
<b>Források</b>		
Pénzügyi források	63 524	89 608
Ügyfélforrások	162	181
Kibocsátott kötvények	218 096	159 144
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	87	89
Halasztott adó kötelezettség	37	75
Egyéb kötelezettségek	2 647	105
Egyéb céltartalék	2	3
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b><u>284 555</u></b>	<b><u>249 205</u></b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	13 954	14 089
Jogi tartalékok	1 243	1 107
Értékelési tartalékok	380	791
Adózott eredmény	1 354	2 517
<b>Saját tőke összesen</b>	<b><u>20 714</u></b>	<b><u>22 287</u></b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b><u>305 269</u></b>	<b><u>271 492</u></b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója*

4. **A Kibocsátó IFRS szerinti eredménykimutatása 2020. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	8 116	7 312
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-4945	-4 116
<b>Nettó kamatbevétel</b>	<b><u>3 171</u></b>	<b><u>3 196</u></b>
Jutalékbevételek	3	3
Jutalékráfordítások	-426	-298
<b>Nettó jutalékbevétel</b>	<b><u>-423</u></b>	<b><u>-295</u></b>
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-23	-31
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-665	-
Devizaeredmény	13	4
<b>Működési eredmény</b>	<b><u>2 073</u></b>	<b><u>2 874</u></b>
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	-45	57
<b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>	<b><u>2 028</u></b>	<b><u>2 931</u></b>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-80	-75
Általános működési költségek	-486	-369
Egyéb céltartalék	1	273
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	-	-
Immateriális javak értékcsökkenése	-	-
<b>Működési költségek</b>	<b><u>-565</u></b>	<b><u>-171</u></b>
Egyéb (ráfordítás)/bevétel	25	6
<b>Egyéb eredmény</b>	<b><u>25</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b><u>1 488</u></b>	<b><u>2 766</u></b>
Adókötelezettség	-134	-249
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b><u>1 354</u></b>	<b><u>2 517</u></b>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója

**5. A Kibocsátó IFRS szerinti teljes átfogó eredmény kimutatása 2020. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b><u>1 354</u></b>	<b><u>2 517</u></b>
<b>A jövőben eredményben realizálandó tételek:</b>		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték különbözete	-452	497
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok halasztott adó hatása	<u>41</u>	<u>-45</u>
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok nettó változása	<b><u>-411</u></b>	<b><u>452</u></b>
Cash-flow fedezeti tartalék változása	-	-
Cash-flow fedezeti tartalék változásának adója	=	=
Cash-flow fedezeti tartalék nettó változása	=	=
<b>Egyéb átfogó eredmény, nettó</b>	<b><u>-411</u></b>	<b><u>452</u></b>
<b>Nettó Átfogó eredmény</b>	<b><u>943</u></b>	<b><u>2 969</u></b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója*

**6. A Kibocsátó IFRS szerinti saját tőke kimutatása 2020. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	Jegyzet t tőke	Tőke- tartalék	Eredmény -tartalék	Jogi tartalékok	Értékelési tartalékok  (Valós érték értékelési tartaléka)	Adózott eredmény	Össze- sen
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>14 089</b>	<b>1 107</b>	<b>791</b>	<b>2 517</b>	<b>22 287</b>
Előző évi nettó eredmény	-	-	2 517	-	-	-2 517	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	-411	1 354	943
Fizetett osztalék	-	-	-2 516	-	-	-	-2 516
Eredménytartalékból történő átvezetések	-	-	-136	136	-	-	-
<b>Egyenleg 2020. december 31-én</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>13 954</b>	<b>1 243</b>	<b>380</b>	<b>1 354</b>	<b>20 714</b>

*Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója*



**7. A Kibocsátó IFRS szerinti cash flow kimutatása 2020.december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Adózás előtti eredmény	1 488	2 766
Kézpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	1	-
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	70	-221
Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbözetének nem realizált (vesztesége)/nyeresége	-452	497
Adókötelezettség	<u>-134</u>	<u>-249</u>
<i>Működési pénzáramlás</i>	<b>-515</b>	<b>27</b>
Jelenlegi adó eszközök változása	33	-18
Egyéb eszközök változása	-56	-79
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	330	-988
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	-38	65
Egyéb kötelezettségek változása	2 542	-14
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	959	1 544
Egyéb bankbetétek változása	-29 392	-51 892
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	-19	7
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	-26 084	47 871
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek változása	-2	89
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>-51 727</b>	<b>-3 415</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Befektetési célú értékpapírok változása	-5 677	-28
Immateriális javak beszerzése	-5	-
Befektetési célú ingatlanok változása	-	-
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>-5 682</b>	<b>-28</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>		
Kibocsátott kötvények változása	58 952	1 307
Fizetett osztalék	<u>-2 516</u>	<u>-657</u>
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>56 436</b>	<b>650</b>
<b>Nettó pénzeszköz változás</b>		
Pénzeszközállomány az év elején	=	=
Pénzeszközállomány az év végén	=	=

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója

## **8. Mérlegfőösszeg és eredmény**

2020. december 31-én a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerinti mérlegfőösszege 305 269 millió forint volt, ami 2019. december 31-hez viszonyítva 12,4%-os növekedést jelent. Az IFRS szerint számított adózás előtti eredmény 2020. december 31-én 1 488 millió forint volt, ami az előző évi eredményhez képest 46,2%-os csökkenést jelent. Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2020. december 31-én 1 354 millió forint volt, ami 46,2%-os csökkenést jelent a 2019. december 31-i 2 517 millió forint adózott eredményhez viszonyítva.”

### **A IV. Lényeges események, változások alfejezet, „Osztalékfizetés” pontja az alábbiakra változik:**

„A 2019. év eredménye után az anyavállalat UniCredit Bank Hungary Zrt-nek fizetendő osztalék pénzügyi teljesítése a koronavírus járványra való tekintettel halasztásra került a Bank likviditási helyzetének fenntartása érdekében. A pénzügyi helyzet kimutatásban bemutatott osztalék kötelezettség tehát a 2019. év eredménye után fizetendő osztalékot is tartalmazza, mivel 2020. december 31-ig nem került pénzügyileg rendezésre.

A Magyar Nemzeti Bank vezetői körlevélben megfogalmazott követelményének eleget téve a Bank mind a 2019., mind a 2020. év eredménye után az osztalék kifizetését 2021. szeptember 30-a utánra halasztja. Az osztalékok pénzügyi rendezésének tervezett dátuma 2021. december 9.”

Az Alaptájékoztató egyéb fejezeteiben nem változik.

## **A BEFEKTETŐK ELÁLLÁSI JOGA**


Azok a befektetők, akik a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, elállhatnak az elfogadó nyilatkozatuktól. Az elállási jog kizárólag azokat a befektetőket illeti meg, akik a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, és csak akkor, ha az értékpapírok még nem kerültek átadásra, amikor az Alaptájékoztató kiegészítését szükségessé tevő jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság felmerült vagy azt észlelték. A befektetők a kiegészítés közzététele után három munkanapon belül élhetnek elállási jogukkal, a Vezető Forgalmazó (btis@unicreditgroup.hu) részére eljuttatott nyilatkozat útján.

## NYILATKOZAT

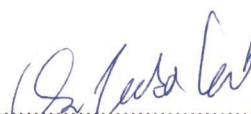
Alulírottak, mint az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 2. számú kiegészítés nem hallgat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

Budapest, 2021. május 19.

### UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Farkas Bálint  
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor  
Igazgató, belső igazgatósági tag

UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
1.

### UniCredit Bank Hungary Zrt.



Csáky Attila  
Ügyvezető igazgató



Nagy Péter  
Igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.

922.