



## ALAPTÁJÉKOZTATÓ

### UniCredit Jelzálogbank Zrt.

#### 50.000.000.000 forint keretösszegű 2014-15. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program

Jelen dokumentum két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában együttesen: **Alaptájékoztató**), amelyek alapján az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a **Kibocsátó**) az általa és (az alább meghatározott) Vezető Forgalmazó által meghatározott pénznemben időről időre a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetendő jelzálogleveleket és kötvényeket (együtt **Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények**) és oda be nem vezetendő jelzálogleveleket és kötvényeket kíván nyilvánosan (együtt **Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények**) és zártkörűen (együtt **Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények**) forgalomba hozni az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2014-15. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programja keretében. A Program alapján forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem váltott, vissza nem vásárolt Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg az 50.000.000.000 forintot.

**A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése a jelen összevont alaptájékoztató (Alaptájékoztató) 17. oldalán kezdődő Kockázati Tényezők című fejezetben található. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy az általa forgalomba hozott értékpapírokból eredő hiteltartozásainak összege meghaladja saját tőkéjének összegét, így a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúak.**

Az Alaptájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank (az **MNB**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság H-KE-III-263/2014. számú határozatával 2014. március 26-án engedélyezte. A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére (**BÉT**) mint szabályozott piacra történő bevezetése, és ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra.

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

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

### Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott

### UniCredit Bank Hungary Zrt.

Jelen Alaptájékoztató dátuma 2014. március 5.

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

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

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

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

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

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

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalával, illetve értékesítésével kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az értékesítéssel kapcsolatos nyilatkozattételeire kizárólag az Alaptájékoztatóban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információnak, 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 felhívásból való közreműködésnek, amely országban ezen eladási ajánlat vagy közreműködés jogszabályellenes lenne. A jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó, illetve a Vezető Forgalmazó nem állítják, hogy a jelen Alaptájékoztató valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető vagy azt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények jogszerűen ezen országokban forgalmazhatók, illetve nem vállalnak felelősséget az ilyen terjesztésben vagy forgalomba hozatalban történő bármely közreműködés jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó nem tettek semmiféle olyan intézkedést, amely a Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Jelzáloglevelek és a Kötvények nem hozhatóak forgalomba, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül. Továbbá a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve akkor, ha arra olyan körülmények között kerül sor, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Vezető Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd). A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen az Amerikai Egyesült Államokban, az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (Magyarországot is ideértve) és Japánban jogszabályok korlátozzák a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok terjesztését, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalát.

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

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

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

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

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

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

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

## TARTALOMJEGYZÉK

Összefoglaló	6
Kockázati Tényezők	17
Felelős Személyek	26
A Kibocsátó Tőzsdei Bevezetéshez Kapcsolódó Nyilatkozata	27
Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok	28
Jelzáloglevél Feltételek	29
Kötvény Feltételek	41
Aukciós Szabályok	53
A Jegyzési Eljárás Szabályai	55
A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelek esetén	57
A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvények esetén	67
Bevételek Felhasználása	76
A Kibocsátó Bemutatása	77
A magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai	93
Ingtatlanpiac	106
Lényeges Szerződések	111
Harmadik Félről Származó Információk	114
A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei	115
Adózás	116
Általános Információk	119
Definíciók és Meghatározások	121

## ÖSSZEFOGLALÓ

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

### A. RÉSZ – BEVEZETÉS ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

A.1-es elem

Általános  
tájékoztatás:

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

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

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

A.2-es elem

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

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

(i) a Vezető Forgalmazó vagy más Forgalmazók; vagy

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

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

"Egyéb Felhatalmazott Forgalmazókként" megjelölt pénzügyi közvetítő(k)

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

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

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

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

## **B. RÉSZ – A KIBOCSÁTÓ**

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

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

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

**B.3-as és B.4a-  
elemek:**

Nem értelmezhető.

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

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

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

Az UniCredit vezető európai kereskedelmi bank, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2013. szeptember 30-án 883,8 milliárd euró volt. Az UniCredit 20 országban van jelen intézményhálózatával. Teljes nemzetközi hálózata, mely több mint 9.000

**helyzetének a bemutatása:**

bankfiókból áll, és amelyben több mint 148.000 munkatárs dolgozik, mintegy 50 piacra terjed ki (2013. szeptember 30-i adatok). A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit működteti a legnagyobb bankhálózatot. A csoport a következő országokban folytatja tevékenységét: Ausztria, Azerbajdzsán, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, Cseh Köztársaság, Észtország, Horvátország, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Magyarország, Németország, Olaszország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia, Törökország és Ukrajna. Az UniCredit Group-on belüli 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

**B.6-os, B.7-es és B.8-as elemek:**

Nem értelmezhető.

**B.9-es elem  
Nyereség  
előrejelzés vagy –  
becslés:**

Nem alkalmazandó. – A Kibocsátó az Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy becslést.

**B.10 elem  
Könyvvizsgálói  
jelentésben jelzett  
fenntartások:**

Nem alkalmazandó. – A Könyvvizsgáló a Kibocsátó Magyar Számviteli Szabvány (MSZSZ) szerinti 2012-es és 2013-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el.

**B.11-es elem:**

Nem értelmezhető.

**B.12 elem  
Kiemelt korábbi  
pénzügyi  
információk:**

**1 A Kibocsátó fontosabb mutatószámai**

	2012.12.31. auditált	2013.12.31. auditált
<b>Saját tőke – fedezettség</b>		
<u>saját tőke</u> összes forrás	15,3	18,5
<b>ROE</b>		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	6,9	6,8
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	75,6	37,5
<b>Tőkeáttételi mutató</b>		
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	654,8	541,4
<b>Kockázati CT és értékvesztés fedezettség</b>		
<u>kockázati CT+értékvesztés</u> saját tőke	14,2	7,2
<b>Likviditási ráta</b>		
<u>forgóeszköz</u> rövidlejáratú kötelezettség	58,6	49,8

*Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. és 2013. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2012. és 2013. évi éves beszámoló*



**2 A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2012. és 2013. december 31-én (adatok MFT-ban)**

	<b>2012.12.31. auditált</b>	<b>2013.12.31. auditált</b>
Adózás előtti eredmény	2.828	1.582
Adófizetési kötelezettség	-560	-456
Általános tartalékképzés/feloldás	-226	-113
Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra	0	0
Jóváhagyott osztalék	1.000	900
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>1.042</b>	<b>113</b>
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	9.616	11.135
Értékelési tartalék	84	20
Általános tartalék	1.314	1.427
Mérleg szerinti eredmény	1.042	113
<b>Saját tőke</b>	<b>15.839</b>	<b>16.478</b>

*Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. és 2013. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2012. és 2013. évi éves beszámoló*

**3.1 A Kibocsátó nettó követeléseit és kötelezettségeit lejárat szerinti bontásban 2012.12.31-én (adatok MFT-ban)**

<b>Lejárat</b>	<b>1-3 hó</b>	<b>3-12 hó</b>	<b>1-5 év</b>	<b>&gt;5 év</b>	<b>Összesen</b>
Hitelintézetekkel szembeni követelés	4.666	2.106	11.848	29.362	47.982
Ügyfelekkel szembeni követelés	885	10.142	8.639	19.246	38.912
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	15.978	9.171	2.317	0	27.466
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	117	0	0	0	117
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	8.223	29.530	19.046	56.799

*Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2012. évi éves beszámolója*

**3.2 A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2013.12.31-én (adatok Mft-ban)**

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

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

**4 Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás**

2013. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2013. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

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

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

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

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

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

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

<b>B.16-os elem Ellenőrző részvényes:</b>	Az UniCredit Group-on belül 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.
<b>B.17-es elem Hitelminősítés:</b>	Nem alkalmazandó. – A Kibocsátó, valamint Jelzáloglevelei és Kötvényei jelenleg nem rendelkeznek független külső hitelminősítő által megállapított minősítéssel.
<b>B.18-B.50-es elemek:</b>	Nem értelmezhető.

### **C. RÉSZ – ÉRTÉKPAPÍROK**

<b>C.1-es elem Jelzáloglevelek és Kötvények típusa:</b>	Mind a Jelzáloglevelek, mind pedig a Kötvények névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra. A Jelzáloglevelek és Kötvények ISIN kódja a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra.
<b>C.2-es elem A Jelzáloglevelek devizaneme, jellemzői:</b>	A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Jelzáloglevelek névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diskont Jelzáloglevelek esetén névérték alatt magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra. A Jelzáloglevelek névértéke a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit. A Jelzáloglevelek futamideje az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott maximum 30 év.
<b>C.2-es elem A Kötvények devizaneme, jellemzői:</b>	A Kötvények forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Kötvények névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diskont Kötvények esetén névérték alatt magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra. A Kötvények névértéke a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit. A Kötvények futamideje az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott maximum 30 év.
<b>C.3-as és C.4-es elemek:</b>	Nem értelmezhető.
<b>C.5-ös elem A Jelzáloglevelek szabad átruházásának körülményei:</b>	A Jelzáloglevelek átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével és a Jelzálogleveleknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. A Jelzáloglevelek átruházása esetén a Számlavezetők összevont Értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor szabályzatai a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Jelzáloglevél-tulajdonosokra kötelezőek.
<b>C.5-ös elem A Kötvények szabad átruházásának körülményei:</b>	A Kötvények átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével, és a Kötvényeknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. A Kötvények átruházása esetén a Számlavezetők összevont Értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor szabályzatai a Kötvényekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Kötvénytulajdonosokra kötelezőek.

**C.6-os és C.7-es  
elemek:**

Nem értelmezhető.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Kibocsátó Igazgatósága a 2013. november 6-án kelt 26/2013. 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 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 az ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra.

**C.12-22-es elemek:** Nem értelmezhető.

## **D. RÉSZ – KOCKÁZATOK**

**D.1-es elem:** Nem értelmezhető.

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

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy az általa forgalomba hozott értékpapírokból eredő hiteltartozásainak összege meghaladja saját tőkéjének összegét, így a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúak.

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

- a gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok;
- hitelezési kockázat;
- kamatkockázat;
- árfolyamkockázat;
- likviditási kockázat;
- forrás megújításának kockázata;
- hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok;
- működési kockázat;
- rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat;
- piaci versenyből eredő kockázatok;
- a makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok;
- az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok;
- az ideiglenes árfolyamgát alkalmazásával kapcsolatos kockázati tényezők;
- a lakóingatlanok kényszerértékesítésekor alkalmazandó kvóták alkalmazásával kapcsolatos kockázati tényezők;
- a kamatplafon alkalmazásával kapcsolatos kockázati tényezők; és
- a szabályozási környezet megváltozásának kockázata.

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

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

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

- előfordulhat, hogy a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos aukciós

vételi ajánlatok és jegyzési ajánlatok a Kibocsátó döntése alapján a Kibocsátó által nem vagy csak részben kerülnek elfogadásra;

- a másodlagos piac hiányával kapcsolatos kockázatot;
- az árfolyamkockázatot;
- a piaci hozamok elmozdulásának kockázatát;
- a hitelminősítés kockázatát; és
- a befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatokat,

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

**D.4-es elem:** Nem értelmezhető.

**D.5-ös elem:** Nem értelmezhető.

**D.6-os elem:** Nem értelmezhető.

## **E. RÉSZ – AJÁNLATTÉTEL**

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

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

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

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

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

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

A Program Keretösszege a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke alapján számítva 50.000.000.000 (ötvenmilliárd) forint. Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB forgalomba hozatal napján irányadó, a forgalomba hozatal devizanemének forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a forgalomba hozott Jelzáloglevelek, illetve Kötvények össznévértékét forintra annak megállapítása céljából, hogy a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Program keretében a teljes 50.000.000.000 forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket és Kötvényeket bocsásson ki.

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

**E.4-es elem**

**A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei:**

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

**E.5-ös és E.6-os elemek:**

Nem értelmezhető.

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

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



## KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

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

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

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

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

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

A Kibocsátó Jelzáloglevelek illetve Kötvények kibocsátása útján finanszírozza az általa nyújtott jelzálog refinanszírozási hiteleket. A jelzáloghitelek jellemzően hosszú lejáratú eszközök, törlesztésükre többnyire annuitásos formában kerül sor. A Jelzáloglevelek és a Kötvények általában rövidebb lejáratúak a jelzáloghitelekhez képest, továbbá a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos törlesztésre többnyire a lejárat végén egy összegben kerül sor. Következésképpen a jelzáloghitelek Jelzáloglevelek és Kötvények útján történő finanszírozása növeli a Kibocsátó likviditási- és kamatkockázatát.

### **Kibocsátó specifikus kockázati tényezők**

- *A gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok:* A Kibocsátó jövedelmezőségét kedvezőtlenül befolyásolhatja a globális és/vagy régiós és/vagy hazai gazdasági környezet általános romlása. Az olyan tényezők, mint a gazdasági növekedés alakulása, kamatszint, az infláció, a befektetői hangulat, a likviditáshoz jutás és ennek költsége, a nemzetközi pénzügyi piacok likviditása vagy a pénz-és tőkepiacok volatilitása jelentősen befolyásolhatják a Kibocsátó üzleti kilátásait, jövedelmezőségét, valamint a hitelporfólió minőségének alakulását. A Kibocsátó üzleti eredményét kedvezőtlenül befolyásolhatja a rendszerszintű kockázatok emelkedése, amelyet a bankrendszer működésének, likviditási helyzetének átmeneti vagy tartós zavara idézhet elő.
- *Hitelezési kockázat:* A Kibocsátó tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Hitelezési kockázat alatt a Kibocsátó által hitelezett privát és vállalati ügyfelek, valamint a refinanszírozott partnerbankok nemfizetési kockázatát értjük. A kockázat mértékére jelentős hatással van a makrogazdasági környezet alakulása: bár Magyarország GDP mutatója 2013-ban kis mértékben emelkedett, ez a gazdasági növekedés a foglalkoztatásban nem hozott jelentős változást. A lakossági hitelek esetében a csökkenő mértékű inflációt és a mérséklődő adóterhelés miatti pozitív hatást nem tudja ellensúlyozni a hitelek kihelyezési árfolyamánál még mindig jelentősen magasabb devizaárfolyam, illetve a bizonytalan hazai

jogszabályi környezetből adódó lakossági várakozások portfólióra gyakorolt negatív hatása. A lakossági ügyfelek fizetési hajlandósága és képessége 2013 folyamán sem javult.

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

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

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

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

- *Forrás megújításának kockázata:* A Kibocsátónak Jelzáloglevél- és Kötvényállománya lejáratú szerkezetének függvényében időközönként a szokásosnál nagyobb volumenű kibocsátásokat kell eszközölnie. A Kibocsátó az esedékes lejáratokat megelőző Jelzáloglevél és Kötvény visszavásárlásokkal képes a megújítási kockázat csökkentésére.
- *Hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok:* A Kibocsátó számára kockázatot jelent a hitelek ügyfelek által történő előtörlesztése is, amely átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly romlását eredményezheti. Az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú szabályok vonatkoznak, és a Kibocsátó részére e szabályoknak megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközök állnak rendelkezésre az eszköz-forrás egyensúly helyreállítására.
- *Működési kockázat:* Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, ember által okozott hibákból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezetből eredő veszteségek bekövetkezésének valószínűségét értjük. A működési kockázati eseményeket, veszteségeket a Kibocsátó külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket kiértékeli, szcenárió-elemzéseket készít, adott esetben működési folyamatait a kiértékelés alapján módosítja. A működési kockázatkezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.
- *Rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat:* A Kibocsátó üzleti tevékenységét, tőkemegfelelésre vonatkozó jogszabályi kötelezettségének teljesítését veszélyeztetheti a rendelkezésre álló tőke bármilyen okból kifolyólag bekövetkezett jelentős csökkenése, amely felügyeleti szankciókat vonhat maga után.
- *Piaci versenyből eredő kockázatok:* A lakossági lakáshitelezési, illetve jelzáloghitelezési piac sokszereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarék pénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók, pénzügyi vállalkozások), miközben a jelzálogbankok piacát is

verseny jellemzi. Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása a külföldi bankok számára megkönnyítette a banki szolgáltatások magyarországi piacán való megjelenést, amely a lakáshitelezési piac szereplői számának lehetséges növekedését vonhatja maga után. A piaci versenyből eredő kockázatok emelkedését eredményezheti a hazai jogszabályi környezet olyan irányú megváltozása, amely bizonyos feltételek mellett a kereskedelmi bankok számára is lehetővé tenné a jelzáloglevél-kibocsátást.

- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok és piaci kockázat:* Nyitott gazdaság lévén Magyarország növekedési kilátásait a nemzetközi konjunkturális folyamatok jelentősen befolyásolják. A 2014. évi országgyűlési választásokat követően az új kormány gazdaságpolitikai, elsősorban fiskális politikai döntései azonban érdemben befolyásolhatják a növekedési kilátásokat, valamint közvetve a Kibocsátó jövedelmezőségét. Az MNB 2012 augusztusától a kialakult dezinflációs környezetben a gazdaság élénkítésének szándékával monetáris lazításba kezdett. A kamatpálya közvetlenül befolyásolja a Kibocsátó forrásköltségeit, ezáltal a jövedelmezőségét is. A jegybank a referenciakamat több lépésben történő csökkentése mellett elindította a Növekedési Hitel Programot, amellyel a mikro-, kis- és középvállalkozásokat kívánja segíteni a termelőkapacitások, illetve a munkahelyek megőrzése és gyarapítása céljából. A Növekedési Hitel Program az érintett ügyfélkör részvételi arányának függvényében befolyásolja a Kibocsátó üzletiingatlan-finanszírozási portfóliójának méretét és összetételét, ezáltal közvetve hatással lehet a jövedelmezőségére is.

A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok hatása gyorsan és erőteljesen megmutatkozik a hazai kamatlábak, állampapír-piaci hozamok, tőzsdei árfolyamok alakulásában. A piaci kondíciók változásai jelentősen befolyásolják a Kibocsátó piaci forrásszerzési képességét és ennek kondícióit.

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

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

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

- *Az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok:* A Kibocsátó számára kockázatot jelent az ingatlanpiaci árak volatilitása, illetve tartós visszaesése. Kedvezőtlen ingatlanpiaci trend pótfedezet bevonását vagy jelzáloglevél visszavásárlást teheti szükségessé a fedezeti könyvi egyensúly helyreállítása érdekében. Az ingatlanbiztosíték érvényesítésének lehetőségét szűkítő jogszabályváltozás rontja a Kibocsátó jövedelmezőségét.
- *A szabályozási környezet megváltozásának kockázata:* A Kibocsátó üzletmenetét és a hitelportfólió nagyságát közvetlenül befolyásolják a számviteli szabályok, valamint a hitelezésre, a befektetési tevékenységre, a bankok adózására, a Jelzáloglevél-kibocsátók körére, és az előírt pénzügyi mutatókkal kapcsolatos követelményeket megfogalmazó jogszabályok változása.

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

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

- (a) a hitelintézetek tevékenységéhez való hozzáféréstől és a hitelintézetek és befektetési vállalkozások prudenciális felügyeletéről, a 2002/87/EK irányelv módosításáról, valamint a

2006/48/EK és a 2006/49/EK irányelvek hatályon kívül helyezéséről szóló 2013/36/EU irányelv; és

- (b) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 575/2013/EU rendelet

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

A Kibocsátó üzletmenetére és jövedelmezőségére az alábbiak szempontjából jelentős kockázatot jelentene a lakástámogatási rendeletek (ideértve a 12/2001. (I. 31.), a 134/2009. (VI. 23.) és a 341/2011. (XII. 29.) Kormányrendeleteket) módosítása. Az elmúlt években többször is módosult a lakástámogatási rendszer, amely érdemben befolyásolta a hitelek/refinanszírozási hitelek iránti keresletet és ennek megfelelően a Kibocsátó üzletmenetét és jövedelmezőségét.

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

*(1) Az ideiglenes árfolyamgát alkalmazásával kapcsolatos kockázati tényezők*

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény alapján előfordulhat, hogy a Kibocsátónak bizonyos feltételek teljesülése esetén az egyes természetes személy hitelfelvevőkkel kötött devizakölcsön-szerződéseik tekintetében átmenetileg rögzített átváltási árfolyamot kell alkalmaznia. Ezen átmeneti időszak alatt a Kibocsátó a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt a hitelfelvevők által meg nem fizetett törlesztőrészlet-hányadok (a **különbözetek**) finanszírozására forintban ún. gyűjtőszámlahiteleket köteles folyósítani. Az árfolyamgát bevezetésével kapcsolatos rendelkezések részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszer szereplőinek jelzáloghitelzési tevékenységét érintő jelentősebb jogszabályok – a devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 1. (Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény szerinti árfolyamgát) pontja tartalmazza.

A forintnak a svájci frank, az euró vagy a japán jen vonatkozásában történő esetleges leértékelődése megnövelheti a fenti különbözetek és így a Kibocsátó által a gyűjtőszámla-hitelkeretek alapján folyósítandó kölcsönök összegét. Ebből kifolyólag a Kibocsátó finanszírozási igénye is megnőhet. Előfordulhat továbbá, hogy a forintnak a svájci frank, az euró vagy a japán jen vonatkozásában történő esetleges leértékelődése esetén a Kibocsátó nem lesz képes a fenti megnövekedett különbözetek finanszírozásához szükséges összegeknek megfelelő feltételek mellett történő beszerzésére. Ez szigorúbb eszköz-forrás kezelést tehet szükségessé, amely a Kibocsátó finanszírozási és működési költségeinek megnövekedését vonhatja maga után.

Előfordulhat, hogy a Kibocsátó nehéz helyzetben lévő hitelfelvevők részére lesz köteles gyűjtőszámlahitelt nyújtani, amely jelentősen megnövelheti a Kibocsátó hitelkockázatát. A rögzített átváltási árfolyam alkalmazási időszakának lezárultát követően a hitelfelvevők törlesztési kötelezettségei jelentősen megnövekedhetnek, tekintettel arra, hogy ezen időpontban a jelzáloghitelekkel kapcsolatos törlesztőrészleteik még mindig magasak lesznek (azt feltételezve, hogy a forint nem fog felértékelődni a svájci frank, az euró vagy a japán jen vonatkozásában), és emellett a hitelfelvevőknek a vonatkozó gyűjtőszámlahitelek törlesztését is meg kell majd kezdeniük. Előfordulhat, hogy a hitelfelvevők pénzügyi helyzetében a rögzített

átváltási árfolyam alkalmazási időszakának lezárultát követően nem következik be javulás, illetve hogy ezen hitelfelvevők nem lesznek képesek a jelzáloghitelekkel kapcsolatos, valamint a vonatkozó gyűjtőszámlahitelek alapján fizetendő törlesztőrészeit elfizetni.

A fentiekben említett tényezők hátrányosan befolyásolhatják a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét, továbbá a Jelzáloglevelek és Kötvények szerinti kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatos képességét.

*(2) A lakóingatlanok kényszerértékesítéskor alkalmazandó kvóták bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők*

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény a lakáshitelek fedezetűl szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítését negyedéves kvóták bevezetése útján korlátozta. A korlátozások részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszer szereplőinek jelzáloghitelezési tevékenységét érintő jelentősebb jogszabályok – a devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 2. (Lakóingatlanok kényszerértékesítésével kapcsolatos kvóták bevezetése) pontja tartalmazza. Előfordulhat, hogy a fentiek szerint alkalmazandó negyedéves kvóták nem lesznek elegendőnek és a magyar bankok könyveinek és mérlegeinek elhúzódo kitisztulását vonhatják maguk után. Ez tartósan magasabb céltartalék képzési kötelezettséggel járhat, és csökkentheti a Kibocsátó új hitelek kihelyezésével kapcsolatos képességét, különösen akkor, ha a Kibocsátó lakáshiteleinek fedezetűl szolgáló lakóingatlanok koncentráltan egy adott megyében (vagy adott esetben a fővárosban) helyezkednek el. A fentiek mellett amennyiben a fenti korlátozások megszűnését követően a hitelintézetek és az egyéb piaci szereplők egyidejűleg nagy számban kezdik meg a lakáshitelek fedezetűl szolgáló hasonló jellegű lakóingatlanok kényszerértékesítését, ez túlkínálatot okozhat az ingatlanpiacon, és jelentősen csökkentheti a kényszerértékesítés alá vont ingatlanok értékesítéskor elérhető vételárakat. A fentiek mellett nem zárható ki, hogy a jövőben a Magyar Állam vagy Kormány által egyéb, a kényszerértékesítések hasonló módon történő korlátozásával kapcsolatos intézkedések kerülhetnek elfogadásra, és egyes hitelfelvevők ezzel kapcsolatos várakozásai csökkenthetik ezen hitelfelvevők törlesztési fegyelmét.

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

*(3) A végtörlesztéssel kapcsolatos kockázati tényezők*

Az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. törvény egy 2011. december 30-ig tartó átmeneti időszakra lehetővé tette egyes ingatlan fedezetű, fogyasztókkal kötött deviza alapú kölcsönszerződések rögzített árfolyamon történő teljes előtörlesztését (**végtörlesztés**). A végtörlesztés feltételeinek részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszer szereplőinek jelzáloghitelezési tevékenységét érintő jelentősebb jogszabályok – a devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 3. (A végtörlesztési törvény) pontja tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a svájci frank, az euró vagy a japán jen vonatkozásában a végtörlesztések időpontjaiban irányadó tényleges piaci árfolyamok a fentiekben említett törvényben rögzített árfolyamokat meghaladták, az ezen árfolyam különbözetekből eredő költségeket a végtörlesztésekkel érintett kölcsönszerződések vonatkozásában a hitelezők voltak kötelesek viselni, és azokat nem terhelhették át a hitelfelvevőkre.

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

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

*(4) A kamatplafon alkalmazásával kapcsolatos kockázati tényezők*

A kölcsönök kamatai és a teljes hiteldíjmutató korlátozása, valamint az átlátható árazás biztosítása érdekében az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2011. évi CXLVIII. törvény 2012. április 1-jei hatállyal több, a Kibocsátó által a fogyasztókkal megkötött hitel- illetve kölcsönszerződéseit tekintetében alkalmazható kamatokat és díjakat érintő korlátozást vezetett be. A korlátozások részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszer szereplőinek jelzáloghitelezési tevékenységét érintő jelentősebb jogszabályok – a devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 4. (A kamatplafonról szóló törvény) pontja tartalmazza. A fentiekben említett korlátozások, továbbá bármely hasonló korlátozás bevezetését célzó jövőbeli kormányzati vagy szabályozói intézkedés hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét, továbbá a Jelzáloglevelek és Kötvények szerinti kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatos képességét.

*(5) A szabályozói háttérrel kapcsolatos további kockázati tényezők:*

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

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

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

- A befektetőnek megfelelő – a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos – tapasztalattal és tudással kell rendelkeznie az ezen értékpapírokba történő befektetés kockázatainak, valamint az Alaptájékoztatóban és a kiegészítő dokumentumokban szereplő információk teljes körű értékeléséhez.
- Ahhoz, hogy a befektető a Jelzáloglevelekbe illetve Kötvényekbe történő befektetését, illetve az ezen Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a befektetési portfóliójára gyakorolt hatásait a saját

pénzügyi helyzetének fényében értékelhesse, megfelelő információval, elemző eszközökhöz való hozzáféréssel, továbbá az ezen eszközök használatához szükséges tudással kell rendelkeznie.

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

A Jelzáloglevelek és Kötvények bizonyos típusai komplex pénzügyi eszközöknek minősülhetnek. Intézményi befektetők önálló befektetésként általában nem vásárolnak komplex pénzügyi eszközöket. A komplex pénzügyi eszközök vásárlása a 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 portfóliójának alakulására.

#### **Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok**

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

kapcsolatosan alkalmazandó kockázati felár növekedése a megvásárolt értékpapír árfolyamának csökkenését eredményezheti.

- *Hitelminősítés kockázata:* A Kibocsátó Jelzáloglevelei jelenleg nem rendelkeznek független külső hitelminősítő által megállapított minősítéssel. Ettől függetlenül egy esetleges jövőbeli hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi a struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető a Jelzáloglevelek és Kötvények vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.
- *A befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatok:* Egyes befektetők befektetői tevékenysége bizonyos hatóságok szabályozása, illetve bizonyos jogszabályok hatálya alá tartozik. Minden lehetséges befektetőnek konzultálnia kell jogi tanácsadóival arról, hogy (i) a Kibocsátó Jelzálogleveleibe és Kötvényeibe történő befektetés a jogszabályoknak megfelel-e; (ii) a kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények fedezetként felhasználhatók-e a különböző típusú hitelügyletek esetén; és (iii) vannak-e érvényben további korlátozások a Jelzáloglevelek és Kötvények értékesítésére. Az intézményi befektetőknek azt is mérlegelni kell, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában alkalmazandó-e kockázatalapú tőkesúlyozásra vonatkozó vagy hasonló szabály.

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

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



(viii) az indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt az index múltbeli alakulása nem jelent garanciát az index jövőbeli alakulására. Ennek megfelelően a befektetőknek ajánlott egyeztetniük a pénzügyi és jogi tanácsadójukkal az indexált kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázatokról, valamint arról, hogy az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények megfelelő befektetési formák-e számukra.

- *Részben megfizetett Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amelynek kibocsátási ára több részletben fizethető meg. A befektető elvesztheti teljes befektetését abban az esetben, ha a további részesletek befizetése meghiúsul.
- *Változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények kamatszorzó vagy egyéb tőkeáttétel alkalmazásával:* A változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet. Abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek és Kötvények kamatozásának meghatározásakor szorzó, tőkeáttétel, cap vagy floor vagy ezek bármely kombinációja kerül alkalmazásra, a Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyam volatilitása meghaladhatja az olyan értékpapírokat, amelyek kamatozását ilyen tényezők nem befolyásolják.
- *Fixről Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények:* Az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények olyan szelvényvel rendelkezhetnek, amelyek a Kibocsátó választása alapján fixről változó kamatozásúra vagy változóról fix kamatozásúra változtathatóak át. A Kibocsátó azon képessége, hogy az érvényes kamatot átkonvertálja, befolyásolhatja a másodlagos piacot és a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát, tekintettel arra, hogy a konvertálásra feltételezhetően olyan időszakban kerül sor, amikor a Kibocsátó finanszírozási költségei a korábbiakhoz képest alacsonyabbak.
- *Jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények:* A jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket a hagyományos kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest nagyobb árfolyamkilengések jellemzik. Általánosságban elmondható, hogy minél hosszabb az ilyen típusú Jelzáloglevél vagy Kötvény futamideje, annál nagyobb a Jelzáloglevél vagy Kötvény árfolyamának ingadozása a hasonló lejáratú, hagyományos kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest.

## FELELŐS SZEMÉLYEK


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


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

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


Budapest, 2014. március 5.


### Kibocsátó

  
\_\_\_\_\_  
Pórfy György  
elnök-vezérigazgató

  
\_\_\_\_\_  
Tóth Illés  
igazgató

### Vezető Forgalmazó

  
\_\_\_\_\_  
Csáky Attila  
ügyvezető igazgató

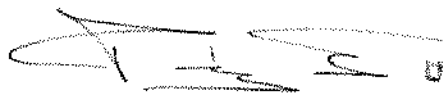
  
\_\_\_\_\_  
Motyovszki Gábor  
igazgató


## A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

A Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetésről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2013. november 6-án kelt 26/2013. számú határozata.


Budapest, 2014. március 5.


### Kibocsátó

  
UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
Pórfy György  
elnök-vezérigazgató

  
Tóth Illés  
igazgató

### Vezető Forgalmazó

  
UniCredit Bank Hungary Zrt.  
Csáky Attila  
ügyvezető igazgató

  
Motyovszki Gábor  
igazgató

## HIVATKOZÁS ÚTJÁN BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

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

- (i) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ii) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (iii) A Kibocsátó 2014. február 12-i alapító okirata (az **Alapító Okirat**).

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

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

## JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

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

### 1. Kibocsátó

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

### 2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2013. november 6-án kelt 26/2013. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

### 3. Hirdetmények és értesítések

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

### 4. A Program

#### (a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forintos 2014-15. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

#### (b) Keretösszege

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

### 5. Vezető Forgalmazó

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

### 6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

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

## 8. **Jelzáloglevelek**

### (a) Tipusa

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 értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

### (b) Megjelenési formája

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

### (c) A Jelzáloglevelek jellege

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

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

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

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a Tpt. 376. §-ában meghatározott Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége. A választott bírósági eljárásokban a Választott Bíróságnak három választott bíróból álló tanácsa dönt a saját, mindenkori hatályos szabályaival összhangban. Mindkét vitában álló fél jogosult egy választott bíró kijelölésére. Az így kijelölt két választott bíró jelöli ki a harmadik választott bírót, aki a tanács elnökeként jár el.

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

A 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 kamatfizetésekre.

(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.

(i) A Jelzáloglevelek névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.)

## 9. Jelzáloglevelek forgalomba hozatala

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

### (a) A forgalomba hozatal módja

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

### (b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

### (c) Árfolyam

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

### (d) Forgalomba hozatali ár

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

### (e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

### (f) További forgalomba hozatalok

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

### (g) A befizetett összeg

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



(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

## 10. Kétoldalú árjegyzés

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

## 11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

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

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

(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

(i) *A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

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

(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

A Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamata a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó által valamely nyilvánosan elérhető és a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott referencia kamatláb vagy index alapul vételével kerül kiszámításra, az így számított 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 Kamatláb a vonatkozó Kamatfizetési Időszakra.

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

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

(iv) *Minimum és/vagy maximum Kamatláb*

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

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

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

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

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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

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

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

Feltételekben és a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeiben meghatározott módon közzétételre kerüljön, továbbá értesíti a Központi Értékpapírszámla Vezetőjét az esedékes Kamatösszegekről.

### **13. Felhalmozott Kamat**

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

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

### **14. Diszkont Jelzáloglevelek**

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

### **15. Késedelmi Kamat**

Amennyiben a Kibocsátó a Jelzáloglevelek alapján fizetendő bármely összeggel kapcsolatosan késedelembe esik, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni a lejárt, de még nem teljesített tartozása vonatkozásában.

### **16. Kifizetések**

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

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

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

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

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

megfizetése megtörténik a Jelzáloglevél-tulajdonosok javára, a Jelzáloglevél Feltételekkel összhangban.

## 17. Munkaszüneti Napok

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

## 18. Visszavásárlás

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

## 19. Visszaváltási opciók

### (a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

A Jelzáloglevelek lejáratkor egy összegben, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint 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 törlesztzi 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:

- R $\dot{A}$**  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 értéknapijától (azt is beleértve) a visszaváltásra kikötött napig (de azt nem beleértve), vagy addig a napig telt el, amikor a Jelzáloglevél lejárttá és visszafizetendővé vált, és amely tört szám nevezőjében 360 szerepel.

Aukciós értékesítés esetén, ha az aukció során a Jelzáloglevelek különböző árfolyamon kerülnek értékesítésre, akkor az értékesített Jelzáloglevelek átlagára

tekintendő referenciaárnak. A referencia átlagár összegéről a Kibocsátó értesítést tesz közzé a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.

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

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

## 20. **Érvénytelenítés**

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

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

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



## KÖTVÉNY FELTÉTELEK

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

### 1. Kibocsátó

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

### 2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2013. november 6-án kelt 26/2013. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

### 3. Hirdetmények és értesítések

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

### 4. A Program

#### (a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forintos 2014-15. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

#### (b) Keretösszege

50.000.000.000 Ft (ötvenmilliárd forint) - a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott össznévértéke alapján. A nem forintban történő kibocsátások esetén a Keretösszege vonatkozó információt lásd az *Árfolyam* című alfejezet alatt.

### 5. Vezető Forgalmazó

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

### 6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

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

## 8. Kötvények

### (a) Típusa

A Kötvények a Tpt. 12/B §-a valamint a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

### (b) Megjelenési formája

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

### (c) A Kötvények jellege

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

### (d) Elévülés

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

### (e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

A Kötvényekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a Tpt. 376. §-ában meghatározott Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége. A választott bírósági eljárásokban a Választott Bíróságnak három választott bíróból álló tanácsa dönt a saját, mindenkor hatályos szabályaival összhangban.

Mindkét vitában álló fél jogosult egy választott bíró kijelölésére. Az így kijelölt két választott bíró jelöli ki a harmadik választott bírót, aki a tanács elnökeként jár el.

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

A Kötvénytulajdonosok vagy Tulajdonosok bármely Kötvény vonatkozásában a Kötvények mindenkorai tulajdonosait jelentik.

A Kötvények átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével, és a Kötvényeknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg.

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

A Kötvény tulajdonosai jogosultak továbbá a Kötvényből eredő tőke- és kamatkifizetésekre.

(g) A Kötvények átruházásának korlátozása

A Kötvények átruházása esetén a Számlavezetők összevont Értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkorai 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.

(i) A Kötvények névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.)

## 9. **Kötvények forgalomba hozatala**

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

(a) A forgalomba hozatal módja

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

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

(c) Árfolyam

Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB forgalomba hozatal napján irányadó, az adott devizanem forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a

forgalomba hozott Kötvények össznévértékét forintra, abból a célból, hogy megállapítsa, a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből. A Program keretében devizában forgalomba hozott Jelzáloglevél és Kötvény állomány minden negyedév végével átértékelésre kerül az aktuális MNB árfolyamon, és ez alapján újra megállapításra kerül, hogy mekkora a részaránya a Program össznévértékéből.

(d) Forgalomba hozatali ár

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

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

## 10. Kétoldalú árjegyzés

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

## 11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

### (a) Kamatozás

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

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

### (b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

- (i) a **tőkére** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglalja a Kötvényekre vonatkozóan fizetendő minden Törlesztési Összeget, Visszaváltási Összeget és egyéb tőkejellegű összeget, amely a jelen Kötvény Feltételeknek, azok módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő;
- (ii) a **kamatra** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglalja minden Kamatösszeget és minden egyéb összeget, amely a jelen Kötvény Feltételeknek, azok módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő; és
- (iii) a **tőke** és a **kamat** úgy 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 hónapról áll, tekintet nélkül a Kamatfizetési Időszak első vagy utolsó napjára, kivéve, ha valamely Kamatfizetési Időszak a Lejárat Napján ér véget, és a Lejárat Napja február hónap utolsó napjára esik, amely esetben ezt az utolsó napot tartalmazó februárt nem kell 30 napos hónappá meghosszabbítani); és
- (v) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**30/360**", "**360/360**" vagy "**Kötvény-alapú**" számítást 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 hónapról áll (kivéve ha (a) a Kamatfizetési Időszak utolsó napja valamely hónap 31. napja, de a Kamatfizetési Időszak kezdete a hónapnak nem a 30. vagy 31. napjára esik, amely esetben az utolsó napot tartalmazó hónapot nem kell 30 naposra lerövidített hónapnak tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapnak tekinteni)).

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

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

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

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

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

**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 időszakokkal megegyező időszak után következik be (**Meghatározott Időszak**).

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

(d) *Változó vagy Indexált Kamatozású 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 tőkefizetést jogellenesen késleltetik vagy megtagadják. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész kamatai tovább halmozódnak az alábbi időpontok közül a korábban bekövetkezőig:

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

## 14. **Diszkont Kötvények**

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

## 15. **Késedelemi Kamat**

Amennyiben a Kibocsátó a Kötvények alapján fizetendő bármely összeggel kapcsolatosan késedelembe esik, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései

szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni a lejárt, de még nem teljesített tartozása vonatkozásában.

## **16. Kifizetések**

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

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

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

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

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

## **17. Munkaszüneti Napok**

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

## **18. Visszaváltási opciók**

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

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

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

(b) *Lejárat előtti visszaváltás*

(i) *Diszkont Kötvény*

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

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

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 értéknapijától (azt is beleértve) a visszaváltásra kikötött napig (de azt nem beleértve) vagy addig a napig telt el, amikor a Kötvény lejártta 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 rendelkezik.

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

## 20. Érvénytelenítés

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

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

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

## AUKCIÓS SZABÁLYOK

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

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

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó a Jelzáloglevelek és Kötvények aukcióját az UniCredit Bank Hungary Zrt.-n keresztül (Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények esetén), vagy a BÉT Aukciós Rendszerén (Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények esetén) bonyolíthatják le. Ettől függően az aukciós szabályok jelentősen eltérhetnek. BÉT-en keresztüli aukció esetén az aukciós szabályok összhangban vannak a BÉT Kereskedési Kódexéről szóló Szabályzata 8. fejezetének 21. pontjával (Az AUKCIÓS Ajánlat). Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

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

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

### **Befizetés módja**

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

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

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

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

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

### **Allokáció**

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

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

## A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

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

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

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

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

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

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

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

### A jegyzési ajánlatok érvényessége

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

### Allokáció

A Kibocsátó fenntartja a jogot, hogy a meghirdetett maximum összegen felül túljegyzést fogadjon el maximum a Végleges Feltételekben meghatározott 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 általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

#### **Az értékpapírok jóváírása**

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

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



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

## Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Jelzáloglevelek [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2014-15. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2014. március 5-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. cikk 3. pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://www.kozzetetelek.hu>) honlapon.

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

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

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

#### A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

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

- kamatának egyéb megállapítási módja:
- (17) **Változó Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések**
- [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)
- (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: [Képernyőoldal 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) Képernyőoldal Kamat-meghatározás: [●]
- (viii) A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása: [Államadósság Kezelő Központ Zrt.] / [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a Referencia Bankok]
- (ix) Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a Referencia Bankok): [meghatározandó]
- (x) Referencia Kamatláb: [BUBOR] / [egyéb (részletezendő)]
- (xi) Kamatfelár(ak): évi [+/-][●]%
- (xii) Minimális Kamatláb: évi [●]%
- (xiii) Maximális Kamatláb: évi [●]%
- (xiv) Felhalmozott kamat: [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
- (xv) Kamatbázis: [●]
- (xvi) Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól: [●]
- (18) **Diszkont Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések**
- [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)
- (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 törölendők)
- (i) Index / Képlet: [részletezze itt vagy az Egyéb rendelkezésekben]

/

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

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

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

#### A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

#### A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

#### ÉRTÉKESÍTÉS

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

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

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

- (32) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [●]
- (33) Kifizetési helyek: [●]
- (34) (i) A Felügyelet engedélyének száma és dátuma: [●]
- (ii) A Kibocsátó határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [●]
- (iii) A Kibocsátó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (35) ISIN Kód: [●]
- (36) A Jelzáloglevél sorozatszám: [●]
- (37) A Jelzáloglevelek jóváírása: [●]
- (38) Központi Értékpapírszámla Vezetője és címe: [●] / [Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.).]
- (39) Forgalomba hozatali 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 Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: | [●] / [Nem alkalmazandó.]                  |

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

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

---

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

---



**A Vagyonellenőr nyilatkozata**  
*[beillesztendő]*

**MELLÉKLET**  
**Összefoglaló**  
*[beillesztendő]*

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

### Végleges Feltételek

[dátum]

#### UniCredit Jelzálogbank Zrt.

**Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Kötvények [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2014-15. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében**

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2014. március 5-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Kötvényekkel kapcsolatosan az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. cikk 3. pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://www.kozzetetelek.hu>) honlapon.

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

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

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

#### A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

(16)	<b>Fix Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b>	[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)
	(i) Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]
	(ii) Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]
	(iii) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
	(iv) A Kamatláb mértéke:	[●]% (EHM: [●]%)
	(v) Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Kötvényre]
	(vi) Kamatbázis:	[●]
	(vii) Fix Kamatozású Kötvény kamatának egyéb megállapítási módja:	[●]
(17)	<b>Változó Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések</b>	[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen 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:   | [Képernyőoldali 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)  | Képernyőoldali Kamat-meghatározás:   | [●]   |
| (viii) | A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:   | [Államadósság Kezelő Központ Zrt.] / [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldali vagy a Referencia Bankok] |
| (ix)   | Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a Referencia Bankok):   | [meghatározandó]  |
| (x)    | Referencia Kamatláb:   | [BUBOR] / [egyéb (részletezendő)]   |
| (xi)   | Kamatfelár(ak):  | évi [+/-][●]%   |
| (xii)  | Minimális Kamatláb:  | évi [●]%  |
| (xiii) | Maximális Kamatláb:  | évi [●]%  |
| (xiv)  | Felhalmozott kamat:  | [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Kötvényre]            |
| (xv)   | Kamatbázis:  | [●]   |
| (xvi)  | Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételei 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 törölendők)

- |     |        |             |
|-----|--------|-------------|
| (i) | Hozam: | [●]% évente |
|-----|--------|-------------|

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

/

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

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

4	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
5	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
6	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
7	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
8	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
9	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[IND EX NEVE]/[ ●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
10	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CP]/[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 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 Végléges Feltételekkel összhangban megállapított összeg.]
(23)	Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg és dátum:	[Névérték] / [Egyéb]

#### A KÖTVÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

#### ÉRTÉKESÍTÉS

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



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

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

- (32) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [●]
- (33) Kifizetési helyek: [●]
- (34) (i) A Felügyelet engedélyének száma és dátuma: [●]
- (ii) A Kibocsátó Határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [●]
- (iii) A Kibocsátó Határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (35) ISIN Kód: [●]
- (36) A Kötvény sorozatszám: [●]
- (37) A Kötvények jóváírása: [●]
- (38) Központi Értékpapírszámla Vezetője és címe: [●] / [Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.).]
- (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:   | <input checked="" type="checkbox"/>                       |
|      | A kibocsátás becsült nettó összköltsége:   | <input checked="" type="checkbox"/>                       |
| (44) | Irányadó jog és illetékesség:  | A Kötvényekre a magyar jog irányadó.                      |
| (45) | Egyéb Forgalmazó(k):   | <input checked="" type="checkbox"/> / [Nem alkalmazandó.] |
| (46) | Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak:  | <input checked="" type="checkbox"/> / [Nem alkalmazandó.] |
| (47) | Kibocsátónak a Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: | <input checked="" type="checkbox"/> / [Nem alkalmazandó.] |

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

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

---

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

---

**MELLÉKLET**  
**Összefoglaló**  
*[beillesztendő]*

## BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA

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

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

A Program keretében megvalósuló egyes forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által folyósított hitelek állományából minél nagyobb problémamentes követelésállományt tudjon megvásárolni. A Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalokból származó források biztosítják és javítják a Kibocsátó eszközei és forrásai szerkezetének összhangját.

## A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

### I. A KIBOCSÁTÓ ADATAI

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

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

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

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

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

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

### II.1. A Kibocsátó fontosabb mutatószámai

	2012.12.31. <i>auditált</i>	2013.12.31. <i>auditált</i>
<b>Saját tőke – fedezettség</b>		
<u>saját tőke</u> összes forrás	15,3	18,5
<b>ROE</b>		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	6,9	6,8
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	75,6	37,5
<b>Tőkeáttételi mutató</b>		
mérlegfőösszeg saját tőke	654,8	541,4
<b>Kockázati CT és értékvesztés fedezettség</b>		
<u>kockázati CT+értékvesztés</u> saját tőke	14,2	7,2
<b>Likviditási ráta</b>		
<u>forgóeszköz</u> rövidlejáratú kötelezettség	58,6	49,8

*Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. és 2013. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2012. és 2013. évi éves beszámoló*

**II.2.1. A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2012.12.31-én (adatok MFT-ban)**

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	4.666	2.106	11.848	29.362	47.982
Ügyfelekkel szembeni követelés	885	10.142	8.639	19.246	38.912
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	15.978	9.171	2.317	0	27.466
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	117	0	0	0	117
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	8.223	29.530	19.046	56.799

*Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2012. évi éves beszámolója*

**II.2.2. A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2013.12.31-én (adatok MFT-ban)**

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

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

**II.3. A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2012. és 2013. december 31-én (adatok MFT-ban)**

	2012.12.31. <i>auditált</i>	2013.12.31. <i>auditált</i>
Adózás előtti eredmény	2.828	1.582
Adófizetési kötelezettség	-560	-456
Általános tartalékképzés/feloldás	-226	-113
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0
Jóváhagyott osztalék	1.000	900
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>1.042</b>	<b>113</b>
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	9.616	11.135
Értékelési tartalék	84	20
Általános tartalék	1.314	1.427
Mérleg szerinti eredmény	1.042	113
<b>Saját tőke</b>	<b>15.839</b>	<b>16.478</b>

*Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. és 2013. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2012. és 2013. évi éves beszámoló*



#### II.4. A Kibocsátó Cash Flow kimutatásai 2012.12.31. és 2013.12.31-én (adatok M Ft-ban)

Sor szám	Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31.
01.	<b>Kamatbevételek</b>	8.176	6.167
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)	29	372
03.	+ Egyéb bevételek (cél. - felh. és a cél. többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	190	133
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	1
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-4.936	-3.534
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékvesztés kivételével)	-284	-212
10.	- Egyéb ráfordítások (cél. képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-486	-842
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékvesztés kivételével)	-4	-4
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	-1
13.	- Általános igazgatási költségek	-452	-731
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	-1.038	0
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-560	-456
16.	- Kifizetett osztalék	-1.000	-900
17.	<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)</b>	<b>-365</b>	<b>-7</b>
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés+, ha csökkenés -)	-23.342	-14.451
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	29.338	13.734
20.	+/- Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
22.	+/- Bef. eszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-3.173	-1.333
23.	+/- Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
24.	+/- Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
25.	+/- Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	1	-7

26.	+ -	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés + )	-78	354
27.	+ -	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-342	-219
28.	+	Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+	Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök		
30.	-	Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.		<b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS</b>	2.039	-1.929
32.		ebből:-készpénz (forint - és valutapénztár, csekkek) állományváltozása		
33.		- számlapénz (az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven belüli lejáratú betétszámlák, valamint a külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betétszámla) állományváltozása	2.039	-1.929

*Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. és 2013. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2012. és 2013. évi éves beszámoló*

## II.5. Mérlegfőösszeg és eredmény

2013. december 31-én a Kibocsátó mérlegfőösszege 89 milliárd forint volt, ami 2012. december 31-hez viszonyítva 14 %-os csökkenést jelent.

Az adózott eredmény 2012. december 31-én 2.268 milliárd forint, 2013. december 31-én pedig 1.126 milliárd forint volt.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint számított adózás előtti eredmény 2013. december 31-én 1.287 milliárd forint volt, ami az előző évihez képest 19 %-os csökkenést jelent.

Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2013. december 31-én 1.037 milliárd forint volt, ami 18 %-os csökkenést jelent a 2012. december 31-i 1.264 millió forintos adózott eredményhez viszonyítva.

## III. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE

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

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

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

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 devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény hatálya alá azon természetes személyek euróban, svájci frankban vagy japán jenben nyilvántartott devizakölcsönei tartoznak, akik törlesztési kötelezettségüket forintban teljesítik. Miután az UniCredit Jelzálogbank Zrt. hitelszerződése esetén az ügyfél a kölcsön devizanemében köteles teljesíteni fizetési kötelezettségét, így ezen ügyletek nem esnek a 2011. évi LXXV. törvény hatálya alá. Ezt az álláspontot megerősítette a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete is, továbbá a Pénzügyi Békéltető Testület is ezt a jogértelmezést képviselte a Kibocsátó ügyfelei által kezdeményezett jogviták kapcsán.

A Kibocsátó 2013. február 4-én a tőkekövetelés összegének megfelelő ellenérték fejében – visszkereset nélkül – jelzálogkölcsön átruházására vonatkozó szerződést kötött három darab jelzáloghitel-szerződés vonatkozásában. A jelzáloghitel-szerződések alapján nyilvántartott tőkekövetelések együttes összege a szerződésalkötés időpontjában 34.510.700 euró összeg volt. A Kibocsátó az eszközértékesítésből befolyt ellenértékből az ügyletek refinanszírozására felvett kölcsönt előtörlesztette.

Az MNB, mint felügyeleti hatóság 2013. október 7-től október 11-ig vizsgálatot tartott a Kibocsátónál. A vizsgálat célja a kibocsátói tevékenység, a fedezetnyilvántartás, a vagyonellenőr, a likviditáskezelés és a kapcsolódó adatszolgáltatás, valamint az ingatlanfedezetek értékelésének és újraértékelésének ellenőrzése volt. Az Alaptájékoztató összeállításakor a fenti vizsgálatot lezáró felügyeleti határozat még nem áll rendelkezésre.

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

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

Az UniCredit vezető európai kereskedelmi bank, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2013. szeptember 30-án 883,8 milliárd euró volt.

Az UniCredit 20 országban van jelen intézményhálózatával. Teljes nemzetközi hálózata, mely több mint 9.000 bankfiókból áll, és amelyben több mint 148.000 munkatárs dolgozik, mintegy 50 piacra terjed ki (2013. szeptember 30-i adatok).

A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit működteti a legnagyobb bankhálózatot.

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

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

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. korszerű banki termékek, valamint átfogó és rugalmas banki szolgáltatások teljes választékát kínálja mind lakossági ügyfeleinek, mind kis- és középvállalkozásoknak, valamint nagyvállalatoknak. Országszerte 100 bankfiókkal áll ügyfelei rendelkezésére.

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

2012-ben az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 1.657.411 millió forint volt. A magyar számviteli szabályok szerint számolt mérlegfőösszeg alapján 6 százalékos piaci részesedéssel a hetedik helyen áll a hazai nagybankok sorában. Adózott eredménye 20.972 millió forint volt.

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

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

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

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

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

### **VI.1. Igazgatóság**

Az Igazgatóság tagjai a következő személyek:

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

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

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

## **VI.2. Felügyelő Bizottság**

A Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

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

A Felügyelő Bizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

<b>Ljubisa Tesic</b>	a Felügyelő Bizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Pénzügyi Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Tátrai Bernadett</b>	a Felügyelő Bizottság tagja, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Dr. Pettkó-Szandtner Judit</b>	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Jog és Compliance, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Kaliszky András</b>	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Operatív Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Sipos József</b>	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Márkamenedzsment és kommunikáció, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
<b>Tóth Balázs</b>	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Kockázatkezelési Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

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

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

Az audit bizottság feladatait a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerint, a Kibocsátó Alapító Okirata alapján a Felügyelő Bizottság látja el.

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

### **VII. A KIBOCSÁTÓ RÉSZVÉNYESE**

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

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

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

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

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

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

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

#### **VIII.1.1. Üzletiingatlan-finanszírozás**

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág új ügyletet 2013-ban nem kötött, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

Az üzletág a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök lényegi biztosítéka a Kibocsátó által jelzálogjoggal illetve opciós vételi joggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan üzemeltetéséből származó árbevétel engedményezése, a visszafizetés forrása pedig az ingatlan bérbeadásából/eladásából származó bevétel. Az ügyletek fedezetül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Kibocsátó. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy devizaalapon keletkeznek, a Kibocsátó portfóliója elsősorban devizahitelekből (azon belül is jellemzően euróban denominált hitelekből) áll.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2013. december 31-én 1,75 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának (teljes kintlévőségének) 2,57 %-át adta.

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

2010. január 1-jétől a Kibocsátó üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet átmenetileg nem folytat, új hitelszerződéseket 2013-ban nem kötött, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

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

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

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2013. december 31-én 25,14 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 2,52 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának (teljes kintlévőségének) 36,75 illetve 3,69 %-át adta.

### **VIII.1.3. Refinanszírozás**

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

A refinanszírozási terület a portfóliókezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek rendezési feladatait. Az új önállózálogjog-csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor. A refinanszírozási üzletág sikerességének alapvető eleme a partnerbankokkal történő folyamatos kapcsolattartás és kiváló együttműködés.

A kedvezőtlen ingatlan- és a hitelpiaci környezet hatására 2013-ban csökkent a refinanszírozott hitelportfólió mérete, amely tendencia várhatóan folytatódik 2014-ben.

2013. december 31-én a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának (teljes kintlévőségének) 56,99 %-át (38,99 milliárd forint).

### **VIII.1.4. Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás**

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

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

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

A Kibocsátó támogatott forinthitel-portfólióját jellemzően 1 és 5 éves kamatperiódusú hitelek alkotják. Ennek megfelelően a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátások is elsősorban 1 és 5 év közötti lejáratú bíró fix kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények formájában valósulnak meg. A Program keretében azonban lehetőség van ettől eltérő futamidejű, illetve változó kamatozású, valamint Diszkont Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátására is. A forintban történő kibocsátások mellett a Kibocsátó a Program keretében euró és svájci frank Jelzálogleveleket és Kötvényeket is kibocsáthat. A deviza jelzáloglevelek jellemzően változó kamatozású (pénzpiaci referencia kamathoz kötött) közép- és hosszú lejáratú instrumentumok.

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 pénzpiacról bevont forrás jellemzően a rövid távú és strukturális likviditási pozíció menedzselését szolgálja.

A Jelzáloglevelektől elvárt – az állampapírpiaci hozamgörbéhez képest kalkulált – kockázati prémium 2013 egészét tekintve az első negyedévében érte el a legalacsonyabb szintjét, míg az év hátralévő szakaszában már az emelkedő tendencia volt jellemző. A felárak alakulását elsősorban az általános befektetői hangulat és a hazai makrogazdasági környezettel kapcsolatos várakozások határozták meg a vizsgált időszakban. Bár az állampapírpiaci hangulatromlás átmenetinek bizonyult a harmadik negyedév folyamán, a Jelzáloglevél-felárak a korábbiakhoz képest magasabb szinteken stabilizálódtak az év hátralévő részében.

A Kibocsátó Jelzáloglevél-állománya 2013 végén 50,96 milliárd forintot tett ki, amely 2012. december 31-éhez képest 5,84 milliárd forintot csökkenést jelent (2012. december 31-i és 2013. december 31-i hivatalos MNB árfolyamokkal kalkulálva). A forintban denominált Jelzáloglevelek állománya a vizsgált időszakban 5,98 milliárd forinttal zsugorodott, az euróban és a svájci frankban denominált instrumentumok állománya viszont nem változott a 2013-as év folyamán.

## **VIII.2. A portfólió minősége**

2013. december 31-én a Kibocsátó kihelyezett, minősítendő eszközeinek összege 78.297 millió forint volt (az ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni követelésállomány értékvesztéssel nem módosított összege). A 2012. év azonos időszakához képest nőtt a problémamentes kihelyezések aránya. A növekedést kizárólag a más banknál elhelyezett betétek állományának növekedése okozza, a hitelállomány csökkenése mellett.

Az értékvesztés állománya a teljes tőkekintlévőség arányában a 2012. évi 5,63%-ról 2013-ban 6,33%-ra emelkedett, melynek oka, hogy új hitelkihelyezés átmenetileg nincs a Kibocsátónál. A teljesítő hitelállomány az ütemezett előtörlesztés/teljes előtörlesztés miatt csökkent, illetve minden problémamentesnél rosszabb minősítési kategóriában növekedett az értékvesztéssel való fedezettség aránya.

2013. december 31-én a bankközi hitelek és kihelyezések aránya a teljes hitelkintlévőségen belül 63,3% volt, amely a 2012. év azonos időszakához képest 11,2 százalékpontos emelkedést jelent. A Kibocsátó négy bankot refinanszíroz: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t és a Sberbank Magyarország Zrt.-t. A refinanszírozott állomány teljes egészében problémamentes volt.

A vállalati és lakossági bruttó hitelállomány a vizsgált időszakban 44.100 millió forintról 28.754 millió forintra, 34,8%-kal csökkent. A portfólió csökkenésében a törlesztések mellett jelentős szerepe volt egy nagyhitelkorlátot meghaladó vállalati hitel visszakereset nélküli átruházásának (ezzel magyarázható a külön figyelendő hitelállomány jelentős csökkenése is), illetve az MNB Növekedési Hitelprogramja keretében történt hitelkiváltásoknak.

A portfólió minősége romlott, az átlag alatti/kétes/rossz kategóriákban a teljes kintlévőség arányában a 2012. évi 8,4%-ról 2013-ban 9,9%-ra emelkedett az aránya. Romlás kizárólag a lakossági, elsősorban a deviza-jelzáloghiteleknél figyelhető meg, a vállalati és kisvállalati hitelek esetében enyhe állománycsökkenés tapasztalható ebben a kategóriában.

Az egyes hitelportfóliók minőségét meghatározó tényezők:

### Lakossági hitelek

A lakossági hitelállományban a lakáshitelek dominálnak, a Kibocsátónak jelentős számban vannak államilag támogatott forinthitelei, de a minősített állomány nagy része deviza – döntően CHF – hitel.



A kényszerértékesítési kvótarendszer, valamint a gyenge ingatlanpiac továbbra is gátolja a nem teljesítő, jelzáloggal fedezett hitelek kiáramlását a portfólióból.

Tapasztalataink szerint jelzáloggal fedezett ügyletek esetében nincs megfelelő kereslet a faktorpiacon. Ennek oka túlnyomórészt nem forráshiány, hanem az, hogy az engedményesek rendelkezésére álló jogi érvényesítési lehetőségek sikere korlátozott.

Tovább folytatódtak a lakossági átstrukturálások. A válság kitörése óta átstrukturált portfólión belül a legfeljebb 30 napos késedelemmel rendelkezők aránya 2013. során 40-60% között mozgott.

Mivel új folyósítások továbbra sem várhatók 2014-ben, a lakossági jelzáloghitel-portfólió romlási ütemének mérsékelt lassulása valószínűsíthető.

#### Vállalati és kisvállalati hitelek

A minősített állomány, illetve az átstrukturált hitelek a banki várakozásoknak megfelelően teljesítenek, 2013-ban nem került egyetlen újabb vállalati hitel sem nem teljesítő státuszba, a kisvállalati hitelek közül mindössze két, kisebb összegű hitel került nem teljesítő státuszba.

A portfólió minőségi romlására a jövőben sem számít a Kibocsátó.

A Kibocsátó minősítendő kintlévőségeinek állományát, valamint az értékvesztés-/cél tartalékképzés alakulását az alábbi táblázat mutatja. (A táblázat adatai nem auditáltak.)

Adatok ezer forintban	2012.12.31.			2013.12.31.		
	Tőke-kintlévőség	Értékvesztés állománya	Tőke portfólión belüli aránya	Tőke-kintlévőség	Értékvesztés állománya	Tőke portfólión belüli aránya
Problémamentes	70.478.111,0	0,0	76,5%	66.608.350	0	85,1%
Külön figyelendő	13.905.485,1	279.993,8	15,1%	3.907.884	110.920	5,0%
Átlag alatti	782.140,4	148.467,6	0,8%	1.002.449	182.671	1,3%
Kétes	2.775.971,7	1.534.205,7	3,0%	3.043.748	1.744.541	3,9%
Rossz	4.140.672,2	3.226.125,6	4,5%	3.734.324	2.917.932	4,8%
<b>Összesen</b>	<b>92.082.380,5</b>	<b>5.188.792,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>78.296.755</b>	<b>4.956.063</b>	<b>100,0%</b>

*Forrás: UniCredit Jelzálogbank Zrt. MSZSZ szerint elkészített értékvesztési és cél tartalék képzési jelentése*

### **VIII.3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása**

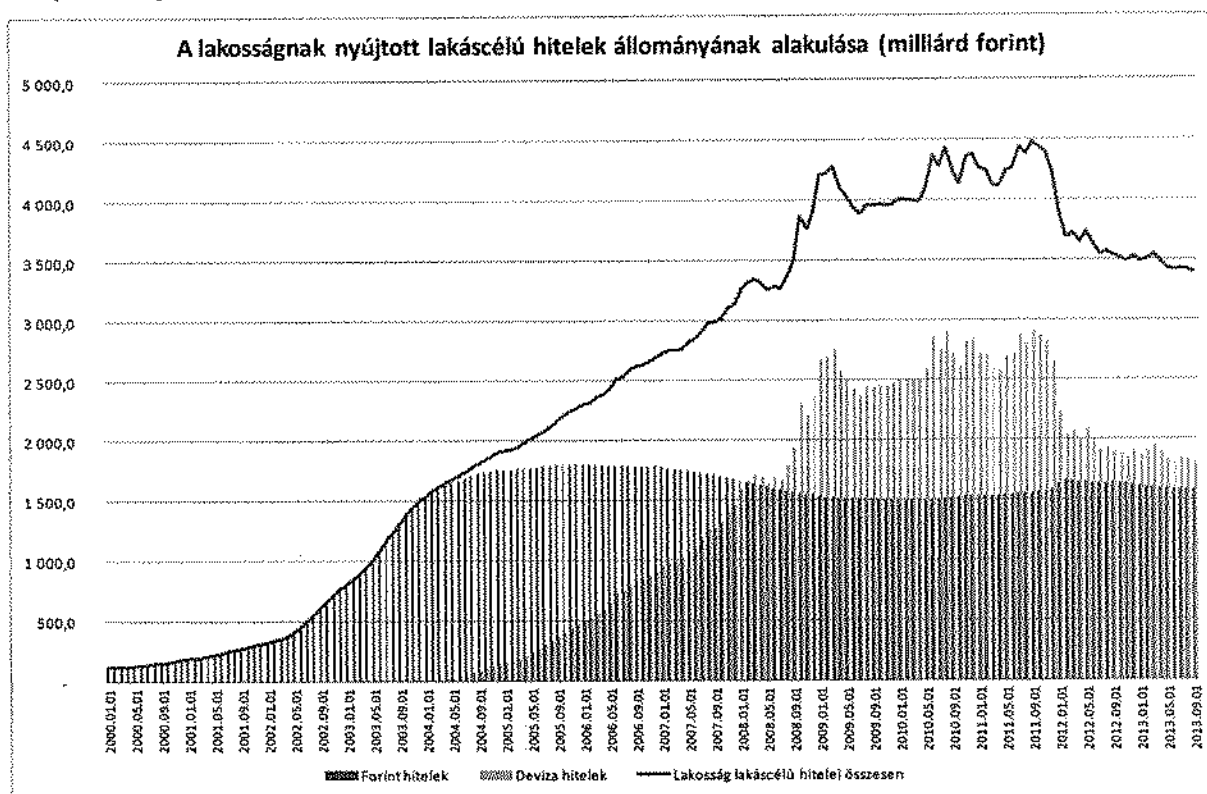
A hazai jelzáloghitelezési piac alakulását egymástól jól elkülönülő fejlődési szakaszok jellemezték az 1998-2013 közötti időszakban. A lakástámogatási rendszer 2001-es életbe lépését megelőző években a stabilizálódó hazai makrogazdasági környezet, ezen belül a lakosság rendelkezésére álló jövedelmének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

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

állományon belül, amely a fogyasztási célú hitelezés felfutását jelezte. A megjelenő külföldi, jellemzően befektetési célú ingatlanpiaci kereslet is hozzájárult az intenzív hitelkereslethez.

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

A csökkenő referencia kamatpálya, illetve az alacsonyabb forint-jelzáloghitel kamatok, a stabilizálódó foglalkoztatás és háztartási jövedelmek, valamint a lésátámogatási rendszer 2009-es és 2012-es bővítésének hatására a jelzáloghitelezés a mérsékelt élénkülés jeleit mutatja 2013. I. félévének adatai alapján. Bár a hazai makrogazdasági környezet a stabilitás jeleit mutatja, a továbbra is visszafogott növekedési kilátások és az újabb devizahiteles mentőcsomag várható hatásaival kapcsolatos bizonytalanság rövid távon a hazai jelzáloghitelezés lassú élénkülését vetíti elő.



Forrás: MNB

#### VIII.4. Versenyhelyzet

A Kibocsátó jelzáloglevél-állománya 2013 év végén 50,96 milliárd forintot tett ki. A 2012-es végtörlesztések által generált 25,10 milliárd forintos csökkenést követően, 2013-ban további 5,98 milliárd forintos erodálódott (árfolyamhatás nélkül számítva) az állomány, köszönhetően a forint hitel-portfólió folyamatos csökkenésének. A piac másik két szereplőjénél is a tavalyinál mérsékeltbb állománycsökkenés volt megfigyelhető. A 2012-ben végrehajtott 5,73 milliárd forintos bruttó jelzáloglevél-kibocsátást követően 2013-ban 4,32 milliárd forint és 3,00 millió svájci frank értékben került sor új papírok kibocsátására (két-két részlet az újonnan kibocsátott UCJBF 2018/A és az UCJBF 2019/C sorozatokból), valamint egy részlet a szintén új kibocsátású, svájci frankban denominált UCJBC 2016/I jelzáloglevélből). 2013-ban 6,60 milliárd forint értékű, forintban denominált jelzáloglevél került

visszavásárlásra (egy-egy tétel az UCJBF 2013/A, az UCJBF 2014/A és az UCJBV 2020/A sorozatokból), szemben a 2012-ben végrehajtott 5,10 milliárd forint és 34 millió svájci frank értékű jelzáloglevél-visszavásárlással. 2013-ban a lejáratok összesen 3,70 milliárd forintot (UCJBF 2013/A) és 3 millió svájci frankot tettek ki (UCJBC 2013/1), míg 2012-ben 6,60 milliárd forint és 30 millió svájci frank volt az összes lejárat. 2013. december 31-én a Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelek állománya a teljes piaci jelzáloglevél-állomány 3,88%-át tette ki, amely 2012 végéhez képest mindössze 0,04 százalékpontos csökkenést jelent.

A három hazai jelzálogbank tevékenységének összehasonlító adatai:

Mérlegfőösszeg alakulása (MSZSZ szerint, milliárd forint)

	2009.12.31.	2010.12.31.	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.09.30.
<b>OTP</b>					
Jelzálogbank Zrt.	1.987,84	1.675,03	1.648,57	1.450,35	1.424,35
<b>FHB Nyrt.</b>					
Jelzálogbank Zrt.	824,98	845,21	804,48	647,79	739,03
<b>UniCredit</b>					
Jelzálogbank Zrt.	140,09	136,93	126,18	103,72	105,90

Forrás: Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete

Jelzáloglevél-állomány alakulása (milliárd forint)

	2009.12.31.	2010.12.31.	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.09.30.
<b>OTP</b>					
Jelzálogbank Zrt.	1.575,49	1.1324,0	1.333,59	1.086,30	1.001,36
<b>FHB Nyrt.</b>					
Jelzálogbank Zrt.	464,19	423,10	414,52	304,04	265,37
<b>UniCredit</b>					
Jelzálogbank Zrt.	59,90	54,41	81,43	56,80	51,09

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

Nettó jelzáloghitel-állomány alakulása (milliárd forint)

	2009.12.31.	2010.12.31.	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.09.30.
<b>OTP</b>					
Jelzálogbank Zrt.	1.423,96	1.540,82	1.460,50	1.255,63	1.154,74
<b>FHB Nyrt.</b>					
Jelzálogbank Zrt.	597,74	567,62	507,82	398,37	357,77
<b>UniCredit</b>					
Jelzálogbank Zrt.	122,90	119,29	108,37	83,57	66,96

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

## VIII.5. Makrogazdasági környezet alakulása

### Nemzetközi környezet

Mérsékelt növekedés és lassuló infláció jellemezte a globális gazdaságot 2013-ban. A főbb fejlett és fejlődő gazdaságok növekedése 2013 második felében némileg lassult, a válságot követő gazdasági kilábalás így továbbra is törékeny. A legfontosabb gazdasági régiók bővülése között a válság éveiben kialakult jelentős ütemkülönbségek változatlanul megfigyelhetőek voltak az év folyamán. Míg az USA válságból való kilábalása folytatódott, az Euró-zóna kibocsátása éves szinten mérsékeltten ugyan, de tovább zsugorodott. A globális keresletoldali inflációs nyomás a vártnál mérsékeltebb volt főként a tovább emelkedő munkanélküliség és a továbbra is szigorú hitelfeltételek okozta gyenge belföldi kereslet miatt, így a fejlett régiókban az infláció többnyire a jegybanki célértékek alatt alakult. A lassú növekedéssel és visszafogott inflációs kockázatokkal összhangban a nagy jegybankok fenntartották, illetve az Európai Központi Bank (ECB) esetében tovább enyhítették a korábban is laza monetáris kondícióikat. A pénzügyi hangulatot 2013-ban elsősorban az Amerikai Jegybank (Fed) eszközvásárlási programjának lassításával („QE3 tapering”) kapcsolatos várakozások alakították. A 2013-as év közepi turbulenciát – Fed „kétoldali piac tesztelését” – követően némileg enyhült a feltörekvő piacok devizáira, illetve

kötvénypiacaira nehezedő nyomás, lehetőséget teremtve ezzel a további monetáris lazításra, mely alól hazánk sem volt kivétel. A 2013. decemberi Fed döntést ugyan némi meglepetéssel fogadta, de már beárazta a piac, így az jelentős pénz- és tőkepiaci hullámokat már nem okozott.

#### Hazai makrogazdasági folyamatok

A magyar gazdaság 2013-ban hivatalosan is kikerült a recesszióból. Miután deficit cél elérésére tett költségvetési intézkedések, az Euró-zóna visszaesése és az aszály sújtotta mezőgazdaság 2012-ben még a gazdaság visszaesését okozták, mindezen tényezők az elmúlt évben már a bázishatásuknál fogva is segítették az újbóli élénkülést. A 2012-es GDP visszaesést (-1.7%) követően a gazdaság 2013-ban mintegy 1%-kal bővült.

Termelési oldalon a mezőgazdaság kifejezetten erős évet tudhat magáénak. Részletes harmadik negyedévre vonatkozó adatok alapján a kibocsátás mintegy 30%-kal nőtt. A második negyedévtől a gazdaság szélesebb körű fellendüléséhez már az építőipar is hozzájárult többéves visszaesést követően, azonban szinte kizárólag állami megrendeléseknek, projekteknek köszönhetően (árvízi védekezés, útépitések, felújítások, stadionépítések). Az ipari szektor az elsősorban exportértékesítésre termelő autóiparnak köszönhetően szintén bővülni tudott, a legnagyobb súlyt képviselő szolgáltató szektor azonban továbbra sem lábalt ki elsősorban a gyenge belső kereslet és a szektort (energia, telekommunikációs, pénzügyi stb.) terhelő különadók és szabályozott árcsökkentések miatt.

Felhasználás tekintetében a háztartások fogyasztása 2013-ban sem tudott érdemben nőni, noha az alacsony infláció okozta reálbér-emelkedés és javuló munkaerő piaci folyamatok ebbe az irányba hatottak. Ennek okai továbbra is az óvatossági megfontolások, a korábban felhalmozott adósságok visszafizetése, valamint a munkaerő piaci trendek bizonytalansága (részmunkaidős foglalkoztatottság, közmunkaprogram, külföldi migráció). Beruházások esetében, mely a válságot követően a hazai gazdaság Achilles-sarka volt, az év második felében szintén fordulat következett be, alapvetően három tényezőnek köszönhetően: fiskális impulzus, EU-források növekvő felhasználása, valamint a Növekedési Hitelprogram beruházás ösztönző hatása. A növekedési pályára való tartós visszaállítás meghatározó tényezője az export élénkülése, melyre külső konjunktúra erősödése az év második felében már pozitív hatással volt. Azonban fontos megjegyezni, hogy stagnáló belső fogyasztás mellett a nettó exportra támaszkodás erősíti az ország külső környezettől való függőségét.

2013 folyamán a gyenge belső kereslet és a laza munkaerőpiac már önmagában erősen fegyelmezte a gazdasági szereplők árazási és bérezési döntéseit alacsony inflációs nyomást teremtve. A historikusan alacsony infláció azonban elsősorban a szabályozott árak több lépcsőben végrehajtott csökkentésének volt köszönhető. A 2012 augusztusában megkezdett monetáris lazítást a középtávon is mérséklet inflációs nyomás mellett gazdaság kihasználatlan kapacitásai indokolták, miközben az ország kockázati megítélésének alakulása támogatóan hatott. Mindezek eredményeként az alapkamat havi 25 bázispontos (2013 szeptembertől 20 bázispontos) vágásokkal 2013 végére 3.00%-ra süllyedt.

Hazánk kockázati megítélése 2013-ban a korábbi évekkel szemben kevésbé volt volatilis, összességében kis mértékben javult (~20bp CDS-felár csökkenés a 2012-es értékhez képest) néhány régiós országhoz képest pedig felülteljesített. 2013 során a nemzetközi tényezők (főként Fed és ECB kommunikáció) inkább az országekockázati felár emelkedését indokolták, melyet az országspecifikus tényezők kisebb megingásokkal ugyan, de kompenzálni tudtak. 2013-ban az HUF/EUR árfolyam a korábbi évekhez képest szűk sávban (292-300) mozgott, éves átlagban az árfolyam 297 volt.

#### VIII.6. Nyereség előrejelzés

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

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

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

### **Magyar Nemzeti Bank:**

<http://www.mnb.hu>

Statisztikai adatok, idősorok:

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

### **A magyar bankrendszer története**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Visszatekintve a kétszintű bankrendszer két kerek évfordulója, valamint a 2012-ben negyedszázados története a szektor fejlődésének egy-egy meghatározó szakaszát zárta le. Az első tíz év egy dinamikus fejlődés és az európai szintű bankszolgáltatások megteremtésének volt az időszaka, a következő időszak pedig a 2008-as nagy válság előtti utolsó aranykorát jelentette a banki közösségnek. 2007-et követően már a közelmúlt eseményeinek lehettünk tanúi, amikor a válság hatására is globálisan, uniós méretekben és hazánkban is szigorodott a banki szabályozás, a romló makrókörnyezet miatt megnehezültek a bankok működési feltételei és egyre több terhet és különadót kellett a szektornak elviselni, ideértve a 2011-12-ben véghezvitt végtörlesztés folyamatát is, mely 13 jövedelmező év után óriási veszteséget okozott a bankoknak. 2013-ban előreláthatólag a közelmúltban jellemzővé vált működési környezet és feltételek nem hoznak könnyebbséget, sőt a válság sokadik körös hatásai újabb országspecifikus terheket rónak a pénzintézetekre, mint pl. a tranzakciós adó bevezetése, vagy a deviza jelzáloghitelek helyzetének újabb rendezése. Az elmúlt 25 év minden tapasztalata, alkalmazkodási készsége és képessége, valamint az anyabankok elkötelezettsége kulcsfontosságú lesz, hogy a bankok újra részesei és pillérei lehessenek a gazdaság fokozatos fellendülésének azzal, hogy teljesítik működésük két alapfeltételét, a stabilitást (sokkellenálló képesség) és a gazdaság hitelezéssel való támogatását.

### **A magyar bankszektor teljesítménye**

A magyar bankrendszert 2013-ban is az elmúlt években tapasztalható kettőség jellemezte. A szektor stabilitása tüke és likviditási oldalról továbbra is erősnek tekinthető, azonban a válság során kialakult prociklikus magatartása (kontrakciós hatása) csak lassan enyhül. Hitelezési és jövedelmezőségi szempontból a fiskális intézkedések továbbra is károsnak tekinthetők, míg a monetáris politika oldaláról a jegybanki kamatcsökkentések, illetve az MNB Növekedési Hitelprogramjának (NHP) köszönhetően érdemben csökkentek a finanszírozási korlátok.

A folytatódó mérlegalkalmazkodás eredményeként a külső finanszírozásra való ráutaltság további mérséklődését jelzi a hitel/betét-mutató 110% körüli szintre történő csökkenése. A ráta csökkenése azonban 2013-ban is a mérlegek összehúzódásával – és annak negatív hatásaival – járt együtt. Az ügyfélhitelek -2%-os visszaesését a válság előtt felhalmozott lakossági, főként devizaadósság folyamatos visszafizetése (-4,5% év/év), valamint az MNB által elindított NHP indukálta vállalati (KKV) hitel-fordulat (+1,5% év/év) eredményezte. 2013-ban az NHP keretében összességében 701 milliárd forint hitel kihelyezésére kerül sor, ami a meghirdetett keret 93% feletti kihasználását jelenti, így a program mind keresleti, mind kínálati oldalról jelentős hatást gyakorolt a szereplők aktivitására. Az I. pilléren belül az új hitelek aránya 63%-ot tett ki, ezen kihelyezések 60%-a beruházási hitel volt. A maximálisan felszámítható 2,5%-os marzsnak köszönhetően a vállalkozások kamatterhe mind az új hitelek esetében, mind pedig a kiváltó hiteleknél jelentősen mérséklődött. Piaci szereplők között az NHP elsősorban a kis- és közepes bankok pozícióját javította.

Betéti oldalon főként a folyamatos alapkamat csökkentés és ezzel egyidejűleg az állam, illetve az Államadósság Kezelő Központ Zrt. lakossági megtakarításokért folytatott intenzív termékfejlesztése és kampánya a lakosság bankbetéteinek mintegy 10%-os csökkenését eredményezte 2013-ban. Ezt némiképp kompenzálni tudta a vállalatok többletlikviditásának betétben való elhelyezése (+9%), valamint a befektetési alapokba fektetett megtakarítások visszacsatornázása az alapkezelők által. Így összességében a betéti állomány stagnálását láttuk 2013-ban.

A hitelportfólió minősége 2013 folyamán tovább romlott (a nemteljesítő hitelekkel kapcsolatos ún. NPL ráta ~20%), igaz a vállalati szegmensben vélhetően tetőzött 2013 közepén valószínűsíthetően elsősorban az NHP-nak köszönhetően. A lakossági hitelek továbbra is magas aránya jelentős stabilitási kockázatot jelent az ezen adósság leépítését célzó kormányzati intézkedések ellenére is. Az emelkedő NPL ráta elsősorban a teljesítő hitelek folyamatos visszafizetésének (nevező hatás), a lassú portfóliótisztításnak, és az újabb mentőakciók állandó lebegtetése miatt kialakult rosszabb fizetési hajlandóságnak (ún. *moral hazard*) köszönhető. A jelenlegi árfolyamgát / gyűjtőszámla konstrukcióban résztvevő adósok várttól elmaradó aránya (>40%) is részben ez utóbbi tényezőnek az eredménye.

Pozitív ismérve a szektornak a stabilan magas tőkeellátottság, mely 2013-ban a szabályozói minimum mintegy kétszerese (16%) volt. Az egyes piaci szereplők szintjén azonban a kép közel sem homogén. 2013 első 9 hónapjában 3 nagybank esetében is tulajdonosi tőkeemelésre került sor az évközi veszteségek fedezésére több mint 130 milliárd forint értékben.

Jövedelmezőség tekintetében a csökkenő eszközállomány, romló portfólióminőség és folyamatos monetáris lazítás nyomás alá helyezte a kamatbevételeket. A 2013-ban bevezetett – majd év közben megemelt, illetve visszamenőleg kivetett (208%-os mértékű) – pénzügyi tranzakciós illeték nagyarányú áthárítása megemelte ugyan a díj és jutalékeredményt, de összességében tovább rontotta a már eddig is a magas fiskális terhek miatt veszteséges bankszektor jövedelmezőségét. A működési költségek további racionalizálása valamint a kockázati költségek (cél tartalék és értékvesztés változása) lassú normalizálódása ugyan javította az eredményt, de nagy valószínűséggel a szektor 2013-ban is veszteséges (vagy csak mérsékelt nyereséges) volt.

### **A bankrendszer felügyelete és szabályozása**

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

#### *Magyar Nemzeti Bank*

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

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

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

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



teljesítésével kapcsolatos vitás ügy bíróságon kívüli – a Pénzügyi Békéltető Testület útján történő – rendezése.

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

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

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

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

2010. január 1. napján hatályba lépett a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási Kódex. A Magatartási Kódex értelmében az MNB folyamatosan ellenőrzi a Magatartási Kódex rendelkezéseinek betartását, és az ennek során tett megállapításai alapján kialakított minősítéseit közzéteszi honlapján.

## **A magyar bankrendszer szereplőinek jelzáloghitelezési tevékenységét érintő jelentősebb jogszabályok**

### *A devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések*

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

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

(1) *Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény szerinti árfolyamgát*

Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény alapján a törvény hatálya alá tartozó pénzügyi intézmények (a Kibocsátót is ideértve) a természetes személyekkel kötött kölcsön- és pénzügyi lízingszerződéseik tekintetében az adósok írásbeli kezdeményezése esetén egy átmeneti időszakra rögzített átváltási árfolyamot (azaz svájci frank esetén 180 HUF/CHF, euró esetén 250 HUF/EUR, illetve japán jen esetén 2,5 HUF/JPY árfolyamot) kötelesek alkalmazni, amennyiben:

- (a) az adott kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen;
- (b) a törlesztési kötelezettséget az adós forintban teljesíti;
- (c) az adós kölcsönből származó fizetési késedelme nem haladja meg a 90 napot, illetve amennyiben a kölcsön fedezetét szolgáló lakóingatlan több pénzügyi intézmény által alapított jelzálogjog terheli, e zálogjog által biztosított valamennyi követelés tekintetében nem áll fenn 90 napot meghaladó késedelem;
- (d) az adós nem áll a kölcsön alapján fennálló fizetési kötelezettség átmeneti csökkentése érdekében a pénzügyi intézmény és az adós között létrejött olyan – nem az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény szerinti és futamidő módosításnak nem minősülő – fizetéskönnyítő megállapodás hatálya alatt, amelynek eredményeként az adóst a hátralévő futamidő meghatározott időtartamára a megállapodás megkötése előtt fennálló havi törlesztési kötelezettségénél kisebb havi törlesztési kötelezettség terheli (a **fizetéskönnyítő program**), illetve az ilyen fizetéskönnyítő programban való részvételét legkésőbb a rögzített árfolyam alkalmazási időszak kezdő időpontjára megszünteti; és
- (e) a kölcsön fedezetét szolgáló lakóingatlanra vezetett végrehajtás nincs folyamatban (a továbbiakban együtt a **devizakölcsönök**).

A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka a rögzített árfolyam alkalmazásának kezdő időpontjától számított 60 hónapig vagy – amennyiben az korábbi időpontra esik – a devizakölcsön végső lejáratának időpontjáig tart. A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt az adós által meg nem fizetett törlesztőrészlet-hányad finanszírozására forintban ún. gyűjtőszámlahitelt folyósít.

A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés alapján:

- (i) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény az adós devizakölcsönből eredő bármely fizetési kötelezettségének teljesítése esetén, annak tényleges elszámolásakor a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közötti különbség forint összegét, a teljesítés elszámolásával egyidejűleg a gyűjtőszámlahitelből történő folyósítással biztosítja;
- (ii) a pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettséget az adóssal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig nem állapít meg, ezt követően a záró időpontban fennálló gyűjtőszámlahitel-tartozás alapulvételével az annuitás szabályai szerint havi törlesztési kötelezettséget állapít meg;
- (iii) a gyűjtőszámlahitel háromhavonta tőkésíthető, három hónapos kamatperiódusra meghatározott ügyleti kamata nem haladhatja meg
  - (A) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a kamatperiódus kezdő időpontjával érintett hónap első napján érvényes 3 havi BUBOR mindenkor aktuális mértékét; és
  - (B) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a futamidő végéig a pénzügyi intézmény által a kapcsolódó devizakölcsön céljával azonos célra nyújtott forint hitelre meghatározott piaci kamat mértékét;
- (iv) a hitelbírálat során, valamint az adós szerződésszerű teljesítése esetén az ügyleti kamaton kívül egyéb járulék és díj jogcímen fizetési kötelezettséget a pénzügyi intézmény az adóssal szemben nem érvényesíthet;
- (v) amennyiben az adósnak a rögzített árfolyam alkalmazási időszak kezdő időpontjában a devizakölcsönből eredően késedelmes tartozása áll fenn, e tartozás teljes összegének –

a kezdő időpontban érvényes hitelezői törlesztési árfolyam alkalmazásával megállapított – forint ellenértékét az adós a kezdő időpontban a gyűjtőszámlahitel terhére végrehajtott folyósítással megfizeti; és

- (vi) a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben nem jogosult érvényesíteni a gyűjtőszámlahitel terhére folyósított összegből
  - (A) a devizakölcsön aktuális törlesztőrészletének a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a rögzített árfolyam feletti - de legfeljebb a legmagasabb árfolyammal számolt - összegéből az aktuális törlesztőrészlet kamat- és kamatjellegű díj vagy költség arányával megegyező mértékben számított üzleti kamat vagy bármilyen más - késedelmi kamatnak nem minősülő - kamatjellegű díj vagy költség jogcímen számítható követelésrészt (a **mentesített követelésrész**); és
  - (B) svájci frank esetén a 270 HUF/CHF, euró esetén a 340 HUF/EUR, japán jen esetén a 3,3 HUF/JPY árfolyamot (a **legmagasabb árfolyam**) meghaladó árfolyam miatt felmerülő törlesztési kötelezettség teljes összegét.

A devizakölcsön-szerződésnek a gyűjtőszámlahiteire vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésére tekintettel történő módosításáért a pénzügyi intézmény az adóssal szemben semmilyen költséget nem érvényesíthet. A gyűjtőszámlahiteire vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésével egyidejűleg a felek a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződést írásban úgy módosítják, hogy:

- (A) az adós a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a törlesztési kötelezettségét a rögzített árfolyam alkalmazásával megállapított törlesztőösszeg erejéig saját erőből, az azt meghaladó törlesztési kötelezettségét a gyűjtőszámlahitel terhére folyósított kölcsönből fizeti;
- (B) amennyiben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény által alkalmazott tényleges törlesztési árfolyam a rögzített árfolyamnál alacsonyabb, az adós akkor is a rögzített árfolyamon teljesíti a havi törlesztési kötelezettségét azzal, hogy a többletbebefizetést a gyűjtőszámlahitel törlesztéseként kell elszámolni;
- (C) amennyiben az adósnak a gyűjtőszámlahitelből eredően sem tőke-, sem kamattartozása nem áll fenn, a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a tényleges törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közül az alacsonyabbat kell a devizakölcsön törlesztése során alkalmazni; és
- (D) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott súlyos szerződészegés esetén a pénzügyi intézményt megillető felmondási jog a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződés pénzügyi intézmény általi felmondását is megalapozza.

A devizakölcsön fedezetéül szabályszerűen alapított lakóingatlant terhelő jelzálogjog – a zálogszerződés módosítása nélkül, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés és járulékai erejéig – kiterjed a gyűjtőszámlahiteire vonatkozó hitelkeret-szerződésből származó követelés biztosítására is.

A pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés futamidejét – az adós életkorát is figyelembe véve – úgy határozza meg, hogy annak visszafizetése a devizakölcsön törlesztőrészletét is figyelembe véve aránytalanul magas havi törlesztési terhet az adós számára ne jelentsen.

Az adós a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt jogosult - a kezdő időponttól számított 36. hónapot követően, de legkésőbb a záró időpontot megelőző 2. törlesztés esedékességéig - egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a rögzített árfolyam alkalmazásának megszüntetését a pénzügyi intézménynél kezdeményezni. Ilyen kezdeményezés esetén a pénzügyi intézmény a kérelem kézhezvételét követő 30 nap utáni első esedékességtől a rögzített árfolyam alkalmazását megszünteti.

A Magyar Állam a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 44. §-a alapján készfizető kezességet vállalt a központi költségvetés terhére egyes, lakáscélú ingatlan építéséhez, vásárlásához hitelintézetektől igényelt, 2004. december 31-e után

megkötött hitelszerződések alapján folyósított kölcsönök bizonyos részére. Az ilyen állami készfizető kezességgel biztosított kölcsön részéhez kapcsolódó gyűjtőszámlahitelből eredő tartozás arányos fedezetének megteremtése érdekében a Magyar Állam készfizető kezességet vállal a gyűjtőszámlahitelre. E kezességvállalás mértéke - a devizakölcsön fedezeteként ténylegesen érvényesített kezességgel együttesen - nem haladhatja meg a devizakölcsön-szerződés megkötésekor a Magyar Államot eredetileg terhelő legmagasabb összeget.

Ezen felül a pénzügyi intézmény díj ellenében igényelheti, hogy a Magyar Állam bizonyos feltételek fennállása esetén:

- (I) készfizető kezesként feleljen a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100%-ért, ha a pénzügyi intézmény a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta
  - (A) az adós a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt beállott 180 napot meghaladó fizetési késedelmével összefüggésben, a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának megszűnését követő 60 napon belül; vagy
  - (B) a fedezeti ingatlannal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt megindított végrehajtás miatt; vagy
- (II) egyszerű kezesként feleljen a gyűjtőszámlahitelből eredő, legfeljebb a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjában fennálló tartozások 25%-ért, ha a pénzügyi intézmény az adósnak a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően beállott 180 napot meghaladó fizetési késedelmé vagy a fedezeti ingatlannal szemben ezen időpontot követően megindított végrehajtás miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta és a követelés nem térült meg bírósági végrehajtás útján vagy a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésével, és ezen eljárások a követelés behajthatatlansága miatt fejeződtek be, vagy kerültek felfüggesztésre.

A pénzügyi intézmény a kezességvállalási díjat nem háríthatja át az adósra.

A pénzügyi intézmény által a hiteladóssal szemben nem érvényesíthető mentesített követelésrészt összegét a Magyar Állam naptári negyedévenként utólag megtéríti a pénzügyi intézmény részére. Amennyiben a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyam a legmagasabb árfolyamot meghaladja, a legmagasabb árfolyamot meghaladó árfolyam miatt a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt felmerült, a legmagasabb árfolyamot meghaladó törlesztési kötelezettséget a Magyar Állam naptári negyedévenként utólag a pénzügyi intézmény részére teljes mértékben megtéríti. A mentesített követelésrészhez, valamint a legmagasabb árfolyamot meghaladó árfolyam miatti törlesztési kötelezettség megtérítéséhez a pénzügyi intézmény kamatot nem érvényesíthet.

A fentiekkel összefüggésben az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény (Kjtv.) módosításra került. A pénzügyi intézmény köteles az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény alapján az állam által 2013-re megtérített összeg 50%-ával megegyező összegű járadékot megállapítani és fizetni a megtérített mentesített követelésrész után. A pénzügyi intézmény a járadékot negyedévente, az államot a negyedévre terhelő megtérítési kötelezettség teljesítésére jogszabályban előírt határidőt követő hó utolsó napjáig állapítja meg, vallja be és fizeti meg.

(2) *Lakóingatlanok kényszerértékesítésével kapcsolatos kvóták bevezetése*

Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény a lakáshitelek fedezetéül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítését negyedéves kvóták bevezetése útján korlátozza. E törvény alapján a pénzügyi intézmények (a Kibocsátót is ideértve) 2011. október 1-jétől 2014. december 31-ig csak annak a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelte lakóingatlanok (**fedezeti ingatlan**) a kényszerértékesítését kezdeményezhetik, amely ingatlan tekintetében a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn, és amelyet a pénzügyi intézmények ilyen célra kijelöltek. Az adott pénzügyi intézmény minden tárgynegyedév első napján megyei, fővárosi szinten megállapítja az összes fedezeti ingatlanának a számát és kijelöli azokat, amelyek tekintetében kényszerértékesítést (ideértve pl. (a) a zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlása érdekében a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése iránti intézkedés megtételét; vagy (b) a

bírósági végrehajtási eljárás elrendelését célzó kérelem előterjesztését) kezdeményez. A pénzügyi intézmény által a megyében, fővárosban kényszerértékesítésre negyedévenként kijelölt fedezeti ingatlanok számának a pénzügyi intézménynek a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlanok számához viszonyított aránya nem haladhatja meg az adott megyére, fővárosra törvényben meghatározott (2011-ben 2%-os, 2012. I-IV. negyedévekben 3%-os, 2013. I-IV. negyedévekben 4%-os, illetve 2014. I-IV. negyedévekben 5%-os) kényszerértékesítési kvótát. Nem lehet kényszerértékesítésre kijelölni azt a fedezeti ingatlant, amely tulajdonjogának a nemzeti eszközkezelőről szóló törvény szerinti átruházásához a hitelező hozzájárult, és az erről szóló elvi hozzájáruló nyilatkozatát a Nemzeti Eszközkezelőnek megküldte.

(3) *A végtörlesztési törvény*

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

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

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

A fentiekkel összefüggésben a Kormány intézkedett a Kjtv. módosítása érdekében, miszerint a Kjtv. 4/A. és 4/B. §-a alapján különadó fizetésére kötelezett pénzügyi szervezet, illetve amennyiben a hitelező az 1996. évi CXII. törvény alapján összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozik, akkor az összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó hitelezők leírhatták a 2011. évben bevallott különadóból az 1996. évi CXII. törvény 200/B. §-a alapján biztosított kedvezményes végtörlesztési árfolyam alkalmazásából eredő veszteségek 30%-át.

(4) *A kamatplafonról szóló törvény*

A kamatplafonról szóló törvény 2012. április 1-jei hatállyal több, a pénzügyi intézmények (a Kibocsátót is ideértve) által a fogyasztókkal megkötött hitel- illetve kölcsönszerződéseik tekintetében alkalmazható kamatok és díjakat érintő korlátozást vezetett be. E törvény alapján a pénzügyi intézmények:

- (a) bizonyos esetek kivételével nem nyújthatnak a fogyasztóknak olyan kölcsönt, amelynek teljes hiteldíj mutatója meghaladja az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét;
- (b) a fogyasztókkal kötött jelzáloghitel-szerződéseik tekintetében a fogyasztó szerződés szerinti teljesítése esetén nem számíthatnak fel a kamaton felül rendszeresen fizetendő kamat

jeilegű díjat vagy költséget, és nem kínálhatnak korlátozott időtartamra kedvezményes kamatot;

- (c) a kamaton felül nem rendszeresen fizetendő egyéb díjaikat, költségeiket évente legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékében emelhetik; és
- (d) a fogyasztókkal kötött jelzáloghitel-szerződések megkötésekor – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a kamat változását
  - (i) referencia-kamatlábhoz (azaz (A) forint hitelnél a 3, 6 vagy 12 havi BUBOR-hoz vagy az Államadósság Kezelő Központ Zrt. által havi rendszerességgel közzétett 3 éves vagy 5 éves állampapír átlaghozamhoz; (B) euró hitelnél és euró alapú hitelnél a 3, 6 vagy 12 havi EURIBOR-hoz; és (C) svájci frank hitelnél és svájci frank alapú hitelnél a 3, 6 vagy 12 havi CHF LIBOR-hoz) kötöttek, vagy
  - (ii) a kamat mértékét a szerződésben meghatározott legalább 3 éves, 5 éves vagy 10 éves kamatperiódusokhoz rögzítetten,

kell meghatározniuk.

A fenti (d) bekezdés (i) pontjában meghatározott esetben a fogyasztó által fizetendő kamat és a referenciakamat bázispontban kifejezett különbsége (a felár) a fogyasztó számára kedvezőtlenül kizárólag abban az esetben módosítható ha:

- (i) a fogyasztó egyhavi törlesztőrészlettel – vagy a Magyar Nemzeti Bank által megállapított és közzétett, hivatalos devizaárfolyam alapján számított ennek megfelelő összeggel – 45 napot meghaladó fizetési késedelembe esik, vagy
- (ii) a fogyasztó a fedezetül szolgáló ingatlanra kötött vagyonbiztosítást a pénzügyi szolgáltató postai úton, vagy más, a szerződésben meghatározott közvetlen módon történő értesítése ellenére legalább két hónapon keresztül nem fizeti.

A fenti (d) bekezdés (ii) pontjában meghatározott kamatozás esetén az új kamatperiódus kezdetét megelőző kilencven nap alatt az ügyfél jogosult a szerződés díjmentes felmondására. Az ügyfél felmondása hatályát veszti, ha a kilencvenedik napig a felmondással érintett szerződésből eredő tartozás teljes összegét a hitelező részére nem fizeti meg.

A 2012. április 1. előtt fogyasztóval kötött egy évnél hosszabb hátralévő futamidejű jelzáloghitel-szerződés esetében – ha az nem felel meg a kamatplafonról szóló törvény rendelkezéseinek – a pénzügyi intézmény a fogyasztó számára 2012. augusztus 31-ig egy alkalommal, díj, költség vagy jutalék felszámítása nélkül köteles a szerződés oly módon történő módosítását vagy újrakötését lehetővé tenni, hogy az megfeleljen a kamatplafonról szóló törvény rendelkezéseinek azzal, hogy az új hitel:

- (A) forint hitel lehet, ha az eredeti hitel forint hitel;
- (B) euró hitel, euró alapú hitel vagy forint hitel lehet, ha az eredeti hitel euró alapú hitel, euró hitel vagy más – a (C) pontban meg nem határozott – devizahitel; és
- (C) svájci frank hitel, svájci frank alapú hitel, euró hitel, euró alapú hitel vagy forint hitel lehet, ha az eredeti hitel svájci frank hitel vagy svájci frank alapú hitel.

(5) *A nemzeti eszközkezelőről szóló törvény*

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. az 1211/2011. (VI. 28.) Kormányhatározat alapján a hitel-szerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó rászorult természetes személyek lakhatási problémáinak megoldása, valamint a gazdasági válság hatásainak tompítása érdekében 2011. augusztus 29-én megalapította a Nemzeti Eszközkezelő Zrt-t. A nemzeti eszközkezelőről szóló törvény alapján a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény(ek) hozzájárulása, valamint további feltételek teljesülése esetén jogosult a természetes személy adós által megvételre felajánlott lakóingatlan megvásárolni, így különösen amennyiben:

- (a) az adós vagy a vele egy háztartásban élő hozzátartozója a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendeletben foglaltak szerint szociálisan rászorult személy;

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

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

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

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (i) az adóssal vagy adott esetben a zálogkötelezettel az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a megvásárolt lakóingatlan; vagy (ii) a pályázat alapján kiválasztott, jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelelő személlyel vagy személyekkel a lakhatási célú ingatlan tekintetében határozatlan időtartamra lakásbérleti szerződést köt. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az adós vagy, ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van, a zálogkötelezett javára visszavásárlási jogot enged, amelyet az adós vagy a zálogkötelezett a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hatodik hónap első napjától a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hatvanadik hónap utolsó napjáig gyakorolhat.

(6) *A 90 napnál hosszabb késedelembe esett deviza jelzáloghitelek adószai fizetési kötelezettségének forintra váltása és részleges elengedése*

A Magyar Köztársaság Kormánya, valamint a lakossági deviza-jelzáloghitel állománnyal rendelkező pénzügyi intézmények képviselőiben eljáró Magyar Bankszövetség képviselői között 2011 végén zajlott egyeztetések eredményeképpen 2011. december 15-én a Kormány és a Magyar Bankszövetség által aláírásra került ún. Tárgyalási Jegyzőkönyv (a **Jegyzőkönyv**). A Jegyzőkönyv B. fejezetének 1. pontja alapján az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény 2012. április 1-jei hatállyal kiegészítésre került. A módosítás értelmében a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézmény köteles volt a még fel nem mondott devizakölcsön-szerződés alapján fennálló, vagy az abból eredő teljes követelést, illetve a még fel nem mondott pénzügyi lízingszerződés esetén a teljes fennálló finanszírozási összeget és maradványértéket a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett, 2012. május 15. és 2012. június 15. között irányadó középárfolyamok átlagán 2012. augusztus 31-ig forintban fennálló követelésre átváltani, amennyiben

- (a) a forintban fennálló követelésre történő átváltásra korábban még nem került sor;
- (b) a devizakölcsön-szerződés megkötésekor a fedezetül szolgáló (a kölcsön-szerződés alapján jelzáloggal terhelt), illetve a pénzügyi lízingszerződés tárgyát képező ingatlan, több ingatlan esetén az ingatlanok együttes értéke nem haladta meg a 20 millió forintot;
- (c) a követelésből legalább 78 ezer forint összegű esedékessé vált rész tekintetében az adós késedelme 2011. szeptember 30-án már meghaladta a kilencven napot, és azóta folyamatosan fennállt;
- (d) a devizakölcsön-szerződés alapján jelzáloggal terhelt ingatlanra, több ingatlan esetén egyik ingatlanra sem volt az ingatlan-nyilvántartásban végrehajtási jog bejegyezve, és
- (e) az adós a pénzügyi intézmény részére 2012. május 15-ig írásban nyilatkozott arról, hogy a késedelembe esésének oka a fizetőképességében beállott jelentős, igazolható romlás volt.

A pénzügyi intézmény a forintra történő átváltás napján köteles volt a fennálló, értékvesztés, illetve céltartalék figyelembe vétele nélkül megállapított követelése (ideértve különösen a már esedékessé vált kamatot, költséget és díjat is) értékének 25%-át elengedni. A forintra történő átváltással, valamint a követelés 25%-ának elengedésével összefüggésben a pénzügyi intézmény az adóssal szemben díjat, költséget nem számíthatott fel. A még fel nem mondott devizakölcsön-szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettség forintra történő átváltására vonatkozó szerződésmódosításra a kamatplafonról szóló törvény által megállapított szabályokat is alkalmazni kellett azzal, hogy a pénzügyi intézmény az adós fenti (e) pont szerinti nyilatkozata esetén jogosult volt a szerződés (futamidőt nem érintő) módosítására.

A fentiekkel kapcsolatban a Kjt. módosítására került sor. A fogyasztói devizakölcsönök az adóssal történő megállapodás vagy a fenti (e) pont szerinti nyilatkozat alapján történő részleges elengedése esetén a követelésből (ideértve különösen a már esedékessé vált kamatot, késedelmi kamatot és költséget is) elengedett 30%-a bizonyos feltételek fennállása esetén a pénzügyi intézmény által 2012-re fizetendő különadó megállapításánál a különadót adóvisszatérítés címén csökkentette.

(7) *Az otthonteremtési kamattámogatás*

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

- (a) új lakás építéséhez, vásárlásához;
- (b) használt lakás vásárlásához, korszerűsítéséhez, valamint legalább komfortos, használt lakás bővítéséhez;
- (c) késedelmes jelzáloghitellel vagy felmondott kölcsönrel terhelt lakóingatlan vásárlásához;
- (d) a hátralékos adós által kisebb lakás vásárlásához;



- (e) lakóingatlan fedezetű késedelmes deviza jelzáloghitel kiváltására; vagy
- (f) a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vagyonkezelésébe tartozó lakóingatlan visszavásárlásához, felvett hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez vehető igénybe, a (c) pont esetén 2012. december 31-éig, a (d) és (e) pontok esetén 2013. december 31-éig, az (a) és (b) pontok esetén 2014. december 31-éig, az (f) pont esetén pedig a visszavásárlási jog gyakorlására biztosított határidő lejártát követő 30 napon belül.

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

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

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

Az otthonteremtési kamattámogatás mértékét

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

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

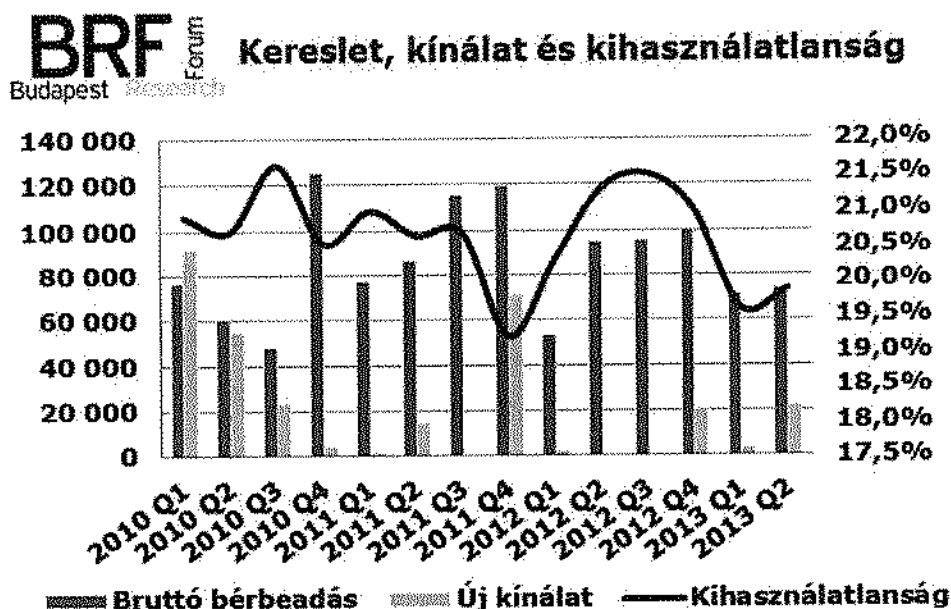
- (C) amennyiben az érintett futamidőre az (a) és (b) pontban meghatározott módszer alapján átlaghozam nem számítható, az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, az elsődleges forgalmazók árjegyzési kötelezettsége alapján kereskedési naponként számított és közzétett referenciahozamok (a **referenciahozam**)

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

## INGATLANPIAC

### Irodapiac

2013 második negyedévében a teljes budapesti irodaállomány – beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket – elérte a 3.164.224 négyzetmétert. A budapesti irodapiacra a kihasználatlansági ráta 19,9 százalék volt, ami az előző negyedéves értékhez képest lényegében nem változott, ugyanakkor 2012 azonos időszakához mérten javulást mutatott. A bérleti díjak átlagosan 11-13 euró/m<sup>2</sup>/hó között alakulnak.



Forrás: Budapest Research Forum

2013 első félévében összesen mintegy 146 ezer négyzetméter alapterületű irodát adtak bére Budapestre. 2013 második negyedévében 156 bérleti szerződés került regisztrálásra, amelyek átlagos mérete 476 négyzetméter volt. Ez az előző negyedévhez képest némi növekedést jelent, azonban 35 százalékkal alacsonyabb, mint 2012 azonos időszakához képest. Továbbra is a szerződések közel 80 százalékát 500 négyzetméter alatti irodaterületre kötötték. 16 szerződést kötöttek 1.000 négyzetméternél nagyobb területre, amelyből négy szerződés hosszabbítás, nyolc költözés, egy bővülés, egy hosszabbítással egybekötött bővülés, egy előszerződés és egy székházvásárlás volt. A legeredményesebb bérleti aktivitás a Pest Központi alpiacra volt, az összes bérbeadás közel 24 százalékát itt kötötték. A második legaktívabb lokáció a Belváros volt 22 százalékkal, amitől alig maradt el a Váci úti folyosó 21,8 százalékkal.

### Üzlethelyiségek

Budapestre jelenleg 28 bevásárlóközpont található; országos összesítésben alapterületük eléri a 2,1 millió négyzetmétert, míg a hipermarketeké az 1.250.000 négyzetmétert. Piacvezetők: Allee, Aréna, Árkád, Mamut, WestEnd. A legnagyobb új fejlesztés Budapestre jelenleg az Árkád bővítése volt; mely 2013 márciusában került átadásra. Az Árkád két épületében a kiadható terület 68.950 négyzetméter (iroda: 3.337 négyzetméter); ami 231 üzlethelyiséget jelent. Az üresedés 14 %-os.

Előzetes tervek: Aquincum-center, 55.000 négyzetméternyi terület. A fejlesztés tervezett költsége ~150-200 millió euró. További, 2015-ig megnyitni kívánt bevásárló-központok (előzetes tervek alapján): Mundial, Etele City Center.

A Vörösmarty tér és a Váci utca sarkán álló Váci1 üzletház 60 millió eurós fejlesztéssel megvalósuló 11.000 négyzetméteres bevásárlóközpont nyitását továbbra is elhalasztották, ugyanakkor 1.500

négyzetméter területet még 2012-ben megnyitottak, illetve a földszint egyes részeit ideiglenesen, kiállítások számára jelenleg is használják.



*Forrás: Jones Lang LaSalle*

**ELSŐ OSZTÁLYÚ KISKERESKEDELMI EGYSÉGEK BÉRLETI DÍJAI – 2013. JÚNIUS**

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

**ELSŐ OSZTÁLYÚ KISKERESKEDELMI EGYSÉGEK HOZAMAI – 2013. JÚNIUS**

BEVÁSÁRLÓ UTCÁK ÜZLETEI (bruttó számok %-ban)	jelen negyedév	múlt negyedév	múlt év	max.	10 év min.
Budapest (Váci utca)	7,00	7,00	6,50	9,50	5,50
Budapest (Andrássy út)	7,25	7,25	6,50	11,00	6,00
KISKERESKEDELMI PARKOK (bruttó számok %-ban)	jelen negyedév	múlt negyedév	múlt év	max.	10 év min.
Budapest	8,25	8,25	7,75	9,50	6,25
Budaörs	8,25	8,25	7,75	9,50	6,00
BEVÁSÁRLÓ KÖZPONTOK (bruttó számok %-ban)	jelen negyedév	múlt negyedév	múlt év	max.	10 év min.
Magyarország	7,25	7,25	6,50	8,00	5,00

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

*Forrás: Jones Lang LaSalle*

A bevásárlóközpontok jellemző bérleti díjai fekvéstől függően 15-50 euró/m<sup>2</sup>/hó, belvárosi üzlethelyiségeknél 40-90 euró/m<sup>2</sup>/hó, retail parkokban 6-8 euró/m<sup>2</sup>/hó, factory outletekben 10-20 euró/m<sup>2</sup>/hó körül alakulnak, elhelyezkedéstől függően. A bérleti díjak vonatkozásában továbbra is stagnálás várható.

A kereskedelmi piac több változáson megy keresztül. A Pláza-stop miatt a hipermarketek régebbi épületekben kapnak helyet; több esetben akár belvárosi részen is megjelennek, ami eddig nem volt jellemző. A használtruha-üzletek azonban terjeszkednek, sokszor elég nagy alapterületű üzlethelyiségekben kerülnek kialakításra. Az elektronikus vásárlás elterjedésével néhány márka bezárta üzleteit és már csak az interneten elérhető üzletük.

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

Némi pozitív jel is mutatkozik azonban; 2013-ban több új, eddig Magyarországon nem jelen lévő márka nyitotta meg boltjait, illetve a meglévő márkák bővítették üzlethálózatukat. Ugyanakkor üzletbezárások és összevonások ellensúlyozzák a pozitív hatást, így összességében a piacon stagnálás, illetve jellemzően visszaesés állapítható meg.

## Ipari ingatlanok

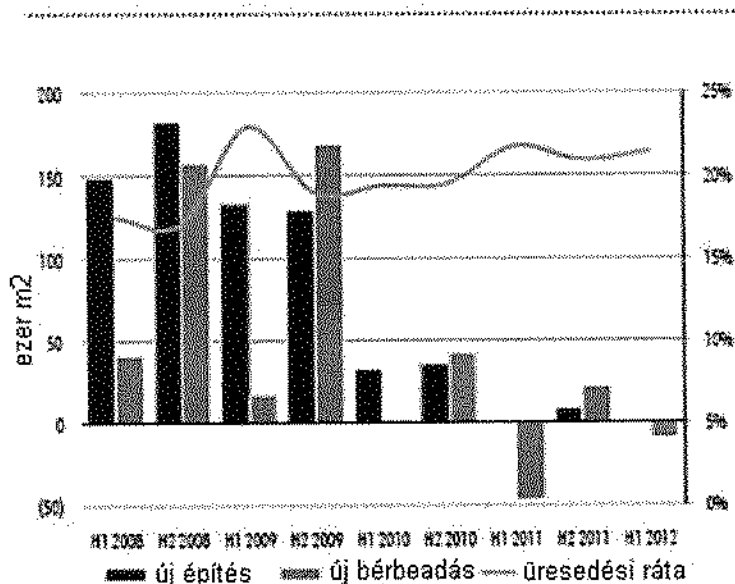
2013 harmadik negyedében átadták a Budapest Airport Business Park első, a DHL számára készült, 10.800 négyzetméteres épületét. Ezzel a teljes budapesti modern ipari ingatlan-állomány 1.833.640 négyzetméterre emelkedett.

Vidéken a Győri Audi Ipari park bővítése volt a legnagyobb volumenű az elmúlt időszakban. 5 hónap alatt egy 75.000 négyzetméteres csarnok, új úthálózat, valamint két ipari vágány kiépítése történt meg augusztusi átadással.

A harmadik negyedében az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 71.380 négyzetméter volt. Ez 35%-kal múlja felül az év első két negyedében összesen aláírt bérleti szerződések volumenét. Továbbra is a hosszabbítás dominál, 52%-os részesedést érve el a teljes keresletben.

2012 azonos időszakához mérten azonban a kereslet visszaesést mutatott. A nettó bérbeadás (34.450 négyzetméter) 46%-kal, míg a hosszabbítások volumene (36.930 négyzetméter) 72%-kal csökkent 2013 harmadik negyedében az előző év ugyanezen időszakához képest.

### IPARI INGATLANOK

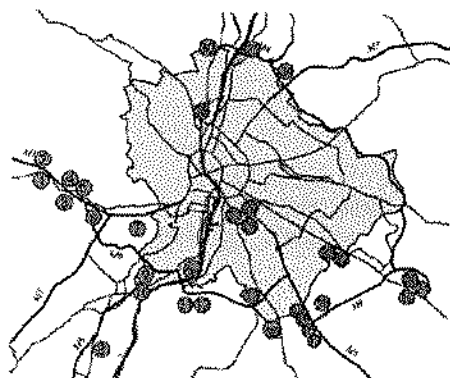


*Forrás: CB Richard Ellis, BRF*

A negyedév során összesen 22 tranzakció történt a piacon, amelyből 5 meghaladta az 5.000 négyzetmétert, így az átlagos bérbeadás 3.245 négyzetméter volt. A bérbeadás 78%-a ipari parkokban

történt, itt az átlagos ügylet mérete 4.642 négyzetméter volt, míg ugyanez az érték a logisztikai parkok esetében 1.567 négyzetméter.

Logisztikai központok  
Budapesten és környékén



- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1. M1 Business Park       | 17. Goodman Park Gyál           |
| 2. Atyogate               | 18. M5 Gyál Business Park       |
| 3. Westlog                | 19. Viktória Industrial Park    |
| 4. Rozália Park           | 20. Goodman Park Üllő           |
| 5. Talipan Park           | 21. Arvill Business Centre      |
| 6. West Gate              | 22. Airport Business Park       |
| 7. Euro Business Park     | 23. Airport City                |
| 8. ProLogis Park Batta    | 24. East Gate Business Park     |
| 9. C-MoH Logistics        | 25. Europa Center               |
| 10. ProLogis Harbor Park  | 26. Acapincum Logistics Park    |
| 11. Prologis Park Sziget  | 27. Inzone Business Park        |
| 12. Biecker               | 28. City Point 9                |
| 13. BRK Logistics Centre  | 29. Dél-Pesti Business Park     |
| 14. Prologis Park Gyál    | 30. Braves                      |
| 15. HOPI Logistics Centre | 31. Nagytétényi Industrial Park |
| 16. Akáciáiget            | 32. South Base                  |

*Forrás: Jones Lang LaSalle*

A kihasználatlanság immár negyedik negyedéve emelkedik, jelenleg 23,8%. A logisztikai parkok csökkenő kihasználtsága a logisztikai szektor folytatódó konszolidációját és méretcsökkenését tükrözi. Ezzel szemben a városi logisztikai ingatlanok iránt erősödik a kereslet, hiszen itt a kihasználatlanság érdemben csökkent mind az előző negyedévhez, mind az előző évhez képest.

A fejlesztők továbbra is leginkább csak konkrét bérlői igény megléte esetén vállalnak projekteket. A bérleti díjak változatlanok: a városon belüli, kisebb alapterületű egységekre 4,5-5 euró/m<sup>2</sup>/hó, a főváros melletti logisztikai parkokban 4,5-5 euró/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj a jellemző.

### Lakás piac

2013 I. félévében 2.680 új lakás épült, 40 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 3.401 volt, ami 30%-os csökkenést jelent 2012 első félévéhez képest. A visszaesés valamennyi régióra jellemző, csak a fővárosban nőtt a használatba vett lakások száma néhány nagyobb beruházás befejeződésének köszönhetően. 2013 első félévében a használatba vett lakások átlagos alapterülete 100 négyzetméter, ez 4 négyzetméterrel kevesebb, mint egy évvel korábban. Ezzel összefüggésben a 100 négyzetméternél nagyobb alapterületű lakások aránya 43%-ról 39%-ra csökkent. A megyei jogú városokban az országos átlaghoz hasonló (41%-os) volt a lakásépítés visszaesése, a többi városban és a községekben az egy évvel korábbinak még a felét sem érte el a használatba vett lakások száma.

Növekedés csupán Budapesten következett be, ahol az év első félévében az előző év azonos időszakához képest 13%-kal több – 882 lakás –, az összes új lakás egyharmada épült. A budapesti növekedés teljes egészében két-három nagyobb beruházáshoz köthető, amelyek befejezéseképpen a második negyedévben közel 500 lakás kapott használatbavételi engedélyt.

A tárgyidőszakban kiadott új lakásépítési engedélyek szerint a fővárosban 567 lakás építését tervezik, ami 43%-kal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A kiadott új engedélyek száma a megyei jogú városokban kissé emelkedett (4,2%), a többi városban 33%-kal esett vissza.

Az év első hat hónapjában az új engedélyek száma 27%-kal meghaladta a használatba vett lakásokét, az egy évvel korábban kiadott engedélyekétől viszont 30%-kal eimaradt.

Az új lakások 8%-a (egy évvel korábban 12%) lakossági kivitelezésben készült el. Az újonnan épült lakóépületekben 61-ről 56%-ra csökkent az új családi házak aránya, ugyanakkor a többszintes, többlakásos épületeké nőtt (33-ról 41%-ra). Az új lakóparki lakások aránya változatlanul 2%-os.

A használt lakásárak csökkenése 2010-2011-ben egyre lassuló tendenciát mutatott, az év végére a stagnálás jelei mutatkoztak a piacon. 2012 második negyedévtől azonban ismét felgyorsult az árak csökkenése, ami 2013 első negyedévében is folytatódott a KSH adatai szerint. A csúcsot jelentő 2008-oz

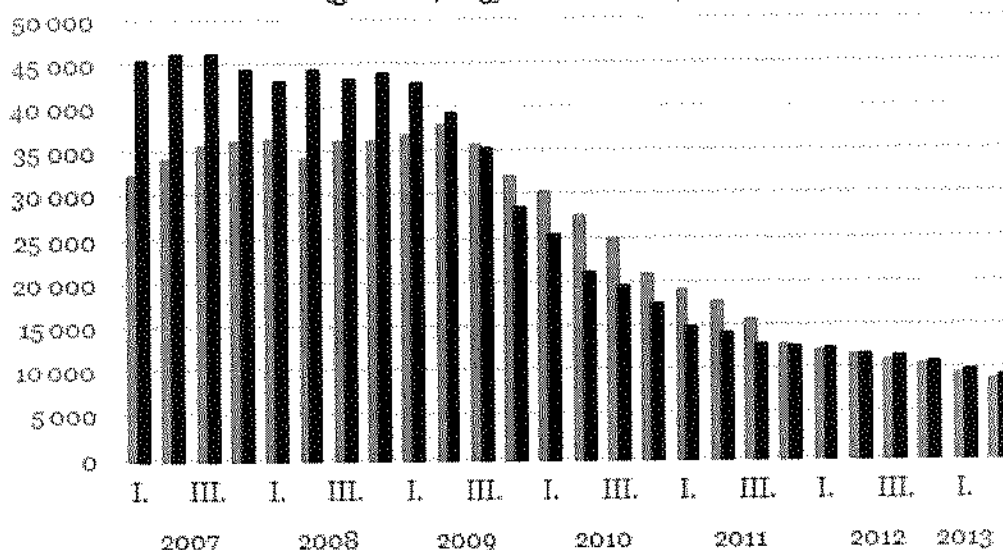
képest, éves változást tekintve, 2012-ben 15%-kal voltak alacsonyabbak az árak. Negyedéves árváltozást tekintve a 2008-as csúcsponthoz képest 20%-kal voltak olcsóbbak a lakások 2013 első negyedévében.

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

### Fejlesztési telkek

Nincsen kereslet a fejlesztési telkekre, egyrészt az árelvárások, másrészt a szigorú banki hitelezési feltételek miatt. A fejlesztőknek rendelkezésre állnak tartalékterületek, így nem jellemző az új telek keresése.

**Építési engedélyek és használatbavételi engedélyek  
(gördülő 4 negyedéves adatok, db)**



*Forrás: KSH, Portfolio.hu*

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

## LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

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

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

A Kibocsátó önállózálogjog-vásárlási keretmegállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, melynek keretében önálló zálogjog megvásárlása és részletvételei vagy halasztott fizetés mellett történő visszavásárlása útján folyamatosan refinanszírozást nyújt az anyavállalat részére.

A Kibocsátó devizában nyilvántartott hosszú lejáratú hitelügyleteinek forrását jelentős részben az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött hitelszerződések alapján felvett kölcsönök révén biztosítja. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott, korábban kötött hitelszerződések keretében lehívott hosszú lejáratú devizahitelek összege 2013. december 31-én 7,03 millió euró és 4,70 millió svájci frank volt.

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

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

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

- ingatlangazdálkodás;
- humánpolitika;
- adatbiztonság;
- kontrolling;
- Bázel II., összevont kockázati jelentések és működési kockázat;
- szervezés;
- jog és compliance;
- pénz- és tőkepiaci elszámolások;
- számvitel;
- hatósági megkeresések; és
- piaci kockázatkezelés.

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

A magánszemély ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- hitelezési tevékenységgel kapcsolatos ügynöki feladatok;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- földhivatali ügyintézés;
- utógondozás, hitellebonyolítás, sztenderd ügyekben döntéshozatal;

- üzleti oldal – monitoring tevékenység;
- kockázatkezelés – monitoring tevékenység nem problémamentes ügyfelek esetén;
- behajtás, work-out;
- értékvesztés és céltartalékképzés;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- céltartalék, értékvesztés könyvelése a Kibocsátó utasításai alapján;
- termékmenedzsment tevékenységek;
- 12/2001. Kormányrendelet alapján nyújtott támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok (5. és 6. számú Melléklet);
- a 134/2009. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok;
- a Kibocsátó által folyósított birtokfejlesztési és kiegészítő birtokfejlesztési hitellel kapcsolatos feladatok;
- panaszkezelés; és
- hitelkönnyítő tevékenység.

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

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

A vállalati ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- jelzálogjog-bejegyzés és vételi jog intézése;
- utógondozás;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- ügyféligények kiszolgálása;
- panaszkezelés;
- üzleti oldal – monitoring és éves review tevékenység elvégzése;
- kockázatkezelés – monitoring tevékenység nem problémamentes ügyfelek esetében;
- behajtás: restrukturálási és work-out tevékenység;



- értékvesztés és céltartalékképzés;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- céltartalék, értékvesztés könyvelése az adott terület utasításai alapján.

A refinanszírozással kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

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

### **HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK**

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

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

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

## ADÓZÁS

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

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

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

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

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

#### **Kamatjövedelem adózása**

##### Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

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

##### Természetes személyek

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

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

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

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

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

### **Tőkejövedelem adózása**

#### Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

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

#### Természetes személyek

##### Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

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

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

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

##### Tartós befektetésből származó jövedelem

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

A tartós befektetésből származó jövedelem adójának mértéke:

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

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

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

## **Vagyonátruházási illeték**

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

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

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

## **Kamatjövedelem adózása**

### **Külföldi illetőségű nem természetes személyek**

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

### **Külföldi illetőségű természetes személyek**

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

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

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

## **Tőkejövedelem adózása**

### **Külföldi illetőségű nem természetes személyek**

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

### **Külföldi illetőségű természetes személyek**

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

### Felhatalmazás

A Kibocsátó jelen Alaptájékoztató szerinti 2014-15. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programját a Kibocsátó Igazgatósága 26/2013. számú határozatával 2013. november 6-án hagyta jóvá.

### Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó Igazgatósága a 2013. november 6-án kelt 26/2013. 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 felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről – az UniCredit Group Hungary Zrt. Eszköz-forrás (ALCO) Bizottságának értesítése mellett – döntsenek.

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

### Megtekinthető dokumentumok

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- (i) A Kibocsátó 2014. február 12-i Alapító Okirata.
- (ii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iii) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 26/2013. számú határozata.
- (iv) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (v) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vi) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2013. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.

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

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

### Elszámolóház

A Jelzáloglevelek és Kötvények a Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt.-n (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.) keresztül kerülnek elszámolásra. Az egyes Jelzáloglevél és Kötvény Sorozatok és Részletek ISIN kódjai a vonatkozó Végleges Feltételekben kerülnek meghatározásra.

### Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

2013. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2013. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

### Bírósági és választottbírói eljárások

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

### Könyvvizsgáló

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; a könyvvizsgálatért személyében is felelős

természetes személy könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (könyvvizsgálói igazolvány szám: 005313)). A Könyvvizsgáló a Kibocsátó MSZSZ szerinti 2013-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A fentiek mellett a Kibocsátó előző könyvvizsgálója (azaz a KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft. (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99.; könyvvizsgálói kamarai szám: 000202; a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Nagy Zsuzsanna (könyvvizsgálói igazolvány szám: 005421))) a Kibocsátó MSZSZ szerinti 2012-es éves beszámolóját ugyancsak korlátozás nélküli záradékkal látta el.

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

#### **Vagyonellenőr**

A Kibocsátó Vagyonellenőre a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1077 Budapest, Wesselényi utca. 16.; kamarai szám: 001464; teljesítési segéd: PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. (1077 Budapest, Wesselényi utca 16.), melynek ügyvezetője Dr. Flaskay Károly igazgató (igazságügyi építészeti és ingatlanforgalmi szakértő; engedélyszám: 3081)).

Vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.



## DEFINIÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

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

<b>Adagolt kibocsátás</b>	A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának olyan módja, amelynek keretén belül az értékesítés a Kibocsátó által meghatározott időszak alatt történik, úgy, hogy az értékpapírok lejáratú időpontja azonos.
<b>ÁKK</b>	Államadósság Kezelő Központ Zrt. (1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.)
<b>Allokáció</b>	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.
<b>Aukció</b>	A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 5. pontja szerint a forgalomba hozatal azon módja, amely keretén belül a Kibocsátó az általa meghatározott feltételek szerint lehetőséget biztosít ajánlattételre, és a beérkezett vételi ajánlatok meghatározott szempont szerint versenyeznek. A 49. § és 50. § szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A Tpt. 49. §-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól.
<b>Befektető</b>	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.
<b>Devizabelföldi vállalkozás, szervezet</b>	<p>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.</p> <p>A Tpt. 5. § (1) bekezdés 30(b) pont szerinti vállalkozás vagy szervezet tulajdonosa, vezető tisztségviselője, felügyelő bizottsági tagja és alkalmazottja e minőségében a vállalkozás és a szervezet nevében tett jogügyletei és cselekményei tekintetében, ha azok alapján a vállalkozás vagy a szervezet szerez valamilyen jogot, illetve azt terheli kötelezettség, akkor is devizabelföldinek tekintendő, ha egyébként devizakülföldi).</p>
<b>Devizabelföldi természetes személy</b>	Az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa van, illetve azzal rendelkezhet.
<b>Devizakülföldi jogi személy</b>	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 Szerződés Általános Feltételei</b>	A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. közötti megállapodás, amelyben a Kibocsátó megbízást ad a jelen Programmal kapcsolatos, a fizetések lebonyolításával összefüggő feladatok elvégzésére.
<b>Folyamatos kibocsátás</b>	A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír olyan forgalomba hozatala, amikor az értékesítés hatvan napot meghaladó időszak alatt történik úgy, hogy az egyes értékpapírok futamideje értékesítésük időpontjával kezdődik.
<b>Forgalmazó</b>	UniCredit Bank Hungary Zrt. és bármely egyéb, az adott Végleges Feltételekben meghatározott, továbbá a Kibocsátó által külön Forgalmazói Megállapodásban megjelölt Forgalmazó.
<b>forgalomba hozatal</b>	A Jelzáloglevelek, Kötvények forgalomba hozatala a jelen Alaptájékoztatóban és az egyes Végleges Feltételekben foglaltak alapján, ideértve mind a nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatalt, mind a tőzsdei bevezetés útján történő forgalomba hozatalt.
<b>Hitelbiztosítéki érték</b>	Az ingatlan piaci értéke, csökkentve a felmért kockázatok pénzben kifejezett értékével. Megállapításának elveit és módszereit jogszabályok határozzák meg, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM

rendelet, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.

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

- (h) a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről szóló 196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet 14. §-ának (1) bekezdése szerint fedezett kötvénynek minősülő azon értékpapír, amelyet valamely tagállam nemzeti bankja vagy az Európai Központi Bank elfogadható fedezetnek minősített, ide nem értve a Kibocsátó saját kibocsátású jelzálogleveleit, valamint az 1996. évi CXII. törvény 2. számú mellékletének II/5. pontja értelmében a Kibocsátóval szoros kapcsolatban álló hitelintézet vagy befektetési vállalkozás által kibocsátott fedezett kötvényt.

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

<b>Program</b>	A Kibocsátó 50.000.000.000 Ft (ötvenmilliárd forint) keretösszegű, a jelen Alaptájékoztatóban ismertetett, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények és Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.
<b>Rendes Fedezet</b>	<p>Rendes Fedezetként azon jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet Jht. 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető.</p> <p>Ha a jelzálog-hitelintézet az általa kibocsátott jelzálogleveleket, illetőleg azok fedezetét érintő származtatott (derivatív) ügyletet köt, úgy ezen származtatott (derivatív) ügyletet jogosult a derivatív partner szerződésben megadott előzetes hozzájárulása esetén - az erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések szerint - a jelzáloglevelek Rendes Fedezeteként figyelembe venni. A derivatív partner a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügylet tekintetében felmondási jogát a jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelensége esetén nem gyakorolhatja. Rendes Fedezetként a származtatott (derivatív) ügyletből származó követelésnek vagy kötelezettségnek az ezek fedezetül szolgáló biztosítékkal korrigált összegét kell nyilvántartásba venni. Ha a korrigált összeg a jelzálog-hitelintézet számára kötelezettség, akkor azt negatív előjellel kell a fedezetek között számba venni. A Rendes Fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből fennálló követelések és kötelezettségek jelenértéken számított egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.</p> <p>Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként legfeljebb 60% mértékéig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető Rendes Fedezetként figyelembe.</p> <p>Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.</p>
<b>Részlet</b>	Az egy Sorozatba tartozó azon Jelzáloglevelek/Kötvények, amelyek forgalomba hozatali napja azonos.
<b>Sorozat</b>	Az azonos típusú, azonos előállítású, azonos jogokat megtestesítő Jelzáloglevelek és Kötvények egy meghatározott időpontban (egy Részletben) forgalomba hozott teljes mennyisége, illetve az eltérő időpontban (több Részletben) forgalomba hozott értékpapírok valamely későbbi időpontban

azonos jogokat megtestesítő teljes mennyisége.

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

## **KIBOCSÁTÓ**

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

## **VEZETŐ FORGALMAZÓ ÉS FIZETŐ MEGBÍZOTT**

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

## **KÖNYVVIZSGÁLÓ**

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

## **VAGYONELLENŐR**

**PricewaterhouseCoopers**  
**Könyvvizsgáló Kft.**  
1077 Budapest  
Wesselényi utca 16.

## KIEGÉSZÍTÉSEK

### 1. Éves Jelentés 2013.

## 1. Számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2014-15. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-263/2014. (2014. március 26.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2014. április 23.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-349/2014., 2014. május 08.



Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (4) bekezdésének megfelelően 2014. április 23-án közzétette 2013. évi Éves Jelentését, az – az MNB által H-KE-III-263/2014. (2014. március 26.) számú határozattal közzétételre engedélyezett – UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2014-15. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2013. évi Éves Jelentésével. Az első kiegészítés során az Alaptájékoztatót a 'Kiegészítések' című fejezettel bővítettük, melynek 1. számú pontja a következő:

**1. Éves Jelentés 2013.**


10. oldal, 3. pont

## NYILATKOZATOK

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

Budapest, 2014. április 23.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

  
.....  
Tóth Illés  
igazgató

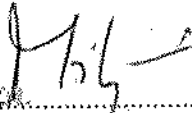
UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
3.

  
.....  
Lugosi Zsuzsanna  
vezető munkatárs

UniCredit Bank Hungary Zrt.

  
.....  
Csáky Attila  
ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.  
44.

  
.....  
Motyovszki Gábor  
igazgató

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.  
ÉVES JELENTÉSE  
2013.**

## Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés .....	133
2.	Független könyvvizsgálói jelentés .....	134
3.	Éves beszámoló .....	138
3.1.	Mérleg .....	138
3.2.	Eredménykimutatás .....	142
3.3.	Kiegészítő melléklet .....	144
4.	Vezetőségi jelentés .....	181
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása .....	181
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2013. december 31-én .....	181
4.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete .....	181
4.4.	A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája .....	183
4.5.	A Jelzálogbank eredményei és kilátásai .....	185
4.6.	Foglalkoztatási politika .....	185
4.7.	A Jelzálogbank főbb kockázatai .....	186
4.8.	Szavatóló tőke változása .....	186
4.9.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői .....	187
5.	Forgalomban lévő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek .....	188
6.	Végrehajtási árverések .....	189
7.	Átvett ingatlanok .....	189
8.	Jelzáloghitel-törlesztések összege .....	189

## 1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2013-as üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

## 2. Független könyvvizsgálói jelentés

# Deloitte

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

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

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

### FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

#### Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. tulajdonosa elé terjesztett éves beszámolóról

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 89 204 millió Ft, a mérleg szerinti eredmény 113 millió Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

#### *A vezetés felelőssége az éves beszámolóért*

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

#### *A könyvvizsgáló felelőssége*

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

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

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

*Vélemény*

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2013. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

*Egyéb kérdések*

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt 2012. december 31-ével végződő évre vonatkozó pénzügyi kimutatásait másik könyvvizsgáló könyvvizsgálta, aki 2013. február 5-én minősítés nélküli véleményt bocsátott ki azokra vonatkozóan.

**Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés**

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. mellékelt 2013. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért.

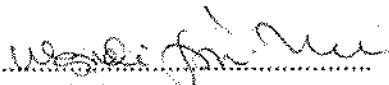
A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2013. évi üzleti jelentése az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. február 4.

  
Gion Csábor

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
000083

  
Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
kamarai tag könyvvizsgáló  
005313

**Deloitte**

Deloitte Auditing and Consulting Ltd.  
H-1068 Budapest, Dózsa György út 84/C, Hungary  
H-1428 Budapest, P.O. Box 471, Hungary

Tel: +36 (1) 428-5800  
Fax: +36 (1) 428-5801  
www.deloitte.com/hungary

Registered by the Capital Court of Registration  
Company Registration Number: 01-09-071057

*Translation of the Hungarian original*  
**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

on the financial statements submitted for the forthcoming General Meeting  
of UniCredit Jelzálogbank Zrt.

To the Shareholder of UniCredit Jelzálogbank Zrt.

**Report on the Financial Statements**

We have audited the accompanying financial statements of UniCredit Jelzálogbank Zrt. (the "Company") for the year 2013, which comprise the balance sheet as at December 31, 2013 - which shows total assets of HUF 89,204 million and a retained profit for the year of HUF 113 million-, and the related profit and loss account for the year then ended and the supplement comprising a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

*Management's Responsibility for the Financial Statements*

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with the Accounting Act, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

*Auditor's Responsibility*

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Hungarian National Standards on Auditing and effective Hungarian laws and other regulations pertaining to audit. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited



*Opinion*

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of UniCredit Jelzálogbank Zrt. (Company) as at December 31, 2013, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Accounting Act.

*Other matters*

The financial statements of UniCredit Jelzálogbank Zrt. for the year ended 31 December 2012, were audited by another auditor, whose report dated 5 February 2013, expressed an unqualified opinion on those financial statements.

**Other Reporting Obligation: Report on the Business Report**

We have examined the accompanying business report of UniCredit Jelzálogbank Zrt. for the year 2013. Management is responsible for the preparation of this business report in accordance with the Accounting Act.

Our responsibility is to assess whether the accounting information in the business report is consistent with that contained in the financial statements prepared for the same business year. Our work with respect to the business report was limited to assessing the consistence of the business report with the financial statements, and did not include a review of any information other than that drawn from the audited accounting records of the Company.

In our opinion, the business report of UniCredit Jelzálogbank Zrt. for the year 2013, corresponds to the figures included in the financial statements of UniCredit Jelzálogbank Zrt. for the year 2013.

Budapest, 4 February, 2014

*The original Hungarian version has been signed.*

Gion Gábor  
Deloitte Auditing and Consulting Ltd.  
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.  
000083

Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
registered statutory auditor  
005313

### 3. Éves beszámoló

#### 3.1. Mérleg

adatok M HUF-ban

Sor- szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	1. PÉNZESZKÖZÖK	2 234	305
2	2. ÁLLAMPAPÍROK	13 238	14 570
3	a) forgatási célú	0	0
4	b) befektetési célú	13 238	14 570
5	2/A ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	84	20
6	3. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	47 982	49 543
7	a) látraszóló	0	0
8	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	47 982	49 543
9	ba) éven belüli lejáratú	6 772	13 351
10	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	4 158	9 429
11	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
12	- MNB-vel szemben		
13	bb) éven túli lejáratú	41 210	36 192
14	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	33 607	31 597
15	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
16	- MNB-vel szemben		
17	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
18	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
19	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
20	3/A HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
21	4. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	38 912	23 798
22	a) pénzügyi szolgáltatásból	38 912	23 798
23	aa) éven belüli lejáratú	11 027	24
24	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
25	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
26	ab) éven túli lejáratú	27 885	23 774
27	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
28	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
29	b) befektetési szolgáltatásból	0	0
30	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
31	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
32	ba) közvetlen befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
33	bb) közvetlen külföldi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
34	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő ügyfelekkel szembeni követelés	0	0
35	bd) alszámlolónál szembent követelés	0	0
36	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés	0	0
37	4/A ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
38	5. HITELMSZONYT MEGTÉSTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE	0	0
39	ARÓGZÍTOTT KAMATOZÁSÚKAT IS		
40	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott	0	0
41	értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)		
42	aa) forgatási célú	0	0
43	ab) befektetési célú	0	0
44	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok	0	0
45	ba) forgatási célú	0	0
46	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
47	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
48	- visszavásárolt saját kibocsátású		
49	bb) befektetési célú	0	0
50	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
51	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
52	5/A HITELMSZONYT MEGTÉSTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
53	6. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
54	a) részvények, részesezésiek forgatási célra	0	0
55	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
56	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
57	b) változó hozamú értékpapírok	0	0
58	ba) forgatási célú	0	0
59	bb) befektetési célú	0	0
60	6/A RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
61	7. RÉSZVÉNYEK, RÉZSEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA	0	0
62	a) részvények, részesezésiek befektetési célra	0	0
63	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesezés		
64	b) befektetési célú részvények, részesezésiek értékeléséhez	0	0
65	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesezés		

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
66	7/A. BEFEKTETÉSI CÉLÚ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
67	8. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0
68	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
69	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés	0	0
70	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
71	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés	0	0
72	9. IMMATERIÁLIS JAVAK	4	0
73	a) immateriális javak	4	0
74	b) immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
75	10. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1	7
76	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	1	7
77	aa) ingatlanok	0	0
78	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	1	7
79	ac) beruházások		
80	ad) beruházásra adott előlegek		
81	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0	0
82	ba) ingatlanok	0	0
83	bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	0	0
84	bc) beruházások	0	0
85	bd) beruházásra adott előlegek	0	0
86	11. SAJÁT RÉSZVÉNYEK	0	0
87	12. EGYÉB ESZKÖZÖK	99	151
88	a) készletek	0	0
89	b) egyéb követelések	99	151
90	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szembeni követelés		
91	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembeni követelés		
92	12/A. EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
93	12/B. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
94	12/C. ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
95	13. AKTÍV DÖBELI ELHATÁROLÁSOK	1 164	810
96	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 163	810
97	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1	0
98	c) halasztott ráfordítások	0	0
99	ESZKÖZÖK ( AKTÍVÁK ) ÖSSZESEN	103 718	89 204
	Ebből: - forgóeszközök [1+2.a)+3.c)+3.a)+3.ba)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A.3/A.4/A.5/A.6/A.12/A.12/B.12/C kapcsolódó értékei]	20 216	13 851
100	- befektetett eszközök [(2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7+8+9+10+2/A.3/A.4/A.5/A.6/A.7/A.12/A.12/B.12/C kapcsolódó értékei]	82 338	74 543
101			

adatok M.HUF-ban

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
102	<b>1. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK</b>	27 466	18 892
103	a) látra szóló	0	0
104	b) meghatározott időre lekötött kötelezettségek	27 466	18 892
105	ba) éven belüli lejáratú	25 149	15 666
106	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben	25 149	15 666
107	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
108	- MNB-vel szemben		
109	bb) éven túli lejáratú	2 317	3 226
110	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben	2 317	3 226
111	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
112	- MNB-vel szemben		
113	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
114	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
115	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
116	<b>1/A. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE</b>	0	0
117	<b>2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK</b>	117	138
118	a) fakarékbetétek	0	0
119	aa) látraszóló	0	0
120	ab) éven belüli lejáratú	0	0
121	ac) éven túli lejáratú	0	0
122	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	117	138
123	ba) látraszóló	0	0
124	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
126	bb) éven belüli lejáratú	117	138
127	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
128	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
129	bc) éven túli lejáratú	0	0
130	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
131	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
132	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
133	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
134	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
135	ca) (összes) befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség	0	0
136	cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó kötelezettség	0	0
137	cc) befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó, ügyfelekkel szembeni köt.	0	0
138	cd) elszámolóházzal szembeni kötelezettség	0	0
139	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség	0	0
140	<b>2/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE</b>	0	0
141	<b>3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG</b>	56 799	50 963
142	a) kibocsátott kötvények	0	0
143	aa) éven belüli lejáratú	0	0
144	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
145	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
146	ab) éven túli lejáratú	0	0
147	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
148	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
149	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	56 799	50 963
150	ba) éven belüli lejáratú	8 223	11 070
151	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
152	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
153	bb) éven túli lejáratú	48 576	39 893
154	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
155	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
156	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de az Épt. szerinti értékpapírok	0	0
157	nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok		
158	ca) éven belüli lejáratú	0	0
159	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
160	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
161	cb) éven túli lejáratú	0	0
162	Ebből: - kapcsolattalálkozással szemben		
163	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
164	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK		
165	a) éven belüli lejáratú	1 009	947
166	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	1 009	947
167	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 000	900
168	- szöveti formában működő hiteli -nél tagok más vagy -i hozzáj.		
169	b) éven túli lejáratú		
170	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
171	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
172	4/A. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
173	5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 867	1 648
174	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	5	0
175	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 862	1 648
176	c) halasztott bevételek	0	0
177	6. CÉLTARTALÉKOK	621	138
178	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
179	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	6	0
180	c) általános kockázati céltartalék	477	0
181	d) egyéb céltartalék	138	138
182	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉG	0	0
183	a) alárendelt kölcsöntőke	0	0
184	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
185	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
186	b) szövetkezeti formában működő hitelintézménél a tagok más vagyoni hozzájárulása	0	0
187	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség	0	0
188	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
189	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
190	8. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000
191	Ebből: - visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
192	9. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
193	10. TÖKETARTALÉK	783	783
194	a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbszet (átszó)	0	0
195	b) egyéb	783	783
196	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	1 314	1 427
197	12. EREDMÉNYTARTALÉK (+/-)	9 616	11 135
198	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
199	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	84	20
200	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
201	b) valós értékelés értékelési tartaléka	84	20
202	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-)	1 042	113
203	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	103 718	89 204
204	Ebből: - rövid lejáratú kötelezettségek [1.a)+1.ba)+1.c)+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)]	34 498	27 821
205	- hosszú lejáratú kötelezettségek [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	50 893	43 119
206	- saját tőke 8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	15 839	16 478

**MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK**

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
207	Függő kötelezettségek	0	0
208	Jövőbeni kötelezettségek	316	0
209	Ellenőrző szám	316	0

## 3.2. Eredménykimutatás

adatok MHFUF

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01	1. KAPOTT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ BEVÉTELEK	8 176	6 167
02	a) rögzített kamatozású hitelevonó megtestesítő ép.-ok után kapott (járó) kamatbev.	1 195	838
03	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
04	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
05	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	6 981	5 329
06	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	1 588	1 157
07	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
08	2. FIZETETT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	4 938	3 534
09	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	555	242
10	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
11	KAMATKÜLÖNBÖZET ( 1 - 2 )	3 240	2 633
12	3. BEVÉTELEK ÉRTÉKPAPÍROKBÓL	0	0
13	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
14	b) bevételek kapcsoló vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
15	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
16	4. KAPOTT (JÁRÓ) JUTALÉK- ÉS DÍJBÉVÉTELEK	218	155
17	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	218	155
18	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	0	0
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
20	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési lev.bevételét)	0	0
21	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
22	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
23	5. FIZETETT (FIZETENDŐ) JUTALÉK- ÉS DÍJRÁFORDÍTÁSOK	4	6
24	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	0	2
25	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	0	0
26	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
27	b) befektetési szolgáltatások ráfordításai (kivéve a kereskedési tev. ráfordításait)	4	4
28	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	3	3
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
30	6. PÉNZÜGYI MŰVELETEK NETTÓ EREDMÉNYE [(6.a)-(6.b)+(6.c)-(6.d)]	-282	-8
31	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	2	204
32	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
34	- értékelési különbözet		
35	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	284	210
36	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
37	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
38	- értékelési különbözet		
39	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	0	0
40	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
41	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
42	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszalirása		
43	- értékelési különbözet		
44	d) befektetési szolgáltatás ráfordításai (kereskedési tevékenység ráfordítása)	0	0
45	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
47	- forgatási célú értékpapírok értékesítése		
48	- értékelési különbözet		

Sor szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
49	<b>7. EGYÉB BEVÉTELEK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL</b>	190	134
50	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	1
51	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0
52	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
53	b) egyéb bevételek	190	133
54	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0
55	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
56	- készletek értékesítésének visszatérítése		
57	<b>8. ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK</b>	452	731
58	a) személyi jellegű ráfordítások	188	431
59	aa) bérköltség	137	296
60	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	10	48
61	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	ac) bónuszjuttatások	41	87
63	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
64	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	264	300
65	<b>9. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	16	5
66	<b>10. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL</b>	267	260
67	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	1
68	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
69	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
70	b) egyéb ráfordítások	267	259
71	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
72	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
73	- készletek értékesítése		
74	<b>11. ÉRTÉKVESZTÉS KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉKKÉPZÉS A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE</b>	1 582	1 359
75	a) értékvesztés követelések után	1 576	1 205
76	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	6	154
77	<b>12. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTART. FELHASZNÁLÁSA A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE</b>	2 284	1 028
78	a) értékvesztés visszatérítése követelések után	2 284	888
79	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	160
80	<b>12/A. ÁLTALÁNOS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉK KÉPZÉS ÉS FELHASZNÁLÁS KÜLÖNBÖZETE</b>	140	0
81	<b>13. ÉRTÉKVESZTÉS A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK UTÁN</b>	0	68
82	<b>14. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉP-K, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK UTÁN</b>	397	67
83	<b>15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	3 866	1 582
84	Ebből: - pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [1-2+3+4-5+/-6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14]	3 866	1 582
85	- nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [7.a-10.a]	0	0
86	<b>16. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK</b>	0	0
87	<b>17. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK</b>	1 038	0
88	<b>18. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (16-17)</b>	-1 038	0
89	<b>19. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-15+/-18)</b>	2 828	1 582
90	<b>20. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG</b>	560	456
91	<b>21. ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-19-20)</b>	2 268	1 126
92	<b>22. ÁLTALÁNOS TARTALÉKKÉPZÉS, FELHASZNÁLÁS (+/-)</b>	-226	-113
93	<b>23. EREDMÉNYTARTALÉK IGÉNYBEVÉTELE OSZTALÉKRA, RÉSZESÉDÉSRE</b>	0	0
94	<b>24. JÓVÁHAGYOTT OSZTALÉK ÉS RÉSZESÉDÉS</b>	1 000	900
95	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	1 000	900
96	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
97	<b>25. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-21-/-22+23-24)</b>	1 042	113

3.3. Kiegészítő melléklet

## TARTALOM

### 1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### 2. SPECIFIKUS RÉSZ

#### 2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK

##### 2.1.1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

##### 2.1.2. ALKALMAZOTT SZÁMVITELI ELVEK ÉS ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK

#### 2.2. TÁBLÁZATOK

##### 2.2.1. STRUKTURÁLIS ELTÉRÉSEK

##### 2.2.2. TÁBLÁZATOK A MÉRLEG ÉS AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS EGYES SORAIHOZ (2.2.2.1./1 - 2.2.2.1./15)

##### 2.2.3. ÁLTALÁNOS TÁBLÁZATOK (2.2.3.1./1 - 2.2.3.1./2)

### 3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK (3.1. - 3.10.)

### 4. CASH-FLOW KIMUTATÁS



## **1. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

## 1.1. Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye 2013-ban

### Nemzetközi környezet

Mérsékelt növekedés és lassuló infláció jellemezte a globális gazdaságot az elmúlt évben. A főbb fejlett és fejlődő gazdaságok növekedése 2013 második felében némileg lassult, a világgazdasági kilábalás így továbbra is törékeny. Az év folyamán, a meghatározó gazdasági régiók bővülése között az előző években kialakult jelentős ütemkülönbségek változatlanul megfigyelhetők voltak. Míg az USA válságból való kilábalása folytatódott, az eurózána kibocsátása éves szinten, mérsékeltten ugyan, de tovább zsugorodott. A globális keresletoldali inflációs nyomás a vártnál mérsékeltabb volt, főként a tovább emelkedő munkanélküliség és a továbbra is szigorú hitelfeltételek okozta gyenge belföldi kereslet miatt, így a fejlett régiókban az infláció többnyire a jegybanki célértékek alatt alakult. A lassú növekedéssel és visszafogott inflációs kockázatokkal összhangban a nagy jegybankok fenntartották, illetve az ECB esetében tovább enyhítették a korábban is laza monetáris kondícióikat. A pénzüiaci hangulatot 2013-ban elsősorban a Fed eszközvásárlási programjának lassításával (QE3 tapering) kapcsolatos várakozások alakították. Az év közepén érezhető turbulenciát – Fed „kétoldali piac tesztelését” – követően némileg enyhült a feltörekvő piacok devizáira, illetve kötvénypiacaira nehezedő nyomás, lehetőséget teremtve ezzel a további monetáris lazításra, mely alól hazánk sem volt kivétel. A decemberi Fed döntést a piac ugyan némi meglepetéssel fogadta, de már beárzta, így az jelentős pénz- és tőkepiaci hullámokat már nem okozott.

### Hazai makrogazdasági folyamatok

A magyar gazdaság 2013-ban hivatalosan is kikerült a recesszióból. Miután a deficit cél elérésére tett költségvetési intézkedések, az eurózána gazdasági folyamatai és az aszály sújtotta mezőgazdaság 2012-ben még a gazdaság visszaesését okozták, mindezen tényezők az elmúlt évben már a bázishatásuknál fogva is segítették az újbóli élénkülést. A 2012-es GDP csökkenést (-1.7%) követően a gazdaság 2013-ban mintegy 1%-kal bővült.

Termelési oldalon a mezőgazdaság kifejezetten erős évet tudhat magáénak. Részletes harmadik negyedévre vonatkozó adatok alapján a kibocsátás mintegy 30%-kal nőtt. A második negyedévtől a gazdaság szélesebb körű fellendüléséhez – többéves visszaesést követően – már az építőipar is hozzájárult, azonban szinte kizárólag állami megrendeléseknek, projekteknek köszönhetően (árvízi védekezés, útéptések, felújítások, stadionéptések). Az ipari szektor az elsősorban exportértékesítésre termelő autóipar tevékenységének eredményeként szintén bővülni tudott, a legnagyobb súlyt képviselő szolgáltató szektor azonban továbbra sem lábalt ki, elsősorban a gyenge belső kereslet és a szektort (energia, telekommunikációs, pénzügyi, stb.) terhelő különadók és szabályozott árcsökkentések miatt.

Felhasználás tekintetében a háztartások fogyasztása 2013-ban sem tudott érdemben nőni, noha az alacsony infláció okozta reálbér-emelkedés és javuló munkaerő piaci folyamatok ebbe az irányba hatottak. Ennek okai továbbra is az óvatossági megfontolások, a korábban felhalmozott adósságok visszafizetése, valamint a munkaerő piaci trendek bizonytalansága (részmunkaidős foglalkoztatottság, közmunkaprogram, külföldi migráció). Beruházások esetében, mely a válságot követően a hazai gazdaság Achilles-sarka volt, az év második felében szintén fordulat következett be, alapvetően három tényezőre visszavezethetően: fiskális impulzus, EU-források növekvő felhasználása, valamint a Növekedési Hitelprogram beruházás ösztönző hatása. A növekedési pályára való tartós visszaállás meghatározó tényezője az export élénkülése, melyre a külső konjunktúra erősödése az év második felében már pozitív hatással volt. Fontos azonban megjegyezni, hogy stagnáló belső fogyasztás mellett a nettó exportra támaszkodás erősíti az ország külső környezettől való függőségét.

2013 folyamán a gyenge belső kereslet és a laza munkaerőpiac már önmagában erősen fegyelmezte a gazdasági szereplők árazási és bérezési döntéseit, alacsony inflációs nyomást teremtve. A historikusan alacsony infláció azonban elsősorban a szabályozott árak több lépcsőben végrehajtott csökkentésének (rezsicsökkentés) volt köszönhető. A 2012 augusztusában megkezdett monetáris lazítást a középtávon is mérsékelt inflációs nyomás mellett a gazdaság kihasználatlan kapacitásai indokolták, miközben az ország kockázati megítélésének alakulása támogatóan hatott. Mindezek eredményeként az alapkamat havi 25 bázispontos (szeptembertől 20 bázispontos) vágásokkal az év végére 3,00%-ra süllyedt.

Hazánk kockázati megítélése 2013-ban a korábbi évekkel szemben kevésbé volt volatilis, összességében kis mértékben javult (~20 bázispont CDS-felár csökkenés), néhány régiós országhoz képest pedig felülteljesített. Az év során a nemzetközi tényezők (főként Fed és ECB kommunikáció) inkább az országgokázati felár emelkedését indokolták, melyet az országspecifikus tényezők kisebb megingásokkal ugyan, de kompenzálni tudtak. A HUF/EUR árfolyam a korábbi évekhez képest szűk sávban (292-300) mozgott, éves átlagban az árfolyam 297 volt.

### A bankrendszer teljesítménye

A magyar bankrendszert 2013-ban is az elmúlt években tapasztalható kettősség jellemezte. A szektor stabilitása tüke és likviditási oldalról továbbra is erősnek tekinthető, azonban a válság során kialakult prociklikus magatartása (kontrakciós hatása) csak lassan enyhül. Hitelezési és jövedelmezőségi szempontból a fiskális intézkedések továbbra is károsnak tekinthetők, míg a monetáris politika oldaláról a jegybanki kamatcsökkentések, illetve a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramjának (NHP) köszönhetően érdemben csökkentek a finanszírozási korlátok.

A folytatódó mérlegalkalmazkodás eredményeként a külső finanszírozásra való ráutaltság további mérséklődését jelzi a hitel/betét-mutató 110% körüli szintre történő csökkenése. A ráta csökkenése azonban 2013-ban is a mérlegek összehúzóásával – és annak negatív hatásaival – járt együtt. Az ügyfélhitelek -2%-os visszaesését a válság előtt felhalmozott lakossági, főként a deyizaadósság folyamatos visszafizetése (-4,5% év/év), valamint az MNB által elindított NHP indukálta vállalati (KKV) hitelfordulat (+1,5% év/év) eredményezte. A NHP keretében összességében 701 milliárd forint hitel kihelyezésére került sor, ami a meghirdetett keret 93% feletti kihasználását jelenti. Így a program mind keresleti, mind kínálati oldalról jelentős hatást gyakorolt a szereplők aktivitására. Az I. pilléren belül az új hitelek aránya 63%-ot tett ki, ezen kihelyezések 60%-a beruházási hitel volt. A legfeljebb 2,5%-os marzsnak köszönhetően a vállalkozások kamatterhe mind az új hitelek esetében, mind pedig a kiváltó hiteleknél jelentősen mérséklődött. A NHP a résztvevő piaci szereplők között elsősorban a kis- és közepes bankok pozícióját javította.

Betéti oldalon főként a folyamatos alapkamatcsökkentés és ezzel egyidejűleg az állam/ÁKK lakossági megtakarításokért folytatott intenzív termékfejlesztése és kampánya a lakosság bankbetéteinek mintegy -10%-os csökkenését eredményezte. Ezt némiképp kompenzálni tudta a vállalatok többletlikviditásának betétben való elhelyezése (+9%), valamint a befektetési alapokba fektetett megtakarítások visszacsatornázása az alapkezelők által. Így összességében a betéti állomány stagnálását láttuk 2013-ban.

A hitelportfólió minősége 2013 folyamán tovább romlott (NPL ráta ~20%), igaz a vállalati szegmensben vélhetően tetőzött 2013 közepén, elsősorban a NHP-nak köszönhetően. A lakossági hitelek továbbra is magas aránya jelentős stabilitási kockázatot jelent az ezen adósság leépítését célzó kormányzati intézkedések ellenére is. Az emelkedő NPL ráta elsősorban a teljesítő hitelek folyamatos visszafizetésének (nevező hatás), a lassú portfóliótisztításnak, és az újabb mentőakciók állandó lebegtetése miatt kialakult rosszabb fizetési hajlandóságnak (moral hazard) köszönhető. A jelenlegi árfolyamgát / gyűjtőszámla konstrukcióban résztvevő adósok vártól elmaradó aránya (>40%) is részben ez utóbbi tényezőnek az eredménye.

Pozitív ismérve a szektornak a stabilan magas tőkeellátottság, mely a szabályozói minimum mintegy kétszerese (16%). Az egyes piaci szereplők szintjén azonban a kép közel sem homogén. 2013 első 9 hónapjában 3 nagybank esetében is tulajdonosi tőkeemelésre került sor az évközi veszteségek fedezésére, több mint 130 milliárd forint értékben.

Jövedelmezőség tekintetében a csökkenő eszközállomány a romló portfólióminőség és a folyamatos monetáris lazítás nyomás alá helyezte a kamatbevételeket. A 2013-ban bevezetett – majd év közben megemelt, illetve visszamenőleg kivetett (208%) – tranzakciós adó nagyarányú áthárítása megemelte ugyan a díj- és jutalékeredményt, de összességében tovább rontotta a már eddig is a magas fiskális terhek miatt veszteséges bankszektor jövedelmezőségét. A működési költségek további racionalizálása, valamint a kockázati költségek (célartalék és értékvesztés változása) lassú normalizálódása ugyan javította az eredményt, de nagy valószínűséggel a szektor 2013-ban is veszteséges (mérsékelt nyereséges) volt.

## 1.2. A Jelzálogbank működése

A Jelzálogbank alaptőkéje 3.000 darab egymillió forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2012. december 31-én mind a 3.000 darab részvény az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank) tulajdonában volt.

A Jelzálogbank 2013. év végi mérlegfőösszege 89,2 milliárd forint, mely összeg az előző évhez képest csökkenést mutat.

A befektetési célú értékpapírok állománya 14,6 milliárd forintot tett ki 2013. december végén. A hitelintézetekkel szembeni követelésállomány 1,5 milliárd forinttal nőtt, 49,5 milliárd forint volt 2013. év végén. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány 15,1 milliárd forinttal csökkent 2012. év végéhez képest, értéke 23,8 milliárd forint. A korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke 2013. december végén 16,5 milliárd forint volt, a tőkemegfelelési mutató 48,41%.

A Jelzálogbank adózott eredménye 2013. év végén 1.126 millió forint nyereség volt, ami a 2012. év végi eredményhez képest 1.143 millió forinttal kevesebb. A kamatkülönbözet az előző évhez képest mintegy 607 millió forinttal csökkent, értéke 2,6 milliárd forintot tett ki. A követelések után képzett értékvesztés 217 millió forinttal volt kevesebb, értéke 1,2 milliárd forint.

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

ROA<sub>2012</sub>=0,91 %      ROE<sub>2012</sub>=6,87 %

ROA<sub>2013</sub>=0,12 %      ROE<sub>2013</sub>=0,70 %

A Jelzálogbank 2014. év végi tervezett mérlegfőösszege 99 milliárd forint, az adózás utáni eredmény várható nagysága 583 millió forint.

A Jelzálogbank legjelentősebb üzleti kockázatai a hitelezési kockázat, a likviditási kockázat, a piaci kockázat (beleértve a kamatláb- és devizaárfolyam-kockázatot) és a működési kockázat. A Jelzálogbank a kockázatok kezelésénél csoportszintű megközelítést alkalmaz, amelyet a magyar jogi és üzleti követelményeknek megfelelően testre szab. Az integrált és on-line rendszerek a kockázatok folyamatos és rendszeres ellenőrzését biztosítják. A főbb pénzügyi kockázatok kezelésére vonatkozó politikákat a megfelelő üzleti területek, a belső ellenőrzés, a felső vezetés és az Igazgatóság rendszeresen ellenőrzi.

## Hitelezési kockázat

A Jelzálogbank 2013-ban sem folytatott aktív hitelezést, a kockázatkezelés a portfólió kezelésére fókuszált.

### Lakossági hitelek

A lakossági portfólióban 2013-ban a gazdasági helyzet, valamint a jogszabályon alapuló korlátozások fenntartása, illetve végrehajtása éreztették hatásukat, azonban összességében a portfólióminőség romlásának üteme nem növekedett.

A Jelzálogbank a behajtási folyamataira kiemelt hangsúlyt fektet és a jogszabályon alapuló kötelező programok mellett folyamatosan újratárgyalási lehetőséget biztosít azon lakossági ügyfelei számára, akik a kedvezőtlen árfolyamváltozások, illetve gazdasági körülmények miatt fizetési késedelemben vannak.

A Jelzálogbank továbbra is fenntartja a 2012-ben megkötött együttműködését a Nemzeti Eszközkezelővel (továbbiakban: NET), melynek keretein belül – egyedi vizsgálat és döntés alapján – a jogszabályban rögzített feltételeknek megfelelő esetekben támogatja ügyfelei részvételét a programban. Részvétel esetén a jelzáloggal terhelt ingatlant a NET megvásárolja, a vételár a hiteltartozásba betérlesztésre kerül, a fennmaradó tartozást pedig a Jelzálogbank elengedi, az adós ezt követően az ingatlanban bérlové válik.

### Vállalati hitelek

A vállalati és kisvállalati szegmensben a Jelzálogbank 2013-ban is a monitoring, átstrukturálási és behajtási tevékenységeire helyezte a hangsúlyt.

## Piaci kockázat

A Jelzálogbank alaptevékenységére koncentrált, ezen túlmenően piaci kockázatokat nem vállal. Devizapozícióját folyamatosan fedezi, kamatpozícióját – amely EUR-ban, CHF-ben és forintban áll fenn – minimális, 4,5 millió forint bázispontértékben korlátozza. 2013 végén 1,5 millió forint értékben volt kitéve a hozamgörbék kedvezőtlen irányú elmozdulásának. A Jelzálogbank egynapos, 99%-os kockáztatott értékét 2011-től kezdve az elmúlt két évre visszatekintő tiszta historikus szimulációval számolja, amelyet a saját kibocsátású jelzálogleveleinek egyedi, illetve az államkötvényeivel együttes általános kamatkockázata mozgatja.

2013 során 356 és 584 millió forint között ingadozott a VaR; az évet 356 millió forinton zárta a 2012 év végi 527 millió forintos bázishoz képest. Ugyanakkor a bázisév 506 millió forintos értékéről 487 millió forintra csökkent a VaR átlaga.

A Jelzálogbank likviditási kockázatát az anyavállalata konszolidált módon fedezi mind lejáratí, mind devizális szerkezetben.

## Likviditáskezelési tevékenység

A Jelzálogbank likviditáskezelési tevékenységének gyakorlata 2013-ban nem változott, azaz a likviditási kockázat kezelése az anyabanki eszköz-forrás kezelési stratégiával és a csoportszintű célokkal összehangoltan történt. A Jelzálogbank likviditáskezelési tevékenységét alapvetően a támogatott forrinthitel-állomány folytatódó csökkenő tendenciájának hatásai, valamint a rövid és hosszú lejáratú (strukturális) likviditási pozíciókra vonatkozó belső szabályok által definiált elvárások teljesítése határozták meg 2013 folyamán.

Korábbi üzleti döntésnek megfelelően a Jelzálogbank átmenetileg új hitelezést nem folytat, így a meglévő hitelállomány normál- és előtörlesztésekből eredő kopása rendre a hitelt nem finanszírozó jelzáloglevél-állomány növekedését, illetve a jelzáloglevél-fedezettség csökkenését idézi elő. A fentiek miatt a fedezeti könyv egyensúlyának helyreállítása és a rövid távon esedékes jelzáloglevelek lejáratából eredő megújítási kockázat tompítása érdekében 2013. március 12-én összesen 6,5 milliárd forint névértékű jelzáloglevél visszavásárlás történt (UCJBF 2013/A és UCJBF 2014/A sorozatok), amellyel párhuzamosan 4,0 milliárd forint névértékű jelzáloglevél (UCJBF 2018/A) került kibocsátásra. A szeptember 19-én esedékes 3,7 milliárd forint névértékű jelzáloglevél lejárat – a csökkenő eszközállomáynak megfelelően – csak részben került megújításra: az aukción értékesített jelzáloglevél-állomány 300 millió forintot tett ki (UCJBF 2019/C). A fenti tranzakciókon felül további 100 millió forint névértékű jelzáloglevél került visszavásárlásra és összesen 20 millió forint névértékű instrumentum került kibocsátásra. 2013-ban a jelzáloglevél-állomány összesen 5,98 milliárd forinttal zsugorodott, amely gyakorlatilag megegyezik a 2012-ben végbement állománycsökkenés mértékével (5,97 milliárd forint). A 3,0 millió svájci frank névértékű jelzáloglevél-lejárat (2013.06.20.) megegyező elszámolási nappal zárt kibocsátás keretében teljes egészében megújításra került.

A 2013. január 1-jétől alkalmazott rövid távú és hosszú távú (strukturális) likviditási pozíciókra vonatkozó egyedi belső limiteknek való megfelelés érdekében a Jelzálogbank 2012 utolsó negyedében megkezdte eszköz-forrás szerkezetének átalakítását. Az érintett likviditási pozíciók menedzselése során a Jelzálogbank az anyabanktól rövid és hosszú lejáratú hiteleket vesz fel, illetve az operatív likviditási szükségletének függvényében betéteket helyez el. A jelzálogbanki egyedi belső limitrendszer 2013 szeptemberében módosult (az éven túli teljes eszközfedezettségre vonatkozó limitek maradtak érvényben), az éven belüli és a devizanemenkénti strukturális likviditási pozíciók alakulását azonban továbbra is napi szinten követi a Jelzálogbank, a pozíciók menedzselése pedig a konszolidált szintű stratégiával összhangban történik.

A Jelzálogbank éven túli strukturális eszköz fedezettsége 2013. december 31-én 99% volt (szemben a 2012 végi 97%-kal), az 5 éven túli eszközök fedezettségi mutatója pedig 90%-ra emelkedett az egy évvel korábbi 75%-ról. Mivel a belső likviditáskezelési keretrendszer a rövid távú likviditási pozíció vonatkozásában szigorúbb a kormányrendelet által előírt 5%-os mérlegfedezeti mutatóra vonatkozó szabálynál, ez utóbbi teljesítése 2013 folyamán problémamentes volt: a mutató 7% és 24% között ingadozott, átlagos értéke 11,5% volt.

## **2. SPECIFIKUS RÉSZ**

## 2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK



## 2.1.1. Általános rész

### A Jelzálogbank bemutatása

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet. Cégbírósi bejegyzési száma: 01-10-043900. A Jelzálogbankot 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (az "Alapító") alapította. 1998. szeptember 1-jén az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Jelzálogbank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-án a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Zrt., amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. 2002 februárjában az egyedüli részvényes 1 darab 1.000.000 forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Jelzálogbank többszemélyes bankká alakult át. A 2005-ben továbbértékesített részvényt a HVB Bank Hungary Zrt. megvásárolta 2006. december 22-én. A magyarországi HVB Bank a Bank Austria Creditanstalt Csoport tagjaként 2005-ben csatlakozott Európa egyik vezető bankcsoportjához, az UniCredit Grouphoz. Az UniCredit 22 európai országában van jelen intézményhálózatával, a közép- és kelet-európai régióban piacvezető. 2007. február 1-jén a Jelzálogbank neve megváltozott, UniCredit Jelzálogbank Zrt. néven folytatja működését.

Az Igazgatóság tagjai 2013. december 31-én:

Pórfy György, elnök-vezérigazgató  
 Novákné Bejczy Katalin, belső igazgatósági tag  
 Dr. Füredi Júlia, külső igazgatósági tag  
 Bunna Gyula, külső igazgatósági tag

A Felügyelőbizottság tagjai 2013. december 31-én:

Ljubisa Tesic, elnök  
 Dr. Pettkó-Szandtner Judit  
 Tátrai Bernadett  
 Kaliszky András  
 Sipos József  
 Tóth Balázs

## 2.1.2. Alkalmazott számviteli elvek és értékelési eljárások

### Éves beszámoló

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

A 2013. évi mérlegkészítés időpontja 2014. január 8.

A Bank a könyvvezetés és beszámoló készítés során nem tért el a számviteli törvény 15. paragrafusában meghatározott számviteli alapelvektől. A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérleg sorok minden esetben a Jelzálogbank anyabankját, az UniCredit Bankot jelentik.

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

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

A Jelzálogbank 100%-os tulajdonosa az UniCredit Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), akinek végső anyavállalata az UniCredit S.p.A. (korábban: Unicredito Italiano S.p.A.). A legkisebb szintű konszolidált éves beszámolót az UniCredit Bank készíti el, a vállalkozás csoportszintű konszolidált beszámolóját pedig az UniCredit S.p.A. állítja össze. A beszámolók megtekinthetők a [www.unicreditbank.hu](http://www.unicreditbank.hu) és a [www.unicredit.eu](http://www.unicredit.eu) weboldalakon.

### Választott könyvvizsgáló

A Jelzálogbank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett. A Jelzálogbank könyvvizsgálója: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna, a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. könyvszakértője. Igazolvány száma: 005313.

### Számviteli politika

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

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

#### Pénzeszközök

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

#### Értékpapírok

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

Az értékpapírokat a Jelzálogbank csoportszabályozás alapján értékesíthető pénzügyi eszközök között tartja nyilván.

Értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

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

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

A különbség

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

#### Követelések

A Jelzálogbank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

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

Az üzleti ingatlanokra a hitelnyújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban, euróban és svájci frankban finanszírozza a Bank Jelzálogbank. Az önálló zálogjogvásárlás finanszírozása forintban és euróban történhet. A birtokhitelezés kihelyezései forintban és devizában egyaránt történhetnek.

### **Követelések hitelintézetekkel szemben**

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

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

### **Követelések ügyfelekkel szemben**

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

A Jelzálogbank értékvesztést akkor számol el, ha az adós minősítése alapján a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülése között veszteségjellegű különbözet mutatkozik. Amennyiben a követelés várható megtérülése jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenti a Jelzálogbank. A visszairás összege azonban nem haladhatja meg a korábban értékvesztésként elszámolt összeget.

A Jelzálogbank a Bazel II. előírások miatt tartalékokat képzett azon várható ügyfél hitelezési veszteségekre, amelyek jelenleg még nem azonosíthatók. A képzés alapja a problémamentes ügyfélkövetelések köre, összege a mérlegben az Ügyfelekkel szembeni követelések soron szerepel.

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

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

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

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

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

A Jelzálogbank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét. 2013. április 30-ig a 100 ezer forint alatti, 2013. május 1-jétől az 1000 EUR (forint értéke 288 ezer forint 288 HUF/EUR fix árfolyamon számolva) alatti egyedi beszerzési áru tárgyi eszközök használatbavételkor azonnal leírásra kerülnek.

### **Kibocsátott jelzáloglevelek**

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

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

## Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése

A Jelzálogbank a devizaszámlákon lévő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést és a devizában fennálló kötelezettségeit az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken mutatja ki.

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

## Tartalékképzés

A Jelzálogbank élt a Hpt. adta lehetőséggel és a korrigált mérlegfőösszegének 1,25%-áig megképzett általános kockázati céltartalékot az eredménytartalékkal szemben felszabadította.

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

## Állami kamattámogatás

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

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

2003. június 16-án megváltozott a forrásoldali kamattámogatás vetítési alapja. Amíg korábban az igényelhető támogatás a kibocsátott jelzáloglevelek kamatán alapult, addig június 16. óta az igénylés az ÁKK által havonta közzétett átlagos állampapírhozamok alapján történt.

2004. augusztus 1-jétől ebben is változás történt, mert bár a támogatás alapja továbbra is az ÁKK állampapírhozam, mértéke azonban megváltozott.

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

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

## Kamatok elszámolása és függővé tétele

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

## Jelentős összegű, illetve lényeges hiba

A Jelzálogbank jelentős összegűnek tekinti a hibát, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát.

## 2.2. TÁBLÁZATOK

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

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

**2.2.2.1/1. MÉRLEG ESZKÖZÖK 2. ÉS 5. b) SORAIHOZ**

**TŐZSDÉN FORGALMAZOTT ÉRTEKPAPIROK**

Befektetési célú értékpapírok 2013.

		Névérték		Beszerzési érték
HU0000402268	Magyar Államkötvény 2015/A	3 500	MHUF	3 719 MHUF
HU0000402516	Magyar Államkötvény 2014/D	2 700	MHUF	2 772 MHUF
<b>Államkötvény összesen:</b>		<b>6 200</b>	<b>MHUF</b>	<b>6 491 MHUF</b>

Az államkötvények névértékéig elszámolt értékvesztés összege 43 MHUF.

HU0000519525	Diszkont kincstárjegy 140625	8 300	MHUF	8 121 MHUF
<b>Államkötvény összesen:</b>		<b>8 300</b>	<b>MHUF</b>	<b>8 121 MHUF</b>

Befektetési célú értékpapírok 2012.

		Névérték		Beszerzési érték
HU0000402045	Magyar Államkötvény 2013/D	2 700	MHUF	2 668 MHUF
HU0000402268	Magyar Államkötvény 2015/A	3 500	MHUF	3 719 MHUF
<b>Államkötvény összesen:</b>		<b>6 200</b>	<b>MHUF</b>	<b>6 387 MHUF</b>

A 2011-ben az államkötvények névértékéig elszámolt 439 MHUF értékvesztésből 2012-ben 397 MHUF felszabadításra került.

HU0000519038	Diszkont kincstárjegy 130724	7 300	MHUF	6 893 MHUF
<b>Államkötvény összesen:</b>		<b>7 300</b>	<b>MHUF</b>	<b>6 893 MHUF</b>

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

**NAGYKOCKÁZATOK ÖSSZEGE**

A nyilvántartott összes kockázatvállalás nettó értéke:

ügyfelek száma  
összesen

2013. M. HUF	2012. M. HUF
2	2
48 426	16 521

## 2.2.2.1/3. MÉRLEG ESZKÖZÖK 3. a), b) ES 4. aa) ab) SZORAIHOZ

## KÖVETELÉSEK EBEDEKESÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Megnevezés	E b e d e k e s e g				MHU
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézzettel szembeni éven belüli követelések	10 169	3 182	0	0	13 351
2.	Ügyfelekkel szembeni éven belüli követelések	0	24	0	0	24
3.	Hitelintézzetekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	0	0	13 290	22 902	36 192
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	0	0	7 275	16 499	23 774
<b>Összesen:</b>		<b>10 169</b>	<b>3 206</b>	<b>20 565</b>	<b>39 401</b>	<b>73 341</b>

**2.2.2.1/4 MÉRLEG ESZKÖZÖK 9.a) SORHOZ**
**IMMATERIÁLIS JAVAK BRUTTO ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2013.12.31.**

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégeték	Vagyoni értékű jogok	Licence	Szellemi termékek	Összesen:
Nyitóállomány (2013.01.01)	0	0	0	728	728
Tárgyevi növekedés					0
Tárgyevi egyéb növekedés					0
Szoftver belső beruházás					0
Tárgyevi értékesítés, selejt				0	0
Tárgyevi egyéb csökkenés				0	0
<b>Tárgyevi össz:</b>	0	0	0	0	0
Záróállomány (2013.12.31.)	0	0	0	728	728

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2013.12.31.**

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégeték	Vagyoni értékű jog	Licence	Szellemi termék	Összesen:
Nyitóállomány (2013.01.01)	0	0	0	724	724
Tárgyevi növekedés				4	4
Tárgyevi rendk. écs					0
Tárgyevi egyéb növekedés					0
Tárgyevi értékesítés, selejt					0
Tárgyevi egyéb csökkenés				4	4
<b>Tárgyevi vált. összesen:</b>	0	0	0	4	4
Záróállomány (2013.12.31.)	0	0	0	728	728



2.2.2.1/5 MÉRLEG ESZKÖZÖK 10. a). SORHOZ

TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTO ÉRTEKENEK ALAKULÁSA 2013.12.31

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	Beruházások	Mindösszesen
Nyitóállomány (2013.01.01)	0	0	3	1	4	0	4
Tárgyévi növekedés				8	8		8
Tárgyévi egyéb növekedés							0
Tárgyévi értékesítés, selejt				1	1		1
Tárgyévi egyéb csökkenés							0
T.évi összesen:	0	0	0	7	7	0	7
Záróállomány (2013.12.31.)	0	0	3	8	11	0	11

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTEKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2013.12.31.

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	Beruházások	Mindösszesen
Nyitóállomány (2013.01.01)	0	0	3	0	3	0	3
Tárgyévi növekedés				1	1		1
Tárgyévi rendk.écs							0
Tárgyévi egyéb növekedés							0
Tárgyévi értékesítés, selejt							0
Tárgyévi egyéb csökkenés							0
Tárgyévi vált. összesen:	0	0	0	1	1	0	1
Záróállomány (2013.12.31.)	0	0	3	1	4	0	4

2.2.2.1/6. MÉRLEG ESZKÖZÖK 13. SORHOZ

ÁTMENŐ AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2013. M HUF	2012. M HUF
Értékpapírok kamatelhatárolása	363	556
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	57	111
Elhatárolt kamatkövetelés	75	106
Államkincstárral szembeni követelés	310	391
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		1
Kamatjellegű jutalékok elhatárolása	5	0
<b>Összesen</b>	<b>810</b>	<b>1 164</b>

2.2.2.1/7. MÉRLEG FORRÁSOK 1. a), b) ES 2. b) SOROKHOZ

KÖTELEZETTSÉGEK ESEDÉKESSÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Magnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézzettel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	12 874	2 792	0	0	15 666
2.	Ügyfelekkel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	138	0	0	0	138
3.	Hitelintézzettel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	0	3 226	0	3 226
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>		<b>13 012</b>	<b>2 792</b>	<b>3 226</b>	<b>0</b>	<b>19 030</b>

**2.2.2.1/8. MÉRLEG FORRÁSOK 1.bb) ÉS 2.bc) SORAIHOZ**

<b>HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK, MELYEKNEK HÁTRALEVŐ FUTAMIDEJE TÖBB, MINT 5 ÉV</b>	<b>2013. M HUF</b>	<b>2012. M HUF</b>
Hitelintézetekkel szembeni éven túli lejáratú köt.	3 226	2 317
<b>Összesen:</b>	<b>3 226</b>	<b>2 317</b>

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

<b>ÁTMENŐ PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS</b>	<b>2013. M HUF</b>	<b>2012. M HUF</b>
Devizakonverzió elszámolás		0
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	204	0
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	1 390	1 834
Egyéb költségek, egyéb ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	27	28
Kamatjellegű jutalékok elhatárolása	27	5
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1 648</b>	<b>1 867</b>

**2.2.2.1/10. MÉRLEG FORRÁSOK 8. SORHOZ**

**RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA**

**A jegyzett tőke megoszlása**

1. Befizetett, bejegyzett tőke

3 000 M HUF

2. Befizetett, még be nem jegyzett tőke

0 e HUF

2.2.2.11.1. MÉRLEG FORRÁSOK 6., 10., 11., 12., 13., 14., 15. SORÁHOZ

A saját tőke egyes elemeinek változása 2013. év során

Évesítő NEM	Magyar tőke	Tőketartalék	Eredmény tartalék	Általános tartalék	Levegős tartalék	Értékelési tartalék	Méreg szerinti eredmény	Saját tőke
2012. évi nyitóegyenleg	3 000	783	9 616	1 088	0	0	0	14 487
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvzetés	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából	0	0	0	226	0	0	0	0
Eredménytartalék igénybevétele osztaléka	0	0	0	0	0	0	1 042	1 268
Lekötött tartalékba átvzetés	0	0	0	0	0	0	0	0
Lekötött tartalékból visszavzetés	0	0	0	0	0	0	0	0
Válós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0	0	0	0
2012. december 31. záróállomány	3 000	783	9 616	1 314	0	84	1 042	15 839
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvzetés	0	0	1 042	0	0	0	-1 042	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából	0	0	0	113	0	0	0	0
Eredménytartalék igénybevétele osztaléka	0	0	0	0	0	0	113	226
Lekötött tartalékba átvzetés	0	0	0	0	0	0	0	0
Lekötött tartalékból visszavzetés	0	0	0	0	0	0	0	0
Válós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0	0	0	0
Általános kockázati célú tartalék felszabadítás	0	0	477	0	0	-64	0	-64
2013. december 31. záróállomány	3 000	783	11 128	1 427	0	20	113	16 418

3.2.2.1/12. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.aa) SORHOZ

AZ ÁTLAGOS STATISZTIKAI ÁLLOMÁNYI LÉTSZÁM ÉS A BÉRKÖLTSÉG ÁLLOMÁNYCSOPORTONKÉNTI BONTÁSÁBAN

Sorszám	Állománycsoport	Átlagos statisztikai állományi létszám		Bérköltség	
		2013.	2012.	M. HUF	2012.
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	11	11	270	118
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	10,6	8,66	26	19
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0
7.	Állományba nem tartozók	0	0	0	0
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>21,6</b>	<b>19,66</b>	<b>296</b>	<b>137</b>

2.2.2.1.15. EREDMÉNYKIMUTATÁS (A.6) SORHOZ

SZEMÉLYI JELLEGŰ MŰVELETEK

• ebből állománycsopontként megbontható tételek:

Sor- szám	Állománycsoport	Nyugdíj, penszió		Magas széki díjazás	Saját díjazás	Eset- szabás	Tervezési segély	Céltartalék	Állomány	Eszaki utóány	ÖSSZESEN
		nyugdíj	lakásköltség								
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	39	1	0	1	0	4	1	1	46	
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	1	0	1	2	
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7.	Állományon kívüli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>39</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>48</b>	

2.2.2.1./14. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8. ÉS 9. SORAIHOZ

KÖLTSÉGEK KÖLTSÉGNEMEK SZERINTI BONTÁSA

	2013. M HUF	2012. M HUF
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>300</b>	<b>264</b>
<b>ebből:</b> bérleti díjak	8	9
oktatás, továbbképzés	1	2
reklám, hirdetés	1	1
jogi, tanácsadói díjak	20	18
más vállalkozóknak fizetett díjak	0	0
auditálási díj	25	9
egyéb költségek	245	225
Béreköltség	296	137
Személyi jellegű kifizetések	48	10
Bérfelrakások	87	41
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>431</b>	<b>188</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>5</b>	<b>16</b>
<b>Költségek összesen:</b>	<b>736</b>	<b>468</b>

2.2.2.1/15. EREDMÉNYKIMUTATÁS 9. SORHOZ

ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS BONTÁSA

Megnevezés	Értékcsökkenés 2013. M HUF	Értékcsökkenés 2012. M HUF
Terv szerinti értékcsökkenés	5	16
Ebből: lineáris értékcsökkenés	5	16
Terven felüli értékcsökkenés	0	0
<b>Összesen</b>	<b>5</b>	<b>16</b>



2.2.3.1./1. MÉRLEGHEZ

DEVIZAMÉRLEG 2013.12.31.

Adatok millió HUF-ban

	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)
Euro	9 706	9 725	0	-19
Svájci frank	27 252	27 325	0	-73
<b>Külföldi pénznem összesen:</b>	<b>36 958</b>	<b>37 050</b>	<b>0</b>	<b>-92</b>
Magyar forint	52 246	52 154	0	92
<b>Összesen:</b>	<b>89 204</b>	<b>89 204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

DEVIZAMÉRLEG 2012.12.31.

Adatok millió HUF-ban

	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)
Euro	20 405	20 329	0	76
Svájci frank	24 994	25 148	0	-154
<b>Külföldi pénznem összesen:</b>	<b>45 399</b>	<b>45 477</b>	<b>0</b>	<b>-78</b>
Magyar forint	58 319	58 241	0	78
<b>Összesen:</b>	<b>103 718</b>	<b>103 718</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2.2.3.1/2. MÉRLEGHEZ

ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉSEK ÉS CELTARTALÉKOK MOZGÁSA AZ ÉV SORÁN

Adatok millió HUF-ban

Értékvesztés

	Hitelek és követelések	Nem hitelből eredő	Befektetések	Összesen
Egyenleg 2012. december 31-én	5 189	0	0	5 189
Felhasználás az év során	-583			-583
Visszairás	-868			-868
Új képzés (1)	1 206	12		1 218
Záróegyenleg 2013. december 31-én	4 944	12	0	4 956

(1) A sor tartalmazza az ÉV állomány FX eredményét, mely 2013. évben 13 millió forint nyereség volt.

Céltartalék

	Függő és jövőbeni kötelezettség, peres ügyek	Egyéb céltartalék	Összesen
Egyenleg 2012. december 31-én	6	0	6
Felhasználás az év során	0	-154	-154
Felzabardítás	-6	0	-6
Új képzés (2)	0	154	154
Záróegyenleg 2013. december 31-én	0	0	0

### **3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK**

**3.1. ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK ÉS A HITELINTÉZETI JÁRADÉK ÖSSZEGE**
**I. Társasági adó**
**Adóalapot csökkentő tételek**

		5 MHUF
1	értékcsökkenési leírás TAO szerint	
2	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés TAO szerinti nettó értéke	1 MHUF
3	céltartalék felhasználás	154 MHUF
4	PSZÁF értékvesztés visszairása	206 MHUF
5	AFS értékpapírok értékvesztés visszairás 2013.	67 MHUF
6	Hitelintézeti különadó	184 MHUF
7	Jutalom elhatárolás feloldása	20 MHUF

**Adóalapot csökkentő tételek összesen:**
**637 MHUF**
**Adóalapot növelő tételek**

		5 MHUF
1	értékcsökkenési leírás a Számviteli törv. szerint	
2	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés Számviteli törv. szerinti nettó értéke	1 MHUF
3	céltartalék, értékvesztés képzés	154 MHUF
4	nem a váll. érdekében felmerült ktg	1 MHUF
5	AFS értékpapírok értékvesztés képzés 2013.	68 MHUF
6	Általános kockázati céltartalék átvezetése eredménytartalékba	477 MHUF
7	Jutalom elhatárolás és járulékai	17 MHUF

**Adóalapot növelő tételek összesen:**
**723 MHUF**
**II. Hitelintézeti járadék összege**
**62 MHUF**
**III. Rendkívüli bevételek, ráfordítások társasági adó vonzata**

A rendkívüli bevételek, ráfordítások nem tartalmaznak társasági adóalapot módosító tételeket.

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

Megnevezés	2013. M HUF	2012. M HUF
Ügyvezetés	46	33
Igazgatóság, Felügyelő Bizottság	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>46</b>	<b>33</b>

**3.3. 2013 DECEMBER 31-ÉN A BANK AZ ALÁBBI FÜGGŐ ÉS JÖVŐBELI  
KÖTELEZETTSÉGEKET TARTOTTA NYILVÁN (az adatok névértéken szerepelnek):**

	2013. M HUF	2012. M HUF
Ki nem használt hitelkeretek december 31-én	0	316
<b>Függő és jövőbeli kötelezettségek összesen:</b>	<b>0</b>	<b>316</b>

3.4. SAJÁT TULAJDONÚ ÉRTÉKPAPIROK

1. Saját tulajdonú értékpapírok

Befektetési célú:	2013.	2012.
	M HUF	M HUF
a) névérték	14 500	13 500
b) könyv szerinti érték	14 613	13 280

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

	2013.	2012.
	M HUF	M HUF
Függővé tett kamat állomány (késedelmi kamattal)	1 252	1 097

2013. évben megfizetett függő kamat devizánként (millió)	CHF	EUR	HUF
		0,3	0

3.6. ÁTSTRUKTÚRÁLT HITELÁLLOMÁNY

1. Átstrukturált hitelállomány 2013. december 31-én:

	2013.	2012.
	M HUF	M HUF
a) Bruttó érték	4 137	3 640
b) Értékvesztés	1 332	1 174
c) Nettó érték	2 805	2 466

37. SAJÁTOS ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁS ALÁ TARTÓZÓ TÉTELEK BEJUTATÁSA

	Problémamentes		Kisfenntartás		Átlag alatti		Kétes		Rozs		Összesen	
	Bruttó	Értékelési különbözet	Bruttó	Értékelési különbözet	Bruttó	Értékelési különbözet	Bruttó	Értékelési különbözet	Bruttó	Értékelési különbözet	Bruttó	Értékelési különbözet
Erőltetésmentes	0	0										
Követelések	67 300	0	3 836	-110	1 002	-183	3 015	-1 746	3 747	-2 918	0	0
Működési költségvetés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Problémamentes		Kisfenntartás		Átlag alatti		Kétes		Rozs		Összesen	
	Bruttó	Értékelési különbözet	Bruttó	Értékelési különbözet	Bruttó	Értékelési különbözet	Bruttó	Értékelési különbözet	Bruttó	Értékelési különbözet	Bruttó	Értékelési különbözet
A követelésekkel kapcsolatos műveletek	17 635		2 578	-85	646	-128	2 952	-1 716	3 628	-2 799	27 439	-4 728

**3.8. BIZTOSÍTÉKOK, FEDEZETEK**

**Kapott biztosítékok, fedezetek, óvadékok állománya**

**PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÁSOKKAL KAPCSOLATOS**

<b>megnevezés</b>	<b>2013. M HUF</b>	<b>2012. M HUF</b>
Kapott garanciák	90	90
Kapott kezesség	5 984	7 607
Kapott óvadék	2 457	2 429
Kapott ingatlanfedezet	128 997	208 031
Kapott adóstársi fedezet	17 953	19 708
Egyéb kapott fedezet	13 599	17 683
<b>összesen</b>	<b>169 080</b>	<b>255 548</b>

**BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOKKAL KAPCSOLATOS**

Nem voltak befektetési szolgáltatásokkal kapcsolatos biztosítékok, fedezetek.



**3.9. KAPCSOLT VÁLLALKOZASSAL SZEMBEN EL SZÁMOLT TÉTELEK**

**ESZKÖZÖK**

	2013. M HUF	2012. M HUF
Hitelintézetekkel szembeni követelések éven belüli	9 429	4 158
Hitelintézetekkel szembeni követelések éven túli	31 597	33 607
	<u>41 026</u>	<u>37 765</u>

**FORRÁSOK**

	2013. M HUF	2012. M HUF
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek éven belüli	15 666	25 149
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek éven túli	3 226	2 317
Osztalékfizetési kötelezettség	900	1 000
	<u>19 792</u>	<u>28 466</u>

**EREDMÉNYTÉTELEK**

	2013. M HUF	2012. M HUF
Kapott kamatok	1 268	1 588
Fizetett kamatok	-242	-555
Jóváhagyott osztalék	-900	-1 000
	<u>126</u>	<u>33</u>

**3.10. AZON TETELÉK FELSOROLÁSA, MELYEK A BANKNÁL NEM FORDULTAK ELŐ, ÍGY A KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET EZÉKET NEM TARTALMAZZA**

1. Általános tartalék még meg nem képzett összege
2. Saját eszköz fedére adott zálogjog
3. Váltótartozás
4. Hátrasorolt eszközök
5. Penzióba kapott vagyontárgyak
6. Többségi részesedéssel működő vállalkozások adatai
7. Társult vállalkozások adatai
8. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások adatai
9. Hátrasorolt kötelezettségek
10. Befektetési szolgáltatás tevékenységének árbevétele és ráfordítása
11. Bevételek bontása földrajzi piacok szerint
12. A kereskedési célú származékos ügyletek lehetséges jövőbeni nettó kifizetései
13. Intézményvédelmi alapokban való részvétel
14. Tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok bemutatása
15. Igazgatóság, üzletvezetés, felügyelő bizottság tagjai részére folyósított kölcsönök, támogatások
16. Lejáratig tartott, hitelkockázat szempontjából kockázatmentesnek minősített értékpapírok állománya
17. Mérlegben nem szereplő, de a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bíró pénzügyi kötelezettségek
18. Lekötött tartalék
19. Kamatkövetelések után képzett céltartalék
20. Saját számlára, valamint az ügyfél megbízásából kölcsönbe adott és kölcsönbe vett értékpapírok, másodlagos értékpapírok
21. Valós értéken történő értékelés alkalmazásakor az előre jelzett ügyletek adatai (250/2000 kom.rend. 25. § (39))
22. Meg nem képzett céltartalék, el nem számolt értékvesztés (250/2000 kom.rend. 25. § (15))
23. Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordítása

## 4. CASH FLOW KIMUTATÁS

Statisztikai számjel:

1	2	3	9	9	5	9	6	6	4	9	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT. 2013. ÉVI CASH-FLOW KIMUTATÁS**

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
01.	Kamatbevételek	8 176	6 167
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	29	372
03.	+ Egyéb bevételek (célit- felh. és a célitöbblet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	190	133
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	1
06.	+ Osztalék bevételei	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-4 936	-3 534
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-284	-212
10.	- Egyéb ráfordítások (célit.képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-486	-842
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-4	-4
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	-1
13.	- Általános igazgatási költségek	-452	-731
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem érve a tárgyév társ.adó- fiz kötelezettség összegét)	-1 038	0
15.	- Tárgyév társasági adó fizetési kötelezettség	-560	-456
16.	- Kifizetett osztalék	-1 000	-900
17.	<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)</b>	-366	-7
18.	+ Kötelezettség állományváltozása ( ha növekedés +, ha csökkenés - )	-23 342	-14 451
19.	+ Követelés állományváltozása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	29 338	13 734
20.	+ Készlet állományváltozása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	0	0
21.	+ Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll. változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	0	0
22.	+ Bef. eszközök között kimutatott ép.-ok áll. változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	-3 173	-1 333
23.	+ Beruházások ( beleértve az előleget is ) áll. változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	0	0
24.	+ Immateriális javak állományának változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	0	0
25.	+ Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	1	-7
26.	+ Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	-76	354
27.	+ Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ( ha növekedés +, ha csökkenés - )	-342	-219
28.	+ Részvénykiadás az eladási árfolyamon, tökéletes fűző miatt	0	0
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	0
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök	0	0
31.	<b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS</b>	<b>2 039</b>	<b>-1 929</b>
32.	ebből: - készpénz ( forint - és valutapénztár, csekkek ) állományváltozása		
33.	- számlapénz ( az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven belüli lejártú betét számlák, valamint a külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betét számla ) állományváltozása	2 039	-1 929

## 4. Vezetőségi jelentés

### 4.1. A Jelzálogbank bemutatása

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

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

A hatékonyság növelése érdekében a Jelzálogbank 2008 óta egyes kiszolgáló tevékenységeit, úgymint a banküzem, humánpolitika, számítástechnika, számvitel stb., folyamatosan kiszervezte az UniCredit Bankhoz. 2009. április 1-jétől a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok és a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, valamint a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézkést az UniCredit Bank végzi. A hitelezési tevékenység forrásait szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

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

### 4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2013. december 31-én

#### Igazgatóság

**Pórfy György** (belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke)  
**Novákné Bejczy Katalin** (belső igazgatósági tag)  
**Dr. Fűredi Júlia** (külső igazgatósági tag)  
**Bunna Gyula** (külső igazgatósági tag)

#### Felügyelőbizottság

**Ljubisa Tesic** (a Felügyelőbizottság elnöke)  
**Dr. Pettkó-Szandtner Judit**  
**Tátrai Bernadett**  
**Kalischky András**  
**Sipos József**  
**Tóth Balázs**

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

#### 4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank elsődleges finanszírozási eszköze a korábbi évekhez hasonlóan 2013-ban is a jelzáloglevél-kibocsátás volt, ezen felül a szükséges források bevonása pénzügyi hitelek formájában történt. A 2013-14. évi 50 milliárd forint keretösszegű Jelzáloglevél és Kötvény Program elindítását a Felügyelet a H-KE-III-94/2013. számú határozatával 2013. február 25-én hagyta jóvá, amely keretében a Jelzálogbank – a jóváhagyást követő egy évben – a programtájékoztatóban definiált feltételek mellett jelzálogleveleket bocsátott ki. 2013-ban fedezetlen kötvénykibocsátás nem történt.

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

A Jelzálogbank 2013. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes, még nem törlesztett névértéke 50,96 milliárd forint volt. A forint jelzáloglevelek állománya 32,95 milliárd forintot, az euróban kibocsátott jelzáloglevelek állománya 15 millió eurót, az alpesi devizában denominált jelzáloglevelek állománya pedig 56 millió svájci frankot tett ki.

#### 4.3.2. Refinanszírozás

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

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekből származó portfólió menedzselése. A refinanszírozási terület a portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek rendezési feladatait. Az új önállózálogjog-csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor.

A kedvezőtlen ingatlan- és hitelpiaci környezet hatására 2013-ban csökkent a refinanszírozott hitelportfólió mérete.

#### 4.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág új ügyletet 2013-ban nem kötött, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

Az üzletág a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök lényegi biztosítója a Jelzálogbank által jelzálogjoggal illetve opciós vételi joggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan üzemeltetéséből származó árbevétel engedményezése, a visszafizetés forrása pedig az ingatlan bérbeadásából/eladásából származó bevétel. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy devizaalapon keletkeznek, a Jelzálogbank portfóliója devizahitelekből (azon belül euróban denominált hitelekből) áll.

#### 4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet átmenetileg nem folytat, új hitelszerződéseket 2013-ban nem kötött, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs övezetében találhatók, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban. Ezen ingatlanok vételi ára gyakran a piaci átlagár fölött volt, ebből következően megvásárlásukkor

nagyobb hiteligeny jelentkezett. Ennek megfeleloen a Jelzalogbank lakossagi portfoliojaban az atlagos hitelnagy sag a versenytarsak által publikalt hasonlo szamadatokat meghaladta/meghaladja.

A Jelzalogbank elsosorban ostermelo maganszemely ugyfeleknek, illetve egyeni vallalkozoknak nyujtott birtokfejlesztési forintHITELEKET, illetve szabad felhasználásu jelzalogHITELEKET termofold biztosíték kikötése mellett.

#### 4.4. A Jelzalogbank teruleteinek celja és strategija

##### 4.4.1. Jelzaloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzaloglevél- és kötvénykibocsátást, valamint a napi likviditásmenedzsmnt feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzaloglevél- és kötvénykibocsátás celja az eszköz- és a forrásoldal lejáratí összhangjának megteremtése – megfeleelve a hatályos jogszabályi követelményeknek –, valamint a kamat-, likviditási és árfolyamkockázatok minimalizálása a csoportszintű szabályozással összhangban.

A Jelzalogbank tőke- és pénzpiaci tevékenysége az UniCredit Csoport és az UniCredit Bank tevékenységével összhangban kerül kialakításra.

##### 4.4.2. Refinanszírozás

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

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

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

##### 4.4.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az üzletág alapvető celja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, óvatos finanszírozási paraméterekkel végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió adja.

##### 4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

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

#### 4.5. A Jelzalogbank eredményei és kilátásai

##### 4.5.1. Jelzaloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzalogbank 2013-as kibocsátási tevékenységét jelentős mértékben meghatározta a forint- és a devizahitel-állomány – várakozásoknak megfelelő – csökkenése, amellyel párhuzamosan az év során folyamatosan felmerült az eszköz-forrás egyensúly helyreállításának igénye.

A csökkenő hitelállomány következtében az év során lejárá jelzaloglevél-állomány csak részben került megújításra, míg a jelzaloglevél-visszavásárlások az eszköz-forrás és a lejáratí struktúra további finomhangolását tették lehetővé.

A Jelzalogbank jelzaloglevél-állománya 2013 év végén 50,96 milliárd forintot tett ki. A 2012-es végtörlesztési program következtében végbement hitelportfólió-csökkenést követően 2013-ban tovább csökkent a Jelzalogbank jelzaloglevél-állománya: árfolyamhatás nélkül számolva 5,98 milliárd forinttal

erodálódott a jelzáloglevél-portfólió. A hitelportfólió csökkenése miatt a Jelzálogbank 2013-ban 6,60 milliárd forint értékű, forintban denominált jelzáloglevelet vásárolt vissza (egy-egy tételt az UCJBF 2013/A, az UCJBF 2014/A és az UCJBV 2020/A sorozatokból). 2013-ban a lejáratok összesen 3,70 milliárd forintot (UCJBF 2013/A) és 3 millió svájci frankot tettek ki (UCJBC 2013/1).

A kibocsátott jelzáloglevél-volument tekintve 2013-ban 4,32 milliárd forint és 3,00 millió svájci frank értékben került sor új papírok kibocsátására (két-két részlet az újonnan kibocsátott UCJBF 2018/A és az UCJBF 2019/C sorozatokból, valamint egy részlet a szintén új kibocsátású, svájci frankban denominált UCJBC 2016/I jelzáloglevélből).

A forint-jelzáloglevelek nettó állományváltozása -5,98 milliárd forint volt, míg az euróban és az alpesi devizában denominált jelzáloglevelek állománya nem változott a 2012-es évhez képest.

2014-ben a kibocsátói aktivitást és a nettó jelzáloglevél-állomány alakulását a forgalomban lévő instrumentumok lejáratú struktúrája mellett elsősorban az általános piaci környezet alakulása fogja meghatározni. Tekintettel arra, hogy a Jelzálogbank új hitelt jelenleg nem nyújt, a hitelportfólió mérete a normál törlesztésekből és az előtörlesztésekből adódóan tovább fog csökkenni. Ennek megfelelően 2014-ben a jelzáloglevél-állomány is várhatóan tovább csökken, azaz a 2014-ben lejáratú állomány csak részben kerül megújításra a hitelállomány alakulásának függvényében. 2014-ben a lejáratú jelzáloglevél-állomány 11,07 milliárd forintot (UCJBF 2014/A) tesz ki, szemben a tavalyi 3,7 milliárd forinttal, illetve a 3,0 millió svájci frankkal. Amennyiben a hazai kötvénytípusú piacokon a 2013 során végbement jelentős hozamcsökkenés hatására kialakult viszonylag alacsony hozamszintek stabilizálódnak, akkor az 2014-ben a korábbiakhoz képest olcsóbb hosszú lejáratú forrásbevonást eredményezhet. Az eszköz-forrás szerkezet optimalizálása és a lejáratú struktúrából eredő idei és jövő évi megújítási kockázat csökkentése érdekében a korábbi évek gyakorlatának megfelelően a Jelzálogbank idén is rövid lejáratú jelzáloglevél-visszavásárlásokat is alkalmazhat.

#### 4.5.2. Refinanszírozás

A forint refinanszírozási állomány csökkenése 2013-ban is folytatódott, új kihelyezés nem volt. A forintállomány 2013-ban 4,3 milliárd forinttal csökkent.

A deviza refinanszírozási állomány csökkenése (eredeti devizában kifejezve) 2013-ban is folytatódott. Új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A devizaállomány 2013-ban 550 millió forinttal csökkent.

A deviza refinanszírozási állomány növekedésére a közeljövőben nem látunk lehetőséget, mivel a kormány a hitelezést érintő politikájában a forinthitelek felvételét szorgalmazza. A forint refinanszírozási állomány növekedésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésével összefüggésben az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélnékül.

2013-ban a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 56,99 százalékát (38,99 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

#### 4.5.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A terület tevékenységét 2013-ban továbbra is – a gazdasági válság hatására – kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta. A hitelportfólió (kintlévőség) 2013. december 31-én 1,75 milliárd forint volt, mely a teljes banki hitelállomány (teljes kintlévőség) 2,57 százalékát adta. A portfólió előző évhez viszonyított 11,67 milliárd forintos csökkenését az okozta, hogy a Jelzálogbank 2013. február 4-én a tőkekövetelés összegének megfelelő ellenérték fejében – visszakereset nélkül – jelzálogkölcsön átruházására vonatkozó szerződést kötött három darab jelzáloghitel-szerződés vonatkozásában. A jelzáloghitel-szerződések alapján nyilvántartott tőkekövetelés együttes összege a szerződéskötés



időpontjában 34.510.700 euró volt. A Jelzálogbank az eszközértékesítésből befolyt ellenértékből az ügyletek refinanszírozására felvett kölcsönt előtörlesztette.

#### 4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2013. december 31-én 25,14 milliárd forint volt, mely a teljes banki hitelállomány (teljes kintlévőség) 36,75 százalékát adta. A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 2,52 milliárd forint volt, mely a teljes banki hitelállomány (teljes kintlévőség) 3,69 százalékát adta.

#### 4.6. Foglalkoztatási politika

A Jelzálogbank kis létszámú szervezet, a forgalmat 2013-ban 21,6 fő átlagos statisztikai állományi létszámmal oldotta meg a feladatok egy részének kiszervezése mellett. Ezen belül a teljes munkaidős átlagos statisztikai állományi létszám 11 fő, a részmunkaidős pedig 10,6 fő volt.

#### 4.7. A Jelzálogbank főbb kockázatai

##### 4.7.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

A Jelzálogbank általános üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét a mindenkori makrogazdasági és jogszabályi környezet alakulása, valamint a nemzetközi és hazai pénz- és tőkepiaci tendenciák és likviditási helyzet érdemben befolyásolják. A makrogazdasági környezet, ezen belül a gazdasági növekedés, a lakosság rendelkezésére álló jövedelmének alakulása és megtakarítási hajlandósága jelentősen befolyásolják a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A főbb hazai makrogazdasági mutatók alakulása – a GDP, a költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az államadósság alakulása és az inflációs pálya – a monetáris politika eszközrendszerén keresztül közvetve vagy közvetlenül hatással vannak a referenciakamat szintjére és a forint árfolyamára, amelyek meghatározó tényezőnek tekinthetők a forrásköltségek és a hitelportfólió minőségének alakulása szempontjából. Tekintettel arra, hogy a Jelzálogbank jelenleg új hitelt nem nyújt, elsősorban a meglévő portfólió minőségét és a forrásköltségek szintjét befolyásoló tényezők, ezen belül a hazai gazdaság teljesítménye, a forintárfolyam, a jegybanki alapkamat és a (jelzáloglevél-hozamok referenciájának számító) állampapírhozamok alakulása számítanak a legfőbb kockázati tényezőknek rövid távon.

##### 4.7.2. Hitelezési kockázat

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

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

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

##### 4.7.3. Működési kockázat

A működési kockázat az emberek, belső folyamatok, a rendszerek nem megfelelő, vagy hibás működése, illetve külső tényező által előidézett veszteségek kockázata.

A belső és külső csalásból, üzletmenet-fennakadásból és rendszerhibákból, munkáltatói gyakorlatból és munkabiztonságból, tárgyi eszközökben bekövetkező károkból, valamint végrehajtási, teljesítési és

folyamatkezelési hibákból eredő működési kockázatokat a Jelzálogbank standard módszer szerint méri és kezeli.

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

#### 4.7.4. Kamatkockázat

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

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korrigált) hátralévő átlagos futamidejének eltéréseiből;

a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzügyi hozamváltozásokból;

az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréseiből; illetve

a hitel-előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

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

#### 4.7.5. Árfolyamkockázat

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

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

#### 4.7.6. Likviditási kockázat

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

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

### 4.8. Szavatoló tőke változása

A Jelzálogbank szavatoló tőkéje 2013. december 31-én 16.478 millió forint volt, az előző év végi 16.222 millió forinttal szemben. A 2013. évi adózott eredmény 1.126 millió forint, melyből 113 millió forint az általános tartalékba került, valamint 900 millió forint osztalék került kifizetésre. Így a mérleg szerinti eredmény 113 millió forint, szemben a 2012. évi 1.042 millió forinttal. Az eredménytartalék egyrészt az előző év végi mérleg szerinti eredménnyel 1.042 millió forinttal növekedett, másrészt a Jelzálogbank az általános kockázati céltartalékot a hatályos törvények figyelembevételével az eredménytartalékba vezette át, melyre tekintettel egyszeri adófizetési kötelezettsége keletkezik. Így a szavatoló tőke értéke összességében növekedést mutat.

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

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

ROA<sub>2012</sub>=0,91 %                      ROE<sub>2012</sub>=6,87 %

ROA<sub>2013</sub>=0,12 %                      ROE<sub>2013</sub>=0,70 %

2013 végén a Jelzálogbank tőke megfelelési mutatója 48,41% volt.

A Jelzálogbank 2013. év végi mérlegfőösszege 89,2 milliárd forint, adózás utáni eredménye pedig 1.126 millió forint volt.

## 5. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek

### A forgalomban levő jelzáloglevelek 2013. december 31-i állapot szerinti fedezeti értékei

A forgalomban levő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	32.950.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	7.786.345.000	Ft
<b>Összesen (a+b)</b>	<b>40.736.345.000</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban levő devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	18.013.490.000	Ft
➤ Kamata (d)	6.180.654.286	Ft
<b>Összesen (c+d)</b>	<b>24.194.144.286</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban levő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	50.963.490.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	13.966.999.286	Ft
<b>mindösszesen (a+b+c+d)</b>	<b>64.930.489.286</b>	<b>Ft</b>
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	30.061.629.719	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	12.298.988.218	Ft
<b>Összesen (e+f)</b>	<b>42.360.617.937</b>	<b>Ft</b>
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	20.399.924.564	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	10.039.409.112	Ft
<b>Összesen (g+h)</b>	<b>30.439.333.676</b>	<b>Ft</b>
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	50.461.554.283	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	22.338.397.330	Ft
<b>mindösszesen (e+g+f+h)</b>	<b>72.799.951.613</b>	<b>Ft</b>
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	5.800.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	560.000.000	Ft
<b>Összesen (l+j)</b>	<b>6.360.000.000</b>	<b>Ft</b>

### Pótfedezetek

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben és diszkont kincstárjegyben tartja. Az államkötvények és diszkont kincstárjegyek mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Banknál történik.

Megnevezés	Névérték	Beszerzési érték
Magyar Államkötvény 2014/D	2.700 MHUF	2.772 MHUF
Magyar Államkötvény 2015/A	3.500 MHUF	3.719 MHUF
Diszkont kincstárjegy 140625	8.300 MHUF	8.121 MHUF

## 6. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére indult végrehajtási eljárások kapcsán 2013-ban három végrehajtási árverés került lezárásra. Az adott ingatlanok becsértéke és az árverési vételár a következő volt:

1.) Becsérték: 9 millió forint	Árverési vételár: 7,56 millió forint
2.) Becsérték: 9,45 millió forint	Árverési vételár: 4,725 millió forint
3.) Becsérték: 15,2 millió forint	Árverési vételár: 15,2 millió forint

## 7. Átvett ingatlanok

2013-ban a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

## 8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2013. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 20.394.038.662 forint, a kamatfizetések összege pedig 3.102.273.089 forint volt.

### 9. Nyilatkozat


A fentebb nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Éves jelentés valós és megbízható képet ad a Jelzabank eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a Vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Jelzabank helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2014. április 15.



Pórfy György  
elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzabank Zrt.



Novákné Bejczy Katalin  
belső igazgatósági tag