



ALAPTÁJÉKOZTATÓ

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

180.000.000.000 forint keretösszegű
és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított
2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program

Jelen dokumentum két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában együttesen: **Alaptájékoztató**), amelyek alapján az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a **Kibocsátó**) az általa és (az alább meghatározott) Vezető Forgalmazó által meghatározott pénznemben időről időre a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetendő jelzálogleveleket és kötvényeket (együtt **Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények**) és oda be nem vezetendő jelzálogleveleket és kötvényeket kíván nyilvánosan (együtt **Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények**) és zártkörűen (együtt **Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények**) forgalomba hozni a 180.000.000.000 forint keretösszegű 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programja keretében. A Program alapján forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 180.000.000.000 forintot. 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a **Kezes**) készfizető kezességvállalási nyilatkozatot (**Nyilatkozat**) tett közzé, amelyben készfizető kezességet (a **Készfizető Kezességvállalás**) vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a Nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.

A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése a jelen összevont alaptájékoztató (Alaptájékoztató) 21. oldalán kezdődő **Kockázati Tényezők** című fejezetben található. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkéen felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének tízszeresét. A Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkéen felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.701,97 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 88-94. oldalain található, a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó táblázatok további részleteket tartalmaznak. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények fokozottan kockázatosak.

Az Alaptájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank (az **MNB**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tpt.**) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság H-KE-III-387/2018. számú határozatával 2018. augusztus 21-én engedélyezte. A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére (**BÉT**) mint szabályozott piacra történő bevezetése, és ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra. A forgalomba hozandó egyes Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértékét, kibocsátási árait, az egyes Jelzáloglevelek és Kötvények alapján esetlegesen fizetendő kamatokat továbbá az egyes Jelzáloglevelekre és Kötvényekre alkalmazandó és az Alaptájékoztatóban nem részletezett egyéb feltételeket a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) végleges feltételek (a **Végleges Feltételek**) fogják tartalmazni. Az Alaptájékoztatóban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a szövegben vagy a **Definíciók és Meghatározások** című fejezetben található.

Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott
UniCredit Bank Hungary Zrt.

Jelen Alaptájékoztató dátuma: 2018. július 31.

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

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

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

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

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

A Jelzálólevelek és Kötvények forgalomba hozatalával, illetve értékesítésével kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az értékesítéssel kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag az Alaptájékoztatóban erre felhatalmazott személy

jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentésnek.

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

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

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

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

és Japánban jogszabályok korlátozzák a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok terjesztését, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalát.

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

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

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

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

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

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

AMENNYIBEN A JELZÁLOGLEVELEKBE VAGY KÖTVÉNYEKBE BEFEKTETŐ VAGY BEFEKTETNI KIVÁNO SZEMÉLY A JELZÁLOGLEVELEKET VAGY KÖTVÉNYEKET EGYÉB FORGALMAZÓTÓL SZERZI MEG VAGY KIVÁNJA MEGSZEREZNI, A JELZÁLOGLEVELEK VAGY KÖTVÉNYEK ILY MÓDON TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK FELTÉTELEIT AZ ADOTT EGYÉB FORGALMAZÓ ÉS A JELZÁLOGLEVELEKBE VAGY KÖTVÉNYEKBE BEFEKTETŐ VAGY BEFEKTETNI KIVÁNO SZEMÉLY KÖZÖTTI – EGYEBEK MELLETT A JELZÁLOGLEVELEK VAGY KÖTVÉNYEK ÉRTÉKESÍTÉSI ÁRÁRA, ALLOKÁCIÓJÁRA ILLETVE ELSZÁMOLÁSÁRA IS KITERJEDŐ – KÜLÖN MEGÁLLAPODÁS FOGJA TARTALMAZNI. A FENTIEKBEN EMLÍTETT, AZ EGYÉB FORGALMAZÓ ÉS A BEFEKTETŐ KÖZÖTTI MEGÁLLAPODÁSNAK A KIBOCSÁTÓ ÉS A VEZETŐ FORGALMAZÓ NEM RÉSZESEI, EZEN MEGÁLLAPODÁSOK TEKINTETÉBEN A JELEN ALAPTÁJÉKOZTATÓ, VALAMINT A VONATKOZÓ VÉGLEGES FELTÉTELEK NEM TARTALMAZNAK TÁJÉKOZTATÁST. A JELZÁLOGLEVELEK VAGY KÖTVÉNYEK ILY MÓDON TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSE SORÁN A KÖTVÉNYEKBE BEFEKTETŐ VAGY BEFEKTETNI KIVÁNO 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	20
Felelős Személyek	29
A Kibocsátó Tőzsdei Bevezetéshez Kapcsolódó Nyilatkozata	30
Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok	31
Jelzáloglevél Feltételek	32
Kötvény Feltételek	45
Aukciós Szabályok	58
A Jegyzési Eljárás Szabályai	61
Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok képvisellete	63
A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelek esetén	64
A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvények esetén	75
Bevételek Felhasználása	85
A Kibocsátó Bemutatása	86
A Kezes Bemutatása	111
Ingtatlanpiac	122
Lényeges Szerződések	138
Harmadik Félről Származó Információk	141
A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei	142
Adózás	143
Általános Információk	146
Definíciók és Meghatározások	148

KIEGÉSZÍTÉSEK:

<i>1.számú Kiegészítés</i>	159
<i>2.számú Kiegészítés</i>	179

ÖSSZEFOGLALÓ

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

A. RÉSZ – BEVEZETÉS ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

A.1-es elem

Általános
tájékoztató:

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

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

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

A.2-es elem

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

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

(i) a Vezető Forgalmazó vagy más Forgalmazók; vagy

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

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

"Egyéb Felhatalmazott Forgalmazókként" megjelölt pénzügyi közvetítő(k)

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

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

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

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

B. RÉSZ – A KIBOCSÁTÓ

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

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

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

**B.3-as és B.4a-
elemek:**

Nem értelmezhető.

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

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

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

Az UniCredit az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Az UniCredit erős páneurópai vállalatcsoport, amely letisztult kereskedelmi banki modellel, tökéletesen integrált vállalati és befektetési banki szolgáltatásokkal szolgálja ki széles, 25 milliós ügyfélkörét egyedülálló nyugat-, közép- és kelet-európai hálózatán keresztül. Az UniCredit kínálatában a helyi szakértelem nemzetközi hozzáféréssel párosul, ügyfeleinek globális rendelkezésre állást és támogatást nyújt – páratlan, 14 országra kiterjedő fő piacainak és további 19

ország vezető bankjain keresztül. Az UniCredit európai bankhálózata Olaszország, Németország, Ausztria, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, a Cseh Köztársaság, Horvátország, Magyarország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia és Törökország piacaira terjed ki. Az UniCrediten belül 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

B.6-os, B.7-es és B.8-as elemek:
B.9-es elem
Nyereség
előrejelzés vagy –
becslés:

Nem értelmezhető.

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 Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (*International Financial Reporting Standards, IFRS*) szerinti 2016-os és 2017-es éves pénzügyi jelentéseit korlátozás nélküli záradékkal látta el.

B.11-es elem:

Nem értelmezhető.

B.12 elem
Kiemelt korábbi
pénzügyi
információk:

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

	2017.12.31. IFRS auditált	2016.12.31. IFRS auditált
Saját tőke – fedezettség		
<u>saját tőke</u> összes forrás	10,1	9,1
ROE		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	13,9	10,9
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	102,4	70,7
Tőkeáttételi mutató		
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	987,5	1.094,8
Értékvesztés fedezettség		
<u>elszámolt értékvesztés</u> ügyfelekkel szembeni követelések	4,7	8,8

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. és 2017. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2016. és 2017. évi éves beszámoló.

2 A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2016. és 2017. december 31-én (adatok MFT-ban)

	2017.12.31. IFRS auditált	2016.12.31. IFRS auditált
Adózás előtti eredmény	3.375	2.569
Adófizetési kötelezettség	-304	-447
Általános tartalékképzés/feloldás	0	0

Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0
Jóváhagyott osztalék	0	0
Tárgyévi nettó eredmény	3.071	2.122
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	13.592	12.778
Értékelési tartalék	863	285
Jogi tartalékok	791	483
Tárgyévi nettó eredmény	3.071	2.122
Saját tőke	22.100	19.451

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31.-ei fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója.

3.1 A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerinti bontásában 2017.12.31-én (adatok MFT-ban)

Lejárat	<1 hó	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Pénzeszközök	0	0	0	0	0	0
Hitelintézetekkel szembeni követelések	30.987	63.997	12.469	81.187	6	188.646
Ügyfelekkel szembeni követelések	-230	2.333	6.087	1.255	151	9.596
Befektetési célú értékpapírok	0	0	562	19.348	0	19.910
Kamatozó követelések összesen	30.757	66.330	19.118	101.790	157	218.152
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	8.116	66.000	11.259	0	0	85.375
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	209	0	0	0	0	209
Kibocsátott értékpapírok miatti kötelezettség	2.610	17.095	0	89.890	510	110.105
Alárendelt kötelezettség	0	0	0	0	0	0

Kamatozó kötelezettségek összesen	10.935	83.095	11.259	89.890	510	195.689
--	---------------	---------------	---------------	---------------	------------	----------------

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója

3.2 A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2016.12.31-én (adatok Mft-ban)

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

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

4 Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

2017. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2017. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

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

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

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

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

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

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

B.16-os elem
Ellenőrző
részvényes:

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

B.17-es elem
Hitelminősítés:

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

B.18-B.50-es
elemek:

A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.
Nem értelmezhető.

B. RÉSZ – KEZES

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

Készfizető kezesség bemutatása

A garancia jellege

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

A Kezést a Nyilatkozatban foglaltak alapján készfizető kezesség terheli a Kibocsátót terhelő valamennyi Hiteleszközből eredő fizetési kötelezettségre

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

A garancia hatálya

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

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

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

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

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

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

UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

- A Kezes székhelye: H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-041348 cégjegyzékszámon.
- A Kezes jogi Formája: zártkörű részvénytársaság
- A Kezes működésére irányuló jog: magyar
- A Kezes bejegyzésének országa: Magyarország
- A Kezes alapításának időpontja: 1990. január 23.

B.19.3-as és B.19.4a elemek:

Nem értelmezhető.

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

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

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

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

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

Nem értelmezhető.

B.19.9-es elem
Nyereség
előrejelzés vagy
becslés:

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

B.19.10-es elem
Könyvvizsgálói
jelentésben jelzett
fenntartások:

Nem alkalmazandó. – A Könyvvizsgáló a Kezes Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (*International Financial Reporting Standards, IFRS*) szerinti 2016-os és 2017-es éves pénzügyi jelentéseit korlátozás nélküli záradékkal látta el.

B.19.11-es elem:

Nem alkalmazandó.

B.19.12-es elem
Kiemelt korábbi
pénzügyi
információk:

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

	2017.12.31. IFRS auditált	2016.12.31. IFRS auditált
Saját tőke – fedezettség		
<u>saját tőke</u> összes forrás	12,3	10,9
ROE		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	15,1	17,9
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	211,8	222,6
Tőkeáttételi mutató		
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	810,2	914,4

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2016. december 31. és 2017. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2016. és 2017. évi éves beszámoló

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

	2017.12.31. IFRS auditált	2016.12.31. IFRS auditált
Adózás előtti eredmény	56.532	66.483
Adófizetési kötelezettség	-5.433	-12.794
Tárgyévi nettó eredmény	51.099	53.689
Ebből: a Kezes tulajdonosaira jutó rész	51.091	53.685
Jegyzett tőke	24.118	24.118
Tőketartalék	3.900	3.900
Eredménytartalék	181.629	154.880
Értékelési tartalék	39.399	28.799
Jogi tartalék	38.707	33.771
Tárgyévi nettó eredmény	51.091	53.685
Saját tőke (a Kezes tulajdonosára jutó Saját tőke)	338.844	299.153

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2016. december 31. és 2017. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2016. és 2017. évi éves beszámoló

3 Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

2017. december 31-e óta a Kezes pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kezes kilátásaiban 2017. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

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

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

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

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

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

A Kezes főtevékenysége: 64.19.'08. Egyéb monetáris közvetítés
A Kezes további tevékenységei: 64.91.'08. Pénzügyi lízing; 64.99.'08. Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés; 66.12.'08. Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység; 66.19.'08. Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység; 66.22.'08. Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység; 66.29.'08. Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége; 64.92.'08. Egyéb hitelnyújtás

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

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

**B.19.17-es elem
Hitelminősítés:**

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

C. RÉSZ – ÉRTÉKPAPÍROK

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

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

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

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

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

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

C.3-as és C.4-es elemek:

Nem értelmezhető.

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

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

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

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

C.6-os és C.7-es elemek: Nem értelmezhető.

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

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

Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a Jht. 20. § (5) bekezdése szerinti költségek kiegyenlítését követően a Fedezet nyilvántartásba bejegyzett Rendes és Pótfedezet, valamint a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosokkal – valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnereivel – szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Kibocsátó Igazgatósága a 2018. április 25-én kelt 29/2018. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszközforrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Treasury együttes felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről – az UniCredit Group Hungary Zrt. Eszközforrás (ALCO) Bizottságának értesítése mellett – döntsenek.

A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a BÉT-re, mint szabályozott piacon 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 és a Kezessel kapcsolatos Kockázati Tényezők:
A Kibocsátó eszközei és forrásai: A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének tízszeresét. A Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.701,97 százalékának felel meg. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények fokozottan kockázatosak.
- Egyes tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó és a Kezes azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők különösen az alábbi, a Kibocsátóval és a Kezessel kapcsolatos kockázati tényezőkre terjednek ki:
- a gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok;
 - hitelezési kockázat;
 - kamatkockázat;
 - árfolyamkockázat;
 - likviditási kockázat;
 - forrás megújításának kockázata;
 - hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok;
 - működési kockázat;
 - rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat;
 - piaci versenyből eredő kockázatok;
 - a makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok;
 - az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok;
 - a lakóingatlanok kényszerértékesítésekor alkalmazandó kvóták alkalmazásával kapcsolatos kockázati tényezők;
 - a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításával kapcsolatos kockázati tényezők; és
 - a szabályozási környezet megváltozásának kockázata.
- D.3-as elem**
A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos Kockázati Tényezők:
A Jelzáloglevelekbe és a Kötvényekbe való befektetésekre az Országos Betétbiztosítási Alap betétbiztosítása (vagy más hasonló jellegű garancia, így a Befektetővédelmi Alap által biztosított védelem) nem terjed ki.
- A fenti D.2-es elembe foglaltak mellett léteznek a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos piaci kockázatok felmérése szempontjából lényeges tényezők is. Ezen tényezők egyebek mellett magukban foglalják az egyes Jelzáloglevél- és Kötvény Sorozatok struktúrájához kapcsolódó egyes kockázatokat, egyes piaci kockázatokat, valamint az alábbi általános jellegű kockázati tényezőket:
- előfordulhat, hogy a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos aukciós vételi ajánlatok és jegyzési ajánlatok a Kibocsátó döntése alapján a Kibocsátó által nem vagy csak részben kerülnek elfogadásra;
 - a másodlagos piac hiányával kapcsolatos kockázatot;
 - az árfolyamkockázatot;
 - a piaci hozamok elmozdulásának kockázatát;
 - a hitelminősítés kockázatát; és
 - a befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatokat,
- továbbá azt a tényt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények nem minden befektető számára bizonyulhatnak megfelelő befektetésnek.
- Egyes kockázati tényezők hatással lehetnek a Kezest – a Készfizető Kezességvállalás alapján – terhelő kötelezettségek teljesítésére. Ilyen típusú

kockázati tényezők lehetnek a Kezes gazdálkodási környezetével, a magyar bankszektorral, az UniCredit Bankcsoport működésével kapcsolatos kockázatok, illetve a hitel-, kamat-, likviditási- és devizaárfolyam kockázatok.

- D.4-es elem:** Nem értelmezhető.
D.5-ös elem: Nem értelmezhető.
D.6-os elem: Nem értelmezhető.

E. RÉSZ – AJÁNLATTÉTEL

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

E.2b elem Bevételek felhasználása: A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalával a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, versenyképes kamatozású hiteleket tudjon kínálni, és az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni. A Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló illetve különvált zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által folyósított hitelek állományából minél nagyobb teljesítő kitétségnek minősülő követelésállományt tudjon refinanszírozni.

E.3-as elem A forgalomba hozatal feltételeinek ismertetése: Jelen Program keretében a Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvánosan vagy zártkörűen hozhatók forgalomba. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás vagy aukciós eljárás, folyamatos kibocsátás vagy adagolt kibocsátás útján.

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

A Program Keretösszege a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke alapján számítva 180.000.000.000 (száznyolcvanmilliárd) 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 180.000.000.000 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 Akibocsátásban 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 kapcsolatosan.

- E.5-ös és E.6-os elemek:** Nem értelmezhető.

E.7-es elem Jelzáloglevelekkel / Kötvényekkel kapcsolatos díjak: A Jelzáloglevelek / Kötvények forgalomba hozatala során a Kibocsátó, illetve a Vezető Forgalmazó / Forgalmazó által felszámított és a befektetőket terhelő díjak és költségek a vonatkozó Végleges Feltételekben kerülnek feltüntetésre.

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

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

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

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének tízszeresét. A Program teljes (azaz 180.000.000.000 forintos) keretösszege és a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 1.701,97 százalékának felel meg. Az Alaptájékoztató 88-94. oldalain található, a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó táblázatok további részleteket tartalmaznak. Mindezek alapján a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Program keretében kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények fokozottan kockázatosak.

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

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

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

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

Kibocsátó és Kezes specifikus kockázati tényezők

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

A Kibocsátó és a Kezes belső szabályzatai az UniCredit Bank Hungary Zrt. összevont kockázatkezelési elveinek megfelelően tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, a kockázatvállalási szerződések megkötésére, az ügyfelek és adósok minősítésére, a kockázatvállalási döntési rendre, a fedezetek értékelésére, az ügyletek monitoringjára, valamint az értékvesztésre és 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 és a Kezes az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérel meg), valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Kibocsátó részére az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

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

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

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

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

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

- *Hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok:* A Kibocsátó és a Kezes számára kockázatot jelent a hitelek ügyfelek által történő előtörlesztése is, amely átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly romlását eredményezheti. Az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú külső és belső szabályok vonatkoznak, és a Kibocsátó részére e szabályoknak megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközök állnak rendelkezésre az eszköz-forrás egyensúly helyreállítására (ideértve a Kibocsátó által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek és kötvények részleges vagy teljes visszavásárlását, póffedezet bevonását vagy a rendes fedezetek állományának emelését is).
- *Működési kockázat:* Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, ember által okozott hibákból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezetből eredő veszteségek bekövetkezésének valószínűségét értjük. A működési kockázati eseményeket, veszteségeket a Kibocsátó és a Kezes külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket kiértékeli, szcenárió-elemzéseket készít, adott esetben működési folyamatait a kiértékelés alapján módosítja. A Kibocsátó működési kockázatkezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.
- *Rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat:* A Kibocsátó és a Kezes üzleti tevékenységét, tőkemegfelelésre vonatkozó jogszabályi kötelezettségének teljesítését veszélyeztetheti a rendelkezésre álló tőke bármilyen okból kifolyólag bekövetkezett jelentős csökkenése, amely felügyeleti szankciókat vonhat maga után.
- *Piaci versenyből eredő kockázatok:* A lakossági lakáshitelezési, illetve jelzáloghitelezési piac sokszereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarék pénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók, pénzügyi vállalkozások), miközben a Jelzáloghitel-finanszírozási Megfelelési Mutató (JMM) bejelentése óta eltelt időszakban a jelzálogbankok piacát is egyre intenzívebb verseny jellemzi az új jelzálogbankok megjelenése miatt kibővült szektorban. A JMM 15 százalékos szintjének várhatóan 2018. októbertől 20 százalékra történő növekedése a piaci versenyt tovább erősítheti. Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása a külföldi bankok számára megkönnyítette a banki szolgáltatások magyarországi piacán való megjelenést, amely a lakáshitelezési piac szereplői számának lehetséges növekedését vonhatja maga után. A piaci versenyből eredő kockázatok emelkedését eredményezheti a hazai jogszabályi környezet olyan irányú megváltozása, amely közvetlen vagy közvetett módon ösztönzi a piaci versenyt a lakossági hitelek piacán, vagy ha bizonyos feltételek mellett a kereskedelmi bankok számára is lehetővé tenné a jelzáloglevél-kibocsátást.
- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok és piaci kockázat:* Nyitott gazdaság lévén Magyarország növekedési kilátásait a nemzetközi konjunkturális folyamatok jelentősen befolyásolják. A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok érdemben befolyásolják a hazai gazdaság teljesítményét, a hazai kamatlábak, állampapírpiazi hozamok, tőzsdei árfolyamok alakulását. A makrogazdasági környezet és a hazai gazdaság általános befektetői megítélése és az ezzel kapcsolatos piaci várakozások és kondíciók változása jelentősen befolyásolják a Kibocsátó és a Kezes piaci forrásszerzési képességét és a Kibocsátó valamint a Kezes forrásköltségeinek alakulásán keresztül a Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségét.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) A szabályozói háttérrel kapcsolatos további kockázati tényezők:

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

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

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

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

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

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 befektetéseit forintban értékelő

magyarországi befektető számára a forinttól eltérő devizanemben denominált Jelzáloglevél vagy Kötvény vásárlása kockázatot jelent, mivel a forint árfolyamának erősödése a befektetés és a törlesztés időpontja között jelentős veszteséget okozhat.) Az árfolyamok jelentős elmozdulását eredményezheti a Véglleges 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 Jelzálogleveleit a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. Meglévő minősítés esetén a hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi teljeskörűen az értékpapír struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető az értékpapírok vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.

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

- *A befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatok:* Egyes befektetők befektetői tevékenysége bizonyos hatóságok szabályozása, illetve bizonyos jogszabályok hatálya alá tartozik. Minden lehetséges befektetőnek konzultálnia kell jogi tanácsadójával arról, hogy (i) a Kibocsátó Jelzálogleveleibe és Kötvényeibe történő befektetés a jogszabályoknak megfelel-e; (ii) a kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények fedezetként felhasználhatók-e a különböző típusú hitelügyletek esetén; és (iii) vannak-e érvényben további korlátozások a Jelzáloglevelek és Kötvények értékesítésére. Az intézményi befektetőknek azt is mérlegelni kell, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában alkalmazandó-e kockázatalapú tőkesúlyozásra vonatkozó vagy bármilyen egyéb szabály.

A Jelzáloglevelek és a Kötvények egyes típusaihoz kapcsolódó kockázatok

- *Jelzáloglevelek és Kötvények a Kibocsátó választása alapján gyakorolható visszaváltási opcióval:* Ez a fajta opció limitálhatja a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát. Az alatt az időszak alatt, amelyben a Kibocsátó élhet visszaváltási jogával, illetve az ezen visszaváltási időszakot megelőző időszakban az értékpapír piaci árfolyama általában nem haladja meg a meghatározott visszaváltási árfolyamot. A Kibocsátó általában akkor él visszaváltási jogával, amikor a finanszírozási költségei elmaradnak a már kibocsátott Jelzáloglevél és/vagy Kötvény hozamától. Az ilyen időszakban a befektető általában nem tudja a visszaváltásból eredő tőkét a visszaváltott értékpapír hozamánál magasabb hozamon újra befektetni. A fentiek miatt a befektetőnek a rendelkezésre álló értékpapírokat figyelembe véve szükséges mérlegelnie az újrabefektetési kockázatot.
- *Indexált kamatozású és kettős devizanemű Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó kibocsáthat olyan Jelzálogleveleket és Kötvényeket, amelyek kamatindex és /vagy képlet vagy valamely értékpapír, deviza vagy szabványosított tőzsdei termék árfolyamváltozása, illetve hozamváltozása vagy egyéb tényezők (együttesen: **Releváns Tényező**) alapján kerül meghatározásra. A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amely alapján a tőke törlesztésére és a kamatok megfizetésére egy vagy több olyan devizában kerül sor,

amelyek adott esetben az eredeti kibocsátási devizanemtől eltérhetnek. A lehetséges befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy:

- (i) az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet;
 - (ii) előfordulhat, hogy az adott Jelzáloglevél és Kötvény esetleg nem fizet kamatot;
 - (iii) a tőketörlesztésre vagy a kamatfizetésre különböző időben és a várthoz képest eltérő devizában kerül sor;
 - (iv) a befektetett tőkék jelentős részét elveszthetik;
 - (v) a Releváns Tényezőt erős volatilitás jellemezheti, amely nem feltétlenül mutat együttmozgást a kamatok, a devizaárfolyam, illetve egyéb tényezők változásával;
 - (vi) amennyiben a Releváns Tényező esetén egynél nagyobb szorzó vagy tőkeáttétel is alkalmazásra kerül, a Releváns Tényező tőke- és kamatfizetésre tett hatása felerősödhet;
 - (vii) a Releváns Tényező változásának időpontja hatással lehet a Jelzáloglevelek és Kötvények hozamára, akár abban az esetben is, ha a Releváns Tényező átlagos szintje egybeesik a befektető várakozásával. Általánosságban, minél korábban változik a Releváns Tényező, annál nagyobb a hozamra gyakorolt hatása; és
 - (viii) az indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt az index múltbeli alakulása nem jelent garanciát az index jövőbeli alakulására. Ennek megfelelően a befektetőknek ajánlott egyeztetniük a pénzügyi és jogi tanácsadójukkal az indexált kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázatokról, valamint arról, hogy az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények megfelelő befektetési formák-e számukra.
- *Részben megfizetett Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amelynek kibocsátási ára több részletben fizethető meg. A befektető elvesztheti teljes befektetését abban az esetben, ha a további részletek befizetése meghiúsul.
 - *Változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények kamatszorzó vagy egyéb tőkeáttétel alkalmazásával:* A változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet. Abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek és Kötvények kamatozásának meghatározásakor szorzó, tőkeáttétel, cap vagy floor vagy ezek bármely kombinációja kerül alkalmazásra, a Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyam volatilitása meghaladhatja az olyan értékpapírokét, amelyek kamatozását ilyen tényezők nem befolyásolják.
 - *Fixről Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények:* Az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények olyan szelvényvel rendelkezhetnek, amelyek a Kibocsátó választása alapján fixről változó kamatozásúra vagy változóról fix kamatozásúra változtathatóak át. A Kibocsátó azon képessége, hogy az érvényes kamatot átkonvertálja, befolyásolhatja a másodlagos piacot és a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát, tekintettel arra, hogy a konvertálásra feltételezhetően olyan időszakban kerül sor, amikor a Kibocsátó finanszírozási költségei a korábbiakhoz képest alacsonyabbak.
 - *Jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények:* A jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket a hagyományos kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest nagyobb árfolyamkilengések jellemzik. Általánosságban elmondható, hogy minél hosszabb az ilyen típusú Jelzáloglevél vagy Kötvény futamideje, annál nagyobb a Jelzáloglevél vagy Kötvény árfolyamának ingadozása a hasonló lejáratú, fix kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest.

A Kezessel és a Készfizető Kezességvállalásának teljesítésével kapcsolatos kockázati tényezők

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

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

https://www.unicreditbank.hu/hu/rolunk/befektetok/kockazati_jelentes.html

A Kezes 2016. és 2017. évekre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentései teljes terjedelmükben elérhetőek az UniCredit Bank Hungary Zrt. honlapján. A jelentések az alábbi hivatkozásokon keresztül érhetőek el:

https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3_jelentes_konsz_2016_FINAL.pdf

https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3_jelentes_konsz_2017_HU.pdf

A Készfizető Kezességvállalás jellege

- 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó értékpapír, illetőleg az ugyancsak ott hivatkozott hitel –és kölcsönügyletek valamint a bankközi betétek (együtt: **Hiteleszközök**) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.
- A Kezest a Nyilatkozatban foglaltak alapján készfizető kezesség terheli a Kibocsátót terhelő valamennyi Hiteleszközből eredő fizetési kötelezettségre vonatkozóan. A Kezes arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a Kibocsátó elmulasztja bármely Hiteleszköz alapján fennálló esedékes fizetési kötelezettségének teljesítését, úgy azért a Kezes fog a Kibocsátó helyett a Hiteleszköz tulajdonosával szemben, annak írásbeli erre vonatkozó igénye alapján – a Nyilatkozatban foglaltaknak megfelelően – helyt állni. A Hiteleszköz jogosultja - választása szerint - akár a Kibocsátó, akár a Kezes, vagy pedig egyszerre mindkettőjük ellen fordulhat. A Kezes kötelezettsége – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – igazodik a Hiteleszköz alapján fennálló kötelezettségekhez.
- A Jelzálogleveleket és a Kötvényeket a Kezes Készfizető Kezességvállalása biztosítja. A Készfizető Kezességvállalás érvényesítésére egyebek mellett a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a **Ptk.**) készfizető kezességvállalásra vonatkozó szabályainak – ideértve azon rendelkezéseket is, hogy a kezes a jogosult követelésébe beszámíthatja a saját és a kötelezett ellenkövetéseit, és érvényesítheti az őt saját személyében megillető kifogásokon túl azokat a kifogásokat is, amelyeket a kötelezett érvényesíthet a jogosulttal szemben – a figyelembe vétele mellett kerülhet sor.

A Készfizető Kezességvállalás hatálya

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

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, 2018. július 31.

Kibocsátó

Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató

Dr. Juhász Viktor
Igazgató

Vezető Forgalmazó

Tóth Balázs
Igazgatósági tag

Scholtz Péter
Igazgató

A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

A Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatal 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 2018. április 25-én kelt 29/2018. számú határozata.

Budapest, 2018. július 31.

Kibocsátó

Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató

Dr. Juhász Viktor
Igazgató

Vezető Forgalmazó

Tóth Balázs
Igazgatósági tag

Scholtz Péter
Igazgató

HIVATKOZÁS ÚTJÁN BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

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

- (i) A Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2016. évi éves jelentése.
- (ii) A Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2017. évi éves jelentése.
- (iii) A Kibocsátó 2018. június 21-i alapszabálya (az **Alapszabály**).
- (iv) A Kezes IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2016. évi éves jelentése.
- (v) A Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2017. évi éves jelentése.
- (vi) A Kezes 2018. június 1-i alapszabálya (az **Alapszabály**).
- (vii) A Kezes Készfizető Kezességvállalási Nyilatkozata.
- (viii) A Kezes 2016.-2017. évre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentései.

Az Alaptájékoztató, továbbá a Kibocsátó valamint a Kezes éves és féléves jelentései a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a BÉT (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint az MNB által üzemeltetett (<http://kozzetetelek.mnb.hu/>) honlapon elérhetőek vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetőek a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Kibocsátó és a Kezes Alapszabálya a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>) honlapján elérhető vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén.

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

JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

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

1. Kibocsátó

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

2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2018. április 25-én kelt 29/2018. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára, Zártkörű Jelzáloglevelek zártkörű forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

3. Hirdetmények és értesítések

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

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

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

5. Vezető Forgalmazó

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

6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

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

8. Jelzáloglevelek

(a) Típusa

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

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Jelzáloglevelek jellege

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

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

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

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

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

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

A Jelzáloglevél-tulajdonosok vagy Tulajdonosok bármely Jelzáloglevél vonatkozásában a Jelzáloglevelek mindenkor tulajdonosait jelentik.

A Jelzáloglevelek átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével és a Jelzálogleveleknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg.

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

A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak továbbá a Jelzáloglevelekből eredő tőke- és kamatkifizetésekre valamint az Alaptájékoztatóban meghatározott vagy jogszabály alapján Őket megillető egyéb jogaik gyakorlására.

(g) A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása

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

(h) Futamidő

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

(i) A Jelzáloglevelek névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

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

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

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

9. Jelzáloglevelek forgalomba hozatala

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

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

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

- (b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

- (c) Árfolyam

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

- (d) Forgalomba hozatali ár

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

- (e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

- (f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

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

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

(m) A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

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

10. Kétoldalú árjegyzés

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

11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Jelzáloglevél névérték.

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

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

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

(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

(i) *A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

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

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

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

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

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

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

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

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

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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

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

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

13. **Felhalmozott Kamat**

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

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

14. **Diszkont Jelzáloglevelek**

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

15. **Késedelmi Kamat**

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

16. **Kifizetések**

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

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

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

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

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

17. Munkaszüneti Napok

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

18. Visszavásárlás

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

19. Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Jelzáloglevél

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

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

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

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

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

20. Érvénytelenítés

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

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

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

21. Készfizető Kezességvállalás jellege

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

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

22. Készfizető Kezességvállalás hatálya

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

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

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

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 2018. április 25-én kelt 29/2018. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára, Zártkörű Kötvények zártkörű forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

3. Hirdetmények és értesítések

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

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forintos és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

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

5. Vezető Forgalmazó

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

6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

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

8. Kötvények

(a) Típusa

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

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Kötvények jellege

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

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

A Kötvényekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX törvény XII. fejezete szerinti - a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő - Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége.

A választott bírósági eljárásokban a Választott Bíróság dönt a saját, mindenkori hatályos szabályaival összhangban. Az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. Az eljáró választottbírók száma három, azzal, hogy kizárólag a választottbíró-ajánlási listában szereplő, pénz- és tőkepiaci szaktudással rendelkező választottbíró jelölhető. Mindkét vitában álló fél jogosult egy választott bíró kijelölésére. Az így kijelölt két választott bíró jelöli ki a harmadik választott bírót, aki a tanács elnökeként jár el.

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

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

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

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

A Kötvény tulajdonosai jogosultak továbbá a Kötvényből eredő tőke- és kamatkifizetésekre valamint az Alaptájékoztatóban meghatározott vagy jogszabály alapján Őket megillető egyéb jogaik gyakorlására.

(g) A Kötvények átruházásának korlátozása

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

(h) Futamidő

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

(i) A Kötvények névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

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

9. Kötvények forgalomba hozatala

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

(a) A forgalomba hozatal módja

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

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

(c) Árfolyam

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

(d) Forgalomba hozatali ár

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

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

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

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

(m) A Kötvények forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

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

10. Kétoldalú árjegyzés

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

11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

minden esetben azzal a kikötéssel, hogy ezeket olyan személy vagy szervezet jelölheti meg, aki vagy amely támogatja ezeknek az információknak a feltüntetését abból a célból, hogy a referencia kamatlábhoz hasonló kamatláb vagy árfolyam jelenjen meg.

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

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

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

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

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

vagy 31. napjára esik, amely esetben az utolsó napot tartalmazó hónapot nem kell 30 naposra lerövidített hónapnak tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapnak tekinteni)).

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Kötvény névérték.

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

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

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

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

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

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

(c) Fix Kamatozású Kötvények

(i) *A Fix Kamatozású Kötvények Kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

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

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

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

(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények kamatozása

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

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

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

16. Kifizetések

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

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

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

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

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

17. Munkaszüneti Napok

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

18. Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Kötvény

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

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Kötvények*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

19. **Érvénytelenítés**

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

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

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

20. **Készfizető Kezességvállalás jellege**

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

A Kezest a Nyilatkozatban foglaltak alapján készfizető kezesség terheli a Kibocsátót terhelő valamennyi Hiteleszközből eredő fizetési kötelezettségre vonatkozóan. A Kezes arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a Kibocsátó elmulasztja bármely Hiteleszköz alapján fennálló esedékes fizetési kötelezettségének teljesítését, úgy azért a Kezes fog a Kibocsátó helyett a Hiteleszköz jogosultjával szemben, annak írásbeli erre vonatkozó igénye alapján – a

Nyilatkozatban foglaltaknak megfelelően – helyt állni. A Hiteleszköz alapján fennálló esedékessé vált követelés jogosultja – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – választása szerint akár a Kibocsátó, akár a Kezes, akár pedig egyszerre mindkettőjük ellen fordulhat. A Kezes kötelezettsége – a Nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével – igazodik a Hiteleszköz alapján fennálló kötelezettségekhez.

21. Készfizető Kezességvállalás hatálya

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

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

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

AUKCIÓS SZABÁLYOK

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

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

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

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

Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása

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

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

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

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

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

Befizetés módja

A forgalomba hozatal során Jelzálogleveleket és Kötvényeket vásárló befektetők a Jelzáloglevelek, Kötvények vételárának megfizetését a Vezető Forgalmazó Végleges Feltételekben meghatározott bankszámlájára való átutalással vagy készpénzes befizetéssel teljesíthetik. A befektetők a megvásárolt Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek az elfogadott aukciós vásárlási ajánlatnak vagy az egyéb módon tett aukciós vásárlási nyilatkozatnak megfelelő vételárát legkésőbb az elszámolás napjáig vagy - amennyiben a Vezető Forgalmazóval e tárgyban kötött külön megállapodás rendelkezései szerinti ez az időpont az elszámolás napjánál korábbi -, akkor az abban megjelölt határidőig kötelesek megfizetni a Vezető Forgalmazónak. A fentiekől eltérően a Vezető Forgalmazó a Kibocsátóval egyeztetve jogosult egyes

minősített befektető ajánlattevőkkel olyan külön megállapodást is kötni, amely alapján ezen befektetők egyéb módon illetve határidőben is teljesíthetik a befizetési kötelezettségeiket.

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

Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele

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

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

Nem kompetitív ajánlatok elfogadásának lehetősége

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

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

Az aukció lebonyolítása

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

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

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

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

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

Az aukció eredményét a Kibocsátó az aukció napján nyilvánosságra hozza.

Allokáció

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

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

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

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

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

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

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

A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

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

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

A jegyzési vásárlási ajánlatok benyújtása, a befizetés módja

A befektetők jegyzési vásárlási ajánlatukat

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

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

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

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

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

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

A jegyzési ajánlatok érvényessége

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

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

Allokáció

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

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

Az értékpapírok jóváírása

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

JELZÁLOGLEVÉL- ÉS KÖTVÉNYTULAJDONOSOK KÉPVISELETE

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

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

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Jelzáloglevelek [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala a 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2018. július 31.-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 Községek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. cikk 3. pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

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

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

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

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL SOR)

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

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

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

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

- (i) Index / Képlet:

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

[részletezze itt vagy az Egyéb rendelkezésekben]

/

[A kamatfizetéshez tartozó, [a Központi Statisztikai Hivatal (**KSH**) által az adott hónap (**Index Referencia Időszak**) tekintetében készített és az általa üzemeltetett <http://www.ksh.hu> honlapon illetve a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett <http://www.mnb.hu> honlapon közzétett év/év KSH fogyasztóiár-index (**CPI**)] / [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 CPI]/[IND EX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
5	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
6	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
7	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
8	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
9	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]
10	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[HI CPI]/[IND EX NEVE]/[●] + [●]%	[ÉV] [HÓNAP]	[●]

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

- (ii) A Kamatösszeg(ek) számításáért felelős fél:
- (iii) A Kamatláb meghatározására vonatkozó rendelkezések, arra az esetre, ha a számítás Index és/vagy Képlet alapján lehetetlen vagy rendkívüli nehézségekbe ütközik:

[●]

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

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

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

felszámított és a befektetőket terhelő díjak és költségek:

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- | | | |
|------|--|--|
| (41) | Hitelminősítés: | [Nem alkalmazandó.] |
| (42) | A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei: | A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatosan. |
| (43) | A kibocsátás becsült nettó bevétele:
A kibocsátás becsült nettó összköltsége: | [●]
[●] |
| (44) | Irányadó jog és illetékesség: | A Jelzáloglevelekre a magyar jog irányadó. |
| (45) | Egyéb Forgalmazó(k): | [●] / [Nem alkalmazandó.] |
| (46) | Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak: | [●] / [Nem alkalmazandó.] |
| (47) | Kibocsátónak a Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: | [●] / [Nem alkalmazandó.] |
| (48) | Készfizető Kezességvállalás jellege: | 2017. november 2-án a Kezes készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan. |
| (49) | Egyéb | [●] |

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

Melléklet(ek): [●]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A Vezető Forgalmazó részéről:
UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Vagyonellenőr nyilatkozata

[MINTA]

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

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

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

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

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

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

Ezen jelzáloglevél sorozatok fedezetét rendes- és pótfedezetek együttesen biztosítják.

Budapest, [].

PricewaterhouseCoopers
Könyvvizsgáló Kft.
Nyilvántartásba vételi szám: 001464]

MELLÉKLET

Összefoglaló

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

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

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Kötvények [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala a 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2018. július 31.-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Kötvényekkel kapcsolatosan az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. Cikk 3. Pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

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

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

- | | | |
|-------|---|--|
| (ii) | Kamatszámítási Kezdőnap: | [●] |
| (iii) | Elszámolási Nap: | [●] |
| (iv) | Értéknapi | [●] |
| (8) | Lejárat Nap: | [●] |
| (9) | Futamidő: | [●] |
| (10) | Kamatláb: | [[●]% fix kamatláb] / [[referencia kamatláb] +/- [●]% változó kamatláb] (EHM: [●]%)
[Indexált Kamatozású Kötvények]
[Diszkont Kötvények] (további részletek alább kerülnek meghatározásra) |
| (11) | A Kötvények visszaváltásának / lejáratkori visszaváltásának alapja: | [●] |
| (12) | A forgalomba hozatal jellege: | [Nyilvános]/[Zártkörű] |
| (13) | Tőzsdei bevezetés: | A Kibocsátó [nem] kérelmezi a Kötvények bevezetését a BÉT-re. |
| (14) | A forgalomba hozatal módja: | [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 KAMATFIZETÉSRE KERÜL SOR)

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

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

- (i) Hozam: [●]% évente
- (ii) Referenciaár: [●]
- (iii) Kamatbázis: [●]
- (iv) Egyéb, a Kötvények után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [●]
- (19) **Indexált Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések:**

- (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 Végleges Feltételekkel összhangban megállapított összeg.]
(23)	Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg és dátum:	[Névérték] / [Egyéb]

A KÖTVÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- (41) Hitelminősítés: [Nem alkalmazandó.]
- (42) A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei: A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatosan.
- (43) A kibocsátás becsült nettó bevétele: [●]
A kibocsátás becsült nettó összköltsége: [●]
- (44) Irányadó jog és illetékesség: A Kötvényekre a magyar jog irányadó.
- (45) Egyéb Forgalmazó(k): [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (46) Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak: [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (47) Kibocsátónak a Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (48) Készfizető Kezességvállalás jellege: 2017. november 2-án a Kezes készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.
- (48) Egyéb [●]

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

Melléklet(ek): [●]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

MELLÉKLET

Összefoglaló

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

BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA

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

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

A Program keretében megvalósuló egyes forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által folyósított hitelek állományából minél nagyobb teljesítő 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:	Alapszabály kelte: 1998. június 8.
Társasági forma:	Zártkörűen működő részvénytársaság
Cégbejegyzés helye:	Magyarország, Budapest, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6492-114-01
Adószám:	12399596-4-44
Működési időtartam:	határozatlan időtartamra alakult
Üzleti év:	megegyezik a naptári évvel
Működésre irányadó jog:	a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései

A Kibocsátó az alábbiakban meghatározott tevékenységek folytatására jött létre (az Alapszabály 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

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

	2017.12.31. IFRS auditált	2016.12.31. IFRS auditált
Saját tőke – fedezettség		
<u>saját tőke</u> összes forrás	10,1	9,1
ROE		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	13,9	10,9
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	102,4	70,7
Tőkeáttételi mutató		
<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	987,5	1.094,8
Értékvesztés fedezettség		
<u>elszámolt értékvesztés</u> ügyfelekkel szembeni követelések	4,7	8,8

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. és 2017. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2016. és 2017. évi éves beszámoló

II.2.1. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2017.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	<1 hó	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	30 987	63 997	12 469	81 187	6	188 646
Ügyfelekkel szembeni követelés	-230	2 333	6 087	1 255	151	9 596
Befektetési célú értékpapírok			562	19 348		19 910
Kamatkozó követelések összesen	30 757	66 330	19 118	101 790	157	218 152
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	8 116	66 000	11 259	0	0	85 375
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	209	0	0	0	0	209
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	2 610	17 095	0	89 890	510	110 105
Alárendelt kötelezettség	0	0	0	0	0	0
Kamatkozó kötelezettségek összesen	10 935	83 095	11 259	89 890	510	195 689

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója

II.2.2. A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2016.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	<1 hó	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	3 446	70 170	30 797	71 269	4 000	179 682
Ügyfelekkel szembeni követelés	-1 905	3 578	9 298	2 121	36	13 128
Befektetési célú értékpapírok			562		19 394	19 956
Kamatkozó követelések összesen	1 541	73 748	40 657	73 390	23 430	212 766
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	13 458	0	15 347	38 941	0	67 746
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	210	0	0	0	0	210
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	1 101	37 789	5 700	74 329	6 540	125 459
Alárendelt kötelezettség	0	0	0	0	0	0
Kamatkozó kötelezettségek összesen	14 769	37 789	21 047	113 270	6 540	193 415

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

II.3. A Kibocsátó IFRS szerinti mérleg kimutatása 2017.12.31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)

	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
Eszközök		
Értékesíthető pénzügyi eszközök	19.910	19.956
Követelések hitelintézetekkel szemben	188.646	179.682
Ügyfelekkel szembeni követelések	9.596	13.128
Tárgyi eszközök	-	-
Immateriális javak	2	-
Jelenlegi adó eszközök	-	81
Egyéb eszközök	<u>82</u>	<u>106</u>
Eszközök összesen	<u>218.236</u>	<u>212.953</u>
Források		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	85.375	67.746
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	209	165
Kibocsátott kötvények	110.105	125.459
Jelenlegi adó kötelezettség	1	-
Halasztott adó kötelezettség	72	40
Egyéb kötelezettségek	117	68
Egyéb céltartalék	<u>257</u>	<u>24</u>
Kötelezettségek összesen	<u>196.136</u>	<u>193.502</u>
Saját tőke		
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	13.592	12.778
Jogi tartalékok	791	483
Értékelési tartalékok	863	285
Tárgyévi nettó eredmény	<u>3.071</u>	<u>2.122</u>
Saját tőke összesen	<u>22.100</u>	<u>19.451</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen	<u>218.236</u>	<u>212.953</u>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója

II.4. A Kibocsátó IFRS szerinti eredménykimutatása 2017. december 31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	5 726	6 125
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	<u>-3 219</u>	<u>-3 971</u>
Nettó kamatbevétel	<u>2 507</u>	<u>2 154</u>
Jutalékbevételek	9	13
Jutalékráfordítások	<u>-87</u>	<u>-117</u>
Nettó jutalékráfordítás	<u>-78</u>	<u>-104</u>
Nettó kereskedési ráfordítás	-5	0
Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény	<u>-142</u>	<u>397</u>
Működési eredmény	<u>2 282</u>	<u>2 447</u>
Értékvesztés és visszairás; hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	652	-672
Értékvesztés és visszairás	652	-672
Nettó pénzügyi működési eredmény	<u>2 934</u>	<u>1 775</u>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-25	-86
Általános működési költségek	-372	-450
Egyéb céltartalék	-233	0
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	0	0
Nettó egyéb bevétel	<u>1 071</u>	<u>1 280</u>
Működési költségek és bevételek	<u>441</u>	<u>795</u>
Befektetésekkel kapcsolatos eredmény	0	-1
Adózás előtti eredmény	<u>3 375</u>	<u>2 569</u>
Nyereségadó ráfordítás	<u>-304</u>	<u>-447</u>
Tárgyévi nettó eredmény	<u>3 071</u>	<u>2 122</u>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója

II.5. A Kibocsátó IFRS szerinti teljes átfogó eredmény kimutatása 2017. december 31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tárgyévi nettó eredmény	<u>3.071</u>	<u>2.122</u>
Valós érték értékelési tartalékának változása (értékesíthető pénzügyi eszközök)	635	155
Értékelési tartalék változásának adója	<u>-57</u>	<u>2</u>
Értékelési tartalék nettó változása	<u>578</u>	<u>157</u>
Teljes átfogó eredmény	<u>3.649</u>	<u>2.279</u>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója

II.6. A Kibocsátó IFRS szerinti saját tőke kimutatása 2017. december 31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)

	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőke- tartalék</u>	<u>Eredmény- tartalék</u>	<u>Jogi tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>		<u>Tárgyévi nettó eredmény</u>	<u>Összesen</u>
					Valós érték értékelési tartaléka	Cash-flow fedezeti tartalék		
Egyenleg 2016. december 31-én	<u>3 000</u>	<u>783</u>	<u>12 778</u>	<u>483</u>	<u>285</u>	<u>-</u>	<u>2 122</u>	<u>19 451</u>
Előző évi eredmény átvételese eredménytartalékba			2 122				-2 122	-
Teljes átfogó eredmény					578		3 071	3 649
Fizetett osztalék			-1 000					-1 000
Eredménytartalékból történő átvételesek			<u>-308</u>	<u>308</u>				<u>-</u>
Egyenleg 2017. december 31-én	<u>3 000</u>	<u>783</u>	<u>13 592</u>	<u>791</u>	<u>863</u>	<u>-</u>	<u>3 071</u>	<u>22 100</u>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója

II.7. A Kibocsátó IFRS szerinti cash flow kimutatása 2017.12.31-re vonatkozóan (adatok MFT-ban)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Adózás előtti eredmény	3 375	2 569
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	-	-
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	-2	4
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-557	531
Nyereségadó ráfordítás	<u>-304</u>	<u>-447</u>
<i>Működési pénzáramlás</i>	-863	88
Jelenlegi adó eszközök változása	24	239
Egyéb eszközök változása	25	148
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	33	40
Egyéb kötelezettségek változása	49	53
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	4 321	3.217
Egyéb bankbetétek változása	-8 964	-58 488
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	44	-94
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	17 629	34.988
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	=	=
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	13 161	-19 897
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	<u>681</u>	<u>-13 675</u>
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	681	-13 675
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás		
Kibocsátott kötvények változása	-15 354	30 915
Fizetett osztalék	-1 000	
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<u>-16 354</u>	<u>30 915</u>
Nettó pénzeszköz növekedés	=	=
Pénzeszközállomány az év elején	=	=
Pénzeszközállomány az év végén	=	=

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi éves beszámolója

II.8. Mérlegfőösszeg és eredmény

2017. december 31-én a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerinti mérlegfőösszege 218.236 millió forint volt, ami 2016. december 31-hez viszonyítva 2,48%-os növekedést jelent. Az IFRS szerint számított adózás előtti eredmény 2017. december 31-én 3.375 millió forint volt, ami az előző évi eredményhez képest 31,37%-os növekedést jelent. Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2017. december 31-én 3.071 millió forint volt, ami 44,72%-os növekedést jelent a 2016. december 31-i 2.122 millió forint 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-val 2002 februárjában kötött részvényadás-vételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db. 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. 1.000.000 forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Kibocsátó tulajdonosai – 2005. december 31-én – a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%-ban) voltak. A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db. 1 millió forint névértékű törzsrészvényét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

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

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

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

IV. LÉNYEGES ESEMÉNYEK, VÁLTOZÁSOK

A Jelzáloglevél kibocsátási tevékenységet illetően a 2017-es évben a Kibocsátó az alábbiakban részletezett, a befektetői bizalom erősítését és jelzáloglevelek iránti kereslet élénkítését célzó intézkedéseket hajtotta végre.

Jelzáloglevél hitelminősítés megszerzése

2017-ben a Kibocsátó ismét felvette a kapcsolatot a Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézettel annak érdekében, hogy Jelzáloglevelei hitelminősítéssel rendelkezzenek. Az együttműködés eredménye 2018 elején realizálódott, a Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el.

A Kibocsátó által kibocsátott Jelzáloglevelek a Moody's Investor Service értékelési skálája alapján a befektetési kategóriába tartoznak. A Jelzáloglevelekre kiadott hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

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

Készfizető kezességvállalási megállapodás

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

Árjegyzői megállapodás kötése

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

Részvétel az MNB jelzáloglevél vásárlási programjában

A Magyar Nemzeti Bank által 2017 decemberében bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programhoz való csatlakozási szándékát a Kibocsátó 2018. január 15-én jelezte az MNB és a piaci szereplők felé.

Az MNB jelzáloglevél vásárlási programja, mint nem-konvencionális monetáris politikai eszköz az MNB kibővített (az ún. MIRS, azaz monetáris politikai célú kamatcsere eszközt is magába foglaló) monetáris politikai eszköztárának részeként elsősorban azt a célt szolgálja, hogy a hozamgörbe hosszú végén is érzékelhetővé váljon az MNB (jelen alaptájékoztató készítésének pillanatában: „laza”) monetáris politikája valamint a hosszú kamatfixálású hitelek aránya érzékelhetően emelkedésnek induljon. A program keretében a jegybank hazai jelzáloglevél kibocsátók olyan forintban denominált, fix kamatozású, nyilvános kibocsátású jelzálogleveleit vásárolja, amelyek a kibocsátás időpontjában legalább 3 éves eredeti és egy éves hátralévő futamidejűvel rendelkeznek.

A célok elérése érdekében az MNB 2018. január közepétől a másodpiacon támaszt keresletet a hazai kibocsátású jelzáloglevelek iránt, az elsődleges piacon (azaz az aukciókon) pedig 2018 február közepétől van jelen befektetőként. Az MNB elsődleges kommunikációja alapján az egyelőre határozatlan futamidejű program előzetes keretösszege kb. 450-500 milliárd forint, amely a 2017. év végi adatok alapján a hazai jelzáloglevél piac körülbelül 50%-át teszi ki. A jegybank által végrehajtott lehetséges vásárlások összesített felső korlátja kibocsátónként és jelzáloglevél sorozatonként a teljes forgalomban lévő állomány 70 százaléka.

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

További lényeges események:

Nem teljesítő lakossági jelzáloghitel portfólió eladása

A Kibocsátó 2017. december 4-én rendkívüli tájékoztatást tett közzé lakossági jelzáloghitel-követelésekből álló portfólió eladásáról.

A Kibocsátó hitelezési kockázati kitettsége 2017-ben döntően a lakossági nem-teljesítő portfólió eladásának köszönhetően csökkent. Az értékesített portfólió teljes egészében lakossági hitelekkel állt. Az eladott portfólió teljes követelésállományának értéke (tőke, kamat, késedelmi kamat együttesen) mintegy 4,0 milliárd forint (13,1 millió euró) volt. A lakossági nem-teljesítő hitelállomány könyv szerinti értéke éves szinten 77%-kal csökkent.

A tranzakció hatása a Kibocsátó 2017. negyedik negyedéves mérlegében jelentkezett.

Osztalékfizetés

A Kibocsátó tulajdonosa, az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2018. január 30-án 2,2 milliárd forint osztalék kifizetéséről döntött.

Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató változása 2018. október 1-től

Az elmúlt időszakban a jelzálog-hitelintézeti szektor számára a legjelentősebb alkalmazkodási kényszert a Magyar Nemzeti Bank által 2015. júniusban bejelentett, 2017. április 1-jétől előírt Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) bevezetése váltotta ki. A Magyar Nemzeti Bank makroprudenciális politikájának egyik eszközeként a JMM bevezetésének fő célja a hazai bankrendszerben a hosszú lejáratú deviza jelzáloghitelek forintosításával jelentősen megnőtt forint lejáratú

eltérés mérséklése jelzálog-fedezetű, hosszú lejáratú források (jelzáloglevelek és refinanszírozási hitelek) bevonásának segítségével. A Magyar Nemzeti Bank várakozásai alapján a szabályozói előírásnak történő alkalmazkodásnak köszönhetően a jelzáloghitelek finanszírozási szerkezete várhatóan egészségesebbé válik, amely a lejáratú eltérésekből eredő megújítási és kamatkockázat csökkentésén túl a hitelkamatok alacsonyabb feláraiban is lecsapódhat.

A lakáshitelezés várható élénkülésével párhuzamosan a Magyar Nemzeti Bank a JMM-mutató minimálisan elvárt szintjét 2018. október 1-jétől 15 százalékról 20 százalékra emeli. *[Forrás: az MNB 2016-ban megjelent sajtóhírei, illetve az MNB 2016. októberében megjelent Makroprudenciális jelentése]*

V. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

V.1. UniCredit

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

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

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

V.2. UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

2017-ben az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 2.746.775 millió forint volt. A magyar számviteli szabályok szerint számolt mérlegfőösszeg alapján 8,4 százalékos piaci részesedéssel a harmadik helyen áll a hazai nagybankok sorában. Adózott eredménye 51.099 millió forint volt.

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

V.3. UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

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

VI. A KIBOCSÁTÓ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEI

VI.1. Igazgatóság

A Kibocsátó Igazgatóságát a következő személyek alkotják:

Farkas Bálint	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Kecskésné Pavlics Babett	belső igazgatósági tag
Agnieszka Franeczek	külső igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Farkas Bálint	az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Kecskésné Pavlics Babett	az Igazgatóság belső tagja, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Agnieszka Franeczek	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Piaci Kockázatkezelés és Treasury Middle Office vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

VI.2. Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

Marco Iannaccone	Felügyelőbizottság elnöke
Anschau János	Felügyelőbizottság tagja
Ljiljana Beric	Felügyelőbizottság tagja
Aleksandra Cvetkovic¹	Felügyelőbizottság tagja
Alen Dobric	Felügyelőbizottság tagja
Tóth Balázs	Felügyelőbizottság tagja

¹ Aleksandra Cvetkovic 2018. július 1-ei hatállyal lemondott felügyelőbizottsági tagságáról.

A Felügyelőbizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Marco Iannaccone	a Felügyelőbizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. általános vezérigazgató-helyettese, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Anschau János	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Ljiljana Beric	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divízió vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Aleksandra Cvetkovic²	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és Kisvállalati Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Alen Dobric	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kockázatkezelési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tóth Balázs	a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati, Befektetési Banki és

² Aleksandra Cvetkovic 2018. július 1-ei hatállyal lemondott felügyelőbizottsági tagságáról.

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

VI.3. Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat

Az audit bizottság feladatait a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerint, a Kibocsátó Alapszabálya alapján a Felügyelőbizottság látja el.

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

VII. A KIBOCSÁTÓ RÉSZVÉNYESE

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

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

VIII. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

VIII.1. Fő tevékenységi körök bemutatása

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

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

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

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

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

A Kibocsátó rendszeresen bocsát ki Jelzálogleveleket, a fedezetlen Kötvénykibocsátásnak keretet biztosító Program pedig alternatív forrásbevonási lehetőséget teremt a Kibocsátó számára. A kibocsátásoknak több formája lehetséges a Program keretén belül. Lehetőség van Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények, 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 saját és refinanszírozott támogatott forinthitel-portfólióját jellemzően 1 és 5 éves kamatperiódusú hitelek, a nem támogatott forinthitel-portfóliót jellemzően 3 hónapos és 5 éves kamatperiódusú hitelek alkotják. Az eszköz- és forrás oldali összhang biztosítása érdekében a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátások is elsősorban 1 és 5 év közötti lejáratú fix és változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények formájában valósulnak meg. A Program keretében azonban lehetőség van ettől eltérő futamidejű, valamint Diszkont Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátására is. A forintban történő kibocsátások mellett a Kibocsátó a Program keretében euró és svájci frank Jelzálogleveleket és Kötvényeket is kibocsáthat. A deviza jelzáloglevelek jellemzően változó kamatozású (pénzpiaci referencia kamathoz kötött) közép- és hosszú lejáratú instrumentumok, amelyek hozzájárulnak a refinanszírozott deviza üzleti-ingatlan hitelportfólió forrásának biztosításához.

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

A jelzáloglevél kibocsátási tevékenységet illetően a 2017-es évben a Kibocsátó számos kiemelkedő fontosságú, a befektetői bizalom erősítését és jelzáloglevelek iránti kereslet élénkítését célzó intézkedést hajtott végre. Az intézkedések a „IV. Lényeges események, változások” pontban kerültek részletezésre.

2017-ben a Kibocsátó ismét felvette a kapcsolatot a Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézettel annak érdekében, hogy jelzáloglevelei hitelminősítéssel rendelkezzenek. Az együttműködés eredménye 2018 elején realizálódott, a Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el.

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

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

A Magyar Nemzeti Bank által 2017 decemberében bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programhoz való csatlakozási szándékát a Kibocsátó 2018. január 15-én jelezte az MNB és a piaci szereplők felé.

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

A Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevél-állomány alakulását a 2017-es év folyamán az anyabank jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, a Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak történő megfelelés, valamint a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazása határozta meg. 2017-ben összesen 13,54 milliárd forint névértékű, forintban denominált Jelzáloglevél került kibocsátásra (hat alkalommal, nyilvános

kibocsátás/aukcio keretében). 2017. áprilisában az UCJBF 2019/C elnevezésű Jelzáloglevél esetén került sor rábocsátásra 13 milliárd forint névértékben. 2017 szeptemberében a Kibocsátó egy új (10 éves futamidejű) Jelzáloglevél sorozatot indított útjára, UCJBF 2027/A elnevezéssel. Az érintett értékpapír-sorozat első részletének aukciója során 500 millió forint névértékű papír került kibocsátásra.

A támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget téve a tárgyidőszakban négy alkalommal került sor ún. árazó típusú Jelzáloglevél-kibocsátásra, amelyek során 2017 júliusáig az UCJBF 2022/A elnevezésű Jelzáloglevelek esetén került sor újabb részletek kibocsátására alkalmanként 10 millió forint névértékben. Az UCJBF 2027/A Jelzáloglevél kibocsátását követően az árazó papír szerepét az újonnan kibocsátott papír töltötte be, ennek következtében a 2017 decemberi kibocsátás során újabb 10 millió forint névértékű rábocsátásra került sor az érintett Jelzáloglevél sorozatban.

2017 folyamán Jelzáloglevél lejáratra nem került sor, az UCJBF 2017/A Jelzáloglevél sorozat a lejárat előtt egy hónappal visszavásárlásra és törlésre került. A tárgyidőszakban a Kibocsátó három Jelzáloglevél visszavásárlási tranzakciót valósított meg az UCJBV 2018/A sorozatból: 2017 márciusában 10 milliárd forint, áprilisban 7,5 milliárd forint, decemberben 7,2 milliárd forint névértékű Jelzáloglevél visszavásárlásra került sor.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Kibocsátó által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2016 év végéhez képest összesen 16,86 milliárd forinttal csökkent, 2017 év végén az állomány 106,41 milliárd forintot tett ki. A forgalomban lévő - 3,5 milliárd névértékű - euróban denominált jelzáloglevél-állomány (UCJBE 2021/1) 2016 év végéhez képest nem változott. 2017. december 31-én a forgalomban lévő forintban denominált Jelzáloglevelek és a devizában denominált Jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett névértéke 107,50 milliárd forint volt (2017. december 31-i hivatalos MNB árfolyammal kalkulálva). *[Forrás: a Kibocsátó 2016. IV. negyedéves Fedezeti Jelentése]*

VIII.1.2. Refinanszírozás

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

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

A refinanszírozás iránti keresletre 2017-ben kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM). Az új felügyeleti mutató, melynek célja, a forint eszközök és források lejárat eltéréséből eredő kockázatot mérséklése, a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten.

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2018. október 1-től 15%-ról 20%-ra emeli, ezzel egyidőben a jelzálogleveleket érintő korábban egy éves kezdeti hátralévő futamidő két évre emelkedik, valamint bizonyos mértékben a csoporton belül eszköz oldalon tartott jelzáloglevél állomány rontja a mutató értékét. A szabályozó ezen módosításával a lakossági jelzáloghitelek jelzáloglevélből történő finanszírozás mértékét kívánja erősíteni szektor szinten. A mutató elvárt szintjének emelkedése a partnerbankok számára folyósított állomány növekedését, valamint új refinanszírozási hitelek iránti kereslet megjelenését vonhatja maga után 2018-ban.

2017 évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be, annak ellenére hogy a meglévő portfólió a tervek szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében jelentős mértékben amortizálódott.

2017 során a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal rendelkezett együttműködési keretmegállapodással a JMM mutató biztosítása érdekében. 2018-ra kitűzött célok között ezen refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő szerződéskötés szerepel.

2017. december 31-én a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 93,60 százalékát (154,61 milliárd forint). [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2017.12.31.]

VIII.1.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

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 engedélyezése, 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 devizahitelekből (azon belül euróban denominált hitelekből) áll.

A Kibocsátó új üzletiingatlan-finanszírozási hiteleket évek óta nem nyújt, az üzletág jelentősége az utóbbi években lecsökkent. A meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

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

A hitelportfólió (kintlévőség) 2017. december 31-én 181,95 millió forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának (teljes kintlévőségének) 0,11%-át adta. [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2017.12.31.]

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

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

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

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

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

a devizahitelekre vonatkozó 2015-ös forintosítási kötelezettség, amelynek feltételeit, határidőit és lebonylítását szintén törvény szabályozza.

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2017. december 31-én 9,72 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 5,88 százalékát adta. A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 670,70 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,41 százalékát adta. [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2017.12.31.]

VIII.2. A portfólió minősége

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

Refinanszírozás

2017. december 31-én a Kibocsátó kihelyezett, hitelintézetekkel szembeni követeléseinek összege 179 682 millió forintról 188 646 millió forintra emelkedett. A teljes követelésállomány teljesítő. A Kibocsátó 2017 évben öt bankot refinanszírozott: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t, Sberbank Magyarország Zrt.-t és a KDB Bank Európa Zrt.-t.

Lakossági jelzáloghitelek

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

A lakossági jelzálog-hitelállomány a vizsgált időszakban 13 162 millió forintról 9 228 millió forintra, 30%-kal csökkent. 2017-es évben a Kibocsátó a lakossági ügyfelek megoldás keresésének elősegítésére kidolgozott egy speciális programot, amelynek során meghatározott feltételeket teljesítő ügyfelek esetében a fedezeti ingatlan értékesítése és a vételár hitelbe történő betörlesztése esetén a fennmaradó hitelkövetelést a Kibocsátó elengedte illetve az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel közösen indított projektben a nem-teljesítő portfóliója nagy részét értékesítette. Elsősorban ez utóbbinak köszönhetően a nem-teljesítő hitelállomány 77%-kal, 2 656 millió forintról 610 millió forintra csökkent.

2017-es évben nem-teljesítő hitelek értékvesztéssel való fedezettsége 42%-ról 58%-ra emelkedett.

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

Vállalati és birtokfejlesztési hitelek

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

A vállalati hitelállomány teljesítő.

A birtokfejlesztési hitelállományon belül a nem-teljesítő állomány tovább csökkent, az értékvesztéssel való fedezettség 83%-ról 96%-ra emelkedett 2017-ben.

A portfólió minőségi romlására a jövőben sem számít a Kibocsátó.

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

Millió forintban	2017 12.31		2016 12.31	
Teljesítő	bruttó követelés	értékvesztés	bruttó követelés	értékvesztés
Hitelintézetekkel szembeni követelés	188 646	0	179 682	0
Lakossági jelzáloghitelek	8 618	25	10 506	58
Vállalati és birtokfejlesztési hitelek	762	18	917	8
Összesen teljesítő	198 026	43	191 104	66
Nem-teljesítő	bruttó követelés	értékvesztés	bruttó követelés	értékvesztés
Hitelintézetekkel szembeni követelés	0	0	0	0
Lakossági jelzáloghitelek	610	354	2 656	1 112
Vállalati és birtokfejlesztési hitelek	79	76	312	84
Összesen nem-teljesítő	689	430	2 968	1 197
Teljes állomány	198 715	473	194 072	1 263

Forrás: UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2017. éves jelentése illetve 2016-os és 2017-es év végére vonatkozó állományi listák.

VIII.3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása

Az alfejezetben szereplő adatok és információk az alábbi forrásokból származnak:

- MNB Felügyelet Idősorok - I. Pénz és hitelpiaci szervezetek - Hitelintézetek összesen (frissítve a 2017. évi IV. negyedéves adatokkal)
- MNB – Statisztika – Statisztikai adatok, információk – Adatok, idősorok (X. Monetáris és egyéb mérlegstatisztikák)
- MNB Hitelezési Folyamatok, 2018. március
- Az FHB Jelzálogbank Nyrt., az Erste Jelzálogbank Zrt., az OTP Jelzálogbank Zrt. és a K&H Jelzálogbank Zrt. Éves Jelentései, továbbá az UniCredit Jelzálogbank Zrt. saját adatai

A lakáscélú hitelek állományára vonatkozó adatokat tartalmazó MNB statisztika alapján 2017 végén a lakossági lakáscélú hitelállomány 3032,4 milliárd forintot tett ki, amelyből a forint hitelállomány 3027,8 milliárd forint, a deviza hitelállomány 4,5 milliárd forint volt. A lakossági lakáscélú hitelállomány év/év alapon 107,7 milliárd forinttal (3,7 százalékkal) emelkedett a 2016 év végi állapothoz képest. A háztartásoknak nyújtott szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya 1187,7 milliárd forint volt 2017.12.31-én, amely a 2016-os évhez képest év/év alapon 16,6 százalékos csökkenésnek felel meg.

A háztartások lakóingatlanl fedezett jelzáloghiteleinek nagysága az MNB 2017.12.31-re vonatkozó előzetes adatai alapján 3979,55 milliárd forintot tett ki, amely 187,7 milliárd forintos csökkenést jelent a 2016 év végi állapothoz képest.

A Magyar Nemzeti Bank „Hitelezési Folyamatok - 2018. március” elnevezésű kiadványa alapján az MNB hitelezési felmérésében részt vevő bankok közel fele 2017 negyedik negyedévében is a lakáshitel-kereslet élénkülését érzékelte és valamennyien további keresletélénkülésre számítanak 2018 első felében is. Ehhez továbbra is hozzájárul a Családi Otthonteremtési Kedvezmény, melyhez az év utolsó negyedévében az új kibocsátású lakáshitel-volumen 16 százaléka volt kapcsolható.

A hitelkereslet élénkülése mellett a piaci szereplők a verseny élénkülését is jelezték: 2018 első felében az MNB felmérésében részt vevő bankok jelentős hányada szerint következik be további lazítás a lakáshitel-kondíciókban az erősödő versenyhelyzet miatt, amelyhez a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel várható terjedése is hozzájárul majd az előzetes várakozások alapján.

Az MNB adatai alapján a háztartások összesen 650 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket a 2017-es év folyamán, ami a 2008-ban megfigyelt kibocsátás mintegy háromnegyedének

felel meg. A lakáscélú és a szabadfelhasználású jelzáloghitelek esetében egyaránt növekedés volt megfigyelhető, melynek éves üteme 39, illetve 21 százalékot tett ki.

2017 utolsó negyedében a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékek egyre erőteljesebb felfutása volt megfigyelhető: az év utolsó hónapjában már mintegy 40 százalékos arányt értek el a minősített fogyasztóbarát hitelek. A negyedév során kibocsátott lakáshitelek 13 százaléka, mintegy 23 milliárd forint értékben rendelkezett a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel minősítéssel, míg a hosszabb kamatperiódusú lakáshiteleken belül az érintett termékcsoport 23 százalékos részarányt képviselt.

Az MNB várakozásaival összhangban 2017 IV. negyedében emelkedett a fix kamatozású termékek aránya az új lakáshitel kibocsátásokban. A lakáscélú új forinthitelek átlagos teljes hitelköltsége valamennyi kamatfixálás esetében csökkent, míg a felárak esetében elsősorban az 1-5 év közötti kamatperiódusú lakáscélú hiteleknél volt megfigyelhető csökkenés. A lakáscélú kibocsátáson belül emelkedett az éven túl rögzített kamatozású hitelek aránya.

A hazai jelzálogbankok mérlegében szereplő nettó jelzáloghitel-állomány 2017 végén 1560,43 milliárd forint volt, ebből a Kibocsátó részesedése 10,5 százalékot tett ki.

Nettó jelzáloghitel-állomány alakulása (milliárd HUF-ban)

	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31
FHB Jelzálogbank Nyrt.	314,33	226,50	184,20	211,63
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 079,64	968,30	948,10	1 039,13
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	55,91	113,01	167,84	164,20
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	-	-	54,10	79,43
K&H Jelzálogbank Zrt.	-	-	-	66,04
Összesen	1 449,88	1 307,81	1 354,24	1 560,43

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

VIII.4. Versenyhelyzet

A hazai jelzálog-hitelintézeti szektor 2015-ig háromszereplős volt, a Kibocsátó mellett kizárólag az FHB Jelzálogbank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. folytatott jelzálog-hitelintézeti tevékenységet. A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (JMM) kapcsolatos szabályozói előírásoknak történő megfelelés érdekében az elmúlt években jelentős változások zajlottak le a hazai jelzálog-hitelintézeti szektorban.

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

A JMM mutatóval kapcsolatos szabályozások 2017. április 1-ei hatálybalépést megelőző időszakban (kiemelten 2016 szeptembere és 2017 március vége között) az alkalmazkodás részeként sor került a jogszabályi előírásoknak történő megfelelés érdekében végrehajtott jelzáloglevél-kibocsátásokra is. A korábbiakhoz képest az érintett időszakban jelentősen megnőtt a jelzáloglevél tranzakciók száma, amellyel párhuzamosan a jelzáloglevelek iránti általános befektetői érdeklődés is élenkült. A számos esetben jelentős túljegyzés mellett értékesített jelzáloglevelekkel kapcsolatos hozamelvárások fokozatosan ártértékelődtek, amely a egyes kibocsátások során a jelzáloglevelektől elvárt hozamfelárak látványos csökkenésében testesült meg.

2018. október 1-jétől a JMM mutató elvárt minimális értéke 15%-ról 20%-ra emelkedik, amely újabb lehetőséget ad a piaci szereplők számára a meglévő refinanszírozási szerződések újratárgyalására, illetve új megállapodások kötésére. A piaci verseny élénkülése mellett a mutató emelése szektorszinten előreláthatóan ismét a partnerbanki refinanszírozási hitelállomány és a szektor szereplői által kibocsátott jelzáloglevél állomány emelkedését váltja majd ki.

2017 első negyedévéig a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal kötött együttműködési keretmegállapodást a JMM mutató biztosítása érdekében.

A Magyar Nemzeti Bank által 2017. decemberben bejelentett és 2018 elején elindított elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Program a következő időszakban kedvező finanszírozási lehetőséget biztosít a Kibocsátó és a szektor többi szereplője számára a korábbiaknál olcsóbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított jelzáloglevél kibocsátások útján. Az MNB piaci jelenlétének hatása az elmúlt hónapokban elsősorban a hazai kibocsátású forintban denominált fix jelzáloglevelek hozamfelárainak számottevő csökkenésében és a jegybank által megvásárolt állomány emelkedésével párhuzamosan a jelzáloglevelek befektetői körének összetételében bekövetkezett változásban nyilvánult meg. A 2018. április végi adatok alapján az MNB által az elsődleges és másodlagos piacokon együttesen megvásárolt jelzáloglevelek állománya 151,98 milliárd forintot tett ki.

A Kibocsátó által forgalomba hozott, még nem törlesztett jelzáloglevelek állománya 2017-ben 107,50 milliárd forintot tett ki, az előző évhez viszonyítva 16,86 milliárd forinttal csökkent. 2017-es év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 819,43 milliárd forint volt, ezek alapján a Kibocsátó részesedése 13,1 százalékot tett ki. 2018 első negyedévének végére a szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 854,61 milliárd forintra emelkedett. Ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél állománya 130,39 milliárd forintra nőtt, így a Kibocsátó piaci részesedése 15,3 százalékra emelkedett.

Forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd HUF-ban)

	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.03.31
FHB Jelzálogbank Nyrt.	199,49	195,08	153,39	176,69	169,47
OTP Jelzálogbank Zrt.	786,62	668,38	354,76	391,35	391,35
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	44,41	91,28	124,36	107,50	130,39
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	-	-	46,37	72,89	88,89
K&H Jelzálogbank Zrt.	-	-	-	71,00	74,50
Összesen	1 030,52	954,74	678,87	819,43	854,61

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

VIII.5. Makrogazdasági környezet alakulása

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

2017-ben a világgazdaság felívelése folytatódott, a globális növekedés erősödött nagy mértékben a világkereskedelem korábban vártnál dinamikusabb fellendülésének köszönhetően. Kedvezőnek tekinthető továbbá, hogy a fejlődő és feltörekvő régiók tartósan stabil gazdasági bővülése mellett tavaly a fejlett országok teljesítménye is jelentősen javult, miközben a politikai és gazdasági kockázatok némiképp mérséklődtek.

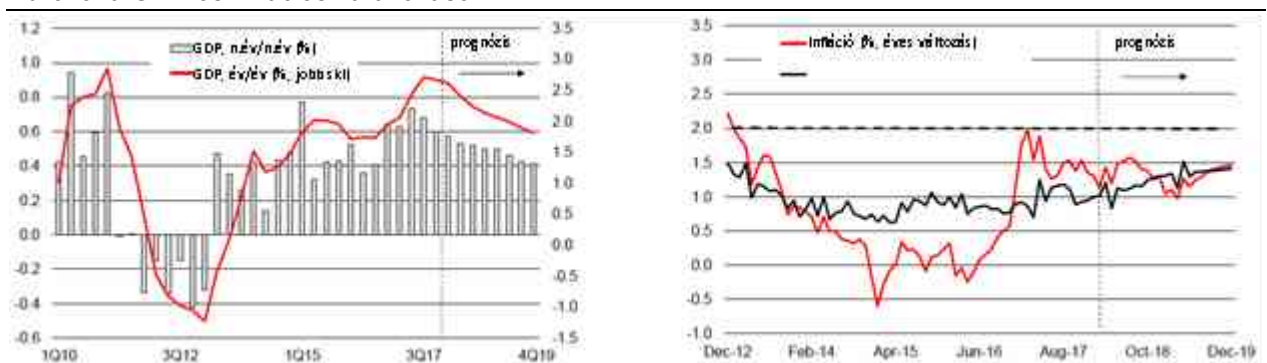
Európában a populista és nacionalista pártok egyértelmű bukása Franciaországban és Hollandiában, valamint a német választások eredménye nagyban hozzájárultak az Európai Unió jövőjével kapcsolatos aggodalmak enyhüléséhez, noha számos kihívás és probléma – mint például a Brexit vagy a menekültválság – továbbra is megoldásra vár. Az enyhülő politikai kockázatok, valamint a fellendülő külkereskedelem egyaránt hozzájárultak ahhoz, hogy az eurózóna GDP-je 2,5%-kal bővüljön 2017-ben. A valutaövezet gazdasága 2017-ben már fundamentálisan is jóval kedvezőbb helyzetben volt, amit a folyamatosan emelkedő bizalmi indikátorok, és az előzetes várakozásokat rendre felüteljesítő tényadatok

is tükröztek. A stabil fundamentumok, valamint az ezzel összefüggésben egy szigorúbb monetáris politikára vonatkozó piaci várakozások jelentős támaszt nyújtottak az eurónak is, mely az amerikai dollárral szemben érdemi felértékelődést mutatott az év közepétől. A kedvező növekedési adatok ellenére azonban az infláció gyenge volt tavaly, 1,5%-os értékével ugyanis messze elmaradt az Európai Központi Bank (EKB) 2%-os inflációs céljától, komoly kihívás elé állítva ezzel a valutaövezeti jegybankárokat. Bár az EKB a piaci várakozásoknak megfelelően 2017 őszén bejelentést tett eszközvásárlási programjának fokozatos leépítéséről, a kamatnormalizáció elindítása a közeljövőben nem várható.

Az USA gazdasága tavaly 2,3%-os bővülésével az euróövezethez hasonlóan teljesített. A fogyasztói kereslet erősödéséhez a stabil bériáramlás járult hozzá, miközben a beruházásoknak a javuló globális kilátások mellett az energiaszektor fellendülése adott lendületet. A Trump elnök által előrevetített gazdasági lépések – adóreform, fiskális stimulus – szintén fűtötték a növekedésre vonatkozó optimista hangulatot, illetve ezzel párhuzamosan támaszt is nyújtottak a dinamikusabb kamatemelésre vonatkozó befektetői várakozásoknak az év első felében. Majd a piaci hangulatot jelentősen hűtötte az a tény, hogy a választási ígérek realizálódása jóval lassabban haladt, azokból az év nagy részében gyakorlatilag semmi nem valósult meg. A kedvező növekedési adatok és a gyakorlatilag teljes foglalkoztatás mellett működő gazdaság ellenére az áremelkedés üteme némileg elmaradt a makro fundamentumok által indokolt mértéktől, ami tükröződött a FED összességében óvatos kamatpolitikájában is. Az év során három szigorító lépést követően 1,50%-on zárta az évet az irányadó kamatláb. Az utolsó emelésre december hónapban került sor, azt követően, hogy Trump-adminisztrációnak az év végére sikerült az adócsökkentési programját véghez vinnie, ami a növekedésnek és így az inflációnak idéntől lendületet adhat.

A kedvező globális környezetnek és a fellendülő európai gazdaságnak köszönhetően a közép-kelet-európai (KKE) országok szárnyalásának lehettünk tanúi 2017-ben. A régió növekedését az exportfolyamatok és az élénkülő belső kereslet, valamint az erősödő hitelezés egyaránt támogatták. Így a GDP bővülése a legtöbb országban a potenciális növekedés felett alakult. Különösen az EU tagországok teljesítettek átlagon felül, hiszen a globális termelési láncokba mélyen integrált gazdaságok profitálnak a leginkább a külkereskedelem és az euróövezet fellendüléséből. Emellett a meglóduló uniós transzferek a beruházások felíveléséhez is jelentősen hozzájárultak, miközben a közép-európai régióban is egyre inkább jelentkező munkaerő-hiány bérfelhajtó hatása által a fogyasztói kereslet is lendületet nyert tavaly. Az alacsony külső inflációs környezet ellenére a feszes munkaerő-piac és az ennek következtében tapasztalt dinamikus béremelkedés hatása az árak növekedési ütemében is megmutatkozott, így az infláció több országban is megközelítette vagy elérte a jegybanki célokat, teret engedve a kamatemelési ciklus megindulásának.

Euróövezet GDP és inflációs várakozások



Forrás: Eurostat, UniCredit Research

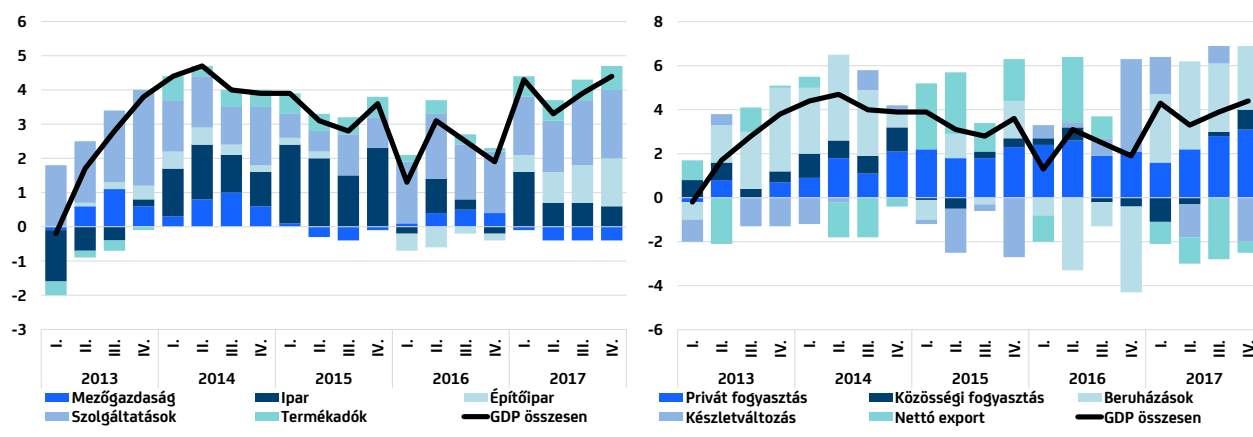
A magyar gazdasági folyamatok egybecsengenek a régiós trendekkel. A lomha infláció a valutaövezetben, az erős euró, valamint az olajárak mérsékelt emelkedése eredményeként a magyar árak átlagos emelkedési üteme is gyengébb volt tavaly a korábban vártnál (2,4%), messze elmaradva ezáltal a magyar jegybank (MNB) inflációs célsávjának felső, 4%-os határától, de a 3%-os céltól is. Ennek hatására az MNB politikáját – ellentétben a fejlett és régiós országok jegybankjainak a szigorítás irányába való fokozatos elmozdulásával – a nem-konvencionális eszközökkel történő lazító intézkedések határozták meg 2017-ben. Mindeközben a jegybanki alapkamat tavaly változatlanul 0,90%-on maradt.

A forint árfolyama az év egészében összességében stabilitást mutatott és 310 körül mozgott átlagosan az euróval szemben. A nyár közepén egy átmenti, de jelentős felértékelődési trend eredményeként azonban

már a 300-as szintet kezdte közelíteni a forint, aminek hatására az MNB először szóbeli intervenciót hajtott végre, majd ősszel újabb lazítást jelentett be. Az alacsony kamatkörnyezet ellenére ugyanis a makrogazdasági fundamentumok és a régió kedvező befektetői megítélése stabil támaszt nyújtanak a hazai devizának.

A kedvező külső környezet és a fellendülő világkereskedelem nagyban hozzájárultak ahhoz, hogy a magyar gazdaság kiemelkedően teljesítsen tavaly, elérve a 4%-os növekedési ütemet. A bővülés szerkezete az év egészében kiegyensúlyozott volt. Az agráriumtól eltekintve szinte minden ágazat támogatta a GDP-t, legnagyobb mértékben a szolgáltatások és az építőipar. Ezzel összhangban a lakossági fogyasztás és a beruházások is dinamikus növekedést értek el tavaly. A 2016-os drasztikus visszaesést követően az állóeszköz-beruházásokban jelentős korrekció következett be, a növekedés mértéke 17% volt tavaly, a folytatódó lakáspiaci fellendülésnek és az új feldolgozóipari beruházásoknak köszönhetően. Bár az EU-s források beáramlása tavaly a várttól elmaradt, a nagyvonalú állami előfinanszírozás azonban lehetővé tette, hogy a projektek meginduljanak, hozzájárulva ezáltal a beruházási aktivitás erősödéséhez. A lakossági beruházás és fogyasztás kulcstényezője volt a növekedésnek 2017-ben. Gyakorlatilag az összes olyan tényező, mely tipikusan befolyásolja a lakossági keresletet, támogatólag hatott. Az alacsony inflációs környezet, a kedvező pénzügyi kondíciók, a rekord mértékűre duzzadt megtakarítások, valamint az erőteljes bértárgyalások egyaránt ösztönözték a háztartások fogyasztásának, illetve a lakáspiaci keresletének növekedését. A magyar lakáspiac felívelése folytatódott 2017-ben, amihez az alacsony kamat- és hozamkörnyezet, valamint az állami támogatások egyaránt hozzájárultak. Mivel a hirtelen megugró kereslethez a kínálat csak fokozatosan képes alkalmazkodni, valamint a kapacitásproblémák is erősödtek az építőiparban, az áremelkedés folytatódott a magyar lakáspiacon.

A magyar GDP alakulása fő komponensek szerint, %

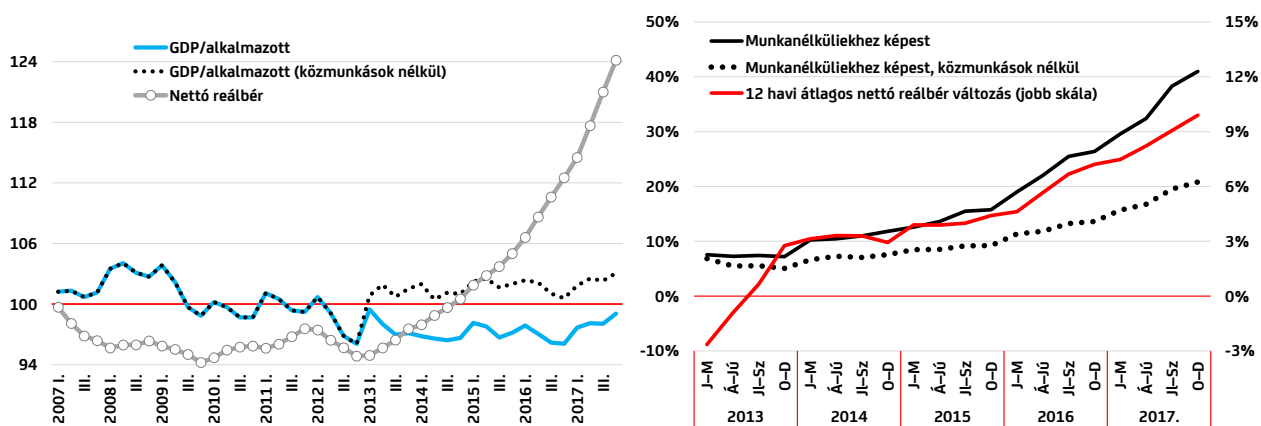


Forrás: KSH, Eurostat, UniCredit Bank

Mindemellett ki kell emelni, hogy a gazdasági fellendülés fő pilléreit jelentő lakossági fogyasztás és beruházások részéről jelentkező húzóerőt ugyanakkor valamennyire gyengítette a kapcsolódó importszükséglet erősödése, valamint az a tény, hogy az uniós projektek magas előfinanszírozása a közösségi fogyasztás elől vont el költségvetési forrásokat. Ennek következtében a kormányzati fogyasztás nem járult hozzá a növekedéshez tavaly.

A 2016-ban tapasztalt munkaerő-piaci trendek folytatódtak 2017-ben újabb rekordokat döntve meg: a foglalkoztatottak száma megközelítette a 4,45 millió főt, míg a munkanélküliségi ráta 4% alá esett vissza. Az egyre feszebb munkaerőpiac, valamint a minimálbér és az állami szférában zajló béremelések hatására a bruttó bérek 10% feletti növekedést mutattak.

A vásárlóerő és a termelékenység változása 2006-hoz képest, a betöltetlen állashelyek aránya, %



Forrás: KSH

A magyar bankszektor teljesítménye

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

A magyar bankszektorban 2016-ban megindult pozitív folyamatok tavaly tovább erősödtek. A mérlegalkalmazkodás enyhülése, a forint konverzió lezárulta, a javuló bizalom, az erősödő belső kereslet által is egyre jobban támogatott gazdasági teljesítmény lehetővé tették, hogy érdemi fordulóponthoz érjen a bankszektor mind a jövedelmezőségben, mind a hitelezésben. Több évnnyi negatív profitot követően 2016-ban a profittermelő képesség már érdemben javult. Ez a tendencia 2017-ben is fennmaradt, a szektor több mint 630 milliárd forint nettó adózott eredményt könyvelt el, ami 50%-kal magasabb az egy évvel korábbinál. További pozitív fejlemény, hogy mostanra már szinte minden szereplő pozitívan járul hozzá a profitabilitáshoz. Természetesen a jövedelmezőségre kedvezően hatott az a tény, hogy 2017-ben a bankadó tovább csökkent, a portfóliótisztítás előrehaladt, a javuló gazdasági és munkapiaci és bérfolyamatokkal párhuzamosan a nem-teljesítő hitelek aránya mérséklődött, ami segítette a céltartalékolási szükséglet enyhülését is. Ezzel együtt a legfontosabb, hogy az értékvesztések és kockázati céltartalékok 2016-ot követően még 2017-ben is erőteljesen járultak hozzá a profitabilitáshoz a visszaírásoknak köszönhetően. Tavaly az adózás előtti profit közel egyharmadát ez az atipikus tétel adta. Mindemelllett a legnagyobb kihívást a szektor számára továbbra is a rendkívül alacsony kamatkörnyezet jelenti. Mivel a betéti kamatok már jelenleg is alacsony szinten állnak, az egyre élesebb verseny a piacon, valamint a jegybanki lazító lépések hatására újabb rekordmélységekbe zuhanó bankközi kamatok eredményeként a kamatmarzsok tovább szűkültek.

Az alacsony kamatkörnyezet eredményrontó hatását némileg ellensúlyozza a hitelezési volumenek folytatódó fellendülése. A vállalati szegmensben 30%-kal, míg a lakossági szegmensben 22%-kal nőttek az új hitelkihelyezések tavaly. Ezen belül az új lakáshitel-tranzakciók közel 40%-kal bővültek egy év alatt összhangban a lakáspiaci robbanással. Ez a pozitív tendencia ugyanakkor a lakáshitel-állományok adataiban egyelőre kevésbé mutatkozott meg, amiben szerepet játszik egyrészt a banki portfólió értékesítések, valamint a készpénzes előtörlesztések megugró száma.

2017-ben is folytatódott az a tendencia, hogy az alacsony kamatkörnyezetben a kevésbé vonzó banki betétek helyett a magasabb hozamot kínáló állampapírokat és befektetési alapokat részesítette előnyben a lakosság. Emellett a lakáspiac, mint befektetési forma is egyre vonzóbbá vált az elmúlt időszakban, tekintettel a lakásbefektetéssel elérhető éves hozam 15% (MNB becslés) körüli mértékére. Az alacsony kamatkörnyezet ellenére a vállalati betétek növekedését az Európai Unió támogatásához kapcsolódó kifizetések támogatták, míg a háztartási szegmens a rekord mértékűre duzzadt lakossági megtakarításokból, és az erős bérdinamikából profitál. Mindezek eredőjeként a szektor hitel/betét mutatója további zsugorodást követően 75% alá csökkent 2017-ben.

A bankrendszer felügyelete és szabályozása

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

Magyar Nemzeti Bank

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

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

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

Az MNB alapvető feladatai a következők:

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

Az MNB alapvető feladatain túl a következő feladatokat látja el:

- szanálási hatóságként jár el;
- kizárólagosan ellátja a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét
 - a) a pénzügyi közvetítőrendszer zavartalan, átlátható és hatékony működésének biztosítása,
 - b) pénzügyi közvetítőrendszer részét képező személyek és szervezetek prudens működésének elősegítése, a tulajdonosok gondos joggyakorlásának felügyelete,
 - c) az egyes pénzügyi szervezeteket, illetve a pénzügyi szervezetek egyes szektorait fenyegető, nemkívánatos üzleti és gazdasági kockázatok feltárása, a már kialakult egyedi vagy szektorális kockázatok csökkentése vagy megszüntetése, illetve az egyes pénzügyi szervezetek prudens működésének biztosítása érdekében megelőző intézkedések alkalmazása,
 - d) a pénzügyi szervezetek által nyújtott szolgáltatásokat igénybevevők érdekeinek védelme, a pénzügyi közvetítőrendszerrel szembeni közbizalom erősítése céljából,

- ellátja a fogyasztó és a pénzügyi közvetítőrendszer szervezetei között létrejött – szolgáltatás igénybevételére vonatkozó – jogviszony létrejöttével és teljesítésével kapcsolatos vitás ügy bírósági eljáráson kívüli rendezését a **Pénzügyi Békéltető Testület** (PBT) útján. A PBT szakmailag független, alternatív vitarendezési fórum. A bírósági eljárásoknál gyorsabb és olcsóbb megoldást nyújt a fogyasztók és a velük szerződéses kapcsolatban álló pénzügyi szolgáltató közötti anyagi, polgári eljárást igénylő jogvitákban.

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

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

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

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

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

VIII.6. Nyereség előrejelzés

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

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

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

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

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

A KEZES BEMUTATÁSA

1. A Kezes működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos egyéb pénzügyi információk

A Kezes IFRS szerinti konszolidált mérleg kimutatása 2017. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.

Konszolidált mérleg

2017. december 31.

(millió forint)	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
Eszközök		
Kézpénz és nem lekötött nostro Jegybankkal szemben	21 655	15 184
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	112 595	76 278
Értékesíthető pénzügyi eszközök	704 065	648 836
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	433	436
Követelések hitelintézetekkel szemben	607 456	797 156
Ügyfelekkel szembeni követelések	1 204 959	1 115 455
Fedezeti célú derivatív eszközök	44 395	31 297
Tőkebefektetések	0	0
Befektetési célú ingatlanok	10 330	10 787
Tárgyi eszközök	20 645	20 380
Immateriális javak	6 806	3 800
Jelenlegi adó eszközök	59	1 111
Halasztott adó eszköz	128	134
Eladásra tartott eszközök	0	115
Egyéb eszközök	13 249	16 037
Eszközök összesen	2 746 775	2 737 006
Források		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	555 151	729 254
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	1 643 826	1 546 005
Alárendelt kölcsöntőke	0	21 218
Kibocsátott kötvények	78 225	23 168
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	65 425	68 419
Fedezeti célú derivatív kötelezettségek	32 011	25 100
Jelenlegi adó források	1	0
Halasztott adó kötelezettség	3 157	1 870
Egyéb kötelezettségek	25 787	20 307
Egyéb céltartalék	4 156	2 339
Kötelezettségek összesen	2 407 739	2 437 680
Saját tőke		
Jegyzett tőke	24 118	24 118
Tőketartalék	3 900	3 900
Eredménytartalék	181 629	154 880
Jogi tartalékok	38 707	33 771
Értékelési tartalékok	39 399	28 799
Tárgyévi nettó eredmény	51 091	53 685
A Bank tulajdonosára jutó Saját tőke összesen	338 844	299 153
Kisebbségi részesedés	192	173
Saját tőke összesen	339 036	299 326
Kötelezettségek és Saját tőke összesen	2 746 775	2 737 006

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált
2017. évi konszolidált éves beszámolója*

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált eredménykimutatása
2017. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.
Konszolidált eredménykimutatás
2017. december 31.

(millió forint)	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	79 863	91 180
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-21 552	-28 274
Nettó kamatbevétel	58 311	62 906
Jutalékbevételek	50 572	48 718
Jutalékráfordítások	-9 000	-8 865
Nettó jutalékbevétel	41 572	39 853
Osztalékbevétel	187	185
Nettó kereskedési bevétel	13 350	13 108
Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény	755	2 493
Működési eredmény	114 175	118 545
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	-317	-6 681
Nettó pénzügyi működési eredmény	113 858	111 864
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-18 646	-17 939
Általános működési költségek	-42 460	-37 711
Egyéb céltartalék	-1 536	2 194
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	-921	-1 277
Immateriális javak értékcsökkenése	-270	-1 498
Egyéb bevétel	6 319	10 971
Működési költségek	-57 514	-45 260
Befektetésekkel kapcsolatos eredmény	54	-86
Befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos eredmény	134	-35
Adózás előtti eredmény	56 532	66 483
Adókötelezettség	-5 433	-12 794
Tárgyévi nettó eredmény	51 099	53 689
Ebből:		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	51 091	53 685
Nem ellenőrzött részesedésekre jutó rész	8	4

*Forrás: a Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált
2017. évi konszolidált éves beszámolója*

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált teljesskörű eredménykimutatása
2017. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.
Konszolidált teljesskörű eredménykimutatás
2017. december 31.

(millió forint)	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
Tárgyévi nettó eredmény	51 099	53 689
Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek, melyek később az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra:		
Valós érték értékelési tartalékának változása (értékesíthető pénzügyi eszközök)	10 498	6 838
Értékelési tartalék változásának adója	-944	-140
Értékelési tartalék nettó változása	9 554	6 698
Cash-flow fedezeti tartalék változása	1 149	1 747
Cash-flow fedezeti tartalék változásának adója	-103	1 674
Cash-flow fedezeti tartalék nettó változása	1 046	3 421
Teljesskörű eredmény	61 699	63 808

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi konszolidált éves beszámolója

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált saját tőke kimutatása
2017. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.
Konszolidált saját tőke kimutatás
2017. december 31.

	<u>Jegyzett</u>	<u>Tőke-</u>	<u>Eredmény-</u>	<u>Jogi</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>		<u>Tárgyévi nettó</u>	<u>Összesen</u>	<u>Kisebbségi</u>	<u>Összesen</u>
	<u>tőke</u>	<u>tartalék</u>	<u>tartalék</u>	<u>tartalékok</u>	Valós	Cash-flow	<u>eredmény</u>		<u>részesezés</u>	
					érték	fedezeti				
					értékelési	tartalék				
					tartaléka	tartalék				
(millió forint)										
Egyenleg 2016. január 1-én	24 118	3 900	134 518	29 432	3 850	14 830	38 701	249 349	220	249 569
Előző évi nettó eredmény	0	0	38 701	0	0	0	-38 701	0	0	0
Teljesskörű eredmény	0	0	0	0	6 698	3 421	53 685	63 804	4	63 808
Fizetett osztalék	0	0	-14 000	0	0	0	0	-14 000	0	-14 000
Üzleti kombináció	0	0	0	0	0	0	0	0	-51	-51
Eredménytartalékból történő átvezetések	0	0	-4 339	4 339	0	0	0	0	0	0
Egyenleg 2016. december 31-én	24 118	3 900	154 880	33 771	10 548	18 251	53 685	299 153	173	299 326
Előző évi nettó eredmény	0	0	53 685	0	0	0	-53 685	0	0	0
Teljesskörű eredmény	0	0	0	0	9 554	1 046	51 091	61 691	8	61 699
Fizetett osztalék	0	0	-22 000	0	0	0	0	-22 000	0	-22 000
Üzleti kombináció	0	0	0	0	0	0	0	0	11	11
Eredménytartalékból történő átvezetések	0	0	-4 936	4 936	0	0	0	0	0	0
Egyenleg 2017. december 31-én	24 118	3 900	181 629	38 707	20 102	19 297	51 091	338 844	192	339 036

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi konszolidált éves beszámolója

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált cash flow kimutatása
2017. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.

Konszolidált cash flow kimutatás

2017. december 31.

(millió Ft)	2017.12.31	2016.12.31
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Adózás előtti eredmény	56 532	66 479
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	1 191	2 775
Selejtezett és átadott eszközök	0	0
Tárgyi eszközök átruházásból származó haszon	-252	-17
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-3 126	-9 653
Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása	-5 038	8 974
Alárendelt kölcsöntőke árfolyamváltozása	0	-143
Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása	-135	35
Árfolyam veszteség/(nyereség) a befektetési célú ingatlanokon	-110	41
Üzleti kombináció	-8	0
Adókötelezettség	-5 433	-12 794
Működési pénzáramlás	43 621	55 697
Kereskedési célú eszközök változása	-36 317	-7 460
Jelenlegi adóeszközök változása	1 059	-90
Egyéb eszközök változása	2 788	1 203
Értékesítésre tartott eszközök változása	115	0
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	240	2 266
Egyéb kötelezettségek változása	5 382	-2 955
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	-84 444	-52 054
Egyéb bankbetétek változása	189 700	107 545
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	97 821	46 194
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	-174 103	-100 248
Alárendelt kölcsöntőke változása	-21 218	0
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	-2 994	6 038
Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	-21 971	439
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Tárgyi eszközök eladásának árbevétele	44	121
Tárgyi eszközök változása	0	0
Tárgyi eszközök beszerzése	-977	-780
Immateriális javak beszerzése	-3 276	-2 599
Tőkebefektetések változása	0	0
Lejáratig tartott értékpapírok változása	3	2
Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	-44 731	-66 595
Befektetési célú ingatlanok változása	701	3 220
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	-48 236	-66 631
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Kibocsátott kötvények változása	55 057	19 652
Fizetett osztalék	-22 000	-14 000
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	33 057	5 652
Nettó pénzeszköz növekedés	6 471	-4 843
Pénzeszközállomány az időszak elején	15 184	20 027
Pénzeszközállomány az időszak végén	21 655	15 184

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi konszolidált éves beszámolója

A Kezes érintő általános információk:

Kezes jogi és kereskedelmi neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

Kezes jogi formája: zártkörű részvénytársaság

Kezes működésére irányuló jog: magyar

Kezes bejegyzésének országa: Magyarország

Kezes alapításának időpontja: 1990. január 23.

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

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

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

2. A Kezes igazgatási, irányító és felügyelő szervei

A Kezes Igazgatóságát a következő személyek alkotják:

Dr. Patai Mihály	Igazgatóság elnöke, elnök-vezérigazgató
Marco Iannaccone	Igazgatósági tag, általános vezérigazgató-helyettes
Tóth Balázs	Igazgatósági tag
Ljiljana Beric	Igazgatósági tag
Alen Dobric	Igazgatósági tag
Anschau János	Igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Dr. Patai Mihály	az Igazgatóság elnöke; az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Marco Iannaccone	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. általános vezérigazgató-helyettese, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tóth Balázs	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati, Befektetési Banki és Private Banking Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Ljiljana Beric	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divízió vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Alen Dobric	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kockázatkezelési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Anschau János	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

Dr. Erich Hampel	Felügyelőbizottság elnöke
Silvano Silvestri	Felügyelőbizottság tagja
Tatjana Antolic Jasnic	Felügyelőbizottság tagja
Andrea Diamanti	Felügyelőbizottság tagja
Ivan Vlaho	Felügyelőbizottság tagja
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	Felügyelőbizottság tagja
Bolyán Róbert	Felügyelőbizottság tagja
Berki András Róbert	Felügyelőbizottság tagja

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

3. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017. évi teljesítménye és eredménye

A rendkívül sikeres 2016. év után az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017-ben ismét kiemelkedően eredményes évet zárt. 2017 végén a bank mérlegfőösszege gyakorlatilag a 2016. végi szinten volt, míg a nettó eredmény megközelítette a rekord 2016. évi szintet, aminek következtében stabilan a magyarországi bankszektor harmadik legnagyobb bankjának számít.

A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készült konszolidált mérleg- és eredménykimutatás alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. mérlegfőösszege 2017 végén 2747 milliárd forint volt, ami 0,4 százalékos növekedés az előző év végéhez képest.

A bank piaci részesedése a magyar számviteli szabályok szerint számolt mérlegfőösszeg alapján 8,4 százalékot ért el 2017-ben.

2017-ben a kamatszintekkel együtt a marzsok tovább csökkentek, aminek fényében a bank 51,1 milliárd forint adózás utáni eredménye kiemelkedő, és nagymértékben hozzájárult a 16 százalékos tőkére vetített jövedelmezőséghez (ROE). A kiváló eredményesség bázisa a kitűnő portfólióminőség és a hazai bankszektor egyik legkiemelkedőbb költséghatékonysága. A bank költség/bevétel aránya 49 százalékra emelkedett 2017-ben. Ez elsősorban azzal magyarázható, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. a válság éveit is dinamikusan növekedett, ami jelentős mértékben ellensúlyozta a 2017-ben fizetett banki különadó negatív hatását.

A romló kamatkörnyezet hatása tetten érhető a nettó kamatbevétel csökkenésében. A nettó kamatbevétel 7,3 százalékkal volt alacsonyabb 2017-ben az előző évihez képest, noha a hitelállomány 7,8 százalékkal, míg a betétek 6,0 százalékkal nőttek 2016-ban. Az alacsonyabb kamatbevételt némileg ellensúlyozta a 4,3 százalékkal magasabb jutalékbevétel, ugyanakkor a kereskedési eredmény soron a bank teljesítménye kismértékben elmaradt a kiváló 2016. évitől.

A bank folyamatosan figyelemmel követi az üzleti környezet és ügyfelei igényeinek alakulását, hogy ahhoz igazítsa üzleti modelljét. Ennek eredményeként a bank 2017-ben továbbra is a digitális bankolás terjesztését tartotta elsődleges fontosságúnak, amit a pozitív ügyfélélményt biztosító fejlesztések sora egészít ki.

A céltartalékképzés 2017-ben 95 százalékkal csökkent. A rendkívül erőteljes csökkenés oka egyrészt a nem teljesítő lakossági hitelek értékesítése volt az év során, másrészt a bank nem teljesítő hiteleinek a szektorátlagnál tradicionálisan alacsonyabb és javuló aránya volt.

A már említett ügyfélállomány-változások eredményeként az UniCredit Bank Hungary Zrt. hitel/betét mutatója 73 százalékot tett ki 2017 végén.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017 végén mintegy 400 ezer ügyfelét 54 egységből álló országos fiókhálózatában szolgálta ki.

4. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. üzletágainak 2017-es beszámolója és bemutatása

4.1. Vállalati, befektetési banki és private banking divízió

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. történetében 2017 volt a Vállalati, befektetési banki és private banking divízió fennállásának egyik legsikeresebb éve. Mind a nyereséget, mind a bevételt tekintve a divízió továbbra is a bank legmeghatározóbb szegmense. Mindez egyfelől a továbbra is szigorú költséggazdálkodásnak és alacsony kockázati költségeknek köszönhető. Másfelől annak tudható be, hogy a divízió rugalmasan reagált a 2017. év során jelentősen megváltozott piac kihívásaira, amelyek közül kiemelendő a rendkívül alacsony forint – és egyes, a magyar gazdaság számára fontos devizák esetében a negatív – kamatkörnyezet.

A divízió a kedvezőtlen kamatkörnyezet ellenére is kiemelkedő bevétele arra vezethető vissza, hogy mind a hitel-, mind a betét-állomány jelentősen növekedett 2017 során. Ebből adódóan a dinamikus bővülő piacon is sikerült megőrizni a korábban elért pozícióikat (2017. év végi adatok alapján 12,7 százalékos részesedés a vállalati hitel-, illetve 12,3 százalékos a betét-állományból), sőt év közben átmenetileg rekord magasságokba is emelkedett a piaci részesedés (májusban 13,4 százalék, illetve 12,7 százalék). A hitelvolumen kedvező alakulása elsősorban azzal kapcsolatos, hogy a divíziók – a szegmens egyik vezető hitelezőjeként – képes volt erőteljesen finanszírozni a hazai és külföldi tulajdonú közép- és nagyvállalatokat, részt vett és aktív szerepet vállalt valamennyi jelentős strukturált finanszírozási ügyletben, továbbá rugalmasan viszonyult a nagy multinacionális vállalatok és állami tulajdonú partnerek nagyobb finanszírozási ügyleteinek év közbeni volatilitásához. A KKV-szektor hitelezésében döntő szerepe volt a Magyar Nemzeti Bank Piaci Hitelprogramjának, az ebben rejlő lehetőségeket a bank sikerrel aknáztta ki. Emellett kiemelendő volt a Magyar Export-Import Bank Zrt. export-és kereskedelmi finanszírozási programja is, mely forrásainak a célzott vállalkozásokhoz történő eljuttatásában jelentős szerepet vállalt az UniCredit Bank Hungary Zrt..

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. azonban nem csak az eredménymutatók miatt az egyik legsikeresebb vállalati bank Magyarországon. A neves fórumokon odaítélt díjak és – ami még ennél is fontosabb – a vállalati ügyfelek visszajelzései igazolják, hogy jó úton jár. Az ügyfeleink körében lebonyolított objektív elégedettségi vizsgálat alapján a magas szolgáltatási színvonal nyomán 2017-ben is kiemelkedő eredményt ért el a magyarországi vállalati és befektetési bankok között. 2017-ben pedig többek között a Euromoney és a Global Finance Award felmérésein választották az UniCredit Bank Hungary Zrt-t Magyarország legjobb ingatlan-finanszírozójának, cash menedzserének, privát bankjának, valamint az UniCredit csoportot a régió legjobb kereskedelem-finanszírozójának.

A bank sikereink forrása egyrészt a munkatársak szakértelme és tapasztalata, másrészt fejlett és teljes körű szolgáltatási kínálata. A korábbi évekhez hasonlóan ezért a bank 2017-ben is kiemelt figyelmet fordított az ügyfeleknek nyújtott szolgáltatások minőségére, ezen belül az egyedi ügyfél igények kielégítése érdekében több rendszerfejlesztést is végrehajtásra került.

A strukturált finanszírozás területén 2017 ismét mozgalmas, kihívásokkal és sikerekkel teli év volt. A kemény piaci feltételek és erős verseny ellenére a terület ismételten megerősítette vezető helyét az ügyfeleknek nyújtott strukturált finanszírozási ügyletek szervezésében és lebonyolításában. A strukturált finanszírozás terület által nyújtott hitelállomány 22 százalékkal nőtt 2017-ben úgy, hogy eközben a hitelportfólió kitűnő minőségét és jövedelmezőségét fenntartható maradt.

A 2017. év jelentős növekedést hozott az Ingatlanfinanszírozási osztály számára mind a hitelállományt mind a bevételt tekintve. A portfólióban az építési projektek aránya emelkedett, ami a fenntartható növekedés jó alapja lehet a jövőben. Ingatlanfinanszírozási osztály jelentős szerepet vállalt két olyan meghatározó jelentőségű ügyletben, mint a CPI Csoport portfólióakvizíciója (például Pólus és Campona bevásárlóközpontok) és a WestEnd City Center refinanszírozása. Az UniCredit Hungary Bank Zrt. ingatlan-csapata nyerte meg az Euromoney legjobb ingatlanfinanszírozója díját. Összhangban a növekvő lakáspiaci trenddel a bank szívesen vállal részt nagy és közepes méretű lakóparkfejlesztések finanszírozásában, leginkább Budapesten. Továbbá folytatódik a szállodák, bevásárlóközpontok, logisztikai projektek finanszírozásához kapcsolódó teljes körű szolgáltatásokat tartalmazó tevékenységünk végzése is. A nem teljesítő hitelek arányának csökkenése nyomán a kezelt ingatlanportfólió minősége 2017-ben is jelentős mértékben javult.

A 2017-es év a köz- és magánszféra európai uniós forrásból támogatott beruházásai megvalósításának éve volt. A kifizetések az év végére elérték a Magyarország rendelkezésére álló teljes hétéves keretösszeg mintegy 40 százalékát. A bank európai kompetenciaközpontja folyamatosan figyelemmel kísérte az európai uniós és hazai forrásokkal kapcsolatos felhívásokat és eredményeket annak érdekében, hogy professzionális tanácsadási szolgáltatásaival segíthesse a támogatási forrásokhoz való hozzáférést. Mivel a bank vállalati ügyfelek az uniós támogatású versenyképességi és vidékfejlesztési programok potenciális kedvezményezettjei, így a bank minden esetben arra törekedett, hogy a fejlesztési koncepcióhoz legjobban illeszkedő finanszírozási struktúra kialakításával nyújtson megoldást ügyfeleinek.

2016 végén az Európai Befektetési Alap (EIF) és az UniCredit InnovFin kkv-garanciaszerződést írt alá annak érdekében, hogy javítsa az innovatív kis- és közepes vállalatok (kkv-k) és a kisméretű, közepes tőkeerejű (small mid-cap) vállalkozások finanszírozáshoz való hozzáférést nyolc országban, köztük Magyarországon. A garanciakeret a Horizont 2020, az EU kutatás-fejlesztési és innovációs politikáját végrehajtó keretprogram és az európai beruházási terv alappilléret képező Európai Stratégiai Beruházási Alap (EFSI) támogatását élvezi. Az InnovFin kkv-garanciakeret 25 000 euró és 7,5 millió euró közötti hitelekre nyújt garanciát.

2017-ben a bank stratégiai súlyponti területeinek egyikeként továbbra is a szélesebb értelemben vett élelmiszergazdaság részére nyújtott szolgáltatások optimalizálását jelölte meg. Az ágazatban jelentős növekedési potenciál rejlik; partnereink stabil, megfelelő tőkeerejű kis- és középvállalkozások. Az agrárium finanszírozásban a banknál speciális, egyedi ügyféligényekre szabott megoldások dominálnak, amelyek ugyanakkor az ágazati sajátosságokat is figyelembe veszik.

Az FCI (Nemzetközi Faktor Szövetség) és a Magyar Faktoring Szövetség tagjaként az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2017-ben növelni tudta részesedését a továbbra is bővülő magyar piacon. A forgalmi adatok továbbra is a bank előkelő második helyét mutatják, amelyet sikerült megőrizni.

A 2017-es év legnagyobb kihívása a tovább csökkenő kamatkörnyezet volt, ami a GTB (Global Transaction Banking – globális tranzakciós banki szolgáltatás) Cash management főosztály részéről fokozott alkalmazkodó készséget kívánt meg. Az alacsony piaci kamatkörnyezet ellenére a bank továbbra is sikeresen növelte ügyfélbázisát. Ezt egyértelműen bizonyítja a pénzforgalom és a látra szóló betétállomány jelentős bővülése a magas szolgáltatási színvonalat igazolja a Euromoney által a negyedik egymást követő évben odaítélt „Legjobb pénzkezelési szolgáltató” díj is.

Megbízható szolgáltatásai és a magas színvonalú ügyfélszolgálat eredményeként tovább bővült a bank kártyaelfogadási lefedettsége, és folyamatosan növekvő tendenciát mutat piaci részesedése: 2017 végére a bank termináljaink száma megközelítette a hétézret. 2017-ben tovább nőtt az internetes kiskereskedelmi forgalom, ez az internetes kártyás forgalomban is jelentős növekedést eredményezett, ami a bank gyarapodó vPOS forgalmában is megmutatkozik. Az ügyfelektől kapott visszajelzések alapján a bank folyamatosan javítja szolgáltatásainak minőségét és bővíti termékkínálatát. Ennek nyomán a bank 2017-ben már a magyar piacon egyedi készpénztárolási és –kezelési szolgáltatást, korszerű xml alapú kivonatot is kínált vállalati ügyfeleinek.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kereskedelemfinanszírozási területe 2017-ben is sikeres évet zárt. A kereskedelemfinanszírozási portfólióban a garancia- és akkreditív állomány aránya növekedett. A garanciabevételek növekedése meghatározó részben ellensúlyozta a garanciadíjak elhatárolásából eredő egyszeri negatív hatást. A kereskedelemfinanszírozási hitelállományban az Eximbank Zrt. által refinanszírozott termékek továbbra is fontos szerepet játszottak, ugyanakkor az agrártermékekhez kapcsolódó strukturált kereskedelem-finanszírozó hitelek növekvő jelentőséggel bírnak a portfólióban. A kereskedelemfinanszírozás terén elért teljesítményének elismeréseként 2018. év elején a Euromoney Trade Finance felmérésén az UniCredit Bank Hungary Zrt. a magyarországi kereskedelemfinanszírozási piacvezető címet nyerte el. Ugyanezen a felmérésen a magyar bankok között a „Legjobb szolgáltatások” kategóriában is az élen végzett.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. intézményi letétkezelés (Global Securities Services, GSS) üzletága kimagaslóan eredményes évet zárt 2017-ben. Az üzletág megerősítette pozícióját, megőrizte piacvezető helyét, és a kiélezett verseny ellenére tovább bővítette ügyfélkörét. A stabil ügyfélbázis és a kedvező piaci folyamatok eredményeként a letétkezelt értékpapírállomány növekedett az előző évhez képest. Az üzletág által generált bevétel is meghaladta a 2016-ban realizáltat. A GSS jó eredményei is arra utalnak, hogy minőségi, hosszútávon fenntartható letétkezelési szolgáltatásokat nyújt ügyfeleinek. Az üzletág szolgáltatásait az intézményi ügyfelek egyedi igényeinek, a folyamatosan szigorodó jogszabályi

követelményeknek, valamint a tőkepiaci változásoknak megfelelően fejleszti. Kiemelt figyelmet fordít az ügyfelek elégedettségének megőrzésére, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelésre.

A Magyar Nemzeti Bank döntése nyomán 2015-től a forint is bekerült a CLS-ben (Continuous Linked Settlement) elszámolt devizák közé. A döntés után a bank sikeres projektet indított, amelynek eredményeként több mint 50 százalékos piaci részesedést szerzett a „Forint számlavezető bank CLS elszámolásra” területen. A bank 2017-ben is megőrizte piacvezető szerepét, miközben a szolgáltatás révén új ügyfeleket is szerzett.

A CFA-csapat 2017-ben sikerrel megújította a 250 millió euró értékű részvény-adásvételi és opciós megállapodást a MOL Nyrt-vel. Forgalmazóként részt vett az MFB Bank Zrt. 500 millió euró kötvényprogramja keretében kibocsátott kötvények értékesítésében. M&A oldalon említésre méltó egy dinamikus növekvő technológiai társaság „pre-IPO” zártkörű tőkeemelése, amelynek pénzügyi zárása áthúzódott 2018-ra.

A bank Piacok (Markets) divíziója kiemelkedően sikeres évet zárt 2017-ben. A Treasury kereskedés bevétele 20 százalékkal, a Treasury értékesítése 28 százalékkal haladta meg az előző évit. 2017 mind a hazai, mind pedig a világpiacokon nagyon alacsony volatilitású év volt. A jegybanki monetáris lazítások nyomán rekord alacsony hozamkörnyezet alakult ki Magyarországon. Ez nagyon kedvező lehetőséget nyújtott ügyfelek kamatkockázatának hosszú távon alacsony szinten történő fedezésére. Ezt a megoldást a bank bátran ajánlotta ügyfeleinek. A terület jelentős mennyiségben hajtott végre kamatcsere ügyleteket az év során. Szintén kiemelkedő mértékben nőtt a bank aktivitása a nyersanyagfedezeti termékek értékesítésében. Legnagyobb volumenben továbbra is devizakockázati-fedezeti ügyleteket kötött a bank az ügyfelekkel. Az elmúlt évben is körültekintő tanácsadással segítette a bank az ügyfeleinek a piaci kihívásokra olyan javaslatokat adni, amelyek révén csökkentették piaci kitétségüket, kiszámíthatóbbá tették vállalkozásuk pénzügyeinek alakulását és hozzájárultak cégük részvényesi értékének emelkedéséhez.

A bank kereskedési tevékenységében 2017-ben is a kamat- és devizatermékek domináltak. Az alacsony piaci volatilitás ellenére stratégia pozícióvállalás mellett a bank növelte bevételét. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. továbbra is a piacvezetők között van a bankközi devizakereskedelem terén. A kereskedési terület kiemelt célja a széleskörű bankközi piaci jelenlét és az ügyfelek fedezési kockázatának átvállalása.

Az UniCredit Private Banking divíziója kiemelkedően sikeres évet zárt 2017-ben. Az év végén több mint 1270 privátbanki ügyfél megtakarítását kezelte, közel 170 milliárd forint értékben. A 2017. évet alacsony hozamkörnyezet jellemezte mind a hazai, mind a globális piacokon, és a korábbi évek töretlen részvénytőkepiaci emelkedése is fennmaradt, növekvő korrekciós és geopolitikai kockázatok mellett. A bank globális befektetési stratégiája továbbra is vezető szerepet töltött be a hosszú távú megtakarítások kezelésében, a bank munkatársai a stratégiával összhangban lévő tanácsokkal segítették ügyfeleinket pénzügyi döntéseikben. Az ügyfelek iránt tanúsított elkötelezettség elismeréseként az UniCredit Private Banking magyar divíziója első helyen végzett a Global Finance Magazine által a hazai pénzügyi intézetek körében végzett privátbanki felmérésben.

Az UniCredit Leasing Csoport 2017-ben több mint 25 százalékos állománynövekedéssel 4. helyezést ért el a piacon az új finanszírozások volumenét tekintve a második üzleti évben. A leasing csoport tevékenysége mezőgazdasági gépek és termelőeszközök, személy- és tehergépjárművek, általános gépek és berendezések, információs technológiai eszközök lízingfinanszírozására, valamint kereskedői készletfinanszírozásra terjed ki. A leasing csoport tagjaként az UniCredit Biztosításközvetítő Kft. nyújtja a gép- és eszközbiztosításokat, továbbá szolgáltatásaival lefedi az UniCredit Bank Hungary Zrt. teljes fiókhálózatát is.

4.2. Lakossági és kisvállalati divízió

3.2.1 Általános információk

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és kisvállalati üzletága 2017-ben is kiemelt hangsúlyt fektetett a piaci változások rugalmas kezelésére és ügyfelei elégedettségének növelésére a folyamatos kihívásokkal jellemezhető gazdasági környezetben.

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

Belső irányelveivel összhangban az üzletág folyamatosan kiemelt figyelmet fordított a kiszolgálás minőségének javítására, a fiókhálózati munkatársak képzésére és szakmai támogatására, valamint az értékesítés fejlesztésére, ezáltal biztosítva a magas fokú ügyfélelégedettséget. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyfeleinek elégedettsége évek óta magas szinten van, a bank ebben a tekintetben továbbra is az egyik piacvezető. A fiókokban végzett, az ügyintézésre vonatkozó kutatások szerint az ügyfelek évről-évre kifejezetten elégedettek a kiszolgálás minőségével, a bank tanácsadóival, a pénzügyi igényekhez mért tanácsadással és a következő lépések egyeztetésével. Az új ügyfelek is kiemelkedően pozitívan értékelik a tanácsadók segítőkészségét és a fiókok légkörét.

A kutatási eredmények szerint folyamatosan magas az ajánlási hajlandóság, azaz ügyfeleink szívesen ajánlják a bankot ismerőseiknek, családtagjaiknak és üzleti partnereiknek.

A fentiek eredményeként az üzletág közel 341 ezer ügyféllel rendelkezik, ebből 49 ezer kisvállalati ügyfél.

A lakossági szegmens hitelpiaci részesedése 3,95 százalék volt 2017 végén míg a hitelállomány 245,6 milliárd forinton zárt. Az aktivitás elsősorban a lakossági jelzáloghitelben volt kiemelkedő, a 2017. évi folyósításokat figyelembe véve a bank több mint 6 százalékos részesedést ért el e termék piacán.

2017-ben is nagy népszerűségnek örvendtek a bank Stabil Kamat elnevezésű jelzáloghitel-termékei. A 2016-ban kialakított prémiumkedvezményekkel a bank tovább erősítette versenyképességét a prémium ügyfélkörben, a 2017. március 1-jén bevezetett aktív plusz elnevezésű kamatkedvezménnyel pedig a teljes lakossági szegmensben is. A bank 2017. szeptember 20-án megkezdte a minősített fogyasztóbarát lakáshitelek értékesítését. Ennek keretében többféle kamatperiódust és kedvezményt kínál a használatkés-vásárlási célú jelzáloghitel iránt érdeklődő ügyfeleknek. A bank felülvizsgálta továbbá a meglévő jelzáloghitel termékeit, és az ügyfelek szempontjait figyelembe véve módosította azok igénybevételeinek feltételeit és folyamatát.

2017 áprilisában bevezetésre került a bank saját személyikölcsön-terméke, stabilkamat-személyikölcsön néven. Ennek a fix kamatozású terméknek az értékesítésével kívánja a bank erősíteni versenyképességét a fedezetlen hitelek piacán.

A Lakossági és kisvállalati divízió által 2017-ben folyósított jelzáloghitel volumene 39,4 milliárd forint volt, ami több mint 43 százalékos emelkedés 2016-hoz képest. Ebben továbbra is jelentős szerepe volt a közvetítói csatornáknak.

2017-ben a kisvállalati ügyfélkörben a beruházási hitelek volumene közel egymilliárd forinttal nőtt, főként az egyedi konstrukcióban folyósított beruházási hiteleknek köszönhetően. Emelkedett a Széchenyi Kártya Programon belül elérhető Széchenyi beruházási hitel keretében folyósított hitelek volumene is. Az ügyféligények kiszolgálása érdekében bevezetésre került a ritmusváltó elnevezésű beruházási hiteltermék. A bank jelentős növekedést ért el folyószámla hiteltermékei körében is. A trend 2017-ben megfordult, és a saját forrású hitelautomata extra elnevezésű folyószámlahitel-termék révén kihelyezett hitelvolumen meghaladta a Széchenyi Kártya folyószámlahitel termékben folyósított volument. A sikeres értékesítést nagyszámú kampány is támogatta.

A Lakossági és kisvállalati divízió megtakarítás állománya 2017-ben több mint 47 milliárd forinttal emelkedett, az év végén 899 milliárd forinton zárt. A jövedelmét érkeztető magánszemélyek és az aktív kisvállalati ügyfelek növekvő száma jelentős mértékben járult hozzá a látra szóló betétállomány 20 százalékos bővüléséhez. Emellett 2017-ben tovább folytatódott az a tendencia, hogy a csökkenő betéti kamatkörnyezetben az ügyfelek a betéteknél magasabb potenciális hozamú befektetési lehetőségeket keresik, ezeket elsősorban értékpapírokból találják, illetve találták meg. A lakossági ügyfélkörben az értékpapírokon belül 2017-ben már nem csak az állampapírok voltak nagyon népszerűek, hanem egyre több ügyfél vált nyitottá a befektetési alap termékekre is. 2017-ben a lakossági ügyfelek körében a befektetési alapokat lehetett „slágertermékeknek” tekinteni, amit az alapok jó teljesítménye is támogatott.

Ennek eredményeként a bank lakossági ügyfeleinek befektetési alap-állománya a múlt évben jelentős mértékben, több mint 19 milliárd forinttal nőtt, ami több mint 0,5 százalékos piaci részesedés növekedést eredményezett.

A bank piaci részesedése a magánszemélyek által tartott betétek körében 4,6 százalék, az értékpapírok körében pedig 4,9 százalék.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által kibocsátott bank- és hitelkártyák száma 2017 végén meghaladta a 302 ezret, a lakossági ügyfelek 80 százaléka rendelkezett betéti kártyával.

Az ügyféligenyek és -szokások szignifikáns változását szem előtt tartva a bank kiemelt figyelmet fordított az ügyfélközpontú digitális technológiai megoldások fejlesztésére, amivel értéket teremt ügyfelei számára. A bank 2017 negyedik negyedévében megváltoztatta weboldalát azzal összefüggésben, hogy az UniCredit Csoport egységesítette külföldi érdekeltségei honlapjainak arculatát. Ennek keretében a bank továbbfejlesztette a honlap navigációs és kommunikációs megoldásait. Ennek is köszönhető, hogy 2017-ben 1 689 534 látogató kereste fel az unicreditbank.hu weboldalt. A 2017-ben a beküldött érdeklődések száma 47 százalékkal nőtt 2016-hoz képest. A rugalmas felépítésnek köszönhetően, amely igazodik a megjelenítő eszköz méretéhez és felbontásához, a beküldött ügyfél-érdeklődések 24 százaléka mobil eszközökről érkezett.

A Lakossági és kisvállalati divízióban a teljes ügyfélkör több, mint 90 százalékának van lehetősége telefonbankon keresztül intézni banki ügyeit. 2017-ben a minőségi ügyfélkiszolgálásra törekedve és a minőségi ügyfélkiszolgálás megtartása mellett az ügyfélhívások megválaszolási aránya több, mint 90 százalék volt.

A kényelmes otthoni banki ügyintézését lehetővé tevő, éjjel-nappal rendelkezésre álló SpectraNet internet banking szolgáltatást az ügyfelek több, mint 80 százaléka választotta. 2017 utolsó negyedévében a bank megkezdte az előkészületeket magánszemély ügyfeleinek szóló új internetbank szolgáltatásának bevezetésére.

A Mobile First stratégia keretében az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2015 júliusában bevezette az UniCredit Mobil elnevezésű alkalmazást, amely az egyszerűséget, az ügyfélközpontúságot és az ügyfelek pénzügyi kultúrájának fejlesztését helyezte előtérbe. Ennek megfelelően a bank nemcsak folytatta a mobil applikáció megújítását, hanem megteremtette a feltételeket olyan további megoldásokhoz, amelyekkel az ügyfelek mindennapi pénzügyeiket digitális úton kényelmesen intézhetik. A 2017 első negyedévében bevezetett csekkbeolvasó funkció nagymértékben leegyszerűsíti a még mindig elterjedt postaicsek-befizetését. Ezen túlmenően a második negyedévben sikeresen bevezetett mToken funkciónak és a 2017 negyedik negyedévben bevezetett bankkártya limit módosítási funkciónak köszönhetően a Mobil Banking penetráció meghaladta az előző évi mobil alkalmazást használó ügyfélállomány háromszorosát.

A UniCredit Bank Hungary Zrt. folyamatosan növeli a készpénz befizetésére is alkalmas ATM-készülékeinek számát annak érdekében, hogy ügyfelei számára a készpénzbefizetést a nap bármely időszakában, a bankfiókok nyitvatartási idejétől függetlenül is lehetővé tegye. Ez a kényelmi funkció 2017 végén 81 ATM-nél volt elérhető. A bank kiemelt figyelmet fordít a környezetvédelemre, egyre több ügyfél választja az elektronikus bankszámlakivonatokat a papír alapú banki kivonatok helyett. 2017 év végén a bank ügyfeleinél 65 százaléka vette igénybe ezt a szolgáltatást.

3.2.2 Nem teljesítő lakossági jelzáloghitelekből eredő követelések értékesítése

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

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

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

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

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

INGATLANPIAC

Irodapiac

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

- *Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (Budapest Research Forum, rövidítve: – BRF, tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary) Sajtóközlemény 2018 első negyedév*
- *Eston International Market Report (Modern bérodák)*

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.446.110 négyzetmétert tesz ki, melyen belül 2.781.660 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 664.450 négyzetméter saját tulajdonú iroda található.

Átadások

2017. során mintegy 80 ezer négyzetméternyi új iroda került átadásra; ez kevesebb, mint az egy évvel korábban mért, illetve az előzetesen várt volumen. A frissen piacra került területek több mint fele (42,5 ezer négyzetméter két irodaépületben) a dél-budai régióban található, ahol 2010. óta most épült először új irodaház.

Irodapiaci mutatók (2017)	
Átadások	79 919 m ²
Állomány	3 415 548 m ²
Bérodák	2 754 597 m ²
Tulajdonos által használt	660 951 m ²
Kereslet	475 068 m ²
Nettó abszorpció	132 883 m ²
Üresedés	7,5%

Forrás: Eston International

A legnagyobb új épület az Ericssonnak helyet adó Magyar Nobel-díjasok Parkja I. üteme (24.000 négyzetméter Dél-Budán). További, közel 410 ezer négyzetméternyi új iroda építése már elkezdődött, ebből 2018-ban akár 265 ezer négyzetméter is átadásra kerülhet (15 épületben). A Váci úti régió irodaállománya 2019. végére megközelítőleg egymillió négyzetméter lesz. A környék keresettségét jól mutatja, hogy az itt készülő irodák előzetes foglaltsága a koncentrált fejlesztői tevékenység ellenére sem kedvezőtlenebb a piaci átlagnál (átlagosan 41%).

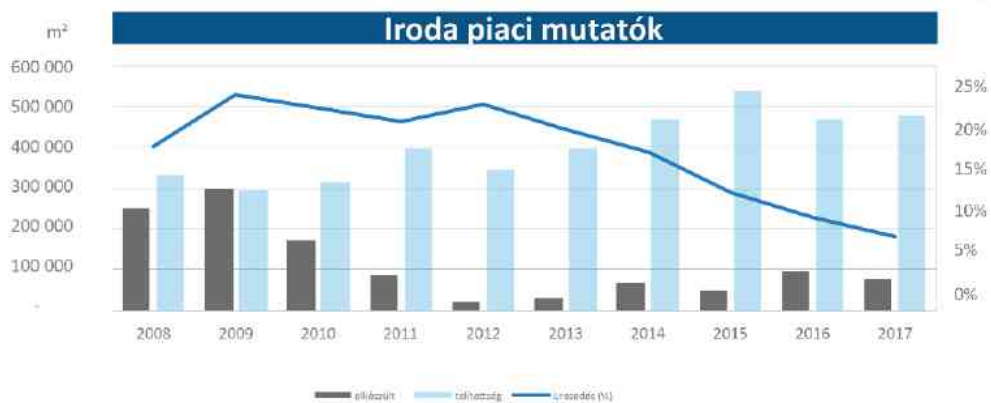
Tervezett iroda átadások 2018-ban			
Részpiac	Épület neve	Méret (m ²)	Bérbe adva
Belváros (CBD)	Société Budapest	1 120	0%
Buda központ	Buda Palota	12 450	0%
Buda központ	EcoDome	4 828	58%
Buda központ	HillSide Offices	20 850	64%
Pest központ	Corvin Technology & Science Park	27 000	80%
Pest központ	Markó Irodák 9	2 630	0%
Pest központ	Mill Park	36 000	75%
Nem központi Pest	Hungária Center	6 922	0%
Nem központi Pest	Új Telekom székház	58 800	100%
Észak-Buda	Graphisoft Park	13 000	51%
Észak-Buda	Pasaréti irodaház	5 870	0%
Váci úti folyosó	Advance Tower Phase I	12 198	39%
Váci úti folyosó	GTC White House	23 500	15%
Váci úti folyosó	Promenade Gardens	26 000	62%
Váci úti folyosó	Váci Greens D	14 000	46%
		Összesen	265 168

Forrás: Eston International

2018 első negyedéve során két új irodaépület került átadásra, 18.280 négyzetméterrel növelve a budapesti modern irodaállomány méretét. A Belvárosban befejeződött a 2.630 négyzetméteres Markó Irodák 9 irodaház építése, illetve a Váci úti folyosón átadták a Váci Greens irodakomplexum új, 15.650 négyzetméteres D fázisát.

Tranzakciók

2017-ben az iroda kereslet volumene nem változott az egy évvel korábbihoz képest. Az év során összesen 475 ezer négyzetméternyi irodára írtak alá szerződést, ennek egy része saját iroda kialakítására vonatkozó megállapodás volt (59 ezer négyzetméter tulajdonosi használatú iroda).



Forrás: Eston International

Az előző évhez képest szintén stagnált a nettó kereslet (278.500 négyzetméter), melyen belül az előbérleti szerződések 23%-os bővülése emelhető ki. 2017 során csaknem 72 ezer négyzetméternyi, még átadás előtt álló irodát kötöttek le, ezek zömét (40%-ot) a Váci úti irodafolyosón. Az adatokból látszik, hogy a legjelentősebb irodapiaci szektorban megjelenő új kínálatra továbbra is van aktív kereslet, így a koncentrált fejlesztői tevékenység hatására nem várható az adott részpiacra az üresedés megugrása.

A teljes keresleten belül a nettó kereslet aránya továbbra is magas (60%). (Teljes kereslet: nettó kereslet + bérlet hosszabbítások, tulajdonosi irodahasználat és egyedi igény szerint épülő irodák (BTS). Nettó kereslet: új bérleti szerződések, terület-bővítések, előbérleti szerződések.)

A kereslet lokális eloszlása hasonló a korábbi években mérthez; a legnagyobb irodák iránt mutatkozik. Az irodabérletek vonatkozásában (tulajdonosi használatú irodák nélkül) a második legkeresettebb részpiac a Buda-központi terület volt, az éves bérleti kereslet 17%-a ide irányult.



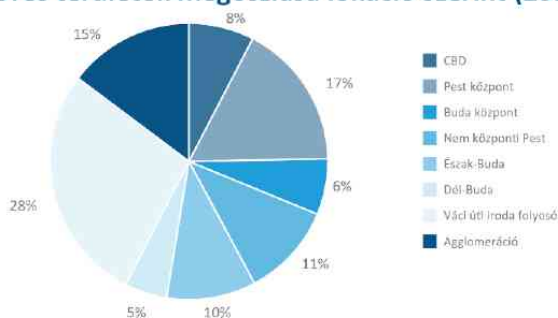
Forrás: Eston International

Az év során megkötött legnagyobb iroda bérleti szerződés egy hosszabbítás volt az Arena Corner irodaházban. A legnagyobb kiterjedésű saját irodaterület megvalósításáról 2017-ben a MOL hozott döntést: új, 50 ezer négyzetméteres székházuk Dél-Budán, a Kopaszi gát szomszédságában valósul majd meg.

Üresedés, díjak, hozamok

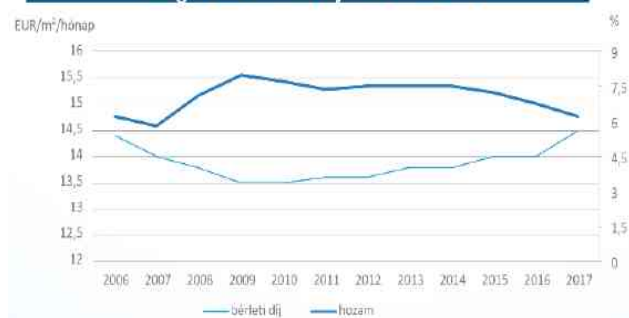
2013 eleje óta minden félévben nőtt a kihasznált irodaterületek állománya, vagyis a nettó piaci felszívás pozitív volt. 2017-ben közel 133 ezer négyzetméterrel bővült a kihasznált területek állománya, a piacra jellemző átlagos üresedés ismét rekord-alacsony szintre, 7,5%-ra csökkent. A dél-budai részpiacon és a Buda-központi területen gyakorlatilag elfogytak az üres irodák: ezeken a lokációkon rekord értékű mindössze 3,3% illetve 4,2% a kihasználatlansági mutató. A bérleti díjak az év során enyhe mértékű, kiegyensúlyozott növekedést mutattak, ez a közép-kelet európai (CEE) régióban általánosan is jellemző volt. Az amúgy széles spektrumú hagyományos „A” kategóriás ingatlanokra jellemző átlag díj intervallum Budapesten 12-15,5 EUR/nm. A befektetők hozamelvárása 6,5-6,7% között alakul, ugyanakkor a prémium ingatlanok esetén 6% körül van az elvárt megtérülés.

Üres területek megoszlása lokáció szerint (2017)



Forrás: Eston International

Átlag iroda bérleti díjak és hozamok



Forrás: Eston International

Tranzakciók eloszlása



Forrás: Eston International

Az üresedési ráta (azaz az üres területek aránya) 2018-ban enyhén tovább csökkent, az első negyedév során 0,2 százalékponttal 7,3%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. Hasonlóan az előző negyedévekhez a legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol az üresedés jelenleg 2,7%, míg a legmagasabb üresedési ráta (31,2%) az agglomerációban mérhető.

Várakozások

2018-ban nő a kínálatbővülés dinamikája, ugyanakkor várhatóan a kereslet is további erősödést mutat majd. Az általános üresedési mutató számottevő emelkedése nem valószínű. A fejlesztések fókuszterületei továbbra is a dél-budai és a Váci úti részpiacok maradnak, emellett egyre nagyobb hangsúlyt kap majd a Róbert Károly körút és a Hungária körút vonzáskörzete. Mindemellett 2019-ben a Pest-központi alpiacra is további jelentős beruházások valósulnak meg (Corvin Technology & Science Park, Mill park).

A várakozások szerint a bérleti díjak emelkedése és az irodapiaci hozamok csökkenése 2018-ban is folytatódik, emellett az ingatlan-befektetők pozitív hangulata is megmarad. Az év során több jelentős

irodapiaci befektetési tranzakció lezárása is várható, amit az átadás előtt álló épületek magas telítettsége és a nagyfokú piaci likviditás is indokol.

2018 első negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	18.280
Béirodaállomány (m ²)	2.781.660
Saját használatú iroda (m ²)	664.450
Teljes irodaállomány (m ²)	3.446.110
Kihasználatlanság (m ²)	250.460
Kihasználatlansági mutató (%)	7,3%
Előbérleti szerződés (m ²)	4.240
Új bérleti szerződés (m ²)	54.150
Bővülés (m ²)	8.640
Szerződeshosszabbítás (m ²)	24.070
Saját tulajdon (m ²)	0
Teljes kereslet (m ²)	91.100
Nettó abszorpció (m ²)	37.425

Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

Üzlethelyiségek

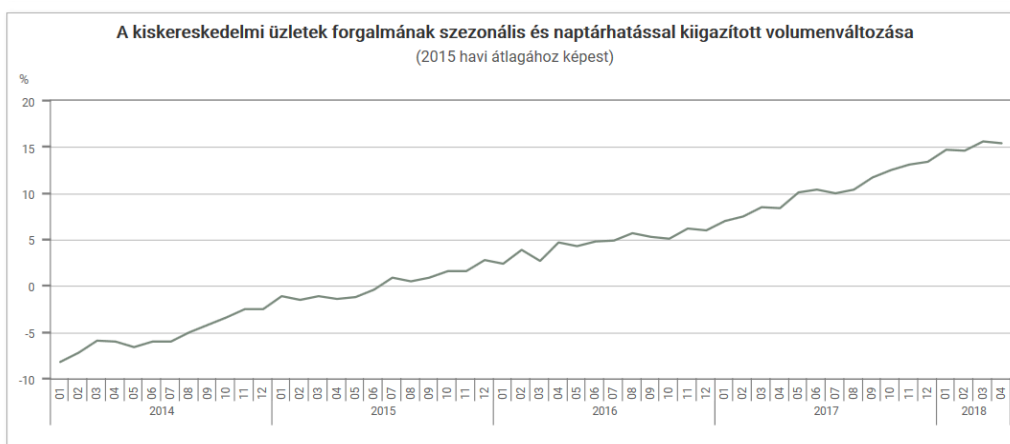
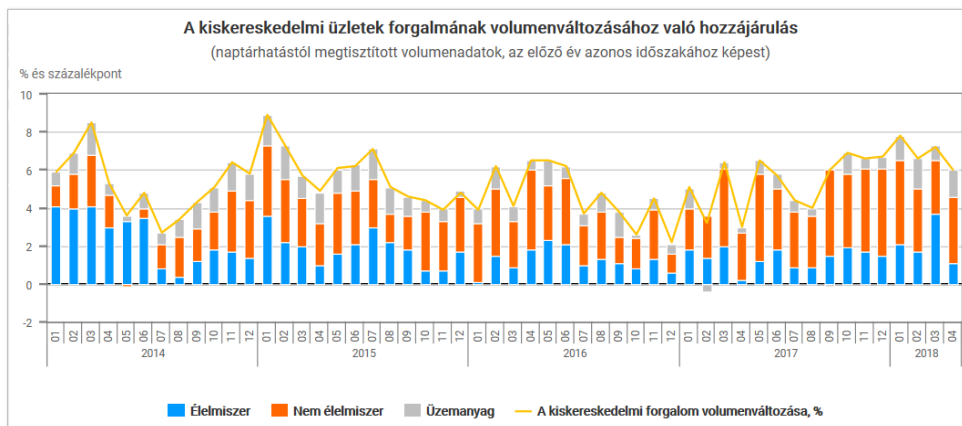
Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a következő elemzésekből, cikkekből származnak:

- *Robertson Property Market Review (Ingatlanpiaci Jelentés) 2017 Q4*
- *BNP Paribas Real Estate*
- *GfK Hungary [Gesellschaft für Konsumforschung (Society for Consumer Research)]*
- *Központi Statisztikai Hivatal (KSH)*
- *Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)*

A bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2018 I. negyedévében 4,4%-kal meghaladta az előző év azonos időszakát. A növekedéshez elsősorban a piaci alapú szolgáltatások járultak hozzá. A szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint a gazdaság teljesítménye az előző év azonos negyedévéhez mérten 4,7%-kal, az előző negyedévhez viszonyítva 1,2%-kal nőtt (KSH).

A kereskedelmi forgalom növekedése tovább folytatódik. 2017-re az előrejelzések alapján 4,6 %-os bővülést vártak, de a konkrét adatok alapján 4,9 %-os kereslet bővülés valósult meg, az 5 %-os 2016-os adatok után. Ebben komoly szerepet játszott az alacsony infláció, a reálbérek növekedése, a növekvő fogyasztói bizalom.

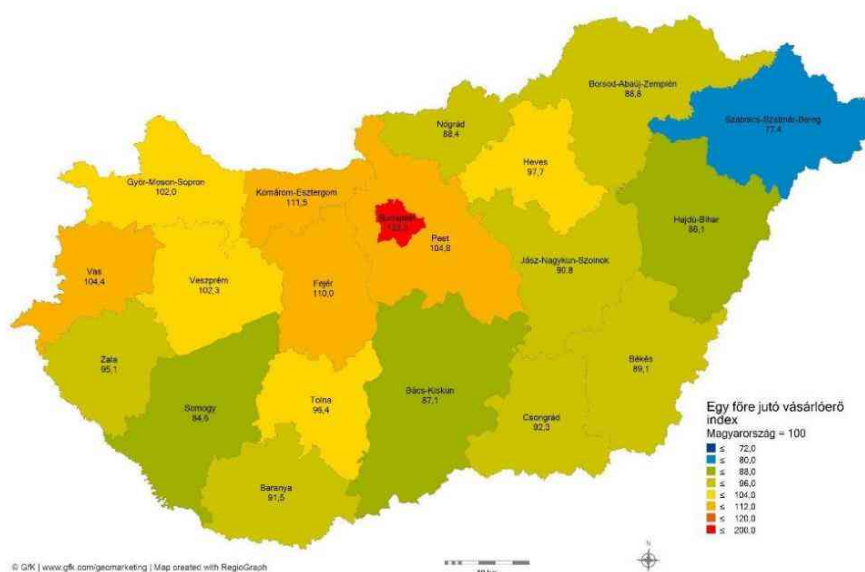
2018. áprilisában a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene a nyers adat szerint 4,3%-kal, naptárhatástól megtisztítva – főként a húsvéthatás miatt – 6,0%-kal haladta meg az előző év azonos időszakit. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzletekben 2,6%-kal, a nem élelmiszer-kiskereskedelmi üzletekben 9,2%-kal, az üzemanyag-kiskereskedelemben 8,6%-kal emelkedett az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene. 2018. januártól áprilisig a forgalom volumene – szintén naptárhatástól megtisztított adatok szerint – 6,9%-kal nagyobb volt az előző év azonos időszakánál.



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

Forrás: KSH

Az egy főre jutó vásárlóerő-index alakulása Magyarország egyes megyéiben



Forrás: ©GfK Vásárlóerő, 2017

A GfK Vásárlóerő tanulmány adatai szerint Európa 42 országának lakossága összesen 9,4 ezermilliárd euró fölött rendelkezik. Ez azt jelenti, hogy egy európai lakos egy évben átlagosan 13.937 euró elméletileg elkölthető jövedelemből él, ami a tavalyi évhez képest 1,9%-os javulást jelez. Az egyes országokban e javulás mértéke jelentősen eltér az átlagtól – így például Izlandon masszív, 37%-ot meghaladó a növekedés, miközben a Liechtensteinben és Svájcban stagnálás volt látható.

Európában 17 ország lakosai élnek az átlag fölötti vásárlóerővel, 25 ország lakosai pedig alatta. A tíz legtehetősebb országban mért vásárlóerő az európai átlagnál másfélszer magasabb. A leggazdagabb Liechtenstein (egy főre jutó 63.267 eurós, azaz az európai átlagot több mint 350%-kal meghaladó vásárlóerejével), a második helyezett pedig Svájc (42.142 euró fejenkénti vásárlóerővel). A sereghajtók pedig Ukrajna (egy főre jutó elkölthető jövedelem: 949 euró) és Moldova (egy főre jutó vásárlóerő: 1441 euró).

Az egy főre jutó vásárlóerő most is Spanyolországban áll legközelebb az európai átlaghoz (14.080 euró). A V4-ek közül az egy főre jutó vásárlóerő a legmagasabb Szlovákiában (8399 euro/fő), a legalacsonyabb pedig Magyarországon (6204 euro/fő).

Magyarországon az egy főre jutó átlagos vásárlóerő 6204 euró, ami az európai átlag 44,5%-a. Ezzel idén ugyan maradt a 30. helyen az európai rangsorban - eggyel Lengyelország mögött -, mégis figyelemre érdemes a tény, miszerint ez az országon belüli érték 2016-ban mindössze 5549 euró volt, míg 2015-ben 5.239 euró. A mintegy 10%-os növekedés eredményeképpen a hazai vásárlóerő európai átlagtól való eltérését mutató index a tavalyi 40,6%-ról idén 44,5%-ra nőtt.

A legtehetősebbnek idén is a főváros, Budapest bizonyult, ahol az egy főre jutó átlagos vásárlóerő a tavalyi 6963 euróról 7649 euróra emelkedett, amely ugyan 23%-kal meghaladja a magyarországi átlagot, ám az európai átlagtól még mindig 45%-kal elmarad (az európai átlaghoz viszonyított vásárlóerő-index: 54,9). Az ország 20 megyéjéből hétben rendelkezik a lakosság az országos átlag fölötti vásárlóerővel – ezek a főváros vonzáskörzetében, valamint az osztrák határvidéken találhatók.

Budapest indexe összességében és kerületenként vizsgálva is mérséklődött, kivételt csupán az V. és VII. kerületek képeznek. Legnagyobb mértékű csökkenés az I., a III. és a XI. kerületek esetében figyelhető meg.

A fővárosi kerületek rangsora az egy főre jutó vásárlóerő országos átlaghoz viszonyított aránya (vásárlóerő index) alapján, 2017

Helyezés	Kerület	Vásárlóerő index
1.	Budapest, XII.	168,5
2.	Budapest, II.	162,7
3.	Budapest, I.	156,5
4.	Budapest, V.	154,0
5.	Budapest, III.	128,8
6.	Budapest, XI.	127,5
7.	Budapest, XIII.	127,0
8.	Budapest, XVI.	126,6
9.	Budapest, XIV.	125,2
10.	Budapest, XXII.	124,5

Forrás: ©GfK Vásárlóerő, 2017



Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

Kínálat

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

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

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

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

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

PLANNED SHOPPING CENTERS / TERVEZETT BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK			
Name of shopping center / Bevásárlóközpont neve	Size / Méret (GLA)	Planned Time of handover / Tervezett nyitási időpont	Developer / Fejlesztő
Etele City Center	43,000 sq m	2019	Futureal
Mundo Center	35,000 sq m	2020	Echo Investment
Aquincum Központ	55,000 sq m	2021	ECE

Source: Robertson Hungary, 2018 January

Forrás: Robertson Hungary

Kereslet

2016-hoz hasonlóan, bérlői oldalról rég nem látott érdeklődés volt megfigyelhető, mind a nagy márkák és a kisebb láncok irányából. Az új kínálat hiánya és az erős kiskereskedelmi forgalom lehetővé tette, hogy a bevásárlóközpontok megerősítsék pozíciójukat, a bevásárlóközpont modernizáció virágkorát éljük, pl. Mamut, SHOPMARK (korábban Europark). A legnagyobb aktivitást a bevásárló utcák és az utcai üzlethelyiségek piaca mutatta 2017-ben.

2017-ben elsősorban az élelmiszer és diszkont áruházak terjeszkedtek. A Spar két üzlet modernizálásával és 13 új franchise tag csatlakozásával erősítette piaci pozícióját. 2015-ös megjelenése óta, két év alatt 100-ra növelte üzletei számát a Pepco, további üzleteket nyitott a KIK textildiszkont. A Rossmann a Flórián téren nyitotta meg eddigi legnagyobb drogériáját. A Rossmann és a DM az év során számos üzletét modernizálta.

Az IKEA júniusban nyitotta meg új soroksári üzletét 33.500 négyzetméteren.

A legnagyobb átrendeződésre az élelmiszerláncok szektorában számítnak. A magyar tulajdonú CBA bejelentette, hogy több üzlete üzemeltetését átadja a Lidl-nek. Új márkaként megjelent a Mountex csoportba tartozó Fjällräven. A hagyományos kiskereskedelmi csatornák mellett egyre erősödik az online kiskereskedelem szerepe, 2010-ben a teljes kiskereskedelmi forgalom 1,8%-a zajlott az interneten keresztül, 2017-ben ez az arány megközelítheti a 6%-ot.

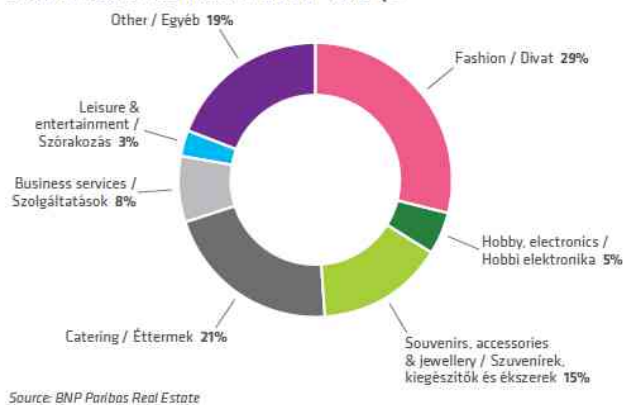
Magyar, cseh, lengyel és román ingatlanokat, főképp bevásárlóközpontokat vásárolt meg a CPI Property Group a CBRE Global Investors által kezelt két ingatlanalaptól.

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

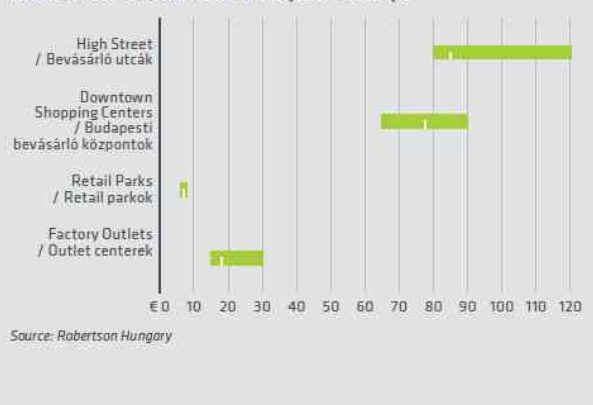
Bérelti díjak

A bevásárlóközpontok ajánlati árai lokációtól függően 20–90 €/négyzetméter/hó között mozognak. A kiemelt bevásárló utcák bérelti díjai az üzlet méretétől függően 80 €/négyzetméter/hó -ról indulnak. A retail parkokban 6–8 €/négyzetméter/hó bérelti díjon, míg az outlet centerekben 15–30 €/négyzetméter/hó bérelti díjakon lehet üzlethelyiségeket bérelni. Az árak átlagosan 5–15%-ot emelkedtek 2017-ben.

TENANT-MIX ON ANDRÁSSY AVENUE / BÉRLŐI MIX AZ ANDRÁSSY ÚTON – 2017 Q4



RETAIL RENTS / KISKERESKEDELMI BÉRLETI DÍJAK – 2017 Q4



Forrás: BNP Paribas Real Estate

Előrejelzés

A kiskereskedelmi szektor újjáéledt, egyre erősebb az érdeklődés a külföldi márkák részéről, a már meglévő márkák pedig terjeszkednek. Jelenleg nehéz új minőségi területet találni. A javuló gazdasági mutatók, a megerősödött fogyasztói bizalom segíti a kiskereskedelmi szektor további fejlődését és alapot biztosíthat a jövőbeli fejlesztések elindulásához.

Ipari ingatlanok

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

Kínálat

2017-ben felpörgött az ipari/logisztikai ingatlanfejlesztők tevékenysége, a teljes állomány pedig átlépte a 2 millió négyzetmétert. Az éves átadási mennyiség 2009. óta először lépte át a százezer négyzetmétert, a fejlesztések zömét az év második felében fejezték be.

Csaknem 118 ezer négyzetméternyi új létesítmény készült el 2017. során, ez több mint 50%-kal haladja meg az egy évvel korábbi szintet, és körülbelül az előző öt év összes fejlesztési volumenének felel meg.

Ipari / logisztikai célú ingatlan piac 2017	
Állomány	2 043 218 m ²
Logisztikai parkok	1 848 896 m ²
Városi logisztika	194 322 m ²
Telítettség	617 625
Üresedés	4%
Nettó felszívás	165 228 m ²

Forrás: Eston International

A legnagyobb új csarnok az Inpark Páty Ipari Parkban készült el: a Kühne & Nagel a harmadik negyedévben foglalhatta el 23 ezer négyzetméteres létesítményét. A már folyamatban lévő új fejlesztések mintegy 130 ezer négyzetmétert tesznek ki. Ezek közül kiemelkedik az Üllő Airport Logistics Center, ahol több mint 85 ezer négyzetméternyi új ingatlan átadása várható 2018 harmadik negyedévére.

2018 első negyedévében két új fejlesztést adtak át összesen 18.020 négyzetméteren: az East Gate Business Park új csarnokát (11.020 négyzetméter) valamint a Budapest Dock Szabadkikötő C2 épületének új csarnokát (7.000 négyzetméter). Az új átadások mellett egy meglévő épület is bekerült az állományba minőségi és hasznosítási kritériumok alapján. A Logicor Fehérvár uti raktárbázis második

épülete 4.440 négyzetméterrel növelte az ipari állományt. A budapesti és a Budapest környéki agglomeráció spekulatív ipari ingatlanállománya jelenleg 2.068.900 négyzetméter.

Kereslet

A bérbeadások új rekordot döntöttek 2017-ben: a már kiemelkedően erős első félév után az éves tranzakciós volumen megközelítette a 620 ezer négyzetmétert. Ez volt az első alkalom, hogy a kereslet meghaladta a félmillió négyzetmétert. Az egy évvel korábbihoz képest jelentős mértékben nőtt mind a bérlet-hosszabbítások, mind az új szerződések és az előbérleti szerződések mennyisége, ugyanakkor a bérelt területek bővítésére a korábbinál kisebb igény mutatkozott.



Forrás: Eston International

A tranzakciós volumenből 56%-ot képviseltek a lejáró bérleti szerződések újratárgyalásai (344 ezer négyzetméter). Az átadás előtt megkötött bérleti megállapodások közül 12 ezer négyzetméter vonatkozott egyedi igények szerint elkészülő ingatlanra (BTS). A nettó kereslet a 2016-ban mérthez képest egyharmadával nőtt.



Forrás: Eston International

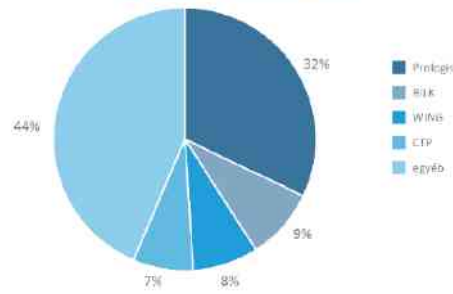
2017 legnagyobb szerződése a BILK-ben aláírt 95 ezer négyzetméteres bérlethosszabbítás volt, a második legjelentősebb tranzakció az Üllő Airport Logistics Centerben lezárt, 64 ezer négyzetméteres előbérleti megállapodás volt. Emlékeztetőül: a 2016. során megkötött legnagyobb megállapodás kevesebb mint 30 ezer négyzetméterre vonatkozott.

2018 első negyedévében a teljes bérlői kereslet 103.790 négyzetmétert tett ki, ami 45%-kal magasabb, mint az előző év azonos időszakában mért érték. A kereslet 72,7%-át szerződés-hosszabbítások tették ki, az új szerződések részaránya 21,8%, míg a bővülések aránya 5,5% volt.

Üresedés, bérleti díjak

2017 végén gyakorlatilag elfogytak az üres területek, egy év alatt az üresedési mutató közel 4 százalékponttal, 4%-ra csökkent. Ez a valaha mért legalacsonyabb érték. Év végén mindössze 82 ezer négyzetméternyi ingatlan állt kihasználatlanul. A kínálaton belül két olyan projekt volt, ahol 6 ezer négyzetmétert meghaladó méretű üres terület állt rendelkezésre, de egy sem akadt, ahol 7100 négyzetméternél nagyobb igényt ki tudtak volna elégíteni.

Ingtalan tulajdonosok az ipari / logisztikai ingatlan piacon 2017



Forrás: Eston International

A kihasznált területek bővülése minden korábbinál nagyobb mértékű volt (165 ezer négyzetméter), ami a kereslet további erősödését is előrevetíti.

A felmérések szerint a bérleti díjak emelkedést mutattak, ennek hátterében a szabad területek hiánya mellett az egyre növekvő kivitelezési költség állt. 2017 végén az átlagos bérleti díj intervallum 3,5-4,5 EUR/nm/hó volt, az ingatlan típusától és elhelyezkedésétől függően.



Forrás: Eston International

A fejlesztők 4 eurós díjszint alatt nem indítanak új beruházást. A hazai logisztikai állomány továbbra is koncentrált, négy nagy ingatlantulajdonos birtokolja a bérbbe adható területek több mint felét. Részben ez is magyarázza, hogy más részpiacokhoz képest kevés a befektetési tranzakció, és a befektetési ügyletek sok esetben portfólióértékesítések (akár több országra is kiterjedőek). 2017 végén a befektetők hozamelvárása prémium ingatlanok esetén 7,5-8% körül alakult.



Forrás: Eston International

Az üresedési ráta (azaz az üres területek aránya) negyedéves szinten enyhén, 0,2 százalékponttal emelkedett, jelenleg 4,2%-on áll. 2018 első negyedévének végén összesen 87.070 négyzetméternyi ipari terület állt üresen és mindössze 4 épületben van 5.000 négyzetméternél több kiadatlan terület. A nettó abszorpció (azaz a bérbbevett állományban történt változás) 24.360 négyzetmétert tett ki 2018 első negyedévében.

2018. első negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	18.020	-	18.020
Ipari állomány (m ²)	1.870.140	198.760	2.068.900
Kihasználatlanság (m ²)	72.840	14.230	87.070
Kihasználatlanság (%)	3,9%	7,2%	4,2%
Új szerződés (m ²)	20.470	2.150	22.620
Hosszabbítás (m ²)	75.410	0	75.410
Bővülés (sq m)	5.760	0	5.760
Előbérlet/BTS (m ²)	0	0	0
Teljes kereslet (m ²)	101.640	2.150	103.790

Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

Előrejelzés

2017-ben megtörtént a korábbi években várt áttörés, a kínálati bővülés újra átlépte a százezer négyzetméteres szintet. Ugyanakkor a kereslet is számos rekordot megdöntött, így az üresedés korábban nem tapasztalt szintre, 4%-ra csökkent. Várakozásaink szerint 2018-ban a fejlesztői aktivitás és a kereslet is tovább erősödik. Az új beruházások nem változtatnak a kínálat tulajdonosi koncentrátságán, de a folytatódó hozamcsökkenés eladásra ösztönözhet néhány fejlesztőt, emellett az erős kereslet miatt új fejlesztők piacra lépésére is számíthatunk.

Az üresedés számottevő növekedése 2019-ben sem várható, a bérleti díjak további növekedése is prognosztizálható.



Forrás: Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF)

Módszertani megjegyzés:

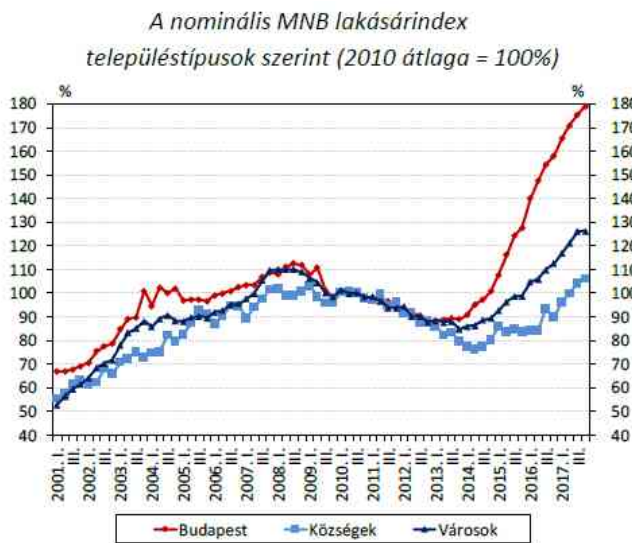
A BRF által vizsgált ipari ingatlanok Budapesten és Pest megyében találhatók, 1995 után, bérbeadás céljából épültek. Hasznos területük minimum 2 000 m² a városi logisztika és 5 000 m² logisztikai parkok esetében. A tulajdonos által használt területek nem tartoznak a vizsgált ipari ingatlanállományba.

Lakáspiac

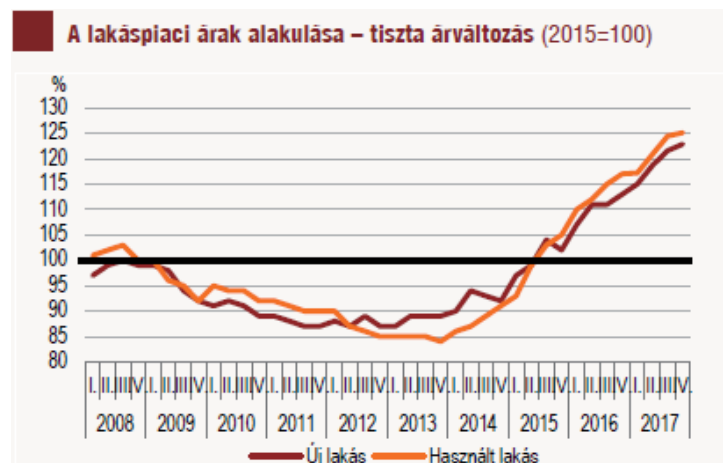
Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az Otthon Centrum, a GKI elemzéseiből, statisztikáiból és a portfolio.hu és a BankRáció.hu lakáspiaci témájú cikkeiből származnak.

2017 során a hazai lakáspiacon az előző években megfigyelt élénkülés folytatódott. Országos átlagban 13,8%-kal emelkedtek a lakásárak az elmúlt évben az aggregált MNB lakásárindex szerint, ami kissé lassabb dinamikát jelent a 2016. évi 15,4%-hoz képest. 2014 év elejétől kezdve minden negyedévben átlagosan 1,5-3%-kal emelkedtek a használt lakásárak Magyarországon.

A hazai lakáspiaci folyamatokat továbbra is erős területi heterogenitás jellemzi, de a főváros felől a vidéki települések felé egyre inkább egy súlyponteltolódás figyelhető meg. A fővárosi nagyobb mértékű áremelkedés a Budapest és vidék közti árolló egyre nagyobb elnyílását eredményezte, a községekben tapasztalt átlagos négyzetméterárak a fővárosi átlag 25%-án álltak 2017-ben, míg 2012-ben még a 47%-án.



Forrás: MNB.



Forrás: KSH

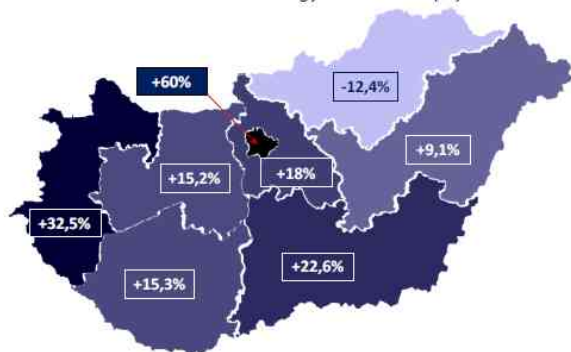
2017-ben a Budapesten eladott használt lakások átlagosan 24 millió forintba kerültek, 2,6 millió forinttal többre, mint 2016-ban. A megyeszékhelyeken ezalatt 1,3 millió forinttal, 13 millió forintra nőtt az átlagos ár. A kisebb városokban 11,1 millió forintba, a községekben 6,9 millió forintba került egy használt lakás, valamennyi érték emelkedett 2016 óta.

2017-ben a községekben minden tizedik lakás 1 millió forint alatti áron kelt el, ugyanakkor Budapesten a lakások mindössze 4,7%-ának volt 10 millió forint alatt az ára. A kisebb településeken az eladott lakások

többsége nem lépte át a 10 milliós küszöböt (a városokban 59%-uk, a községekben 79%-uk). A megyeszékhelyeken az eladott lakások 39%-a volt 10 millió forintnál olcsóbb.

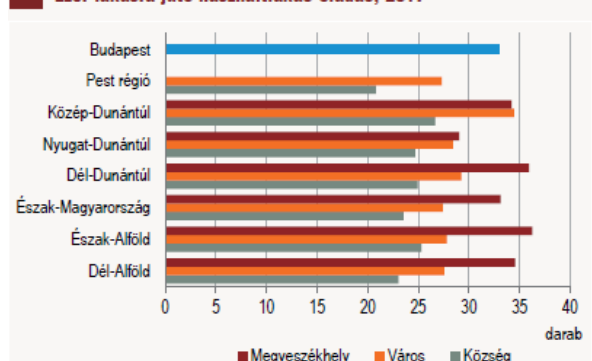
A legtöbb település lakáspiaca reáláron számítva a 2008. évi árszint alatt maradt 2017-ben. Reálértelmenben is jelentős, 20%-ot meghaladó áremelkedés a legnépszerűbb budapesti kerületekben, a nyugati határ menti területeken, illetve a budapesti agglomeráció és a balatoni térség kedvezőbb helyzetű településein következett be.

Városi lakásárak változása régiónként
2008 és 2017 IV. negyedév között (%)



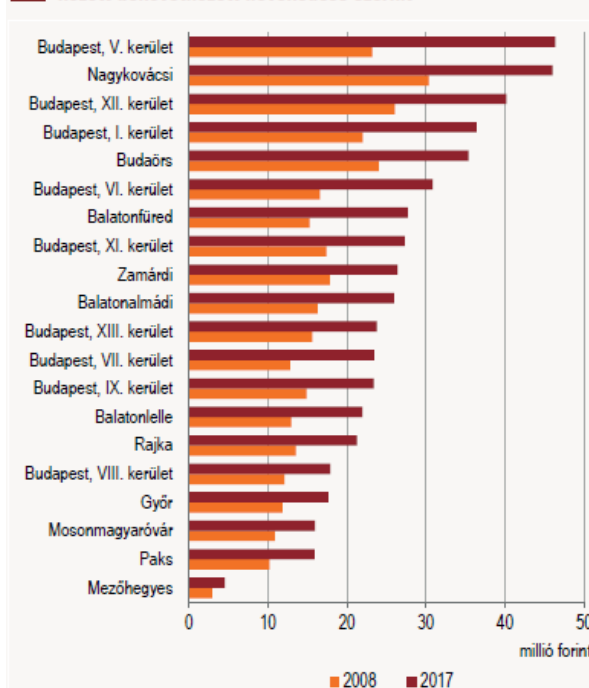
Forrás: MNB.

Ezer lakásra jutó használtlakás-eladás, 2017



Forrás: KSH

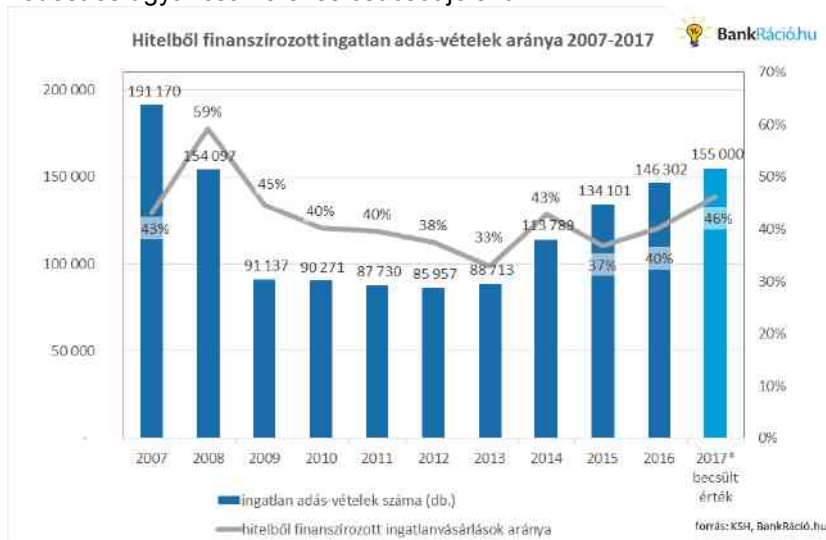
Nagyobb települések rangsora az átlagos lakásár 2008–2017 között bekövetkezett növekedése szerint



Forrás: KSH

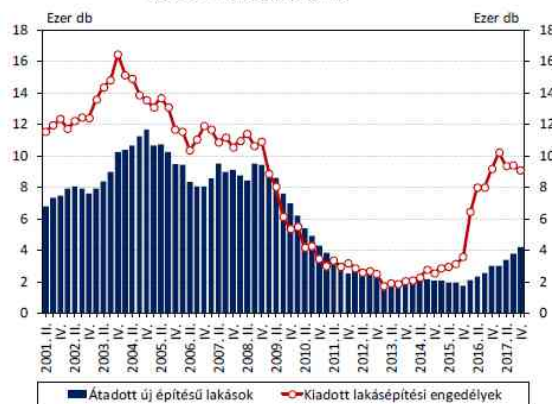
A hazai lakáspiac keresleti oldalát befolyásoló tényezők 2017 során további javulást mutattak. A háztartások rendelkezésre álló reáljüvedelmének 5% feletti emelkedése, a munkanélküliség további mérséklődése és az élénk bérkiáramlás révén növekvő megtakarítások további erős keresletet vetítenek előre. A lakáscélú hitelezést szintén élénk kereslet jellemzi, 2017-ben közel 40%-kal bővült az új lakáscélú hitelkihelyezések volumene, míg a lakástranzakciók 45%-ához kapcsolódik banki hitelfelvétel. 2017-ben közel 96 ezer lakáshitelnek adtak zöld jelzést a bankok, ez - amellet, hogy 18%-os növekedést jelent a 2016-os szinthez képest - 9 éves rekordnak felel meg (Forrás: BankRáció.hu hivatalos KSH-adatok felhasználásával készített elemzése).

Az engedélyezett lakáshitelek összege tavaly 642,4 milliárd forintot tett ki, ami éves összevetésben több mint 34%-os emelkedést és ugyancsak 9 éves csúcst jelent.



A lakáspiac kínálati oldalát 2017-ben a folytatódó növekedés jellemezte, előretekintve azonban súrlódások akadályozzák a lakásépítések egészséges ütemét. 2017-ben mintegy 38 ezer új lakásépítési engedély került kiadásra, közel 14,4 ezer új lakás pedig átadásra, amelyek 20 és 44%-kal haladják meg a 2016-os értékeket. A hazai lakásállomány megújulása, vagyis a felépült lakások száma a lakásállományhoz viszonyítva azonban lassú, 0,3%-os éves ütemben zajlik, ami kiugróan alacsony régiós összevetésben.

A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH, MNB.

Albérlet és befektetés

2017-ben a fővárosi kerületek legtöbbször 10-35% növekedés volt tapasztalható a kiadott téglá építésű társasházi lakások fajlagos havi bérleti díját illetően, kivételt a legdrágább belső kerületek jelentették, ahol stagnáltak vagy 10% alatt maradt a növekedés mértéke. Vidéken a régióközpontokban 5-20% közötti növekedést tapasztalható. Az árak növekedése következtében a lakásbérleti hozamok szintje stagnált vagy csökkent, átlagosan 4,7-6,2% körül alakult az elmúlt év során. 2018-ban az egészségügyi hozzájárulást már nem kell megfizetni, ami egyszerűsíti a bérbeadók dolgát, ahogy a rövid távú bérbeadókét is az általánosan megfizetésének lehetősége.

A jelenleg rendkívül sok szereplős lakásépítési piac miatt, alternatív megoldásként egyre több fejlesztő mérlegeli a lehetőségét magánkollégium vagy apartmanhotel építésének, ami kevésbé konjunktúra-érzékeny a bérlakás-építéshez képest is. Emellett erősödik a befektetői szektor tömeges lakásvásárlási szándéka is, kisebb lakás-portfóliókat képezve (egy adott épületen belül több tucat lakás vagy akár egész szintek felvásárlása).

Várakozások

A lakáspiaci fundamentumok tükrében az előrejelzések szerint 2018 egészében folytatódhat a lakásárak növekedése, reálértelemben mintegy 11,1%-kal, míg nominális értelemben 13,9%-kal. A fővárost tekintve 2018-19-ben tetőzhetnek az újlakás-átadások, a lakásfejlesztők idén 8,8 ezer, jövőre 10 ezer új lakás átadását tervezik, szemben a 2017. évi 2,8 ezerrel. 2020-ra azonban jelentősen visszaesik a tervezett átadások száma, aminek a fő oka, hogy az új lakások kedvezményes, 5%-os áfakulcsa ekkor a jelenleg hatályos szabályok szerint megszűnik.

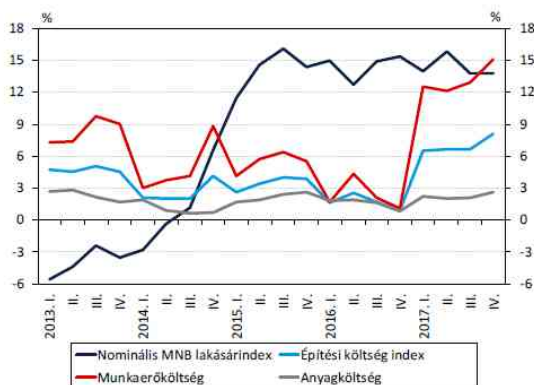
A jelenlegi újlakás-boom jövőjét nagyban befolyásolja, hogy az eredetileg 2019 végéig hatályos 5% áfa, illetve megemelt CSOK meghosszabbításra kerül-e. Ha 2019 végén újra 27%-ra emelkedik az új lakások áfája, az további áremelkedést generál ebben a szegmensben. Félő, hogy ez a mostani keresleti hajrá végét jelentené.

Középtávon az általános gazdasági bővülés szintjét veheti fel az árak változása.

A piac legfontosabb nehézségei jelenleg:

- Az építőiparból közel 40 ezer szakképzett munkás hiányzik, ami a kapacitások szűkösségét eredményezi. A válság évei alatt számos szakember ment külföldre, ám ennek a folyamatnak koránt sincs vége, hiszen az ausztriai és németországi lakáspiaci boom most is elszívó hatást gyakorol régióink munkaerőpiacára.
- A kedvezményes áfakulccsal kapcsolatos bizonytalanság miatt 2020-tól nehezen terveznek a fejlesztők.
- A kereskedelmi ingatlan és állami beruházások érdemi kapacitáselszívó hatással bírnak a lakásfejlesztések rovására, amely tényezők összességében az építőipari kapacitások túlzott kihasználását okozzák.

A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves növekedése



Forrás: KSH.

Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2018. április (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	3,3 (2,7)	3,3 (4,3)	4 (4)	(3,7)
Új lakás	6 (4)	3 (5)	3 (2)	4 (3,7)
Építési telek	6 (2)	4 (5)	2 (2)	4 (3)

Zárójelben az előző – 2018. januári - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

Üzleti szerződések az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel

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

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

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

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

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

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

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

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

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

- humánpolitika;
- banküzem;
- IT biztonság;
- kontrolling;

- kockázatkontrolling;
- szervezés;
- jog;
- compliance;
- pénz-és tőkepiaci elszámolások;
- piaci kockázatkezelés (MARS);
- számvitel és adó;
- fizetésforgalom és bankművelet;
- anti fraud tevékenység;
- adatmenedzsment;
- ICT RTO (informatikai és kommunikációs technológiai tevékenység).

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

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

- utógondozás;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- ügyféligények kiszolgálása;
- panaszkezelés;
- üzleti oldal – monitoring és éves review tevékenység elvégzése;

- kockázatkezelés – monitoring tevékenység nem teljesítő ügyfelek esetében;
- behajtás: restrukturálási és work-out tevékenység;
- értékvesztés és céltartalékképzés;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- a Kibocsátó által folyósított birtokfejlesztési és kiegészítő birtokfejlesztési hittel kapcsolatos feladatok;
- birtokfejlesztési hitelek kamatkondícióinak módosításával és meghirdetésével kapcsolatos feladatok.

A 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 teljesítő ügyfelek esetében;
- behajtás: restrukturálási és work-out tevékenység;
- értékvesztés és céltartalékképzés;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján.

A refinanszírozással kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

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

HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK

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

A PROGRAM KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ KIBOCSÁTÁSOK KÖLTSÉGEI

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

ADÓZÁS

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

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

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

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

Belföldi illetőségű Jelzáloglevél és Kötvény tulajdonosok adózása

Kamatjövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

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

Természetes személyek

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

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

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

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

Tőkejövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

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

Természetes személyek

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

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

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

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

Tartós befektetésből származó jövedelem

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

A tartós befektetésből származó jövedelem adójának mértéke:

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

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

Vagyonátruházási illeték

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

Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény tulajdonosok adózása

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

Kamatjövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

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

Külföldi illetőségű természetes személyek

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

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

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

Tőkejövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

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

Külföldi illetőségű természetes személyek

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Felhatalmazás

A Kibocsátó jelen Alaptájékoztató szerinti 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programját a Kibocsátó Igazgatósága 29/2018. számú határozatával 2018. április 25-én hagyta jóvá.

Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó Igazgatósága a 2018. április 25-én kelt 29/2018. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-forrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Treasury együttes felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről – az UniCredit Group Hungary Zrt. Eszköz-forrás (ALCO) Bizottságának értesítése mellett – döntsenek.

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

Hitelminősítés

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

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

Megtekinthető dokumentumok

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- (i) A Kibocsátó 2018. június 21-i Alapszabálya.
- (ii) A Kezes 2018. június 1-i Alapszabálya.
- (iii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iv) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 29/2018. számú határozata.
- (v) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (vi) A Kibocsátó IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vii) A Kibocsátó IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (viii) A Kezes IFRS szerint 2016. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ix) A Kezes IFRS szerint 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.

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

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

Elszámolóház

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

Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

2017. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2017. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

2017. december 31-e óta a Kezes pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kezes kilátásaiban 2017. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

Nem ismert olyan trend illetve bizonytalansági tényező, amely jelentős hatást gyakorolna a Kezes üzleti kilátásaira a folyó pénzügyi évben.

Bírósági és választottbírósi eljárások

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

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

Könyvvizsgáló

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2018. június 1-től a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (kamarai engedély száma: 005313); helyettese: Mádi-Szabó Zoltán (kamarai engedély száma: 003247)).

A Könyvvizsgáló a Kibocsátó IFRS szerinti 2016-os és 2017-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

A Kezes könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2018. június 1-től a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (kamarai engedély száma: 005313); helyettese: Mádi-Szabó Zoltán (kamarai engedély száma: 003247)).

A Könyvvizsgáló a Kezes IFRS szerinti 2016-os és 2017-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

Vagyonellenőr

A Kibocsátó Vagyonellenőre a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; kamarai szám: 001464; teljesítési segéd: PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.), melynek képviselője Barsi Éva (cégtárs és bejegyzett könyvvizsgáló; kamarai engedély száma: 002945).

Vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.

DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

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

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

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

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

Jegyzés	A Tpt. 5. § (1) bekezdés 63. pontjának szabályai szerinti az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.
Jelzáloglevél	A jelen Program keretében kibocsátott, dematerializált, névre szóló, a Jht. alapján kibocsátott átruházható, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét megtestesítő értékpapír (ideértve a Tőzsdei Jelzálogleveleket, a Nyilvános Jelzálogleveleket és a Zártkörű Jelzálogleveleket).
JMM	Az MNB által bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató.
Készfizető Kezességvállalás Kötvény	A 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. mint Kezes által a Nyilatkozat útján vállalt készfizető kezességvállalást jelenti. A jelen Program keretében a Tpt. 12/B §-a valamint a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet alapján kibocsátott, dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapír (ideértve a Tőzsdei Kötvényeket, a Nyilvános Kötvényeket és a Zártkörű Kötvényeket).
Munkanap	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó, a Fizető Megbízott és a KELER Zrt. is nyitva tart.
MSZSZ	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.
Nyilatkozat	A 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. mint Kezes által közzétett készfizető kezességvállalási nyilatkozatot jelenti, amelyben a Kezes készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a Nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.
Okirat	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált Jelzáloglevelekről/Kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7. § (1) – (3) bekezdései szerint.
Pótfedezet	A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat: <ul style="list-style-type: none">(a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt pénzforgalmi számlán tartott pénz;(b) az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség (EGT) és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamainak nemzeti bankjai, valamint az Európai Központi Bank által kibocsátott értékpapír;(c) az Európai Unió, az EGT és az OECD tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír;(d) az Európai Befektetési Bank, a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank, az Európa Tanács Fejlesztési Bankja és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank által kibocsátott azon értékpapírok, melyek kötelezettje a kibocsátó;

- (e) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír;
- (f) azon értékpapírok, amelyek tőke- és kamattörlesztéséért a (c) és (d) pontban felsorolt kibocsátók valamelyike kezességet vállalt;
- (g) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott – a Jht. 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó – hitel; és
- (h) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 129. cikke szerint fedezett kötvénynek minősülő azon értékpapír, amelyet valamely tagállam nemzeti bankja, vagy az Európai Központi Bank elfogadható fedezetnek minősített, ide nem értve a Kibocsátó saját kibocsátású jelzálogleveleit, valamint a Hpt. 6. § (1) bekezdésében meghatározott, a Kibocsátóval szoros kapcsolatban álló hitelintézet vagy befektetési vállalkozás által kibocsátott fedezett kötvényt.

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

Program A Kibocsátó 180.000.000.000 Ft (száznolcvanmilliárd forint) keretösszegű, a jelen Alaptájékoztatóban ismertetett, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények és Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.

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

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

egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.

Ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60%-áig vehető figyelembe. Ha a fedezetül lekötött ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdés (a) pontja szerinti lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető Rendes Fedezetként figyelembe.

Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

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

1. számú MELLÉKLET

KÉSZFIZETŐ KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT



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

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

PRELIMINARIES

Bevezető rendelkezések

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

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

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

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

With reference to the above

Fentiekre tekintettel

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

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,
Szabadság tér 5-6.
H-1242 Budapest, Pf. 386
Telefon: +36-1/301-1271
Telefax: +36-1/353-4959
E-mail: info@unicreditgroup.hu
http://www.unicreditbank.hu

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

1
2015.09 - AM/11

IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097
Készízető kezességvállalási nyilatkozat száma: 17112097

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

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

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

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

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

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

4. UniCredit Bank may withdraw its obligation under this Payment Undertaking by publishing an adequate notification to the Holders. In case of Holders of bonds and mortgage bonds such notification will appear on the website of UniCredit Mortgage Bank (www.jelzalogbank.hu) in the “investor information part”. In case of Holders as lenders or their successors/assignees notification will also appear on the website of UniCredit Mortgage Bank and UniCredit Mortgage Bank moreover shall send

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,
Szabadság tér 5-6.
H-1242 Budapest, Pf. 386
Telefon: +36-1/301-1271
Telefax: +36-1/353-4959
E-mail: info@unicreditgroup.hu
<http://www.unicreditbank.hu>

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

2

2015.08.14. 10:41

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

a notification directly to all known lenders or their successors/assignees in written form. UniCredit Bank will not have any obligation under this Payment Undertaking in respect of the mortgage bonds and bonds issued-, or credit lines provided, loans disbursed, interbank deposits made later than 30 (thirty) days after the publication of the withdrawal notice on the website of UniCredit Mortgage Bank. However, notwithstanding the expiry of the Payment Undertaking pursuant to this Section 4, this Payment Undertaking shall remain in full force and effect with respect to all Debt Instruments outstanding at the time of such expiry, and may not be terminated until all amounts which may be or become payable by UniCredit Bank under or in connection with such Debt Instruments have been irrevocably paid in full.

4. Az UniCredit Bank a Jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a jelen Készfizető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A jelzáloglevél és a kötvény tulajdonosai, mint Jogosultak vonatkozásában ez az értesítés az UniCredit Jelzálogbank honlapján (www.jelzalogbank.hu) jelenik meg a „Befektetőknek szóló információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint Jogosultak esetén az UniCredit Jelzálogbank honlapján megjelent értesítés mellett, az UniCredit Jelzálogbank közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek. A megszüntetésre vonatkozó – az UniCredit Jelzálogbank honlapján történő - közzététel napját követő 30 (harminc) nap elteltét követően kibocsátott jelzáloglevelek és kötvények, valamint a nyújtott hitelkeretek és folyósított kölcsönök és elhelyezett bankközi betétek tekintetében az UniCredit Banknak semmilyen kötelezettsége nem áll fenn a Készfizető Kezességvállalás alapján. A jelen 4. pont szerinti megszűnés nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készfizető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad mindaddig, amíg az UniCredit Bank által a jelen Készfizető Kezességvállalás alapján megfizetendő összegeket, illetve esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

5. This Payment Undertaking and any non-contractual obligations arising out of or in connection with the present Payment Undertaking shall be governed by the prevailing and effective laws of Hungary.


5. A jelen Készfizető Kezességvállalás, valamint az abból, illetve azzal kapcsolatban felmerülő szerződésen kívüli kötelezettségek tekintetében Magyarország mindenkor hatályos jogszabályai az irányadóak.

6. This Payment Undertaking shall be construed as a "Joint and Several Guarantee" ("készfizető kezesség" in Hungarian) and shall not be construed as a "Bank Guarantee" ("bankgarancia" in Hungarian), as UniCredit Bank will be entitled to examine whether the claim is due and valid in any case.

6. Jelen Készfizető Kezességvállalás a magyar jog szerinti készfizető kezességvállalásnak minősül, és nem bankgaranciának, tekintettel arra, hogy az UniCredit Bank jogosult vizsgálni a benyújtott igények érvényességét, és esedékességét.

7. This Payment Undertaking has been issued in English and in Hungarian languages. In case of contradiction between the English and the Hungarian version, the English version shall prevail.

7. Jelen Készfizető Kezességvállalás szövege angol és magyar nyelven készült. Az angol és a magyar szöveg közötti tartalmi eltérés esetén az angol nyelvű változat az irányadó.



UniCredit Bank Hungary Zrt.

14.

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,
Szabadság tér 5-6.

H-1242 Budapest, Pf. 386
Telefon: +36-1/301-1271
Telefax: +36-1/353-4959

E-mail: info@unicreditgroup.hu
<http://www.unicreditbank.hu>

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

3

2015.05. - AN/41

1/A. számú melléklet Fizetési értesítő
UniCredit Bank Hungary Zrt.

FIZETÉSI ÉRTEŚITŐ

Címzett UniCredit Bank Hungary Zrt.
Garancia Osztály
Tóthné Bárányos Krisztina igazgató
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tel: +36-1-301-1316; Fax: +36-1-353-0780

Feladó: </>

Dátum: _____

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ("UniCredit Bank.") által 2017. november 02. napján 17112097 számon vállalt Készfizető Kezességvállalás ("Készfizető Kezességvállalás") alapján, alulírott <kérem írja be a nevét> (<kérem, töltsse ki a szükséges adatokat: állandó lakóhely / székhely, cégjegyzékszám – amennyiben alkalmazandó, képviselők amennyiben alkalmazandó, személyi igazolványszám - amennyiben alkalmazandó) ezúton kérem az UniCredit Bankot, hogy a Készfizető Kezességvállalás rendelkezéseinek megfelelően a következő összeget <kérem, írja be az összeget és a devizanemet> fizesse meg számomra< kérem írja be a bankszámla IBAN számát és a számlavezető bank nevét, székhelyét és SWIFT kódját>

Ezúton kijelentem - és megerősítem, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elmulasztotta teljesíteni a következő fizetés kötelezettségét az esedékesség időpontjában:

1. <kérem, jelölje meg a szóban forgó Hiteleszközt >
2. <kérem, az összeg, devizanem és a típus (tőke, kamat, vagy egyéb tartozás) megjelölésével részletezze az esedékes fizetési kötelezettséget>
3. <kérem, jelölje meg az esedékesség napját>
 - Ezúton csatolom a megfelelő letétkezelő/befektetési szolgáltató által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló tulajdonosi igazolást.¹
 - Ezúton csatolom a KELER Zrt. által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló igazolást.²
 - Ezúton csatolom a fenti Hiteleszköz tekintetében a bankközi betét elhelyezéséről szóló okiratot, a hitelszerződés, kölcsönszerződés illetve a szerződés átruházása, vagy a követelés engedélyezése esetén pedig ezen felül az átruházási/engedélyezési okirat eredeti példányát vagy hiteles másolatát.³

A Készfizető Kezességvállalásban definiált fogalmak jelen Fizetési Értesítőben is azonos jelentéssel bírnak.

< Alíírás >

< Név>: < Név>:

< Beosztás >: < Beosztás >:

<Előttünk, mint tanúk előtt>:⁴

< Név>: < Név >:

< Állandó lakóhely >: < Állandó lakóhely >:

< Személyi igazolvány száma>: < Személyi igazolvány száma >:

¹ hitelintézetek és befektetési szolgáltatókon kívüli jelzáloglevél és kötvény tulajdonosok esetén alkalmazandó

² KELER Zrt-nél közvetlenül érték papír számlával rendelkező jelzáloglevél és kötvény tulajdonos hitelintézetek és befektetési vállalkozók esetén alkalmazandók

³ hitelezőkre alkalmazandó (a nem releváns rész törölendő)

⁴ csak magánszemély jelzáloglevél és kötvénytulajdonosok esetén alkalmazandó

Szilágyi

4
TKL

Annex 1/B Payment Notice
UniCredit Bank Hungary Zrt.

PAYMENT NOTICE

To: UniCredit Bank Hungary Zrt.
Guarantee Department
Tóthné Bárányos Krisztina Director
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tel: +36-1-301-1316; Fax: +36-1-353-0780

From: </>

Date: _____

Pursuant to the Payment Undertaking No. 17112097 issued by UniCredit Bank Hungary Zrt. ("**UniCredit Bank** ") on 02nd November, 2017 (the "**Payment Undertaking**"), </> (<please insert data regarding address/seat; registry number if applicable; representatives if applicable; ID number, if applicable > hereby requests **UniCredit Bank** to pay the amount of <insert amount and currency> <insert the IBAN number of your bank account and the account keeper bank, its registered address and SWIFT code> pursuant to the terms of the above mentioned Payment Undertaking.

It is hereby stated - and in case of credit facilities and loan agreements verified as required in the Payment Undertaking - that UniCredit Mortgage Bank has failed to fulfil the following payment obligation following the due date:

1. <please specify the relevant Debt Instrument >
2. <please specify the due amount, currency with number and type (whether principal, interest, or any other amounts) >
3. <please specify the due date >
 - I hereby attach the original certificate of ownership issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by the relevant custodian /investment service provider⁵
 - I hereby attach the original certificate issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by KELER Zrt.⁶
 - I hereby attach the original or certified copy of the interbank deposit, credit or loan agreement and in case of transfer or assignment than also the original or certified copy of the transfer agreement or assignment contract⁷

Terms used or defined in the Payment Undertaking shall have the same meaning when used in this Payment Notice.

< Signature/For >

< Name>: < Name>:

< Title >: < Title >:

<In witness whereof>:⁸

< Name>: < Name>:

< Address>: < Address >:

< ID number>: < ID number>:

⁵ in case of Holders who are not credit institutions and/or investment service providers

⁶ in case of credit institutions and/or investment service provider Holders having direct securities account at KELER Zrt.

⁷ in case of Holders as lenders, or assignees, or transferees (irrelevant part is to be deleted)

⁸ only in case of Holders as private persons



⁵


KIBOCSÁTÓ

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

VEZETŐ FORGALMAZÓ, FIZETŐ MEGBÍZOTT, KEZES ÉS ÁRJEGYZŐ

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

KÖNYVVIZSGÁLÓ

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

VAGYONELLENŐR

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

KIEGÉSZÍTÉSEK

1. Féléves Jelentés 2018

1. számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-387/2018. (2018. augusztus 21.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2018. szeptember 25.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-456/2018., 2018.október 8.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (5) bekezdésének megfelelően 2018. szeptember 25-én közzétette 2018. évi Féléves Jelentését, az - MNB által H-KE-III-387/2018. (2018. augusztus 21.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2018. évi Féléves jelentésével.

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

1. Féléves jelentés 2018.

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, 2018. szeptember 25.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.



.....
Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató



.....
Dr. Juhász Viktor
Igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.



.....
Csáky Attila
Ügyvezető igazgató



.....
Scholtz Péter
Igazgató

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

FÉLÉVES JELENTÉSE

2018

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés	165
2.	Féléves beszámoló	166
2.1.	A mérleg kivonata	166
1.2.	Az eredménykimutatás kivonata	167
1.3.	A saját tőke változásainak kimutatása	168
1.4.	Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás	169
3.	Vezetőségi jelentés	170
3.1.	A Jelzálogbank bemutatása	170
3.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2018. június 30-án	170
3.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása	171
3.3.1.	Refinanszírozás	171
3.3.2.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	172
3.3.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás	173
3.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés	173
3.4.	A Jelzálogbank főbb kockázatai	174
3.4.1.	A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok	174
3.4.2.	Hitelezési kockázat	175
3.4.3.	Működési kockázat	175
3.4.4.	Kamatkockázat	175
3.4.5.	Árfolyamkockázat	176
3.4.6.	Likviditási kockázat	176
3.4.7.	Szabályozási kockázat	176
3.5.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	176
4.	Fedezeti jelentés	177
5.	Nyilatkozatok	178

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletében foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült.

A 2018. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredmény sorok a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint készültek.

2. Féléves beszámoló

2.1. A mérleg kivonata

IFRS szerint

Eszközök	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2017.12.31	2018.06.30	%
Pénzeszközök	0	0	0,0
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	0	0	0,0
Értékesíthető pénzügyi eszközök	19 910	18 123	-9,0
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	0	0	0,0
Követelések hitelintézetekkel szemben	188 646	222 184	17,8
Ügyfelekkel szembeni követelések	9 596	8 672	-9,6
Fedezeti ügyletek	0	0	0,0
Tőkebefektetések	0	0	0,0
Tárgyi eszközök	0	0	0,0
Immateriális javak	2	2	0,0
Jelenlegi adó eszközök	0	13	100,0
Halasztott adó eszköz	0	18	100,0
Egyéb eszközök	82	88	7,3
Eszközök összesen	218 236	249 100	14,1

Kötelezettségek	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2017.12.31	2018.06.30	%
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	85 375	84 392	-1,2
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	209	163	-22,0
Kibocsátott kötvények	110 105	142 479	29,4
Fedezeti ügyletek	0	0	0,0
Jelenlegi adó kötelezettség	1	0	-100,0
Halasztott adó kötelezettség	72	0	-100,0
Egyéb kötelezettségek	117	2 381	1934,9
Egyéb céltartalék	257	257	0,0
Kötelezettségek összesen	196 136	229 672	17,1

Saját tőke	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2017.12.31	2018.06.30	%
Jegyzett tőke	3 000	3 000	0,0
Tőketartalék	783	783	0,0
Eredménytartalék	13 592	14 463	6,4
Jogi tartalékok	791	791	0,0
FTA tartalék	0	-58	100,0
Értékelési tartalékok	863	31	-96,4
Tárgyévi nettó eredmény	3 071	418	-86,4
Saját tőke összesen	22 100	19 428	-12,1
Kötelezettségek és saját tőke összesen	218 236	249 100	14,1

1.2. Az eredménykimutatás kivonata

IFRS szerint

Eredménykimutatás	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2017.06.30	2018.06.30	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	2 982	2 590	-13,1
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-1 692	-1 467	-13,3
Nettó kamatbevétel	1 290	1 123	-12,9
Jutalékbevételek	5	3	-40,0
Jutalékráfordítások	-19	-141	642,1
Nettó jutalékbevétel	-14	-138	885,7
Osztalékbevétel	0	0	0,0
Nettó kereskedési bevétel	-92	3	-103,3
Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény	0	-2	100,0
Működési eredmény	1 184	986	-16,7
Értékvesztés és visszairás; hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	38	-226	-694,7
Nettó pénzügyi működési eredmény	1 222	760	-37,8
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-13	-22	69,2
Általános működési költségek	-204	-257	26,0
Egyéb céltartalék	0	0	0,0
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	0	0	0,0
Immateriális javak értékcsökkenése	0	0	0,0
Működési költségek	-217	-279	28,6
Befektetésekkel kapcsolatos eredmény	0	0	0,0
Egyéb bevételek	260	0	-100,0
Adózás előtti eredmény	1 265	481	-62,0
Nyereségadó ráfordítás	-114	-63	-44,7
Tárgyévi nettó eredmény	1 151	418	-63,7

1.3. A saját tőke változásainak kimutatása

IFRS szerint

UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

Egyedi saját tőke változás kimutatás 2017. június 30.								
--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőke- tartalék</u>	<u>Eredmén- y-tartalék</u>	<u>Jogi tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>	<u>FTA tartalék</u>	<u>Tárgyévi nettó eredmény</u>	<u>Összesen</u>
(millió Ft)					Valós érték értékelési tartaléka	Cash- flow fedezeti tartalék		
Egyenleg 2016. december 31-én	3 000	783	12 778	483	285	-	2 122	19 451
Előző évi eredmény átvételese eredménytartalékba			2 122				-2 122	-
Teljes átfogó eredmény					173		1 151	1 324
Fizetett osztalék			-1 000				0	-1 000
Egyéb tartalék képzés								
Eredménytartalékból történő átvételesek			0	0				-
Egyenleg 2017. június 30-án	3 000	783	13 900	483	458	0	1 151	19 775

IFRS szerint

UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

Egyedi saját tőke változás kimutatás 2018. június 30.								
--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőke- tartalék</u>	<u>Eredmén- y-tartalék</u>	<u>Jogi tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>	<u>FTA tartalék</u>	<u>Tárgyévi nettó eredmény</u>	<u>Összesen</u>
(millió Ft)					Valós érték értékelési tartaléka	Cash- flow fedezeti tartalék		
Egyenleg 2017. december 31-én	3 000	783	13 592	791	863	-	3 071	22 100
Előző évi eredmény átvételese eredménytartalékba			3 071				-3 071	0
Teljes átfogó eredmény					-832		418	-414
Fizetett osztalék			-2 200					-2 200
Egyéb tartalék képzés							-58	-58
Eredménytartalékból történő átvételesek								-
Egyenleg 2018. június 30-án	3 000	783	14 463	791	31	0	418	19 428

1.4. Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás

	<i>IFRS szerint</i>	
Adatok millió Ft-ban	2017.06.30	2018.06.30
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Adózás előtti eredmény	1 265	481
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	0	0
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-634	-110
FTA tartalék	0	-58
Nyereségadó ráfordítás	-114	-63
<i>Működési pénzáramlás</i>	-748	-231
Jelenlegi adó eszközök változása	44	51
Egyéb eszközök változása	15	-6
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	15	-73
Egyéb kötelezettségek változása	1 089	2 264
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	2 056	1 376
Egyéb bankbetétek változása	-787	-33 880
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	-22	-46
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	-1 939	-983
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	0	0
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	471	-31 297
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	880	873
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	880	873
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás		
Fizetett osztalék	-1 000	-2 200
Kibocsátott kötvények változása	-868	32 374
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	-1 868	30 174
Nettó pénzeszköz növekedés	0	0
Pénzeszközállomány az év elején	0	0
Pénzeszközállomány az év végén	0	0

3. Vezetőségi jelentés

3.1. A Jelzálogbank bemutatása

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

A Jelzálogbank székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Jelzálogbank telephellyel nem rendelkezik.

A Jelzálogbank fő tevékenysége a refinanszírozás és a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékaul a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjogok és zálogjog csomagok szolgálnak. A jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás a saját és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja.

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

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

3.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2018. június 30-án

Igazgatóság

Farkas Bálint Márton	Belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke
Kecskésné Pavlics Babett Mária	Belső igazgatósági tag
Franeczek, Agnieszka	Külső igazgatósági tag

Felügyelő Bizottság

Marco Iannaccone	A Felügyelő Bizottság elnöke
Anschau János	Felügyelő bizottsági tag
Beric, Ljiljana	Felügyelő bizottsági tag
Dobric, Alen	Felügyelő bizottsági tag
Tóth Balázs	Felügyelő bizottsági tag

Vörös Réka felügyelő bizottsági tagságának MNB engedélyezési eljárása még folyamatban.

3.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

3.3.1. Refinanszírozás

A tevékenység leírása

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel származó portfólió menedzselése. A refinanszírozás iránti keresletre 2017-ben kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM). Az új felügyeleti mutató, melynek célja a forint eszközök és források lejáratú eltéréseiből eredő kockázatot mérséklése, a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítható ki konszolidált szinten. A JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint 15 százalék, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 15 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kell finanszírozniuk.

2018 évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be, annak ellenére hogy a meglévő portfólió a terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében jelentős mértékben amortizálódott. A csoporton kívüli, JMM megfelelést célzó refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank a tárgyévben újabb kereskedelmi bankkal nem kötött együttműködési szerződést, így a refinanszírozott partnerbankok száma változatlanul 5. A refinanszírozási terület a meglévő refinanszírozási portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, a kapcsolódó ügyfélügyletek elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatait. Új állomány refinanszírozására partnerbanki igény esetén kerül sor.

A tevékenység célja és stratégiája

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

2018-ra kitűzött célok között a refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő szerződéskötés szerepel.

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

A tevékenység eredményei és kilátásai

Az államilag támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2018 első félévében is folytatódott, új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A támogatott forint refinanszírozási állomány 2018 első félévéig 1,1 milliárd forinttal csökkent.

A jelzáloglevelek kockázatoságának kedvezőbb megítélése érdekében a jelzálogbank üzleti ingatlanokat a fedezeti könyvben nem tart, így ezen állomány növelését a Jelzálogbank nem tervezi. A meglévő, euróban nyújtott devizás refinanszírozási állomány a tervezett ütemezés szerint csökkent.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2018 első félévében új kihelyezés összesen 16,3 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint hitelállomány 2018 június 30-án 122 milliárd forintra nőtt.

2018-ban a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 94 százalékát, mellyel jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2018. október 1-től 15%-ról 20%-ra emeli, ezzel egyidőben a jelzálogleveleket érintő korábban egy éves kezdeti hátralévő futamidő két évre emelkedik, valamint bizonyos mértékben a csoporton belül eszköz oldalon tartott jelzáloglevél állomány rontja a mutató értékét. A szabályozó ezen módosításával a lakossági jelzáloghitelek jelzáloglevélből történő finanszírozás mértékét kívánja erősíteni szektor szinten. A mutató elvárt szintjének emelkedése a partnerbankok számára folyósított állomány növekedését, valamint új refinanszírozási hitelek iránti kereslet megjelenését vonhatja maga után 2018-ban.

3.3.2. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A tevékenység leírása

A Jelzálogbank a saját és refinanszírozott hitelállományának forrásait a korábbi gyakorlatnak megfelelően jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéshez szükséges forrásokat az említett hitelfelvételi lehetőségek mellett fedezetlen kötvénykibocsátással is megteremtheti, ilyen típusú kibocsátásra a korábbi évekhez hasonlóan 2018-ban sem került sor.

A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Jelzálogbank jellemzően közép- és hosszú lejáratú forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról.

A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó. A támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra jellemzően a lejáratok megújításakor, továbbá új refinanszírozási hitelek nyújtásakor kerül sor. A jelzáloglevelek és kötvények jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, a programtájékoztató azonban lehetőséget ad zártkörű kibocsátásra is.

A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a programtájékoztató keretében azonban nem tőzsdei jelzáloglevél és kötvény kibocsátása is megvalósulhat.

A tevékenység célja és stratégiája

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátást a Stratégiai Forrásgyűjtési szakterület végzi. A közép- illetve hosszútávú forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az UniCredit csoport szintű likviditási és kamat kockázat minimalizálásának támogatása a csoport szintű szabályozással összhangban.

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

A tevékenység eredményei és kilátásai

2017-ben a Jelzálogbank ismét felvette a kapcsolatot a Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézettel annak érdekében, hogy jelzáloglevelei hitelminősítéssel rendelkezzenek. A Moody's elemzői 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látták el a Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogleveleket. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján a jelzáloglevelek hitelminősítése a befektetési kategóriába tartozik.

A Magyar Nemzeti Bank által 2017 decemberében bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programhoz való csatlakozási szándékát a Jelzálogbank 2018. január 15-én jelezte.

2018. év első felében, az MNB elsődleges program keretében az UniCredit Jelzálogbank aukcióin 15,2 milliárd Ft névértékű jelzáloglevelet vásárolt a központi bank.

2018 első félévében összesen 41,9 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra (három alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukción keretében). 2018. januárban az UCJBF 2027/A elnevezésű jelzáloglevél esetén került sor rábocsátásra 5 milliárd forint névértékben. Márciusban UCJBF 2023/A jelzáloglevél esetén került sor 21,2 milliárd Ft rábocsátásra valamint UCJBF 2027/A esetén 10 milliárd Ft rábocsátásra került sor. Júniusban pedig UCJBF 2027/A jelzáloglevél 5,7 milliárd Ft rábocsátására került sor.

A támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget téve a tárgyidőszakban három alkalommal került sor ún. árazó típusú jelzáloglevél-kibocsátásra, UCJBF 2027/A tekintetében.

2018 első félévében az UCJBF 2018/A jelzáloglevél sorozat lejáratára került sor. Az UCJBF 2018/A jelzáloglevél sorozat a lejárat előtt három hónappal visszavásárlásra és törlésre került.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2017 év végéhez képest 28,59 milliárd forinttal növekedett, 2018 első féléve végén az állomány – névértéken - 135 milliárd forintot tett ki. A forgalomban lévő - 3,5 millió névértékű - euróban denominált jelzáloglevél-állomány (UCJBE 2021/1) 2017 év végéhez képest nem változott.

Jelzáloglevél kibocsátási program

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél kibocsátások a Jelzálogbank 2017-18. évi – 200 milliárd forint névértékű - Jelzáloglevél és Kötvény Programja keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2017-18. évi kibocsátási program a 2018-as év első félévében két alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 3. számú kiegészítésének közzétételét (hitelminősítéssel kapcsolatos információk) az MNB H-KE-III-93/2018. számú határozatával 2018. február 09-én engedélyezte. Az Alaptájékoztató 4. számú kiegészítését (éves jelentés) az MNB H-KE-III-224/2018. számú határozatával 2018. május 22-én engedélyezte.

A 2018-19 évi 180 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény programmal elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-387/2018. számú határozatával hagyta jóvá 2018. augusztus 21-én.

3.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A tevékenység leírása

Az üzletág a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök lényegi biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal, illetve opciós vételi joggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan üzemeltetéséből származó árbevétel engedélyezése, a visszafizetés forrása pedig az ingatlan bérbeadásából, eladásából származó bevétel. Az ügyletek fedezetül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy devizaalapon keletkeznek, a Jelzálogbank portfóliója devizahitelekből (azon belül euróban denominált hitelekből) áll. Mivel a Jelzálogbank új üzletiingatlan-finanszírozási hiteleket évek óta nem nyújt, az üzletág jelentősége az utóbbi években lecsökkent.

A tevékenység eredményei és kilátásai

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág mintegy hat éve új ügyletet nem finanszíroz, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2018. június 30-án 177,3 millió forint volt, mely a teljes banki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,11 százalékát adta.

3.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A tevékenység leírása

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

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

A tevékenység célja és stratégiája

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

A tevékenység eredményei és kilátásai

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2018. június 30-án 8,79 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 5,33 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 567,3 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,34 százalékát adta.

3.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai

3.4.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

2017 év végén a világgazdasági konjunktúra túljutott csúcspontján, az ezt követő félév során lassult a lendület, estek a bizalmi indexek, romlottak a növekedési kilátások. A korrekció más térségeknél jobban érintette a magyar gazdaság kilátásai szempontjából kulcsfontosságú Európai Uniót, ahol az USA protekcionista intézkedései által gerjesztett aggodalmak az üzleti bizalom romlásán és a csökkenő beruházási hajlandóságon keresztül fékezik a gazdasági aktivitást. Bár a június végéig Kínával és az EU-val szemben életbe léptetett amerikai védővámok, illetve az érintettek ellenintézkedései közvetett módon és távlatilag fékezik a globális konjunktúrát, a bizalmi indexek és a növekedési kilátások romlásán túl egyelőre nem okoztak nagyobb fennakadást a világgazdaság működésében.

A lassuló európai növekedés mellett további kockázatot jelent a magyar gazdaság kilátásaira nézve az alacsony kamatok korszakának végét jelző restriktív monetáris trendek erősödése (Fed folytatódó kamatemelése, EKB kötvényvásárlási programjának leállítás), amelyek április közepétől kezdődően komoly eladói nyomás alá helyezték a feltörekvő gazdaságok pénz és tőkepiacait. Ennek nyomán jelentősen gyengült a forint, a BUBOR ráták és a hozamszintek pedig valamennyi lejáraton emelkedtek. Mivel a jegybank véleménye szerint az eddigi forint gyengülés még nem aktivált olyan inflációs forgatókönyvet, amely veszélyeztetné az árstabilitást, nem konvencionális eszközökkel történő szigorításon kívül lényegi monetáris pályamódosításnak kicsi a valószínűsége. Ez azt jelenti, hogy a forintra nehezedő nyomás várhatóan még jó ideig nem fog enyhülni, így szélsőséges árfolyam kilengésekre lehet számítani az EUR/HUF 320-330-as tartományban, de akár további fokozatos leértékelődést sem lehet kizárni a devizapár június végén látott 330 körüli szintjéhez képest.

Az árstabilitást a 4-5%-kal gyengébb forint önmagában még nem veszélyezteti, ám tartósan magas olaj árak és az élők munkai igényes szolgáltatások munkaerőhiány által hajtott árdinamikája együttesen már olyan felfelé mutató inflációs kockázatokat jeleznek, amelyek képesek az inflációt tartósan a 3%-os cél fölött tartani, illetve átmenetileg a 2-4%-os célsáv fölé gyorsítani. A pénzromlás üteme a 2018 második felében tartósan megközelítheti a 4%-ot, éves átlagát tekintve pedig 3,1%-ra gyorsulhat a 2017-ben regisztrált 2,5%-ról.

A külső környezettel kapcsolatos bizonytalanságok és a tavalyi magas bázis ellenére +4,4%-os éves bővülést mutató első negyedéves GDP adat a legtöbb elemzői várakozást is felülmúlta. A fő húzóerőt a lakossági fogyasztás (+5,9% év/év) és a beruházások (+11,7%) szolgáltatták, az általuk generált keresletből termelési oldalon a legtöbbet az üzleti szolgáltatások (kiskereskedelem, vendéglátás, távközlés, stb. +7% év/év) – és az építőipar profitált (+22% év/év). A háztartások fogyasztásra és beruházási javakra fordított kiadásai soha korábban nem látott szintre emelkedtek, miután a reálbér dinamika, erőteljes foglalkoztatottság mellett, tovább gyorsult a tavalyi átlagosan 10,3%-ról 10,8%-ra, ráadásul az alacsony hozamszintek és az emelkedő ingatlan árak nem ösztönöznek pénzügyi megtakarításokra. A lakáspiac folytatódó fellendülésével párhuzamosan a lakáshitelezési folyamatok is erősödtek. Míg tavaly az év egészében éves bázison 40%-kal nőttek az új lakáshitel-tranzakciók, addig 2018-ban már az év első felében 36%-os bővülés mutatkozott. Ez a pozitív tendencia ugyanakkor a lakáshitel-állományok adataiban egyelőre kevésbé mutatkozott meg, amiben meghatározó szerepet játszik a készpénzes előtörlesztések magas volumene, valamint a banki portfólió értékesítések. Ezzel együtt az év hátralévő részében a tartósan magas hitelkereslettel és az új lakások átadásának növekedésével összhangban az új hitelkihelyezések további erősödésével számolunk, így a lakossági jelzáloghitelek állománya 2018 egészében már erőteljesebben bővíülhet. A mezőgazdaság által termelt hozzáadott érték lényegében stagnált (-0,6%), ám az ágazat első három negyedéves teljesítménye jobbára csak becslésen alapul és a tavalyi alacsony termés eredmények fényében év végéig még jelentős javulás következhet be ezen a területen. A feldolgozóipar gyenge első negyedévet tudhat maga mögött (+2,5%), részben a magas bázis, részben az EU már említett lassulása miatt enyhe export dinamika miatt. Az április-május időszakáról érkező adatok némi élénkülésről adtak számot, főként a belföldi eladásoknak köszönhetően, a hangulat indikátorok pedig további javulást valószínűsítene.

A makrogazdasági kilátásokat illetően mind a havi rendszerességgel beérkező tényadatok, mind az aktuális hangulat indikátorok azt a forgatókönyvet erősítik, hogy 2018 második felében a növekedést támogató folyamatok többsége fennmarad. A lakossági fogyasztás és a beruházások által generált belső felhasználás dinamikája magas szinten stabilizálódik, köszönhetően többek közt az erőteljes reálbér emelkedésnek, újabb autóiipari beruházásoknak, az ingatlan piaci emelkedési trendnek és a továbbra is kedvező – bár némileg romló – pénzügyi kondícióknak. Noha a nettó export többlet a fokozódó import beáramlás miatt várhatóan tovább mérséklődik, ennek ütemét fékezi a szolgáltatások emelkedő kiviteli többlete. A külső egyensúlyi helyzet az ütemesebbé váló uniós kifizetések és valamelyest gyorsuló FDI miatt továbbra is kedvezően alakul.

A növekedési potenciált hosszabb távon korlátozó munkaerőpiaci anomáliák mellett a lefelé mutató növekedési kockázatok között szükséges megemlíteni a külpiazi feltételek esetleges további romlását, valamint annak lehetőségét, hogy a forint olyan szintekig gyengül, amely mellett a jegybank már kénytelen lesz kamatot emelni. A finanszírozási kondíciók drágulása jelentős növekedési áldozattal járna és a fiskális egyensúlyt is hátrányosan érintené. Összességében úgy ítéljük meg, hogy – a fenti lefelé mutató kockázatok mellett – a jelenlegi gazdasági konjunktúra 2018-ban érhet ciklikus csúcsára 4,5%-os növekedéssel, miközben kedvezően alakul a külső egyensúlyi helyzet, apránként mérséklődik az államadósság és a bruttó külső adósság GDP arányos szintje. Bár a költségvetés fő számai idén is szinkronban lesznek az ESA sztenderdekkel, a még mindig jelentős strukturális egyensúlyhiány felszámolása ügyében számítani lehet Brüsszel fokozódó nyomásyakorlására az elkövetkező években.

3.4.2. 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.

2018 első félévében, mind a nem-teljesítő hitelek száma, mind a nem-teljesítő hitelállomány kis mértékben csökkent.

A pénzügyi eszközök besorolása és minősítése tekintetében a Jelzálogbank is átvált az IFRS9 várható veszteség alapú modelljére.

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

3.4.3. Működési kockázat

A működési kockázat az emberek, belső folyamatok, a rendszerek nem megfelelő, vagy hibás működése, illetve külső tényező által előidézett veszteségek kockázata.

A belső és külső csalásból, üzletmenet-fennakadásból és rendszerhibákból, munkáltatói gyakorlatból és munkabiztonságból, tárgyi eszközökben bekövetkező károkból, valamint végrehajtási, teljesítési és folyamatkezelési hibákból eredő működési kockázatokat a Jelzálogbank sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

A működési kockázati eseményeket és veszteségeket a Jelzálogbank külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket értékeli, szenárióelemzéseket készít, és működési folyamatait az értékelés alapján módosítja. A működésikockázat-kezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

3.4.4. Kamatkockázat

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

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek hátralévő kamatperiódusának 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.

3.4.5. Árfolyamkockázat

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

A keletkező nyitott devizapozíciót a Jelzálogbank az anyabank által megállapított limiteken belül tartja.

3.4.6. Likviditási kockázat

A Jelzálogbank treasury tevékenységének alapvető eleme a likviditás biztosítása, valamint az eszközök és források lejáratának eltéréséből fakadó likviditási kockázat csökkentése és semlegesítése.

A Jelzálogbank a likviditási kockázat mérséklését alapvetően a követelések és kötelezettségek lejárat szerkezetének összehangolása, valamint bankközi ügyletek révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejárat transzformációt is alkalmazhat.

Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejárat és mennyiségi eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (1-3 hónapos lejárat tartomány) illetve a jelzáloglevél-kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (1 évnél hosszabb lejárat tartomány) megoldásokat alkalmazhat.

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

A Jelzálogbank figyelemmel kíséri a refinanszírozási ügyletek – mint tényleges kivettséget kiváltó eszközök -, illetve a refinanszírozási ügyletek által a jelzáloglevelek fedezeti könyvébe került partnerbanki ügyfélügyletek – mint potenciális kivettséget kiváltó faktorok - kamatozási és lejárat jellemzőit egyaránt.

3.4.7. Szabályozási kockázat

A Jelzálogbank üzletmenetét és a hitelporfólió nagyságát közvetlenül befolyásolják a számviteli szabályok, valamint a hitelezésre, a befektetési tevékenységre, a bankok adózására, a Jelzáloglevél-kibocsátók körére vonatkozó, valamint az előírt pénzügyi mutatókkal kapcsolatos követelményeket megfogalmazó jogszabályok változása.

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

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

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

A Jelzálogbank tőkemegfelelése némiképp csökkent 2018 első felében, de még mindig magasnak számít. Az első félév végére a Jelzálogbank tőkemegfelelési-mutatója 105,66 %-ra változott, az elmúlt év hasonló időszakának 111,05 %-os értékéhez képest.

A jövedelmezőséget bemutató KPI-ok is kedvezőbb képet mutatnak 2018 első félév végén:

ROE 2018 I. félév: 4,93 %
ROE 2017 I. félév: 13,32 %

ROA 2018 I. félév: 0,41 %
ROA 2017 I. félév: 1,22 %

A tőkearányos és az eszközarányos megtérülés egyaránt alulmúlta az egy évvel korábbi értékeket, amelynek elsődleges oka a Jelzálogbank nettó kamatbevételének szűkülése és az IFRS 9 bevezetésével kapcsolatos egyszeri negatív eredményhatások voltak.

A hitelállományra vetített rizikó költség az IFRS 9 átállás egyszeri hatásai következtében jelentősen emelkedett a viszonyítási időszakhoz képest.

COR 2018 I. félév: 528,27 bp
COR 2017 I. félév: -56,96 bp

4. Fedezeti jelentés

A jelzáloglevelek és fedezetek 2018. első félév végén fennálló értékei

2018. június 29.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	135.000.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	20.767.690.000	Ft
Összesen (a+b)	155.767.690.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	1.150.100.000	Ft
➤ Kamata (d)	123.436.228	Ft
Összesen (c+d)	1.273.536.228	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	136.150.100.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	20.891.126.228	Ft
Mindösszesen (a+b+c+d)	157.041.226.228	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	131.146.156.698	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	38.553.626.750	Ft
Összesen (e+f)	169.699.783.448	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	0	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	0	Ft
Összesen (g+h)	0	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	131.146.156.698	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	38.553.626.750	Ft
Mindösszesen (e+g+f+h)	169.699.783.448	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	14.900.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	4.172.000.000	Ft
Összesen (i+j)	19.072.000.000	Ft

A pótfedezeteket teljes mértékben magyar állampapírok alkotják.

5. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2018. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

Budapest, 2018. augusztus 29.



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Kecskésné Pavlics Babett
Belső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.

KIEGÉSZÍTÉSEK

2. Éves Jelentés 2018

2. számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, az MNB H-KE-III-387/2018. (2018. augusztus 21.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2019. május 13.

MNB engedély száma és kelte: H-KE-III-326/2019., 2019.május 21.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (4) bekezdésének megfelelően 2019. április 30-án közzétette, majd 2019 május 3-án javította 2018. évi Éves Jelentését, az - MNB által H-KE-III-387/2018. (2018. augusztus 21.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű 2018-19. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2018. évi Éves jelentésével.

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

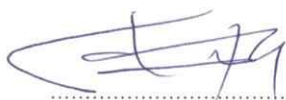
2. Éves jelentés 2018.

NYILATKOZATOK

Alulírottak, mint az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 2. számú kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a jelzáloglevelek, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2019. május 13.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.



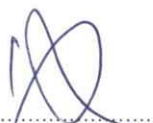
Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor
Igazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.

UniCredit Bank Hungary Zrt.



Csáky Attila
Ügyvezető igazgató



Scholtz Péter
Igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.
922.

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

ÉVES JELENTÉSE

2018



Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés.....	185
2.	Független könyvvizsgálói jelentés.....	186
3.	Éves beszámoló.....	191
3.1.	Mérleg.....	191
3.2.	Eredménykimutatás.....	192
3.3.	Teljes átfogó eredmény.....	193
3.4.	Saját tőke változás kimutatás.....	194
3.5.	Cash Flow Kimutatás.....	195
3.6.	Kiegészítő információk.....	196
4.	Vezetőségi jelentés.....	240
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása.....	240
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai.....	240
4.3.	Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye.....	241
4.4.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása.....	243
4.5.	Likviditáskezelés.....	246
4.6.	Foglalkoztatási politika.....	246
4.7.	A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	247
4.8.	Szavatoló tőke változása.....	249
4.9.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	249
5.	Forgalomban levő jelzáloglevelek és fedezetek értékei, pótfedezetek.....	250
6.	Végrehajtási árverések.....	251
7.	Átvett ingatlanok.....	251
8.	Jelzáloghitel-törlesztések összege.....	251
9.	Nyilatkozat.....	251

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült az 1997. évi XXX. törvényben (Jht.) és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben meghatározottakkal összhangban.

Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (International Financing Reporting Standards, IFRS) szerint készült 2018-as üzleti évre vonatkozó éves beszámolóban közölt adatokkal.

2. Független könyvvizsgálói jelentés

Deloitte.

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

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

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a „Bank”) 2018. évi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-i fordulónapra készített egyedi pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 220,127 M Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó egyedi eredménykimutatásból, egyedi átfogó eredménykimutatásból – melyben a tárgyévi nettó eredmény 657 M Ft nyereség –, egyedi saját tőke változás kimutatásból és cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Bank 2018. december 31-én fennálló pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

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

Függetlenek vagyunk a Banktól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<i>Hitelek várható hitelezési veszteségének számítása</i>	
<p>(Részletek a pénzügyi kimutatás 16. és 37. megjegyzéseiben)</p> <p>A Bank 2018. december 31-én összesen nettó 7,653 M Ft értékű ügyfelekkel szembeni követelést mutatott ki (bruttó érték 7,760 M Ft), amellyel szemben 107 M Ft értékvesztés került elszámolásra.</p> <p>A várható hitelezési veszteség meghatározása a portfólió alapon képzett csoportos értékvesztés modellek kialakítása esetén jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és szubjektív feltételezések alkalmazásán alapul.</p> <p>Az értékvesztés kalkulációját befolyásoló jelentős feltételezések többek között a következőkre vonatkoznak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IFRS9 hitelkockázati besorolás (staging) - a fedezetek értékelése - a fedezetek érvényesítési ideje - a hitelek bedőlésének valószínűsége - a hitelügyletből származó várható jövőbeli cash-flow-k becslése - vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett (POCI) pénzügyi eszközök besorolása és kezelése. <p>A fentiekre tekintettel a hitelek értékvesztésének vizsgálatát kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.</p>	<p>Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazták:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a hitelek monitoringjával és az értékvesztés megállapításával és rögzítésével kapcsolatos alapvető belső kontrollok ellenőrzése - staging besorolások megfelelőségének portfólió szintű vizsgálata, - az értékvesztés elszámoláshoz kapcsolódó menedzsment becslések megfelelőségének vizsgálata, - a csoportos értékvesztés-modellek megfelelőségének felülvizsgálata és az alkalmazott paraméterek (nemteljesítési kockázat - PD, nemteljesítési veszteség - LGD, várható hitelezési veszteség - ECL, makrógazdasági faktorok) vizsgálata szakértőink bevonásával, az értékvesztés újrakalkulációja, - hitelportfólió átfogó elemzése.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Bank 2018. évi üzleti jelentéséből állnak, amelyeket a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk, valamint éves jelentésből állnak, amelyet várhatóan a könyvvizsgálói jelentés dátuma után bocsátanak rendelkezésünkre, de nem tartalmazzák a pénzügyi kimutatásokat és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „*Vélemény*” szakaszában a pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

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

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy az üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek, és erről, valamint az üzleti jelentés és a pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Bank 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Bank 2018. évi pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Bank számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Bankról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Amikor átolvassuk az éves jelentést, ha arra a következtetésre jutunk, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk az adott kérdést kommunikálni az irányítással megbízott személyek felé.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége a pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Banknak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Bankot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Bank pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Bank belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseménnyel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Bank vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Bank nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizgálat jelentős megállapításait, beleértve a Bank által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2018. április 26-i részvényesi határozattal kerültünk megválasztásra a Bank könyvvizsgálójának és megbízásunk 6 éve tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja


Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Bank auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2019. február 5-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Bank részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a Bank részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírója minősül.

Budapest, 2019. február 5.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005313

3. Éves beszámoló

3.1. Mérleg

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Egyedi mérleg
2018. december 31.

(millió Ft)

	<u>Kiegészítő információ</u>	<u>2018.12.31.</u>	<u>2017.12.31.</u>
Eszközök			
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	14	449	0
Banki kihelyezések	15	171 627	188 646
Ügyfél kihelyezések	16	7 653	9 596
Befektetési célú értékpapírok	17	40 236	19 910
Tárgyi eszközök	19	0	0
Immateriális javak	20	2	2
Halasztott adó eszköz	13	0	0
Egyéb eszközök	21	<u>160</u>	<u>82</u>
Eszközök összesen		<u>220 127</u>	<u>218 236</u>
Források			
Pénzintézeti források	22	41 737	85 375
Ügyfélforrások	23	174	209
Kibocsátott kötvények	24	157 837	110 105
Halasztott adó kötelezettség	13	9	72
Egyéb kötelezettségek	25	119	118
Egyéb céltartalék	28	<u>276</u>	<u>257</u>
Kötelezettségek összesen		<u>200 152</u>	<u>196 136</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	26	3 000	3 000
Tőketartalék		783	783
Eredménytartalék		14 340	13 592
Jogi tartalékok	27	856	791
Értékelési tartalékok		339	863
Adózott eredmény		657	3 071
Saját tőke összesen		<u>19 975</u>	<u>22 100</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen		<u>220 127</u>	<u>218 236</u>

A kiegészítő információk (1-42) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

3.2. Eredménykimutatás

Egyedi eredménykimutatás 2018. december 31.

(millió Ft)

	<u>Kiegészítő információ</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	6	5 728	5 726
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	6	<u>(3 248)</u>	<u>(3 219)</u>
Nettó kamatbevétel	6	<u>2 480</u>	<u>2 507</u>
Jutalékbevételek	7	5	9
Jutalékráfordítások	7	<u>(335)</u>	<u>(87)</u>
Nettó jutalékbevétel	7	<u>(330)</u>	<u>(78)</u>
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	8	<u>(28)</u>	-
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	9	<u>(580)</u>	<u>(142)</u>
Devizaeredmény	8	<u>3</u>	<u>(5)</u>
Működési eredmény		<u>1 545</u>	<u>2 282</u>
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	37	(230)	652
Nettó pénzügyi működési eredmény		<u>1 315</u>	<u>2 934</u>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	10	(45)	(25)
Általános működési költségek	11	(404)	(372)
Egyéb céltartalék	28	(19)	(233)
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	19	-	-
Immateriális javak értékcsökkenése	20	-	-
Működési költségek		<u>(468)</u>	<u>(630)</u>
Egyéb (ráfordítás)/bevétel	12	(65)	1.071
Egyéb eredmény		<u>(65)</u>	<u>1.071</u>
Adózás előtti eredmény		<u>782</u>	<u>3 375</u>
Adókötelezettség	13	(125)	(304)
Tárgyévi nettó eredmény		<u>657</u>	<u>3 071</u>

A kiegészítő információk (1-42) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Budapest, 2019. február 5.

3.3. Teljes átfogó eredmény

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
Egyedi átfogó eredménykimutatás
2018. december 31.

(millió Ft)

	<u>Kiegészítő</u> <u>információ</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tárgyévi nettó eredmény		<u>657</u>	<u>3 071</u>
A jövőben eredményben realizálandó tételek:			
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték különbözete		(583)	635
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok halasztott adó hatása	13	<u>52</u>	<u>(57)</u>
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok nettó változása		<u>(531)</u>	<u>578</u>
Cash-flow fedezeti tartalék változása		-	-
Cash-flow fedezeti tartalék változásának adója		=	=
Cash-flow fedezeti tartalék nettó változása		=	=
Nettó átfogó eredmény		<u>126</u>	<u>3 649</u>

A kiegészítő információk (1-42) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

3.4. Saját tőke változás kimutatás

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
Egyedi saját tőke változás kimutatás
2017.12.31

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredményt artalék	Jogi tartalékok	Értékelési tartalékok		Adózott eredmény	Összesen
					Valós érték értékelési tartaléka	Cash-flow fedezeti tartalék		
(millió Ft)								
Egyenleg 2017. január 1-én	3 000	783	12 778	483	285	-	2 122	19 451
Előző évi nettó eredmény	-	-	2 122	-	-	-	(2 122)	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	578	-	3 071	3 649
Fizetett osztalék	-	-	(1 000)	-	-	-	-	(1 000)
Üzleti kombináció	-	-	-	-	-	-	-	-
Eredménytartalékból történő átvezetések	-	-	(308)	308	-	-	-	-
Egyenleg 2017. december 31-én	3 000	783	13 592	791	863	-	3 071	22 100

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
Egyedi saját tőke változás kimutatás
2018. december 31.

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredményt artalék	Jogi tartalékok	Értékelési tartalékok		Adózott eredmény	Összesen
					Valós érték értékelési tartaléka	Cash-flow fedezeti tartalék		
(millió Ft)								
Egyenleg 2018. január 1-én	3 000	783	13 592	791	863	-	3 071	22 100
IFRS 9 átállás hatása	-	-	(58)	-	7	-	-	(51)
Egyenleg 2018. január 1-én IFRS 9 és a beolvasás szerint	3 000	783	13 534	791	870	-	3 071	22 049
Előző évi nettó eredmény	-	-	3 071	-	-	-	(3 071)	0
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	(531)	-	657	126
Fizetett osztalék	-	-	(2 200)	-	-	-	0	(2 200)
Üzleti kombináció	-	-	-	-	-	-	0	0
Eredménytartalékból történő átvezetések	-	-	(65)	65	-	-	0	0
Egyenleg 2018. december 31-én	3 000	783	14 340	856	339	-	657	19 975

A kiegészítő információk (1-42) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

3.5. Cash Flow Kimutatás

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Egyedi cash-flow kimutatás 2018. december 31.

(millió HUF)

	<u>Kiegészítő információ</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás			
Adózás előtti eredmény		782	3 375
Készpénzmozgást nem okozó tételek:			
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon		-	(2)
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	27,37	13	(557)
Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbözetének nem realizált (vesztesége)/nyeresége	17	(587)	637
Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása		0	0
Adókötelezettség	13	<u>(125)</u>	<u>(304)</u>
<i>Működési pénzáramlás</i>		<u>(699)</u>	<u>(226)</u>
<i>Jelenlegi adó eszközök változása</i>	13	(60)	24
<i>Egyéb eszközök változása</i>	21	11	25
<i>Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása</i>	14	(449)	0
<i>Jelenlegi adó kötelezettségek változása</i>	13	(63)	33
<i>Egyéb kötelezettségek változása</i>	25	1	49
<i>Ügyfelekkel szembeni követelések változása</i>	16	2 309	4 321
<i>Egyéb bankbetétek változása</i>	15	16 644	(8 964)
<i>Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása</i>	23	(35)	44
<i>Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása</i>	22	(43 637)	17 629
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>		<u>(25 279)</u>	<u>13 161</u>
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás			
Befektetési célú értékpapírok változása	17	(20 336)	44
Befektetési célú ingatlanok változása		-	<u>0</u>
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>		<u>(20 336)</u>	<u>44</u>
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás			
Kibocsátott kötvények változása	24	47 732	(15 354)
Fizetett osztalék		<u>(2 200)</u>	<u>(1 000)</u>
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>		<u>45 532</u>	<u>(16 354)</u>
Nettó pénzeszköz változás		0	0
Pénzeszközállomány az év elején		<u>0</u>	<u>0</u>
Pénzeszközállomány az év végén		<u>0</u>	<u>0</u>

A kiegészítő információk (1-42) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

3.6. Kiegészítő információk

1. Általános megjegyzések

UniCredit Jelzálogbank Zrt. ("Jelzálogbank") magyar törvényi előírásoknak megfelelően bejegyzett részvénytársaság Magyarországon, 1998. június 8 óta. A Jelzálogbank közvetlen tulajdonosa az UniCredit Bank Zrt., a végső anyavállalat pedig az UniCredito Italiano Spa ("Csoport"). A Jelzálogbank Cégbíróságon bejegyzett címe 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

A Jelzálogbank működését a jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény szabályozza. A törvény értelmében a Jelzálogbank jogosult Magyarország vagy az Európai Gazdasági Térség más tagállamának területén lévő ingatlanon alapított jelzálog fedezete mellett hitelt nyújtani illetve jelzálogleveleket kibocsátani. A Jelzálogbank ügyfélbetétek gyűjtésére nem jogosult.

Az UniCredit csoport tagjaival folytatott ügyletek között szerepelnek hitelkapcsolatok, ahol a kapcsolt vállalkozások hitelfelvevők vagy kezesek, illetve betétesek. Az ilyen ügyleteket lényegében, egyéb kikötés hiányában, a harmadik felekkel szemben alkalmazott üzleti feltételek mellett kötik meg.

A Jelzálogbank könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. ("Deloitte"), személyében felelős könyvvizsgáló Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (tagszáma: 005313).

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy Tornay-Csomor András.

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat a Felügyelő Bizottság 2019. február 5-én fogadta el.

2. Az egyedi pénzügyi kimutatások készítésének alapelvei

a.) Megfelelőségi nyilatkozat

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2000. évi C. törvényben biztosított lehetőséggel élve a Nemzetközi Számviteli Standard Testület ("IASB") által kibocsátott és az EU által is befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal ("IFRS") összhangban készültek.

b.) Értékelési elvek

Az egyedi pénzügyi kimutatások magyar Forintban készültek, abban a devizanemben, mely azon elsődleges gazdasági környezet pénzneme, melyben a Jelzálogbank tevékenykedik („funkcionális pénznem”). A Jelzálogbank a könyveit is ezen pénznemben vezeti. Ha másként nincs jelezve, akkor a magyar Forintban ismertett pénzügyi információk millióra lettek kerekítve.

Az egyedi pénzügyi kimutatások a derivatív pénzügyi termékekre, a kereskedési célú eszközökre és kötelezettségekre és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközök tekintetében valós érték alapon lettek elkészítve, - kivéve azon tételeket, melyeknél nem mérhető megbízhatóan a valós érték. Az utóbbi tételek amortizált bekerülési értéken vagy bekerülési értéken lettek kimutatva. A többi pénzügyi eszköz és kötelezettség valamint a nem-pénzügyi eszközök és kötelezettségek amortizált bekerülési értéken vagy bekerülési értéken lettek kimutatva.

3. Főbb számviteli elvek

Az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítésénél az alább felsorolt főbb számviteli alapelvek kerültek alkalmazásra. Ezek az alapelvek következetesen lettek alkalmazva minden érintett évre, külön jelezve az ezektől való esetleges eltéréseket.

a.) Összehasonlító adatok

Bizonyos egyenlegek az összehasonlíthatóság érdekében átsorolásra kerülnek az előző évi adatokban, a konzisztencia biztosítása érdekében, amennyiben volt ilyen.

Az IFRS 9 első alkalmazásával kapcsolatosan összehasonlító adatként az IAS 39 szerinti 2017. év végi adatokkal egyező információk kerülnek közzétételre, ezáltal torzítva az összehasonlíthatóságot.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

b.) Készpénz és likvid befektetések

A pénzeszközök tartalmazzák az egyéb bankoknál vezetett nostro számla egyenlegét, amelyek bekerülési értéken szerepelnek a mérlegben.

c.) Pénzügyi instrumentumok

2014 júliusában az IASB kibocsátotta az IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok” standard végleges verzióját, mely 2016 novemberében az EU által is befogadásra került.

Az IFRS 9 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő pénzügyi év kezdőnapjától hatályos, előalkalmazása megengedett. A Jelzálogbank a 2018. január 1-től kezdődő üzleti évektől alkalmazza. A Jelzálogbank a módosított visszamenőleges átállási módszert alkalmazta.

a) Besorolás

Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 egy új besorolási és értékelési megközelítést alkalmaz a pénzügyi eszközök tekintetében, amely egyrészt függ a választott üzleti modelltől, ahogyan az eszközöket kezeli a Jelzálogbank, másrészt pedig függ a pénzáramlások jellemzőitől.

A Jelzálogbank üzleti modellje olyan szinten kerül meghatározásra, amely tükrözi, hogy a pénzügyi eszközök csoportjait hogyan kezelik együtt egy adott cél elérése érdekében. Az üzleti modell nem függ a vezetők egyes instrumentumokkal kapcsolatos szándékaitól

Ennek megfelelően ez a feltétel nem “besorolási megközelítést” takar, hanem magasabb aggregátsági szinten határozandó meg. Mindazonáltal a Jelzálogbank több üzleti modellt is alkalmazhat pénzügyi instrumentumai kezelésére.

A következő üzleti modell kategóriák kerültek kialakításra az IFRS 9-nek megfelelően:

- Held to Collect (“HTC”): szerződéses cash-flow-k beszedése érdekében tartott instrumentum, mely vásárlásának célja, hogy hosszú távon kamatjövdelemre tegyen szert a Jelzálogbank. Nem feltétlenül szükséges lejáratig tartani ezeket a pénzügyi instrumentumokat. Az értékesítés megengedett, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata megnövekedett, illetve abban az esetben is konzisztens lehet az értékesítés az üzleti modellel, ha az a hitelezési koncentrációs kockázat miatt merül fel, vagy a lejáratához közel esik.
- Both Held to Collect and for Sale (“HTCS”): szerződéses cash-flow-k beszedése és egyidejűleg a pénzügyi eszközök eladása érdekében tartott instrumentum. A vásárlás célja a szerződéses cash-flow-k beszedése mellett, hogy nyereséget realizáljon a Jelzálogbank az instrumentum valós értékének a növekedéséből, illetve hogy minimalizálja a valós érték csökkenéséből eredő veszteségeket közép- és hosszú távon. Ebben az üzleti modellben a HTC kategóriához képest gyakrabban és nagyobb értékben történnek értékesítések.
- Held to Benefit from Changes in Fair Value (OTHER): főként kereskedésre tartott értékpapír, mely vásárlása rövid távú nyereségszerzés céljából történik. Ezt az üzleti modellt „maradék kategóriának” tekintjük.

Az üzleti modellbe sorolásnak tükröznie kell a Jelzálogbank várakozásait, azaz nem csak a szándékot, hanem a képességet is. A besorolás nem olyan scenáriók alapján történik, amelyek bekövetkezésének esélye ésszerűen nem várható (‘worst case’ vagy ‘stress case’ scenárió). Így ha a Jelzálogbank azt tervezi, hogy egy bizonyos portfóliót vagy pénzügyi eszközt egy ‘stress case’ scenárió esetén el fog adni, az nem befolyásolja az üzleti modell értékelését, amennyiben a Jelzálogbank azt várja, hogy ez az esemény várhatóan nem fog bekövetkezni.

Az olyan eladások esetében, amelyek nem a hitelkockázat növekedésével vannak összefüggésben, a következő megállapításokat tehetjük az eladás értékét illetően.

Az SPPI kritériumok vizsgálatakor a Jelzálogbank elemzi, hogy a hitelszerződésekhez, vagy más adósság instrumentumokhoz kapcsolódó szerződéses pénzáramlások kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, vagyis a szerződésből származó tőke és az ezután járó kamat kifizetések konzisztensek az alapvető kölcsönmegállapodásokkal. Az alapvető kölcsön megállapodásokban a kamat legfontosabb eleme a pénz időértékének ellenértéke, illetve a hitelezési kockázat; ezen kívül a kamat tartalmazhatja még a pénzügyi eszköz meghatározott ideig történő tartásával összefüggő alapvető hitelezési kockázatok ellenértékét, illetve nyereséghányadot.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

A fentiek alapján a pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolhatók:

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök:

Amortizált bekerülési értéken kell értékelni azon pénzügyi eszközöket, melyek esetében az eszközt a HTC üzleti modellben tartja a Jelzálogbank, továbbá a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései. Ide kerülnek besorolásra az ügyfeleknek és bankoknak adott kölcsönök és előlegek, továbbá különféle követelést megtestesítő értékpapírok, melyek megfelelnek a fenti feltételeknek.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök ("FVOCI"):

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni azon pénzügyi eszközöket, melyek esetében az eszközt a HTCS üzleti modellben tartja a Jelzálogbank, továbbá a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A Jelzálogbank azokat a különféle követelést megtestesítő értékpapírokat sorolja ide, melyek megfelelnek az említett feltételeknek.

Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök ("FVTPL"):

Ebbe a kategóriába kerülnek azok a pénzügyi eszközök, melyeket Other üzleti modell alapján tart a Jelzálogbank, illetve melyek üzleti modellje HTC vagy HTCS, de nem felelnek meg annak a feltételnek, hogy a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Fedezeti instrumentumok. Olyan pénzügyi instrumentumok, melyeket a Jelzálogbank azzal a céllal köt, hogy fedezze a pénzügyi piacokon végrehajtott tranzakcióinak kamatláb- és devizakockázatát.

Amikor egy derivatív ügylet egy kimutatott követelés, kötelezettség vagy biztos elkötelezettség eredménykimutatást érintő valós érték változása kapcsán valós érték fedezeti kapcsolatba vonásra kerül, akkor a származékos ügyletnek a valós érték változása azonnal elszámolásra kerül az eredménykimutatásba, a fedezett ügyletnek a fedezett kockázattal kapcsolatos valós értékének változásával együtt.

A cash-flow fedezésre kijelölt derivatív ügyletek a cash-flow változékonyságának kiküszöbölését szolgálják a Jelzálogbank eszköz-forrás menedzselési tevékenységének keretében. A változó kamatozású kamatkövetelések és változó kamatozású eszközök és kötelezettségek pénzfizetései kerülnek elcserélésre fix kamatozású kamatkifizetésekre, elsősorban kamatswap ügyletek segítségével. Kamatswap ügyletek alkalmazása történik a fix kamatozású, az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt kötvényeknek a piaci kamatlábak változása miatt bekövetkező valós érték változásának fedezésénél is.

A cash-flow fedezeti eszközként nyilvántartott derivatívák valós értékében bekövetkezett változások hatékony része az átfogó eredménykimutatásban kerül elszámolásra (cash-flow hedge fedezeti tartalék). A hatékonytalan részhez kötődő pozitív vagy negatív valós érték változás az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

A saját tőkében korábban felhalmozódott fedezeti tartalék akkor kerül átvezetésre az eredménybe, amikor a fedezett ügylet hatása is megjelenik az eredményben. Amennyiben egy fedezett előrejelzett tranzakció nem pénzügyi eszközként vagy nem pénzügyi forrásként realizálódik, a korábban a fedezeti tartalékkal szemben elszámolt pozitív vagy negatív tételek átsorolására és figyelembe vételre kerülnek a nem pénzügyi eszköz vagy nem pénzügyi kötelezettség bekerülési értékének meghatározásában.

A fedezeti elszámolás megszüntetésre kerül, ha a Jelzálogbank a fedezeti kapcsolatot megszünteti, ha a fedezeti ügylet lejár, eladásra, lehívásra vagy bezárásra kerül, vagy ha a továbbiakban nem felel meg fedezeti elszámolás követelményeinek. A korábban a fedezeti tartalékkal szemben elszámolt pozitív vagy negatív tételek a hatékony cash-flow fedezeti kapcsolat kezdetétől a tőkében maradnak, és csak akkor kerülnek átvezetésre az eredménybe, amikor az előre jelzett ügylet hatása is megjelenik az eredményben. Ha az előrejelzett ügylet bekövetkezése nem várható, a korábban a fedezeti tartalékkal szemben elszámolt pozitív vagy negatív tételek azonnal átvezetésre kerülnek az eredménybe. A valós érték fedezeti kapcsolatban, az effektív kamatláb módszerrel érintett fedezett tétel bármely módosítása az újrászámított effektív kamatláb alkalmazása által a hátralevő futamideje során elamortizálódik az eredménykimutatásba, amennyiben az újrászámított effektív kamatlábbal való amortizáció nem lehetséges, a módosítás értékét lineáris módszerrel kell amortizálni.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

Pénzügyi kötelezettségek

A pénzügyi kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken kell besorolni, kivéve azokat a pénzügyi kötelezettségeket, melyek eredménnyel szemben valós értéken kerülnek értékelésre. Ezek közé tartoznak a kereskedési céllal tartott pénzügyi kötelezettségek, származékos pénzügyi kötelezettségek. A Jelzálogbank nem él azzal a lehetőséggel, hogy visszavonhatatlanul eredménnyel szemben valós értéken értékeltként jelöl meg pénzügyi kötelezettséget.

b) Bekerülés és kivezetés

A Jelzálogbank a pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket a kötés napján rögzíti. A pénzügyi eszközök, és a pénzügyi kötelezettségek kezdetben az ügyletekhez közvetlenül hozzárendelhető tranzakciós költségekkel módosított valós értéken kerül megjelenítésre.

Ettől az időponttól kezdve az eszközök valós értékében bekövetkező változásból eredő nyereségek és veszteségek elszámolásra kerülnek az eredménykimutatásban, vagy a tőkében, amennyiben az eszköz eredménnyel szemben valós értéken értékelt, vagy egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszköz. Az adott követelések azon a napon kerülnek rögzítésre, amikor az összeg kifizetésre kerül a tranzakcióban résztvevő másik félnek.

A pénzügyi eszközök akkor kerülnek kivezetésre, amikor lejárnak az eszköz cash-flow-ira vonatkozó jogok, vagy a Jelzálogbank a tulajdonjogból származó összes hasznát és kockázatát lényegében átruházta. Ha a Jelzálogbank nem ruházta át, illetve nem tartja meg lényegében a pénzügyi eszközök tulajdonjogából származó kockázatokat és hasznat, akkor a Jelzálogbank határozza meg, hogy megtartja-e a pénzügyi eszköz ellenőrzését. Ebben az esetben, ha a Jelzálogbank nem tartotta meg az ellenőrzést, ki kell vezetnie a pénzügyi eszközt és elkülönítetten eszközként vagy forrásként/kötelezettségként kell kimutatnia az átadás során felmerült, illetve fennmaradó bármely jogokat és kötelezettségeket.

A pénzügyi kötelezettségek akkor kerülnek kivezetésre, amikor a szerződéses kötelezettségek teljesülnek, törlésre kerülnek, vagy lejárnak.

c) Értékelés

Kezdeti értékelés

A pénzügyi eszközök értékelése bekerüléskor bekerülési értéken történik, amely a valós érték módosítva az ügyletkez közvetlenül hozzárendelhető tranzakciós költségekkel. Sok esetben a pénzügyi eszköz bekerüléskori valós értéke megegyezik a fizetett ellenértékkel.

Követő értékelés

A nyilvántartásba vételt követően minden kereskedési és fedezeti célú pénzügyi eszköz és kötelezettség, és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszköz nyilvántartása valós értéken történik, kivéve azokat, amelyeknek nincs aktív piacról származó jegyzett piaci ára, és ezért a valós érték nem meghatározható. Ezek értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken (mely tartalmazza a tranzakciós költségeket is) szerepelnek.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök halmozott értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerül nyilvántartásra. A prémium és diszkont, a vonatkozó eszköz nyilvántartási értékének részét képezi, és amortizálódik. A havonta felülvizsgálatra kerülő hitelek kivételével a pénzügyi eszközök a mérleg fordulónapján kerülnek felülvizsgálatra, hogy megfigyelhető-e a hitelkockázat jelentős növekedése a bekerülés óta. Amennyiben hitelkockázat növekedése tapasztalható, akkor az eszköz megtérülő értéke megbecsülésre kerül.

Valós érték értékelési elvek

A Jelzálogbank által alkalmazott valós értékelési elvek az 5. kiegészítő információban kerülnek ismertetésre.

Nyereségek és veszteségek a későbbi értékelés során FVTPL eszközök és FVOCI eszközök esetén

A valós értéken nyilvántartott kereskedési célú pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök valós értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközök tartalékában kerülnek elszámolásra, kivéve azokat, melyek valós érték fedezeti kapcsolatban vannak; ezeknek a fedezett kockázat miatti valós érték változása az eredménykimutatásban kerül elszámolásra. A cash-flow fedezeti eszközként alkalmazott derivatívák valós értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek a cash-flow fedezeti tartalékban kerülnek elszámolásra. Bármilyen, az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökön fennálló értékvesztés az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

Az ügyletek kivezetésekor az átértékelési tartalékban felhalmozott egyenleget ki kell vezetni. Az adósság instrumentumoknál a kivezetés eredménnyel szemben történik, míg azon tőkeinstrumentumok esetében, melyeket FVOCI értékelési kategóriájúnak jelölt meg a Jelzálogbank, a felhalmozódott átértékelési különbözetet a saját tőkén belül az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

d.) Devizaügyletek

A külföldi pénznemben denominált ügyletek a tranzakció napján érvényes napi Magyar Nemzeti Bank ("MNB") árfolyamon a funkcionális pénznemre kerülnek átszámításra. Az ilyen ügyletek zárásából felmerülő, továbbá az év végén devizában fennálló pénzügyi eszközök és források év végi árfolyamon történő kiértékeléséből adódó deviza árfolyamnyereség, illetve árfolyamvesztés az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, kivéve a hatékony cash-flow fedezeti ügyleteket, melyeknél ez az eredmény a tőkében határolódik el.

e.) Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek.

f.) Immateriális javak

Az immateriális javak halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek. Az immateriális javak rendszeres időközönként átvizsgálásra, és szükség esetén teljes mértékben leírásra kerülnek. A Bank nem rendelkezik határozatlan hasznos élettartamú immateriális jószággal.

g.) Értékcsökkenés

A tárgyi eszközöknél és immateriális javaknál az eredménykimutatásban a beszerzési érték leírására értékcsökkenés számolódik el, a tárgyi eszközök és immateriális javak becsült hasznos élettartama során. Minden fentebb felsorolt eszköz (kivéve a földterületeket és a folyamatban lévő beruházásokat) értékcsökkenésének elszámolása lineáris módszer alkalmazásával történik. Az éves értékcsökkenési kulcsok a következők:

Értékcsökkenési kulcs (%)

Immateriális javak	20
Irodai berendezések	14,5
Járművek	20

h.) Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Amennyiben objektív bizonyíték áll fenn arra vonatkozóan, hogy egy nem pénzügyi eszköz értékvesztett, úgy az eszköz könyv szerinti értéke és megtérülési értéke (mely a következő kettő közül a nagyobb: az eszköz valós értéke, csökkentve az értékesítés költségeivel, vagy az eszköz használati értéke, azaz az eszközből várható jövőbeni cash-flow-k nettó jelenértéke) összehasonlításra kerül. Az összehasonlítás különbsége az eredménybe kerül elszámolásra. Amennyiben az értékvesztésre utaló körülmények már nem állnak fent, és ennek következtében az értékvesztés visszairására kerül sor, úgy a megemelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt az értéket, melyen az értékvesztések elszámolása előtt szerepelt az eszköz.

i.) Követelések

A Jelzálogbank által nyújtott hitelek az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök, illetve az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök között szerepelnek. Azok a vásárolt hitelek, amelyeket a Jelzálogbank szándékai és lehetőségei szerint lejáratig fog tartani, valamint az SPPI kritériumoknak megfelelnek, az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök közé kerülnek besorolásra.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

A Jelzálogbank által nyújtott amortizált bekerülési értéken tartott hitelek az esetleges hitelezési veszteséget megtestesítő értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra, mely a várhatóan megtérülő értéket mutatja.

A vásárolt vagy keletkeztetett pénzügyi eszközök ("POCI eszközök") a kezdeti megjelenítéskor értékvesztettek. A POCI eszközök kezdeti megjelenítésének időpontja az az időpont, amikor a Jelzálogbankra vonatkozóan a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei kötelezővé válnak.

A POCI eszközök kezdeti megjelenítéskor Stage 3-as besorolást kapnak. A hitelezési kockázat jelentős javulását követően ezen eszközök kerülhetnek Stage 2-es besorolásba, azonban ez a számviteli kezelésüket nem befolyásolja. POCI eszköz nem kaphat Stage 1-es besorolást. A Stage besorolásról bővebb leírás a 4. kiegészítő információban található.

A pénzügyi év során a hiteleken és követeléseken képződött bevétel meghatározásához az effektív kamatláb eljárás kerül alkalmazásra. Az effektív kamatláb az összes hitelre és követelésre egyedileg kerül megállapításra.

Az effektív kamatláb az a ráta, amellyel a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség várható élettartama alatti becsült jövőbeni készpénzkifizetések vagy –bevételek pontosan a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére, vagy a pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értékére diszkontálhatók. Az effektív kamatláb kiszámításánál minden szerződéses cash-flow, beleértve a díj- és jutalékbevételeket is, figyelembe lett véve, ugyanígy a lehetséges prémium és diszkont is. A becsült jövőbeli veszteségek nem részei a számításnak. A számítás eredménye az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

j.) Értékvesztésre és hitelezési veszteségekre képzett tartalékok

A Jelzálogbank számviteli elvei alapján rendszeres időközönként felülvizsgálja követelésállományát, és amennyiben szükséges, értékvesztést számol el. Az értékvesztés mértékét a kintlévőségek behajthatóságának vizsgálata alapján határozza meg. Az értékvesztés növekedése, illetve csökkenése az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt eszközök esetében a tőkében kerül átvezetésre. A hitelek értékelésére vonatkozóan további részletek a Kockázatkezelési Politika fejezetben kerülnek ismertetésre.

k.) Ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

A betétek olyan készpénz összegek, melyet a Jelzálogbank elfogad más bankoktól, illetve az ügyfelektől, és ezek teremtik meg az aktív üzletág forrását. A betétek bekerüléskor valós értéken értékelték, később amortizált bekerülési értéken. A Jelzálogbank nem sorolt be semmilyen betétet valós értéken értékelt instrumentumként.

l.) Jelzálogkötvények

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elsődleges finanszírozási forrása jelzálogkötvények kibocsátásából származik. A jelzálogkötvények fedezett kötvények. A Jelzálogbank csak akkor bocsáthat ki ilyen kötvényeket, amennyiben elegendő fedezete van, amely egyaránt tartalmazhat önálló zálogjogot és egyéb értékpapírokat, mint az államkötvények és kincstárjegyek.

Az önálló jelzálogjog egy olyan típusú jelzálog, ami az azt biztosító követelés nélkül harmadik félre átruházható a Jelzálog-hitelintézetekről és jelzáloglevelekről szóló 1997. évi XXX. törvény értelmében.

A kibocsátott kötvények pénzügyi kötelezettségként szerepelnek, kezdetben az ügylethez rendelhető közvetlen költségekkel növelt kibocsátási értéken, majd amortizált értéken kerülnek kimutatásra.

A Jelzálogbank maximálisan annyi jelzáloglevelet bocsát ki, amennyit az 1997. évi XXX. törvény lehetővé tesz.

m.) Tőkeelemek

i) Jogí tartalékok

Általános tartalék

A 2013. évi CCXXXVII. számú törvény 83. paragrafusa értelmében az adózott eredmény 10%-ának megfelelő általános tartalékot kell képezni. Az általános tartalék a magyar jogszabályok szerinti potenciális jövőbeni veszteségek ellentételezésére használható fel. Az általános tartalék növekedése közvetlenül az eredménytartalékot csökkenti, és így nincsen hatása az adott évi eredményre.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

ii) Értékelési tartalékok

Az értékelési tartalékok a saját tőke részét képezik. Az IFRS alapelveinek megfelelően az értékelési tartalékok kizárólag a cash-flow fedezeti tartalékokat és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközökre képzett tartalékokat tartalmazzák, csökkentve a halasztott adóval, a 3.(c). pont szerint.

n.) Pénzügyi garanciák

A pénzügyi garanciák olyan szerződések, melyek alapján a Jelzálogbank megtérít egy olyan veszteséget, mely egy adós nem teljesítéséből fakad. A Jelzálogbank általában vagy rövid lejáratú garanciákat bocsát ki, egyszeri díjbevétel mellett vagy hosszú lejáratú, folyamatos díjbevétellel járó garanciákat. A pénzügyi garanciák havonta áttekintésre kerülnek, és a várható kifizetés mértékében céltartalék kerül elszámolásra rájuk. Ezek a céltartalékok egyéb kötelezettségként kerülnek kimutatásra.

o.) Bevételek

Nettó kamatbevétel

A kamatbevételek és kamatráfordítások elszámolása az effektív kamatmódszerrel történik az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok esetében.

Az effektív kamatláb hitelenként külön-külön kerül meghatározásra. Az effektív kamatláb megállapításánál az összes szerződéses cash-flow figyelembe vételre kerül, beleértve a jutalékokat, és kezelési költségeket, továbbá az esetleges prémiumot és diszkontot. A valószínűsített jövőbeli veszteségek azonban nem kerülnek figyelembe vételre.

Nettó jutalékbevétel

A nettó jutalékbevétel tartalmazza a díj és jutalék alapú szolgáltatások bevételeit ugyanúgy, mint a harmadik fél által nyújtott szolgáltatások díjráfordításait, melyek a Jelzálogbank díj alapú szolgáltatásaihoz kapcsolódnak. A jutalékok és díjak felmerülésük időpontjában kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

Nettó kereskedési eredmény

A nettó kereskedési eredmény tartalmazza a valós értéken nyilvántartott kereskedési célú pénzügyi eszközök és kötelezettségek eladásából és valós piaci értékének változásából adódó nyereségeket és veszteségeket.

Egyéb tőkebefektetésekkel kapcsolatos eredmény

Az egyéb tőkebefektetésekkel kapcsolatos eredmény tartalmazza a nem kereskedelmi célú eszközök és tőkebefektetések kivezetésekor realizált eredményt.

p.) Adózás

Az éves eredmény után fizetendő társasági adó az adott időszakra vonatkozó, és a halasztott adófizetési kötelezettséget tartalmazza.

Az adott időszakra vonatkozó adófizetési kötelezettség az éves adóköteles eredmény után, a mérleg fordulónapján érvényes adókulccsal számított fizetendő adó. Az éves eredmény az adóalap megállapításához a vonatkozó adózási előírásoknak megfelelően kerül módosításra.

A halasztott adófizetésre mérlegmódszerrel tartalék képzendő az IFRS pénzügyi kimutatásokban szereplő, és a magyar adózási szabályok szerint összeállított mérleg szerinti eszközök és források nyilvántartási értéke között fennálló átmeneti különbözetre. A halasztott adófizetési kötelezettségre képzett tartalék összege attól függ, várhatóan hogyan realizálódik vagy rendeződik az eszközök és források IFRS szerinti, illetve a magyar pénzügyi kimutatásokbeli nyilvántartási értéke közötti különbséget.

A halasztott adó azzal a mértékkel kerül megállapításra, mely várhatóan érvényben lesz az átmeneti különbségek visszafordulásakor, a pénzügyi kimutatások készítésekor érvényes jogszabályok figyelembe vételével.

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

A halasztott adó eszköz csak addig a mértékig vehető figyelembe, ameddig valószínűsíthető, hogy rendelkezésre áll majd olyan jövőbeni adóköteles nyereség, amellyel szemben a fel nem használt adóvesztések és adóhitelek felhasználhatók. A halasztott adó eszközök olyan mértékig kerülnek csökkentésre, amely fölött már nem valószínűsíthető, hogy az adókedvezmény realizálható lesz.

Az IAS 12 alapján történt elemzés szerint a halasztott adó eszközöket és forrásokat nettósítva kell kimutatni a pénzügyi kimutatásokban.

q.) Részvény-alapú kifizetések

A Jelzálogbank alkalmazza az IFRS 2 "Részvény-alapú kifizetések" standard előírásait az UniCredito Italiano Spa által működtetett programok alapján. A Jelzálogbank készpénzes részvény-alapú juttatást biztosít bizonyos munkavállalói részére.

Ezeknek a juttatásoknak az értékét a kibocsátás napján számított valós értéken kell értékelni és az eredménykimutatásban személyi jellegű ráfordításként kell elszámolni, időarányosan az értékelt üzleti év során.

A részvény-alapú kifizetések nem jelentősek a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásaiban.

r.) Mérlegfordulónap utáni események

Mérlegfordulónap utáni események azon kedvező vagy kedvezőtlen események, melyek a mérleg fordulónapja és a pénzügyi kimutatások elfogadásának napja között történnek. Ezen események két kategóriába sorolhatók: azok, melyek körülményei bizonyíthatóan fennálltak a mérlegforduló napján (mérlegforduló napját követő, a mérleget módosító események), és azok, amelyek olyan körülményekre utalnak, melyek mérlegforduló napját követően merültek fel (mérleget nem módosító, mérlegforduló napját követő események).

Minden, mérlegfordulónapot követő esemény a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásainak készítésénél figyelembe vételre került. Nem történt semmilyen jelentős esemény, amely befolyással lehet a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásaira.

s.) Szegmens riport

Tekintettel arra, hogy a Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogkötvények tőzsdén jegyzettek, a vezetés felmérte az IFRS 8 szerinti szegmens riporting szükségességét és arra a megállapításra jutott, hogy a működési szegmensek a Jelzálogbank esetében nem értelmezhetők.

Beleértve az IFRS 15 standard módosításait: IFRS 15 Hatálybalépése az EU által elfogadva 2016 szeptember 22-én, hatályba lép a 2018 január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.

t.) Új standardok és értelmezések

Az IFRS standardok 2018. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

- IFRS 9 "Pénzügyi instrumentumok" standard – az EU által elfogadva 2016. november 22-án (hatálybalép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 2 "Részvényalapú kifizetés standard módosításai" - Részvényalapú kifizetések besorolása és értékelése – EU által elfogadva 2018. február 26-án (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 4 "Biztosítási szerződések" standard módosításai – IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok és IFRS 4 Biztosítási szerződések együttes alkalmazása – az EU által elfogadva 2017 november 3-án (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban, vagy az IFRS 9 első alkalmazásának időpontjától),
- IAS 40 "Befektetési célú ingatlan" standard módosításai - Befektetési célú ingatlanok átruházása – az EU által elfogadva 2018. március 14-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

- IFRS 15 “Vevői szerződésekből származó bevétel” standard és további módosításai – az EU által elfogadva 2016. szeptember 22-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 15 “Vevői szerződésekből származó bevétel” standard módosításai – Magyarázatok az IFRS 15 „Vevőkkel kötött szerződésekből eredő árbevétel” standardhoz – az EU által elfogadva 2017. október 31-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

A Jelzálogbank az IFRS 15 standardot 2018. január 1-től kezdődő üzleti évektől alkalmazza, módosított visszamenőleges átállás metódust választotta az átálláskor.

Az IFRS 15 alkalmazandó azon szerződésekre, amelyeknek tárgya áru vagy szolgáltatás értékesítése/nyújtása a vevők számára.

Az IFRS 15 nem alkalmazható:

- IAS 17 “Lízingek” hatókörébe eső lízingszerződésekre;
- IFRS 4 “Biztosítási szerződések” standard hatókörébe eső biztosítási szerződésekre;
- IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” standard hatókörébe eső pénzügyi instrumentumokra és más szerződéses jogokra, kötelezésekre;
- azonos üzletágba tartozó gazdálkodó egységek közötti nem monetáris eszközök cseréjére;
- egyéb más IFRS-ek alá tartozó szerződéses jogok és kötelezettségekre.

A Jelzálogbank adott szolgáltatásaiból származó bevételre nem vagy csak részben vonatkozik az IFRS 15, így ezekben az esetekben a fenti standardok alkalmazandók a bevétel elszámolására.

A Jelzálogbank esetében a következő tételek tartoznak az IFRS 15 hatásköre alá:

Jutalék és díj bevétel:

- bizonyos szolgáltatások nyújtásával kapcsolatos megszolgált díjak, tanácsadási bevételek

Egyéb bevétel:

- nem banki bevételek

Az IFRS 15 standardot a Jelzálogbank alapesetben ügylet szinten alkalmazza, ugyanakkor a következő feltételek teljesülése esetén alkalmazható a portfólió szintű megközelítés:

- a vizsgált szerződések hasonló feltételeket tartalmaznak,
- hasonló jellemzőkkel bírnak,
- nem befolyásolja szignifikánsan a pénzügyi kimutatások felhasználóit.

A Jelzálogbank IFRS 15 alá eső bevételei nem jelentősek.

- IFRS 1 és IAS 28 standardok módosításai – “IFRS-ek továbbfejlesztése (2014-2016 években)” – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 1, IFRS 12 és IAS 28) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2018. február 7-én (az IFRS 1 és IAS 28 standardok esetében a módosításokat 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni),
- IFRIC 22 “Devizás előlegek értékelése” (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

Az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a következő, az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott standardok, valamint meglévő standardok és értelmezések módosításai kerültek közzétételre hatályba lépés nélkül:

- IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” standard módosításai – Előtörlesztés jellemzők negatív kompenzációval – az EU által elfogadva 2018. március 22-én (hatályba lép a 2019 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 16 “Lízingek” - EU által elfogadva 2017. október 31-én, hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.

Az IFRS 16 egy egységes, mérlegen belüli lízing elszámolási modellt vezet be a lízingbe vevők számára. A lízingbe vevő egy eszközhöz kapcsolódó használati jogot jelenít meg, amely a lízing tárgyául szolgáló eszköz használatára/hasznosítására vonatkozó jogát testesíti meg, míg a lízing kötelezettség a lízing törlesztések megfizetéséhez kapcsolódó kötelezettségét. A rövid futamidejű és a kis értékű lízingek megjelenítési mentesség alá esnek. A lízingbe adó számviteli elszámolása hasonló a jelenlegi standardban szereplő elszámoláshoz a lízingbe adó továbbra is operatív és pénzügyi lízing kategóriákba sorolja a lízing szerződéseit.

- IFRIC 23 “Nyereségadó kezelésével kapcsolatos bizonytalanság” – az EU által elfogadva 2018. október 23-án (hatályba lép a 2019 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A Jelzálogbank nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt. A Jelzálogbank úgy véli, hogy a jelen standardok elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Jelzálogbank pénzügyi kimutatásaira a kezdeti alkalmazás időszakában.

Az IASB által kibocsátott és az EU által nem elfogadott standardok és értelmezések

Az EU által elfogadott IFRS-ek jelenleg nem különböznek jelentősen a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által elfogadott rendeletektől, kivéve az alábbi új standardokat, a meglévő standardok módosításait és új értelmezéseket, amelyeket az EU-ban még nem fogadtak be a pénzügyi kimutatások közzétételének napjával:

- IFRS 14 “Szabályozói elhatárolások” standard (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi közzététel standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot.
- IFRS 17 “Biztosítási szerződések” standard (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 3 “Üzleti kombinációk” standard módosításai – Üzleti tevékenység definíciója (hatályos azon üzleti kombinációkra vonatkozóan, amelyeknél az akvizíció dátuma a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokba esik, valamint az adott időszak kezdetén vagy azt követően bekövetkező eszközbeszerzésekre).
- IFRS 10 “Konzolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonyítatlan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőke módszerrel kapcsolatban).
- IAS 1 “Pénzügyi kimutatások prezentálása” és IAS 8 “Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standardok módosításai – Lényegesség definíciója (hatályba lép a 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 19 “Munkavállalói juttatások” standard módosításai – Terv módosítása, korlátozás vagy elszámolás (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 28 “Társult vállalkozásokban lévő befektetések” standard módosításai – Társult vállalkozásokban lévő hosszú-távú érdekeltségek (hatályba lép a 2019 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- Egyes standardok módosításai – “IFRS-ek továbbfejlesztése (2015-2017 években)” – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 és IAS 23) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- A Konceptcionális keretelvekre való hivatkozások módosításai az IFRS standardokban (hatályba lép a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek portfóliójára vonatkozó fedezeti elszámolás még nem került szabályozásra, mivel az EU által sincs még elfogadva a rendelet.

Ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásait.

4. Kockázatkezelési politika

A Jelzálogbank a prudenciális előírásokat figyelembe véve jelölte ki kockázati stratégiáját, és ennek megfelelően alakította ki kockázatkezelési alapelveit és politikáját. A Bank, mint a nemzetközi UniCredit Csoport tagja, figyelembe veszi az UniCredit Csoport által kialakított kockázatvállalásra vonatkozó alapelveket is, és beépíti azokat kockázatvállalási folyamataiba. A kockázati alapelvek és stratégiák jóváhagyását az Igazgatóság végzi. Az Igazgatóság rendszeres jelentéseket kap a banki portfólió kockázati összetételéről és alakulásáról, mely alapján értékeli a kockázati stratégia megvalósulását.

A Jelzálogbank a kockázati stratégián és alapelveken alapulva alakította ki a kockázatvállalási folyamatait, amely a kockázatok azonosítására, mérésére, monitoringjára, kezelésére és csökkentésére irányulnak.

A Jelzálogbank legjelentősebb üzleti kockázatai a hitelezési kockázat, likviditási kockázat, piaci kockázat (beleértve a kamatláb- és devizaárfolyam-kockázatot) és a működési kockázat.

i) Hitelkockázat

A hitelkockázat annak kockázata, hogy a másik szerződéses fél hitel-, halasztott pénzügyi teljesítés vagy más hiteljellegű jogviszonyból fakadó fizetési kötelezettségét nem tudja a szerződési feltételeknek megfelelően teljesíteni, melynek révén az intézménynek vesztesége keletkezhet. A hitelezéssel kapcsolatos szabályzatok meghatározása, beleértve az engedélyeztetési folyamatot, a hitelportfólió koncentrációjára vonatkozó irányelveket, a szabadon felhasználható hitelek engedélyezését, a hitelkockázatok mérését szolgáló standardok megállapítását, általánosságban az Igazgatóság, részleteiben pedig a Vezérigazgató hagyja jóvá. A hitelkockázat mérséklésének fő elemei a pénzügyi tranzakcióban résztvevő ügyfelek, az általuk nyújtott fedezetek valamint az ügylet kockázatainak megismerése és prudens kezelése.

A nem teljesítő hitelek kezelését – átstrukturálás, behajtás és work-out tevékenység – ügynöki szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. illetékes területe végzi.

Ügyfélminősítés

Hitelkapcsolat létesítése előtt a Jelzálogbank ügyfélminősítést készít, azaz részletesen megismeri az ügyfél, ill. ügyfélcsoport hitelképességét. Fennálló kitételek esetén az ügyfelek minősítése legalább évente újra megtörténik. Az ügyfelek olyan rating modell segítségével minősíthetők, amely pénzügyi adatokat, minőség tényezőket, adott esetben figyelembe vevő jeleket és külső minősítést is figyelembe vesz. Lakossági ügyfelek esetén a minősítés – a hitel igénylésekor és ezt követően a kintlévőség fennállásáig havonta – scorecard-okon alapulva történik.

A Jelzálogbank 10 minősítési osztályon belül 26 fokból álló minősítési kategóriát alkalmaz, amelyből 3 szolgál a nem teljesítő ügyfelek besorolására, a többit a teljesítő ügyfelekre alkalmazza a Bank. A minősítési besorolás a nem-teljesítés esélyére utal ("PD") az alkalmazott besorolási ranglistában; ami a nem teljesítő ügyfeleknél 100%.

Biztosítékok

A Jelzálogbank kockázatvállalást tartalmazó ügyleteivel kapcsolatban alkalmazható biztosítékok értékelésének elveit és módszereit, a biztosítékokkal kapcsolatos bizonyos jogi kikötéseket, valamint a biztosítékok monitorozásának elveit a Fedezetértékelési szabályzat tartalmazza.

Általános szabályként a biztosítékoknak:

- jogilag kötelező erejűnek és érvényesíthetőnek,
- közvetlenül hozzáférhetőnek és
- időben likvidálhatónak

kell lenniük.

A Bank az alábbi típusú biztosítékokat fogadja be és rögzíti biztosíték-nyilvántartási rendszerében:

- Saját banknál tartott pénzügyi biztosítékok (készpénz, zárolt betét, értékpapír, arany);
- Más banknál tartott pénzügyi biztosítékok (készpénz, zárolt betét, értékpapír, egyéb);
- Biztosítás (befektetési célú életbiztosítás, export és hitelbiztosítás, egyéb);
- Személyi biztosíték – közvetlen (garancia, kezesség idegen és saját váltó);
- Személyi biztosíték – közvetett (garancia, akkreditív engedményezése);
- Ingatlan biztosíték;
- Engedményezés (árbevétel illetve követelés),
- Követelésen alapított zálogjog;
- Ingóságok;

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

- Egyéb biztosítékok.

A Jelzálogbank fedezetként nem fogadja el a Hpt. 99§-a alapján :

- a saját maga által kibocsátott, tagsági jogokat megtestesítő értékpapírt,
- a vele szoros kapcsolatban álló vállalkozás által kibocsátott, tagsági jogokat megtestesítő értékpapírt,
- a hitelintézet vagy az összevont alapú felügyelet alá tartozó hitelintézettel szoros kapcsolatban álló vállalkozás Ptk.-ban meghatározott minősített többséget biztosító befolyása alatt álló részvénytársaság részvényét.

A Jelzálogbank alapvetően nem fogadja el az adott ügyfél vagy ügyfélcsoport tagja által kibocsátott értékpapírt az ügyfél saját kockázatvállalási ügylete mögé értékkel bíró biztosítékként.

A biztosítékokat csak azoknál a kockázatvállalási ügyleteknél lehet figyelembe venni, amelyekhez szerződésileg hozzárendelésre kerültek. Általános elvként a Jelzálogbank minden biztosítékot minden kockázatvállalási ügylet mögé hozzárendel.

A fedezet értékelésekor alapul vett érték lehet a fedezet:

- piaci értéke, ha van megbízható értékítéletet tükröző piaci ára,
- a kockázatvállalási folyamattól független értékbecslő szakértő, vagyonértékelő által felülvizsgált általános értékelési eljárással, módszerrel meghatározott értéke, ha a fedezetnek nincs megbízható értékítéletet tükröző piaci ára

Ingatlanok esetében a piaci ár kizárólag a Jelzálogbank által elfogadott értékbecslő részéről meghatározott piaci (=forgalmi) érték lehet.

Egyéb dolgok esetében piaci árnak minősül:

- lajstromozott eszközök (járművek, műtárgyak, hajók, repülőgépek) esetén az adott lista, katalógus szerinti érték;
- tőzsdén jegyzett termékek esetében az elismert tőzsdék egyikén jegyzett ár;
- egyéb termékek esetén szakértői, vagyonértékelői értékbecslés

A biztosítékértékelés fent meghatározott alapját az alábbi tényezők módosítják:

- Biztosítéki levonás: az a biztosítéktípusonként különböző százalékos, mely a piaci érték százalékában mutatja a biztosíték érvényesítésekor várható veszteséget.
- Devizakockázati levonás: amennyiben a hitel és a biztosíték devizaneme eltérő, a Jelzálogbank devizakockázati levonást alkalmaz az árfolyamkockázat kivédésére.
- Lejárat eltérés levonás: lejárat eltérés kivételes esetekben fordulhat elő, amennyiben a biztosíték / biztosítéki megállapodás futamideje rövidebb, mint a kockázatvállalási megállapodásé. Ilyen esetekben a Jelzálogbank a biztosíték értékét lejárat levonással is csökkenti.

A fedezetek értéke és az adós hitelminőségi besorolása közötti korreláció nem lehet magas. Magasnak tekintjük a korrelációt akkor, ha az ügyfél adósminősítésében adott 50%-nál nagyobb súllyal játszik szerepet egy fedezetnek kapcsolódó változó.

A Jelzálogbank a fedezeteket meglétük, értékállóságuk, érvényesíthetőségük szempontjából folyamatosan, az adott biztosítéktípusra vonatkozó gyakoriságnak megfelelően, rendszeresen monitorozza. Az ingatlan értékét a jogi előírásokkal összhangban vizsgálja felül: nem lakáscélú ingatlanok esetén legalább évente egyszer, lakóingatlan esetén pedig legalább háromévente egyszer. A pénzügyi biztosítékok értéke naponta frissítésre kerül a biztosíték-nyilvántartó rendszerben. A garanciákat, illetve kezességvállalásokat a Jelzálogbank a személyi biztosíték nyújtójának belső szabályok szerinti megítélése (minősítése) alapján értékeli.

Ügyletminősítés, értékvesztés

A Jelzálogbank 2018. január 1-jétől az IFRS 9 standard szerinti módszertant alkalmazza az értékvesztés számításához a hitelezési kockázatnak kitett pénzügyi instrumentumok esetében. A Jelzálogbank az értékvesztés kiszámításához a jövőben várhatóan felmerülő veszteséget veszi alapul összhangban a számviteli és felügyeleti elvárásokkal. A beszámoló napján a pénzügyi eszközt 12 havi várható veszteséggel kell értékelni abban az esetben, ha jelentős hitelkockázati növekedés nem volt megfigyelhető. Teljes élettartamra szóló várható veszteséget kell megjeleníteni, amennyiben jelentős hitelezési kockázat növekedést figyelt meg a Jelzálogbank az eszköz megjelenítése óta, illetve a POCI eszközök esetében is.

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

Az élettartamra számított várható veszteséget a Jelzálogbank matematikai/statisztika modellel becsli meg, felhasználva az azonos karakterisztikával rendelkező portfóliók múltbéli adatait, és a bedőlési ráták változását. A viselkedési szempontok megállapítása során a Jelzálogbank figyelembe veszi a pénzügyi instrumentumok elhelyezkedését a rating skálán.

Összhangban az IFRS 9 elvárásokkal a modellezés során kiszámolt valószínűségi (PD) görbéknél figyelembevételre került az aktuális/várható gazdasági környezet (Point-in-Time, a továbbiakban PIT). A UniCredit Csoport által biztosított makrogazdasági változók által kiszámított előretekintő bedőlési ráták felhasználásra kerültek a helyileg megbecsült csődvalószínűségi görbék (PD curve) kiigazítása során, hogy azok tükrözzék a rövid távú makrogazdasági hatásokat is. A Jelzálogbank a kiigazításokat követően egyedi tranzakció szintű görbéket számol, biztosítva, hogy ügylet szinten is mérhető legyen az élettartamra számított várható veszteség.

Az IFRS 9 standardnak megfelelően a Jelzálogbank minden beszámolási fordulónapon értékeli, hogy a pénzügyi eszközeinek hitelkockázata szignifikánsan emelkedett-e a megjelenítés óta. Az értékelés során a Jelzálogbank összehasonlítja a bekerülés során megállapított nem teljesítési valószínűségét a beszámolási fordulónapon megállapított nem teljesítési valószínűséggel, és jelentős hitelkockázati növekedést könyvel el, amennyiben a statisztikai módszertannal megbecsült küszöbértéknél magasabb a pénzügyi instrumentum nem fizetési kockázata a beszámoló napján. Hasonlóan az élettartamra számított hitelkockázati paraméterekhez, a Jelzálogbank küszöbértékek megállapítása során is figyelembe veszi a portfólió karakterisztikáját. A kvantitatív módszertanon túl figyelembe kell venni azokat a kvalitatív figyelmeztető jeleket is, amik a hitelkockázat jelentős növekedésére utalnak. Összhangban az UniCredit Csoport módszertanával és az IFRS 9 standarddal az alábbi figyelmeztető jelekre kell odafigyelnie a Jelzálogbanknak:

- 30 napos késedelem, ha nem áll fenn az a megcáfolható feltételezés, hogy a pénzügyi instrumentum hitelkockázata nem nőtt jelentősen annak ellenére, hogy a szerződéses kifizetések több mint 30 napja késedelmeselek.
- Kényszer-átstrukturált státusz: Az átstrukturálást akkor tekintjük kényszerűnek (és mint ilyen, nemteljesítési eseményt okozónak), ha a tőke, illetve kamatfizetések átstrukturálása az ügyfél megromlott pénzügyi helyzetéből adódik, és bizonyos mértékű követelés-elengedésben (tőke, kamatok vagy díjak, elcsúsztatott törlesztések) végződik, vagyis ha a hitel nettó jelenértékére az átstrukturálás negatívan hat, és az átstrukturálás nélkül az ügyfél nagy valószínűséggel nemteljesítővé vált volna. Az üzleti megfontolásból történő átstrukturálás (pl. a törlesztési ütemezésnek az ügyfél cash-flow-jával történő összehangolása) nem tekintendő nemteljesítési jelzésnek.
- Korai figyelmeztető listán való megjelenés bizonyos feltételekkel.
- Speciális kezelésbe vétel (de még teljesítő kitettség).
- Az MNB ajánlásának megfelelően „a legalább 2015. január 1. után folyósított ügyletek, de a Jelzálogbank saját visszamérése alapján indokolt esetben a teljes lakossági jelzálogportfólió esetében a hitelfedezeti mutató (HFM) jelentős emelkedése, és/vagy a HFM folyósítás utáni nyomon követése, monitoringja során 95%-ot meghaladó mért értéke”.

A jelentős hitelkockázati növekedés fogalmának bevezetésével a Jelzálogbank a hitelportfólióját a kockázatok és a teljesítés/nem teljesítés dimenziójában három állapotba (stage) sorolja:

- Stage 1 – Azok a pénzügyi instrumentumok sorolódnak be stage 1-be, ahol a hitelkockázat jelentős növekedését nem figyelte meg a Jelzálogbank a kezdeti bekerülés óta. A stage 1-es portfólióra a Jelzálogbank összhangban az IFRS 9 standarddal a 12 havi várható veszteség alapján számolja ki az értékvesztést.
- Stage 2 – Azok a pénzügyi termékek sorolódnak be a stage 2-es portfólióba, ahol az összegyűjtött információk alapján megfigyelhető a hitelkockázat jelentős növekedése. A Jelzálogbank az IFRS 9 standardnak megfelelően a stage 2-es portfólióban szerepelő pénzügyi instrumentumokra élettartamra számított várható veszteség alapján számol értékvesztést.
- Stage 3 – A nemteljesítő vagy a bekerüléskor értékvesztetten elszámolt ügyletek kerülnek be a stage 3-as portfólióba. Hasonlóan a stage 2-es portfólióhoz az értékvesztés kiszámításához az élettartamra megállapított várható veszteséget kell felhasználni. Gyógyulást követően az adott ügylet visszakerül stage 2-be.

Azoknál a pénzügyi instrumentumoknál, ahol a meglévő kvantitatív információk alapján a Jelzálogbank nem tudta megállapítani a hitelkockázat jelentős növekedését, a stage 1-2 besorolás során figyelembe vette, hogy a rating skála alapján az adott pénzügyi termék befektetésre ajánlott vagy nem ajánlott kategóriába tartozik.

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

A Jelzálogbank a veszteségrátát (LGD) leíró paraméter számítása során a Pillér II-es várható veszteséghez felhasznált paraméterekből indul ki, figyelembe véve az IFRS 9 standardban rögzített elvárásokat:

- Downturn (rossz gazdasági évek nagyobb súllyal kerülnek be) komponenstől való megtisztítás.
- Indirekt költségek figyelembe nem vétele.
- Konzervatív addonoktól való megtisztítás.
- A PD számításhoz hasonlóan a LGD-nél is az aktuális gazdasági környezetet kell figyelembe venni (PIT) szemben a hosszú távú gazdasági folyamatokkal (TTC).
- Minden elérhető fedezetet figyelembe kell venni.
- A diszkontálás során az effektív kamatlábat (EIR) kell felhasználni.

A bedőléskori (bruttó) kitettség (EAD) meghatározása során figyelembe veszi, hogy az adott pénzügyi termék szerződésben rögzített cash-flow-val rendelkezik, vagy sem.

- Szerződésben rögzített cash-flow esetén a Jelzálogbank a Pillér II-es várható veszteséghez felhasznált paraméterekből indult ki, figyelembe véve az IFRS 9 standardban rögzített elvárásokat:
 - Downturn (rossz gazdasági évek nagyobb súllyal kerülnek be) komponenstől való megtisztítás.
 - Konzervatív pótlékoktól való megtisztítás.
- Amennyiben nincs szerződésben rögzített cash-flow a Jelzálogbank statisztikai módszertannal becslő élettartamra számított hitel-konverziós faktort (LCCF) az EAD kiszámításához.

A Jelzálogbanknak továbbá figyelembe kell vennie azokat a felmerülő egyéb tényezőket is, amelyek hatással vannak a ügylet cash flow-jára, például: előtörlesztési valószínűség.

Az IFRS 9 standarddal összhangban a Jelzálogbank a hitelkockázati paraméterek számítása során figyelembe vette az előretekinthető makrogazdasági információkat, továbbá a különböző scenáriók figyelembevétele mellett súlyozott várható veszteség került kiszámításra. A UniCredit Csoport által biztosított aránymutatók biztosítják, hogy az adott scenáriók mekkora súllyal kerülnek be a várható veszteség számításba.

A veszteségként történő leírásokra vonatkozó szabályok

Amennyiben megállapításra kerül, hogy a kintlévőség behajthatatlan, a Jelzálogbank veszteségként leírja a hiteleket és értékpapírokat (a kapcsolódó értékvesztésekkel együtt).

Aktuális folyamatok, tendenciák a hitelezésben

A Jelzálogbank lakossági hitel kihelyezést továbbra sem végez.

A Csoport és a Bank a behajtási folyamataira kiemelt hangsúlyt fektet és a jogszabályn alapuló kötelező és ajánlott programok mellett (pl. a Magyar Nemzeti Bank 1/2016. (III.11.) számú ajánlása a fizetési késedelembe esett lakossági jelzáloghitelek helyreállításáról) folyamatosan újratárgyalási lehetőséget biztosít azon lakossági ügyfelei számára, akik fizetési problémák, illetve gazdasági körülmények miatt fizetési késedelemben vannak. A Jelzálogbank az MNB 14/2012 (XII. 13.) és az 1/2016. (III.11) számú ajánlását teljesítette és azt folyamatosan alkalmazza.

A Jelzálogbank továbbra is fenntartja a 2012-ben megkötött együttműködését a Nemzeti Eszközkezelővel, melynek keretein belül – egyedi vizsgálat és döntés alapján – a jogszabályban rögzített feltételeknek megfelelő esetekben támogatja ügyfelei részvételét a programban 2018-ban is. Részvétel esetén a jelzáloggal terhelt ingatlant a NET megvásárolja, a vételár a hiteltartozásba betörlesztésre kerül, a fennmaradó hiteltartozást pedig a Jelzálogbank elengedi. Az adós ezt követően az ingatlanban bérlővé válik.

2018-ban a Jelzálogbank a nem teljesítő portfólió csökkentését szem előtt tartva folytatta a lakossági nem-teljesítő hitelek csomagyszerű értékesítését.

A fenti intézkedések hatására 2018-ban a Jelzálogbank nem-teljesítő lakossági hitelállománya több, mint 10%-kal csökkent.

A Jelzálogbank vállalati hitelei visszafizetésre kerültek, új hitel kihelyezés 2018-ban kizárólag a refinanszírozási üzletágban történt.

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

ii) Likviditási kockázat

A likviditási kockázatnak nevezik azt a fajta kockázatot, amikor fennáll annak a veszélye, hogy a Jelzálogbank nehézségekbe ütközik esedékes pénzügyi kötelezettségeinek teljesítése során.

A prudens likviditásmenedzsment célja, hogy a Csoport elegendő forrást tudjon előteremteni az adott helyzetben valamennyi készpénz kötelezettségének teljesítésére. A likviditáskezelés Csoport szinten történik, amelyben kiemelt szerep jut a Jelzálogbanknak, és az azon keresztül történő jelzálogpapír kibocsátásnak és refinanszírozásnak.

A hatékony likviditásmenedzsment az elmúlt években egyre fontosabb a piaci megítélés, és a hatékony növekedés biztosítása szempontjából. Az UniCredit a Bázeli Bizottság javaslataival egy időben kialakította a rövid távú és strukturális likviditási modelljeit.

Saját belső limitjei mellett a Jelzálogbank figyelembe veszi a fedezeti pool-ra vonatkozó helyi korlátozásokat, és követi a bázeli likviditási mutatókat is.

Az adott időszakban esedékes nettó (tipikusan rövid távú) pénzügyi áramlásokra limitek kerültek meghatározásra adott devizanemre, és az összes devizanemre, ezek naponta monitorozásra kerülnek. A hosszú távú fedezettség a Csoport Eszköz Forrás Bizottsága ("ALCO") által lett jóváhagyva, és azt az ALCO figyelemmel kíséri.

Az UniCredit csoport-szintű standardoknak megfelelően a Csoport a likviditási kockázatot a banki üzletmenet egyik fő kockázatának tekinti, ezért bevezették és figyelemmel kísérik a rövid- és középtávú likviditási elvárásokat. Ezzel összefüggésben a következő néhány napra és hosszabb távra is készül elemzés a likviditási helyzetről, figyelembe véve egy sztenderd scenáriót, valamint több általános és bank-specifikus likviditási krízist is. A saját és ügyfél-pozíciók likviditási fokát folyamatosan elemzik. Az erre a területre vonatkozó eljárásokat, felelősségi köröket és jelentési kötelezettségeket a likviditási szabályzat tartalmazza, akárcsak a likviditási krízisek esetén követendő vészhelyzet-tervet.

2018 folyamán a Csoport folyamatosan figyelemmel kísérte a rövid és hosszú távú likviditási limitek betartását. Ennek részeként folyamatosan kimutatás készül, hogy a következő hónap és év folyamán kimenő halmozott pénzáramokat milyen mértékben fedezik a halmozott bejövő pénzáramok. A rátákra alkalmazott limiteken túl, abszolút gap limitek is figyelve vannak annak érdekében, hogy a központi finanszírozási és likviditási függés csökkentve legyen.

A nem származékos ügyletekre vonatkozó lejárat szerinti bontás a 31. kiegészítő információban, a kamatkockázati kitétség a 32. kiegészítő információban kerül bemutatásra.

iii) Piaci kockázat

A piaci kockázat az olyan piaci árak változásának kockázata, mint a kamatlábak, részvény-árfolyamok, devizaárfolyamok, és hitelfelárak (melyek nem függenek össze a kötelezett / kibocsátó nem teljesítésével), és hatással vannak a Csoport eredményére, vagy a pénzügyi instrumentumainak értékére.

A piaci kockázat menedzselése lefedi a Csoport részeként a Jelzálogbank által folytatott összes tevékenységet és a mérleg struktúra menedzselését. A független kockázatkezelési osztály napi szinten számszerűsíti a kockázati pozíciókat, majd elemzi és összehasonlítja a Csoport vezetése és az ALCO által meghatározott limitekkel. A Csoport piaci kockázat-menedzselése részeként folyamatosan készülnek a kockázati pozíciókra és a limit-kihasználtságra vonatkozó jelentések.

A Jelzálogbank az UniCredit Csoport sztenderdjein alapuló egységes kockázatkezelési eljárásokat alkalmazza. Ezek az eljárások magukba foglalják a különböző kereskedési tevékenységekre vonatkozó adatok számszerűsítését és a főbb kockázati paraméterek legalább napi szinten történő megadását. A kockázatot érték ("VaR") számítás mellett hasonló fontossággal bír az érzékenységi és pozíciós limitek számítása.

Az UniCredit Csoport által egységesített IMOD nevű tiszta historikus szimulációval számolt VaR modell jelenleg az UniCredit Csoport UGRM rendszerében fut naponta.

Az IMOD belső kockázati modellt a gazdaságilag szükséges tőke kiszámítására is használják. A gazdaságilag szükséges tőke számításának módszere lefedi az összes jelentős kockázati kategóriát: kamatkockázat, részvények pozíciókockázata (általános és egyedi) és devizakockázat. A Jelzálogbank VaR pozícióját a 38. kiegészítő információ tartalmazza.

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

Mivel a Jelzálogbank nem vezet kereskedési könyvet, Pillér 1 alatti felügyeleti tőkekövetelményt sem szükséges számolnia.

Az ALCO és az Igazgatóság részére készülő jelentéseket rendszeres és specifikus stressz-elemzések egészítik ki. A stressz-szenáriók alapja az egyes piaci változók feltételezett szélsőséges mozgása. Az elemzések bemutatják az ilyen mozgásoknak, valamint egy likviditási zavarnak a Csoport eredményére gyakorolt hatását.

A napi jelentés részeként készülnek állomány alapú érzékenységi elemzések, melyeket a vonatkozó limitekkel összevetnek. A legfontosabb számítások a bázispont értékek (a kamat és a spread 0,01 %-os változása alapján) átárazódási kategóriáinként, devizaérzékenységi elemzések, valamint a részvényekre és fejlődő piaci/ma­gas hozamú pozíciókra vonatkozó érzékenységi elemzések kibocsátásonként, kibocsátónként és piaconként. Kamatkockázat esetén devizanemenként és átárazódási kategóriáinként megállapított bázispont limiteket és devizanemenként és/vagy átárazódási kategóriáinként megállapított bázispont értékeket (abszolút értékben kifejezett bázispont értékek – BPV összege) használnak kockázatkezelési célokra. A kamatérzékenységre vonatkozó bázispont értékekhez hasonlóan kibocsátásonként és átárazódási kategóriáinként kerül bemutatásra a hitelkockázati felár. A bázispont értékekre ("BPV") és hitelkockázati-felár (credit spread) pontokra vonatkozó elemzések a 39. kiegészítő információban kerülnek bemutatásra.

Eszköz forrás gazdálkodás

Az ügyféltranzakciók kamatláb- és likviditási kockázatát az UniCredit Csoporton belül egységesen használt hozzáigazítós (matched funds) belső elszámoló-árazási módszerrel rendelik a Csoport Treasury tevékenységeihez. Ez lehetővé teszi a hitel-, piaci és likviditási kockázat, valamint fedezeti összeg felosztását az egyes üzletágak között a forrás eredetének és felhasználásának megfelelően. Az ALCO feladata a teljes lejáratú struktúra optimalizálása.

Devizaárfolyam-kockázat

A Csoport mérlegen belüli, illetve mérlegen kívüli tételei között vannak különböző devizákban nyilvántartott eszközök és források, ezáltal a Csoport árfolyamkockázatnak van kitéve. A devizaárfolyam-kockázat akkor merül fel, amikor egy adott devizában az eszköz-forrás szerkezetben (spot és határidős együttesen) egyensúlyhiány áll be. A Jelzálogbank devizakitettsé­gét (eszközök és források devizanemenkénti összetételét) a 30. kiegészítő információ tartalmazza.

iv) A CRD IV-nek / CRR-nek (Bázel III) való megfelelés

2014-től a CRDIV/CRR szabályainak való sikeres megfelelést az UniCredit csoport szinten kezelte, főleg csoport szintű megoldásokkal fedte le.

A Jelzálogbank tőkekövetelményét sztenderd módszer szerint számolja.

v) Működési kockázat

A működési kockázat a belső folyamatok, személyek vagy rendszerek által, illetve a külső események hatására bekövetkező hibák, szabálytalanságok, fennakadások, illetve károk következtében felmerült veszteség.

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

A stratégiai kockázat, az üzleti kockázat és a reputációs kockázat nem, míg az üzletviteli kockázat, a jogi és a compliance kockázat része a működési kockázatnak.

A működési kockázatok fedezetéül szolgáló tőkekövetelmény meghatározása a Jelzálogbank esetében 2008. január 1-jétől a sztenderd módszer szerint történik.

A működési kockázat kontrollíng tevékenység kiszervezésre került az UniCredit Bank Hungary Zrt-hez, A működési kockázati események és veszteségek a Csoport által meghatározott előírások szerint, külön rendszerben kerülnek gyűjtésre.

4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

Az UniCredit Bank Hungary Igazgatósága felelős a működési kockázatkezelés hatékony felügyeletéért. A Jelzálogbank Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling területe értesíti az Igazgatóságot (részben a Belső Kontroll Üzleti Bizottság – ICBC - ülésének keretei között) a jelentős működési kockázatokról, az azokban bekövetkező változásokról, illetve a szabályzatok és limitek jelentős megsértéséről. A Jelzálogbank Igazgatósága rálátással rendelkezik a működési kockázat kontrolling keretelveire és a kockázatok hatásaira.

A Csoport Igazgatósága biztosítja, hogy:

- a működési kockázat kontrolling eljárás megbízható legyen, arról teljes körű tájékoztatást adjanak és az teljes körűen kerüljön végrehajtásra a szabályozási folyamatokban és eljárásokban, különös tekintettel a megfelelésre és az eredményességre;
- a Jelzálogbank egyes területein belül kerüljenek kijelölésre működési kockázatkezelő managerek, akik megfelelő támogatást kapnak feladataik ellátásához;
- az illetékes bizottságok – a Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling támogatásával – legyenek tájékoztatva a kockázati profilok és a kockázati kitettség változásairól,
- a legfontosabb működési kockázati tényezők azonosítását.

Az UniCredit Bank Hungary Igazgatósága felelős a működési kockázati irányelvek lényeges elemeinek jóváhagyásáért, ideértve a működési kockázatkezelési szabályzat jóváhagyásáért, illetve annak végrehajtásáért és a működési kockázat ellenőrzéséért felelős szervezeti egység kijelöléséért.

A Csoportban a működési kockázati kérdésekre vonatkozó döntések meghozataláért a Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság a felelős.

A Bizottság tagjai:

- a Kockázatkezelési divízió vezetője (Chief Risk Officer),
- a Divízionális Működési Kockázatkezelő Menedzserek (DORM-ok),
- a Márkamenedzsment és Kommunikáció Igazgatóság vezetője vagy helyettes vezetője.

A Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság üléseinek állandó meghívottjai: a Szervezés vezetője, a Belső Ellenőrzés képviselői, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. belső ellenőre (a Jelzálogbank napirendi pontjainak vonatkozásában), valamint az UniCredit Leasing Hungary Zrt. és az UniCredit Operatív Lízing Kft. működési kockázatkezelő menedzsere (a lízing cégek napirendi pontjainak vonatkozásában).

A Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság rendszeresen, negyedévente egyszer ülésezik. Szükség esetén a Bizottság rendkívüli ülését bármely tag összehívhatja, illetve a Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling és a Belső Ellenőrzés indoklással kezdeményezheti.

A működési kockázatok feltárását, követését, csökkentését, intézkedési tervek meghatározását és nyomonkövetését szolgálja az operatíván működő és szintén negyedévente ülésező Működési Kockázatkezelési Munkacsoport. A Munkacsoport által megvitatott témák és javaslatok képezik a Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság, valamint a Belső Kontroll Üzleti Bizottság elé terjesztendő anyagok alapját is.

A működési kockázati keretelvek felülvizsgálata során a Belső Ellenőrzés felel e keret működésének és eredményességének, illetve a szabályozói követelményeknek való megfelelés értékeléséért, évente egyszer. A Belső Ellenőrzés ellenőrzi a működési kockázati eseményekkel kapcsolatos adatok gyűjtését, kezelését is.

A centralizált Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling működteti a keretrendszer, és koordinálja a decentralizált működési kockázat-kezelési tevékenységet, amelyet az egyes szervezeti egységeknél kijelölt (divízionális és adminisztratív) működési kockázatkezelő managerek folytatnak.

5. Értékelés és döntéshozatal

Ezen tájékoztatók a kockázatkezelési politika bemutatásának kiegészítését szolgálják.

i) Hitelezési veszteségekre elszámolt értékvesztés

Az amortizált értéken nyilvántartott eszközök a Főbb számviteli elvek 3.(j), (k) és a Kockázatkezelési politika 4.(i) pontjában leírtak alapján értékvesztés tekintetében megvizsgálásra kerülnek.

5. Értékelés és döntéshozatal (folytatás)

ii) Valós érték meghatározása

Ami a pénzügyi instrumentumoknál alkalmazott árakat és technikákat illeti, a Jelzálogbank egy háromszintű valós értékelési hierarchiát alkalmaz, mely tükrözi a valós értékek meghatározásánál használt inputok jelentőségét, és az alábbi három szintet tartalmazza:

1. szint – aktív piacokon jegyzett árak (módosítás nélkül), megegyező pénzügyi eszközökre, vagy kötelezettségekre;
2. szint – nem jegyzett árak, melyek megfigyelhetők az eszköz, illetve kötelezettség tekintetében akár közvetlenül (pl. nem-aktív piacokon megfigyelt árak), vagy közvetetten (pl. hasonló eszközökre vagy kötelezettségekre megfigyelt árakból származtatva);
3. szint – olyan inputok az eszköz, illetve kötelezettség tekintetében, melyek nem megfigyelhető piaci adatokon alapulnak (megfigyelhetetlen inputok).

A pénzügyi instrumentumok besorolását a 34. kiegészítő információban ismerteti.

A valós értékelés kiegészítésre kerül egy Valós Érték értékelési tartalékkal, mely fedezi a kiszélesedett bid-ask spread-et, és a vonatkozó értékpapírok tekintetében bekövetkezett megromlott likviditási helyzetet.

A hitelek és betétek valós értékelésénél alkalmazott eljárások a 36. kiegészítő információban kerülnek ismertetésre.

Az IFRS előírásoknak megfelelően a Jelzálogbank az OTC derivatív ügyleteinek valós érték módosításaként CVA-t (Credit Valuation Adjustment) könyvel. A CVA kalkuláció központilag, a Csoport által történik negyedévente.

iii) A valós érték megállapításának alapelvei

A pénzügyi eszközök valós értékének alapja a mérleg fordulónapján érvényes jegyzett piaci ár, a tranzakciós költségek levonása nélkül. A piac akkor tekinthető aktívnek, ha a jegyzett árak készen, és rendszeresen elérhetőek, és valódi, gyakran ismétlődő, piaci áron kötött ügyleteket takarnak. Ha jegyzett piaci ár nem áll rendelkezésre, akkor a valós érték árazási modellel, vagy diszkontált cash-flow technikákkal kerül megbecslésre.

A diszkontált cash-flow technikák használata során a becsült jövőbeli pénzáramlások a management legjobb becsülésén alapulnak, és a felhasznált diszkontráta a hasonló ismérvekkel rendelkező eszközök piacán a mérleg fordulónapján érvényes ráta. Az árazási modellek használata során a forrásadatok a mérleg fordulónapján érvényes piachoz köthető értékeken alapulnak.

A tőzsdén nem forgalmazott derivatívák valós értéke az az érték, amit a Jelzálogbank a mérleg fordulónapján, normál üzleti feltételek mellett az aktuális piaci feltételek és a felek hitelképességére tekintettel érvényesíthetne.

A Jelzálogbank valós érték korrekciót számol el, mely kizárási és likviditási költségből ered. A kereskedési és egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközök értékei valós érték korrekcióval lettek módosítva.

A Jelzálogbank a hitelek valós értékelésénél az SPPI teszten megbukott teljesítő és nem teljesítő ügyletek esetében a központi rendszer (Fair Value Engine) által számolt valós értékeket alkalmazza, míg az SPPI teszten átment teljesítő és nem teljesítő hitelek esetén a könyv szerinti értéket tekinti valós értéknek.

iv) Az államadósság és a korábbi hitelválság értékelésre gyakorolt hatásai:

- Az egyéb átfogó eredménnyel keresztül valós értéken értékelt értékpapírok esetében a piaci árak változásából adódó árfolyamvesztések a valós érték értékelési tartalékában kerülnek elszámolásra, a saját tőke kimutatásban. Ezen értékpapírokkal kapcsolatos értékvesztés számítás a Főbb számviteli elvek 3.(c), (j) és a Kockázatkezelési politika 4.(i) pontjában leírtak alapján történik.
- A Jelzálogbank értékpapírosítási ügyletekben nem vett részt, továbbá nincs birtokában hitelderivatíva vagy strukturált OTC termék (pl. CDO, SIV). A Jelzálogbank által kibocsátott kötvények fedezett kötvények, melyek mögötti hitelek a kibocsátó könyveiben maradnak és teljesítik a Jelzálog Hitelintézeti Törvény szigorú előírásait.
- A jelentősen befolyásoló rendeletek váratlanul és nagyon gyakran változnak, amelyek alapvetően befolyásolják a Jelzálogbank üzleti működését.
- A Jelzálogbank a Magyar Állam felé jelentős kitettségekkel rendelkezik, melynek túlnyomó többsége jelzáloglevél mögötti pótfedezet illetve likviditási tartalék, jellemzően közép távú állampapír.

6. Nettó kamatbevétel

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek		
Egyéb hitelintézetektől származó kamatbevételek	4 553	4 563
Ügyfelektől származó kamatbevételek	536	771
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt értékpapírok nettó kamatbevétele	417	392
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok nettó kamatbevétele	<u>222</u>	-
	<u>5 728</u>	<u>5 726</u>
Kamatráfordítások és kamatjellegű kiadások	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bankoknak fizetett kamatok	(157)	(182)
Ügyfeleknek fizetett kamatok	(3)	(4)
Kibocsátott kötvények után fizetett kamatok	<u>(3 088)</u>	<u>(3 033)</u>
	(3 248)	(3 219)
Nettó kamatbevétel	<u>2 480</u>	<u>2 507</u>

7. Nettó jutalékbevétel

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jutalékbevételek	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai és jutalékai	<u>5</u>	<u>9</u>
	5	9
Jutalékráfordítások		
Pénzforgalmi díjak	(1)	(1)
Pénzügyi garancia díjak	(174)	(16)
Letétkezelési szolgáltatás díjai	(9)	(6)
Egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai és jutalékai	<u>(151)</u>	<u>(64)</u>
	(335)	(87)
Nettó jutalékbevétel	<u>(330)</u>	<u>(78)</u>

8. Nettó kereskedési ráfordítás

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Devizaeredmény, nettó	3	(5)
Kereskedési célú kamatswap ügyletek eredménye, nettó	<u>(28)</u>	-
	<u>(25)</u>	<u>(5)</u>

9. Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bevétel		
Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt eszközök nyeresége	8	-
Kibocsátott értékpapír nyeresége	<u>315</u>	<u>86</u>
	<u>323</u>	<u>86</u>
Ráfordítás		
Kibocsátott értékpapír vesztesége	<u>(903)</u>	<u>(228)</u>
	<u>(903)</u>	<u>(228)</u>
Nettó eredmény egyéb pénzügyi befektetésekből	<u>(580)</u>	<u>(142)</u>

A 2018. év során amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentum nem került értékesítésre.

10. Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	(30)	(10)
Társadalombiztosítási hozzájárulás	(14)	(12)
Egyéb munkavállalói juttatások	(1)	(1)
Munkaadói járulékok	-	(2)
	<u>(45)</u>	<u>(25)</u>

Dolgozói létszám 2018. december 31-én 1.5 fő (2017: 3 fő). (A részmunkaidős dolgozók tört számként is szerepelhetnek.)

11. Általános működési költségek

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Adók és felügyeleti és tagsági díjak	(156)	(137)
Bérleti díjak és üzemeltetési költségek	(5)	(5)
Számítástechnikai költség	(80)	(78)
Egyéb adminisztratív költségek	<u>(163)</u>	<u>(152)</u>
	<u>(404)</u>	<u>(372)</u>

A Deloitte 2018. évben felszámított könyvvizsgálati és egyéb szolgáltatásainak díjai az alábbiak szerint alakultak (díjak nettó összegben értendők):

- Könyvvizsgálati szolgáltatások díja 10 millió Forint (2017: 8 millió Forint),
- Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások díja 4 millió Forint (nem volt 2017-ben).

12. Egyéb eredmény

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egyéb bevételek		
Bevétel a forintosított devizahitelekből	-	1 095
Különféle egyéb bevételek	=	<u>15</u>
	=	<u>1 110</u>
Egyéb ráfordítások		
Értékvesztés egyéb követelés után	(24)	-
Egyéb	(41)	(39)
	<u>(65)</u>	<u>(39)</u>
Egyéb eredmény	<u>(65)</u>	<u>1 071</u>

13. Adózás

Az adófizetési kötelezettséget a Jelzálogbank az adójogszabályoknak megfelelően állapítja meg az egyedi pénzügyi kimutatásaiban eredménye alapján. A társasági adó kulcsa 2017. január 1-től 9%-ra változott. Amennyiben az IFRS 9-et választó adózó fizetendő adója az áttérés adóévében és az azt követő adóévben nem éri el az áttérés adóévet megelőző adóévi fizetendő adóját, akkor ebben a két évben a fizetendő adó összege az áttérést megelőző adóév fizetendő adójával egyezik meg. A Jelzálogbanknak 2018-ban ennek a szabálynak megfelelően minimum adó fizetési kötelezettsége keletkezett.

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Éves adókötelezettség		
Tárgyévi társasági adó	130	329
Korábbi időszakot érintő	=	=
	<u>130</u>	<u>329</u>
Halasztott adó	<u>(5)</u>	<u>(25)</u>
Az eredménykimutatásban szereplő összes nyereségadó ráfordítás	<u>125</u>	<u>304</u>

A tényleges adókulcsok levezetése

	<u>2018</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2017</u>
	(%)	(Millió Ft)	(%)	(Millió Ft)
Adózás előtti eredmény		782		3 375
Társasági adó a hazai társasági adókulccsal számítva	9,0	70	9,0	304
Korábbi évek revíziója	-	-	-	-
Adóalapot növelő / csökkentő tételek adóhatása	(0,3)	(2)	-	-
Adóráta változás:	-	-	-	-
Társasági adó (minimum eredmény alapja)	<u>7,3</u>	<u>57</u>	=	=
	<u>16,0</u>	<u>125</u>	<u>9,0</u>	<u>304</u>

13. Adózás (folytatás)

Adózással kapcsolatos egyenlegek (millió Ft)	2018			2017		
	Eszközök	Kötelezettségek	Nettó	Eszközök	Kötelezettségek	Nettó
Aktuális adó eszközök / (kötelezettségek)	112		112		(1)	(1)
Halasztott adó eszközök/kötelezettségek						
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok		(33)	(33)		(85)	(85)
Cash-flow fedezeti ügyletek	-	-	-	-	-	-
IFRS 9 - tőkében realizált hatás	6	-	6	-	-	-
IFRS 9 - eredményben realizált hatás	(6)	-	(6)	-	-	-
Fejlesztési tartalékból beszerzett tárgyi eszközök	-	-	-	-	-	-
IFRS átállási különbözet		(4)	(4)		(8)	(8)
Adóalapot növelő/csökkentő tételek hatása	28	-	28	21		21
Nettósítás hatása	<u>(28)</u>	<u>28</u>	-	<u>(21)</u>	<u>21</u>	-
Halasztott adó eszközök/(kötelezettségek) összesen	=	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>	=	<u>(72)</u>	<u>(72)</u>
Adó eszközök/(kötelezettségek) összesen	<u>112</u>	<u>(9)</u>	<u>103</u>	=	<u>(73)</u>	<u>(73)</u>

13. Adózás (folytatás)

Átmeneti különbségekben bekövetkezett mozgás – 2018 (millió Ft)	Nyitó egyenleg	IFRS 9 átállás - 2018.01.01	Erdeménnyel szemben elszámolt	Egyéb átfogó jövedelemben elszámolt	Záró egyenleg
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok	(85)	-	-	52	(33)
IFRS 9 - tőkében realizált hatás	-	44		(38)	6
IFRS 9 - eredményben realizált hatás	-	-	(6)		(6)
IFRS átállási különbözet	(8)	-	4	-	(4)
A helyi adóalapot növelő/(csökkentő) tételek hatása	<u>21</u>	-	<u>7</u>	-	<u>28</u>
Halasztott adó eszközök/(kötelezettségek) összesen	<u>(72)</u>	<u>44</u>	<u>5</u>	<u>14</u>	<u>(9)</u>

13. Adózás (folytatás)

Átmeneti különbségekben bekövetkezett mozgás – 2017 (millió Ft)	Nyitó egyenleg	Eredménnyel szemben elszámolt	Egyéb átfogó jövedelemben elszámolt	Záró egyenleg
Valós értéken egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt értékpapírok	(28)	-	(57)	(85)
IFRS átállási különbözet	(12)	4	-	(8)
A helyi adóalapot növelő/(csökkentő) tételek hatása	=	<u>21</u>	-	<u>21</u>
Halasztott adó eszközök/(kötelezettségek) összesen	<u>(40)</u>	<u>25</u>	<u>(57)</u>	<u>(72)</u>

14. Fedezeti célú származékos ügyletek

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kockázatkezelési célra tartott származékos ügyletek (eszközök)		
IRS ügyletek	449	-
Határidős kamatláb megállapodások	=	=
	<u>449</u>	<u>=</u>
Kockázatkezelési célra tartott származékos ügyletek (kötelezettségek)		
IRS ügyletek	-	-
Határidős kamatláb megállapodások	=	=
	=	=

A fedezeti ügyletekről további részletek a 33. sz. kiegészítő információban kerülnek ismertetésre. A Jelzálogbank és az IFRS 9 7.2.21 bekezdésében leírt lehetőséggel, miszerint a fedezeti számvitel tekintetében továbbra is az IAS 39 előírásait alkalmazzuk a számviteli politikánkban.

15. Követelések hitelintézetekkel szemben

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nostro egyéb bankoknál	1 368	2 186
Jelzálogfedezetű hitelek és követelések egyéb hitelintézetekkel szemben amortizált bekerülési értéken értékelt	170 634	186 460
Egyéb banki kihelyezés értékvesztése	<u>(375)</u>	=
	<u>171 627</u>	<u>188 646</u>

15. Követelések hitelintézetekkel szemben (folytatás)

Az IFRS 9-re történő áttérés során a követelés hitelintézetekkel szemben a következőképpen alakultak:

IAS 39 kategória	2017. 12.31	Várható hitelezési veszteség hatása	Átsorolás FVTPL-be (+)	FV ügyletek átértékelése	IFRS 9 kategória	2018. 01.01	2018. 12.31
Nostrók egyéb bankoknál	2 186				Nostrók egyéb bankoknál	2 186	1 368
Jelzálogfedezetű hitelek és követelések egyéb hitelintézetekkel szemben	186 460	(218)	(6 016)		Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelintézeti követelések	180 226	170 259
			<u>6 016</u>	<u>85</u>	Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt hitelintézeti követelések	<u>6 101</u>	-
Követelés hitelintézetekkel szemben	<u>188 646</u>					<u>188 513</u>	<u>171 627</u>

16. Ügyfelekkel szembeni követelések

(millió Ft)	2018	2017
<i>Jelzáloghitelek:</i>		
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfélkövetelések	7 760	10 069
Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	-	-
Ügyfélkövetelésekre képzett értékvesztés	<u>(107)</u>	<u>(473)</u>
	<u>7 653</u>	<u>9 596</u>

A hitelintézetekkel szembeni és ügyfelekkel szembeni követelését alapvetően a Jelzálogbank amortizált bekerülési értéken értékeli.

Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések között kerülnek kimutatásra azon ügyfél hitelek, melyek megbuktak az SPPI teszten.

Az IFRS 9-re történő áttérés során az ügyfelekkel szembeni követelések a következőképpen alakultak:

IAS 39 kategória	2017. 12.31	Várható hitelezési veszteség hatása	Átsorolás FVTPL-be (+)	Kezdeti hitelezési veszteség – POCI ügyletek	FV ügyletek átértékelése	IFRS 9 kategória	2018. 01.01	2018. 12.31
Ügyfelekkel szembeni követelések	9 596	197	(3 404)	(28)		Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfélkövetelések	6 361	7 653
			<u>3 404</u>		<u>(94)</u>	Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt ügyfélkövetelések	<u>3 310</u>	-
Ügyfelekkel szembeni követelések	<u>9 596</u>						<u>9 671</u>	<u>7 653</u>

16. Ügyfelekkel szembeni követelések (folytatás)

(+) Átsorolások

Az MNB 2018. május 30-án kiadott állásfoglalása alapján az ÁKK*x ($x > 1$) kamatozás önmagában nem testesít meg tőkeáttételt az állami kamattámogatással és a fair banki szabályozással érintett kölcsönök esetében, azaz önmagában ez nem jelenti azt, hogy az adott ügylet nem felel meg az SPPI kritériumoknak. A Jelzálogbank a nyitómérlegében ezen ügyleteket eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriában jelenítette meg. 2018. június 30-án a kritériumnak megfelelő ügyletek átsorolásra kerültek az amortizált bekerülési értéken értékelt kategóriába.

Az átsorolás pillanatában az átsorolt ügyfél követelések és hitelintézeti követelések valós értéke: 8,358 millió Ft

Az átsorolás pillanatában az átsorolt ügyfél követelések és hitelintézeti követelések amortizált bekerülési értéke: 8,375 millió Ft

Az átsorolás hatása Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye soron került elszámolásra 17 millió Ft összegben.

A. Iparági bontás:

(millió Ft)	<u>2018</u>	%	<u>2017</u>	%
Magánügyfelek finanszírozása	7 617	98,16	10 199	96,68
Ingatlanfinanszírozás	-	0,00	182	1,73
Mezőgazdaság	143	1,84	168	1,59
Közüzemek	=	<u>0,00</u>	=	<u>0,00</u>
Összesen	<u>7 760</u>	<u>100,00</u>	<u>10 549</u>	<u>100,00</u>

Az iparági bontás az értékvesztések nélküli bruttó állományokat mutatja be.

Az ügyfelekkel szembeni követelésekről további információ kerül bemutatásra a 37. kiegészítő információban.

17. Befektetési célú értékpapírok

Befektetési célú, egyéb átfogó eredménnyel szemben, valós értéken értékelt értékpapírok

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Állami kincstárjegyek	-	-
Államkötvények	18 668	19 910
Egyéb kötvények	-	-
Részesedések	=	=
	<u>18 668</u>	<u>19 910</u>

Befektetési célú, amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Államkötvény	21 578	-
Értékvesztés	(10)	=
	<u>21 568</u>	=
Befektetési célú értékpapírok összesen	<u>40 236</u>	<u>19 910</u>

17. Befektetési célú értékpapírok (folytatás)

Az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok piaci értéke 2018. december 31-én 21 930 millió Forint volt (2017: nem volt ilyen értékpapír). 2018. év során nem történt eladás az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírokból.

Az IFRS 9-re történő áttérés során a befektetési célú értékpapírok a következőképpen alakultak:

IAS 39 kategória	2017.12.31	Várható hitelezési veszteség hatása	Átértékelés	IFRS 9 kategória	2018.01.01	2018.12.31
Értékesíthető (AFS) értékpapírok	19 910	-	-	Befektetési célú egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok	19 910	18 668
Befektetési célú értékpapírok összesen	<u>19 910</u>				<u>19 910</u>	<u>18 668</u>

18. Pénzügyi instrumentumok

IFRS 9 áttéréssel kapcsolatos változások a következők:

		IAS 39 szerinti KSZÉ 2017.12.31	Átsorolás	Átértékelés	IFRS 9 szerinti KSZÉ 2018.01.01
Amortizált bekerülési érték					
<i>Követelések hitelintézetekkel szemben</i>					
Bruttó könyv szerinti érték		188 646	(6 016)	-	182 630
	Várható hitelezési veszteség hatása	-	-	(218)	(218)
Nettó könyv szerinti érték		188 646			182 412
<i>Ügyfelekkel szembeni követelések</i>					
Bruttó könyv szerinti érték		10 069	(3 404)	(28)	6 637
	Várható hitelezési veszteség hatása	(473)	-	197	(276)
Nettó könyv szerinti érték		9 596			6 361
		IAS 39 szerinti KSZÉ 2017.12.31	Átsorolás	Átértékelés	IFRS 9 szerinti KSZÉ 2018.01.01
FVOCI					
<i>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</i>					
Bruttó k.s.z.é./Valós érték		19 910	-	-	19 910
	Várható hitelezési veszteség hatása	-	-	-	-
Nettó könyv szerinti érték		19 910			19 910

18. Pénzügyi instrumentumok (folytatás)

	IAS 39 szerinti KSZÉ 2017.12.31	Átsorolás	Átértékelés	IFRS 9 szerinti KSZÉ 2018.01.01
FVTPL				
<i>Követelések hitelintézetekkel szemben</i>				
Bruttó k.sz.é./Valós érték	-	6 016	85	6 101
<i>Ügyfelekkel szembeni követelések</i>				
Bruttó k.sz.é./Valós érték	-	3 404	(94)	3 310
	IAS 39 szerinti KSZÉ 2017.12.31	Átsorolás	Átértékelés	IFRS 9 szerinti KSZÉ 2018.01.01
Saját tőke				
<i>AFS értékelési tartalék</i>	948	-	-	948
Várható hitelezési veszteség hatása	-	-	7	7
Halasztott adó	(85)	-	-	(85)
AFS értékelési tartalék	863			870
<i>Eredménytartalék</i>	13 604	-	(37)	13 567
Várható hitelezési veszteség hatása	-	-	(27)	(27)
Halasztott adó	(12)	-	6	(6)
Eredménytartalék	13 592			13 534

19. Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközök mozgástáblája
(millió Ft)

	Beszerzési értékév elején	Nyitó halmozott érték- csökkenés	Üzleti kombiná ció	Növekedés	Csökken és nettó értéken	Egyéb mozgás	Tárgyevi Érték- csökkenés	Záró könyv szerinti érték
<u>2018</u>								
Ingyatlanok	-	-	-	-	-	-	-	-
Irodai berendezések	2	(2)	-	-	-	-	-	-
Gépjárművek	-	-	-	-	-	-	-	-
Beruházások	=	=	=	=	=	=	=	=
Összesen	2	(2)	=	=	=	=	=	=
<u>2017</u>								
Ingyatlanok	-	-	-	-	-	-	-	-
Irodai berendezések	2	(2)	-	-	-	-	-	-
Gépjárművek	-	-	-	-	-	-	-	-
Beruházások	=	=	=	=	=	=	=	=
Összesen	2	(2)	=	=	=	=	=	=

20. Immateriális javak

Immateriális javak mozgástáblája (millió Ft)

	Beszerzési értékvelelején	Nyitó halmozott értékcsökkenés	Üzleti kombináció	Növekedés	Csökkenés és nettó értékén	Egyéb mozgás	Tárgyévi Értékcsökkenés	Záró könyv szerinti érték
<u>2018</u>								
Szoftverek	731	(729)	-	-	-	-	-	2
Egyéb immateriális eszközök	=	=	=	=	=	=	=	=
Összesen	<u>731</u>	<u>(729)</u>	=	=	=	=	=	<u>2</u>
<u>2017</u>								
Szoftverek	731	(729)	-	-	-	-	-	2
Egyéb immateriális eszközök	=	=	=	=	=	=	=	=
Összesen	<u>731</u>	<u>(729)</u>	=	=	=	=	=	<u>2</u>

21. Egyéb eszközök

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vevő követelések, fizetett előlegek és egyéb követelések	71	81
Elhatárolások	1	1
Aktuális adó eszköz	<u>112</u>	=
Egyéb követelés után képzett értékvesztés	<u>(24)</u>	=
	<u>160</u>	<u>82</u>

22. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egyéb bankokkal szembeni kötelezettségek	<u>41 737</u>	<u>85 375</u>

23. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Útonlövő pénzeszközök, elszámolási számlák	<u>174</u>	<u>209</u>

A fenti egyenlegek tartalmazzák az ügyfelek függőszámláit. Az ügyfelek függőszámláin szereplő összegek a normál üzletmenet során végzett ügyfélügyletekből származnak, melyek ezek elszámolásáig, illetve lezárásáig függő számlán vannak. Az ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni kötelezettségeket a Jelzálogbank amortizált bekerülési értéken tartja nyilván.

24. Kibocsátott jelzáloglevelek

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jelzáloglevelek	<u>157 837</u>	<u>110 105</u>

A kibocsátott jelzálogleveleket alapvetően a Jelzálogbank amortizált bekerülési értéken értékeli.

A jelzálogbank jelzáloglevél portfóliójának alakulása 2018-ban:

A teljes jelzáloglevél portfólió (a hivatalos MNB árfolyamon számolva) a 2017 év végi 107,5 milliárd forintos színtről 154,56 milliárd forintra nőtt 2018 év végére.

A hazai valutában denominált jelzáloglevél állomány névértéke 106,41 milliárd forintról 154,6 milliárd forintra nőtt, miközben a 3,5 millió értékű euróban denominált instrumentumok teljes állománya visszavásárlásra került.

A kibocsátott jelzáloglevél portfólió denomináció szerinti megoszlása a fentiek szerint változott. A portfólió teljes egészét 2018 végén a magyar forintban kibocsátott jelzáloglevelek tették ki (2018 év végi arány: 100%, 2017 év végi arány: 99,0%).

A piaci körülményekhez való alkalmazkodásként a jelzáloglevél portfólió kamatozás szerinti megoszlása 2018 év végére megváltozott: a fix kamatozású kötvények aránya 98,3%-ra nőtt (a 2017 év végi 87,8%-kal szemben), míg a változó kamatozású instrumentumok aránya 1,7%-ra csökkent (a 2017 év végi 12,2%-kal szemben).

2018 év végén a Jelzálogbank egy változó kamatozású instrumentummal rendelkezett:

UCJBV 2020/A (forintban denominált, 6 havi BUBOR+200 bázispont kamatozású).

A fix kamatozású jelzáloglevél állomány hét sorozatot tartalmaz (UCJBF 2019/C, UCJBF 2021/A, UCJBF 2022/A, UCJBF 2023/A, UCJBF 2024/A, UCJBF 2027/A és UCJBF 2028/A). Fix kamatozású instrumentumok kupon kamata évi 1,75% és 7,25% között mozog.

2018-ban a bruttó jelzáloglevél kibocsátás volumene elérte a 95,83 milliárd forintot, miközben a lejáró vagy visszavásárolt értékpapírok állománya 48,81 milliárd forintot tett ki.

A bruttó kibocsátások közül négy aukció célja a refinanszírozáshoz szükséges forrás biztosítása (UCJBF 2023/A, UCJBF 2024/A) volt, míg öt jelzáloglevél aukció a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piac követő árazását célozta meg (UCJBF 2027/A és UCJBF 2028/A). A kibocsátások finanszírozási költsége 2018-ben is stabil volt, a kilenc jelzáloglevél kibocsátás átlagos hozama -48 bázispont és -4 bázispont közötti szintekkel volt alacsonyabb a hasonló futamidejű állampapír piaci hozamok szintjénél.

25. Egyéb kötelezettségek

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Passzív elhatárolások	71	69
Úton lévő tételek	44	42
Egyéb adófizetési kötelezettségek	2	6
Adó kötelezettség	-	1
Egyéb kötelezettség	<u>2</u>	-
	<u>119</u>	<u>118</u>

26. Jegyzett tőke

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kibocsátott részvénytőke	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>

A kibocsátott részvénytőke 3 000 darab, egyenként 1 000 000 forint névértékű törzsrészvényből áll.

A kibocsátott részvények 100%-át az UniCredit Bank Hungary Zrt. birtokolja.

27. Kötelező tartalékok

(millió Ft)	Általános Tartalék	Lekötött Tartalék	Összesen
Egyenleg 2017. december 31-én	<u>791</u>	=	<u>791</u>
Átvezetés Eredménytartalékból	65	-	65
Átvezetés Eredménytartalékba	=	=	=
Egyenleg 2018. december 31-én	<u>856</u>		<u>856</u>

28. Egyéb céltartalékok

(millió Ft)	Céltartalék-változás a hitelkockázattal nem rendelkező tételeknél
Egyenleg 2017. december 31-én	<u>257</u>
IFRS 9 áttérés Felhasználás	-
Visszaírás / felszabadítás Képzés	(24) 43
Árfolyamhatás	=
Egyenleg 2018. december 31-én	<u>276</u>
Céltartalék nettó változása	19
Felhasználás	-
Eredmény terhére elszámolt nettó összeg	<u>19</u>

29. Független és jövőbeni kötelezettségek

2018. december 31-én és 2017. december 31-én a Jelzálogbanknak az alábbi független és jövőbeni kötelezettségei voltak (névértéken):

(millió Ft)	2018	2017
Deviza spot eladások	-	-
Egyéb független kötelezettségek	=	<u>25</u>
	=	<u>25</u>

30. Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele

Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele 2018. december 31-én:

(millió Ft)	Eszközök	Saját tőke és kötelezettségek	Mérlegen kívüli nettó pozíció	Teljes nettó devizapozíció hosszú/(rövid)
Devizanem:				
Euro	15 208	15 216	-	(8)
Svájci frank	56	49	-	7
Összes deviza:	<u>15 264</u>	<u>15 265</u>	=	(1)
Magyar forint	<u>204 863</u>	<u>204 862</u>	=	(1)
Összesen	<u>220 127</u>	<u>220 127</u>	=	=

Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele 2017. december 31-én:

(millió Ft)	Eszközök	Saját tőke és kötelezettségek	Mérlegen kívüli nettó pozíció	Teljes nettó devizapozíció hosszú/(rövid)
Devizanem:				
Euro	20 562	20 447	-	115
Svájci frank	68	46	-	22
Összes deviza:	<u>20 630</u>	<u>20 493</u>	-	<u>137</u>
Magyar forint	<u>197 606</u>	<u>197 743</u>	-	(137)
Összesen	<u>218 236</u>	<u>218 236</u>	=	=

31. Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratja

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás / (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
2018. december 28.							
<i>Nem derivatív eszközök</i>							
Készpénz és készpénz egyenértékesek	-	-	-	-	-	-	-
Kereskedési céllal tartott értékpapírok	-	-	-	-	-	-	-
Befektetési céllal tartott értékpapírok	40 236	44 647	-	-	1 437	31 897	11 313
Hitelintézetekkel szembeni követelések	171 627	221 845	2 792	4 756	13 699	73 541	127 057
Ügyfelekkel szembeni követelések	<u>7 653</u>	<u>10 459</u>	<u>672</u>	<u>163</u>	<u>787</u>	<u>4 024</u>	<u>4 813</u>
	<u>219 516</u>	<u>276 951</u>	<u>3 464</u>	<u>4 919</u>	<u>15 923</u>	<u>109 462</u>	<u>143 183</u>
<i>Nem derivatív kötelezettségek</i>							
Kereskedési céllal tartott kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	41 737	(41 914)	(11)	(8)	(4 260)	(37 635)	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	174	(174)	(174)	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	157 837	(175 965)	-	(31)	(14 307)	(109 393)	(52 234)
Alárendelt kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
	<u>199 748</u>	<u>(218 053)</u>	<u>(185)</u>	<u>(39)</u>	<u>(18 567)</u>	<u>(147 028)</u>	<u>(52 234)</u>
<i>Származékos ügyletekből származó pénzáramlás</i>							
Kereskedés	-	-	-	-	-	-	-
Kockázatkezelés	449	460	-	(2)	294	234	(66)
Le nem hívott hitelkeretek	-	-	-	-	-	-	-
	<u>200 197</u>	<u>(217 593)</u>	<u>(185)</u>	<u>(41)</u>	<u>(18 273)</u>	<u>(146 794)</u>	<u>(52 300)</u>
Nettó (eszközök - kötelezettségek)	<u>19 319</u>	<u>59 358</u>	<u>3 279</u>	<u>4 878</u>	<u>(2 350)</u>	<u>(37 332)</u>	<u>90 883</u>

31. Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratát (folytatás)

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
2017. december 29.							
<i>Nem derivatív eszközök</i>							
Készpénz és készpénz egyenértékesek	-	-	-	-	-	-	-
Kereskedési céllal tartott értékpapírok	-	-	-	-	-	-	-
Befektetési céllal tartott értékpapírok	19 910	19 370	-	-	-	19 370	-
Hitelintézetekkel szembeni követelések	188 646	220 515	30 363	2 645	13 439	69 745	104 323
Ügyfelekkel szembeni követelések	<u>9 596</u>	<u>12 273</u>	<u>1 056</u>	<u>209</u>	<u>1 070</u>	<u>4 702</u>	<u>5 236</u>
	<u>218 152</u>	<u>252 158</u>	<u>31 419</u>	<u>2 854</u>	<u>14 509</u>	<u>93 817</u>	<u>109 559</u>
<i>Nem derivatív kötelezettségek</i>							
Kereskedési céllal tartott kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	85 375	(85 422)	(5)	(19 509)	(15 336)	(50 572)	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	209	(209)	(209)	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	110 105	(119 117)	-	(4 339)	(12 485)	(101 694)	(599)
Alárendelt kötelezettségek	=	=	=	=	=	=	=
	<u>195 689</u>	<u>(204 748)</u>	<u>(214)</u>	<u>(23 848)</u>	<u>(27 821)</u>	<u>(152 266)</u>	<u>(599)</u>
<i>Származékos ügyletekből származó pénzáramlás</i>							
Kereskedés	-	-	-	-	-	-	-
Kockázatkezelés	-	-	-	-	-	-	-
Le nem hívott hitelkeretek	=	=	=	=	=	=	=
	<u>195 689</u>	<u>(204 748)</u>	<u>(214)</u>	<u>(23 848)</u>	<u>(27 821)</u>	<u>(152 266)</u>	<u>(599)</u>
Nettó (eszközök - kötelezettségek)	<u>22 463</u>	<u>47 410</u>	<u>31 205</u>	<u>(20 994)</u>	<u>(13 312)</u>	<u>(58 449)</u>	<u>108 960</u>

32. Kamatkockázati kitettség – nem kereskedési célú portfóliók

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli	Nem kamat-érzékeny
2018. december 28.							
<i>Készpénz és készpénz egyenértékesek</i>	-	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni követelések	171 627	-	2 809	16 670	35 727	84 755	31 666
Ügyfelekkel szembeni követelések	7 653	-	(135)	1 810	4 683	1 287	8
Befektetési célú értékpapírok	<u>40 236</u>	-	-	-	<u>733</u>	<u>29 717</u>	<u>9 786</u>
	<u>219 516</u>	-	<u>2 674</u>	<u>18 480</u>	<u>41 143</u>	<u>115 759</u>	<u>41 460</u>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	(41 737)	-	(4 209)	(26 500)	(11 028)	-	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	(174)	-	(174)	-	-	-	-
Kibocsátott értékpapírok	(157 837)	-	(3 278)	(2 700)	(9 814)	(94 310)	(47 735)
Alárendelt kölcsöntőke	-	-	-	-	-	-	-
	<u>(199 748)</u>	-	<u>(7 661)</u>	<u>(29 200)</u>	<u>(20 842)</u>	<u>(94 310)</u>	<u>(47 735)</u>
Kockázatkezelési célra tartott derivatívák hatása	<u>23 140</u>	-	<u>(5 140)</u>	<u>(15 000)</u>	<u>3 000</u>	<u>12 140</u>	<u>5 000</u>
	<u>42 908</u>	-	<u>(10 127)</u>	<u>(25 720)</u>	<u>23 301</u>	<u>33 589</u>	<u>(1 275)</u>
2017. december 29.							
<i>Készpénz és készpénz egyenértékesek</i>	-	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni követelések	188 646	30 987	63 997	12 469	81 187	6	-
Ügyfelekkel szembeni követelések	9 596	(230)	2 333	6 087	1 255	151	-
Befektetési célú értékpapírok	<u>19 910</u>	-	-	<u>562</u>	<u>19 348</u>	-	-
	<u>218 152</u>	<u>30 757</u>	<u>66 330</u>	<u>19 118</u>	<u>101 790</u>	<u>157</u>	-
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	(85 357)	(8 116)	(66 000)	(11 259)	-	-	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	(209)	(209)	-	-	-	-	-
Kibocsátott értékpapírok	(110 105)	(2 610)	(17 095)	-	(89 890)	(510)	-
Alárendelt kölcsöntőke	-	-	-	-	-	-	-
	<u>(195 689)</u>	<u>(10 935)</u>	<u>(83 095)</u>	<u>(11 259)</u>	<u>(89 890)</u>	<u>(510)</u>	-
Kockázatkezelési célra tartott derivatívák hatása	-	-	-	-	-	-	-
	<u>22 463</u>	<u>19 822</u>	<u>(16 765)</u>	<u>(7 859)</u>	<u>11 900</u>	<u>(353)</u>	-

A Jelzálogbank által az átárazódás számszerűsítéséhez használt elvek és módszerek részletei a 4. sz. kiegészítő információban kerültek ismertetésre.

33. Fedezeti céllal tartott származtatott pénzügyi eszközök

(millió Ft)	<u>Névérték lejárat bontása</u>						<u>Összesen</u>		<u>Valós érték (Nettó)</u>		<u>FVA</u>	
	3 hónapon belüli		3 hónap – 1 év		1 éven túli		2018	2017	2018	2017	2018	2017
	2018	2017	2018	2017	2018	2017						
Kamatswapok (azonos deviza)	-	-	-	-	23 140	-	23 140	-	475	-	(26)	-
Kamatswapok (eltérő deviza)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Határidős kamatláb megállapodások (vásárolt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Határidős kamatláb megállapodások (eladott)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

34. Valós érték hierarchia

Pénzügyi eszközök/ pénzügyi források	Valós érték ¹ (millió HUF)		Valós érték hierarchia	Értékelési technikák és kulcs inputok	Jelentős nem megfigyelhető inputok	Kapcsolat a nem megfigyelhető input és a valós érték között
	2018.12.31.	2017.12.31.				
Kötvények	40 040	19 348	Level 1	(Marked-to-market) piaci alapú árazás aktív piacon (pl. Reuters) jegyzett árak alapján. Likviditási és kizárási FVA-t alkalmazunk értékelési korrekcióként.	nincs	nincs
Kibocsátott jelzáloglevelek	159 741	114 496	Level 2	(Marked-to-model) modell alapú árazás egyéb jelzálogbankok által kibocsátott likvid kötvényekből összeállított görbével. Likviditási és kizárási FVA-t alkalmazunk értékelési korrekcióként.	nincs	nincs
Kamatswap (SC IRS)	Kereskedési cél: - Fedezeti cél: 475	Kereskedési cél: - Fedezeti cél: -	Level 2	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A jövőbeli cash-flow-k becslése a határidős kamatláb (a jelentési periódus végére vonatkozó megfigyelhető kamatgörbékkel számolva) és a kötéskori kamatláb alapján, majd azok diszkontálása. A valós érték tartalmazza mind a piaci értéket, mind a felhalmozott kamatot, azonban nem tartalmazza a tőkeösszegek	nincs	nincs

átértékelődésének hatását, melyek határidős ügyletként kerülnek jelentésre. A CVA és a DVA a partnerkockázat és az UniCredit saját hitelképességének valós értéket módosító hatásaként a származtatott ügyletek valós értékének részét képezik. Pénzügyi modell alapján kalkulált FVA szintén a származtatott ügyletek valós értékét módosító tényező.

¹ A valós érték származtatott ügyletek esetében nem tartalmazza a valós érték korrekciókat (FVA;CVA), értékpapírok esetében nem tartalmazza a felhalmozott kamatot.

35. Kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló egyenlegek és tranzakciók

(millió Ft)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni követelések	158 439	176 080
Összesen	<u>158 439</u>	<u>176 080</u>
Források		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	41 725	85 367
Kibocsátott kötvények	9 839	39 028
Egyéb kötelezettség	16	16
Eredménytartalék	(32)	-
Összesen	<u>51 532</u>	<u>124 411</u>
(millió Ft)		
Eredménykimutatás	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kamat és kamat jellegű bevételek	4 149	3 965
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	(699)	(2 038)
Jutalékráfordítások	(276)	(16)
Pénzügyi instrumentumok értékesítésének eredménye	(297)	(116)
Értékvesztés	(123)	-
Valós érték korrekció a fedezeti ügyleteknél	-	-
Általános működési költségek	(167)	(90)
Egyéb működési bevétel / (ráfordítás)	-	(37)
Összesen	<u>2 587</u>	<u>1 668</u>

A fenti egyenlegek és tranzakciók a következő cégekkel szemben állnak fenn: UniCredit Bank Hungary Zrt., UniCredit S.p.a, UniCredit Services Mo.

36. Valós értékek

	2018		2017	
	Valós érték	Könyv szerinti érték (*)	Valós érték	Könyv szerinti érték (*)
(millió Ft)				
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	449	449	-	-
Befektetési célú értékpapírok	40 236	40 236	19 910	19 910
Követelések hitelintézetekkel szemben	166 477	171 627	188 202	188 646
Ügyfelekkel szembeni követelések	<u>7 111</u>	<u>7 653</u>	<u>10 434</u>	<u>9 596</u>
Pénzügyi eszközök	<u>214 273</u>	<u>219 965</u>	<u>218 546</u>	<u>218 152</u>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	41 291	41 737	85 319	85 375
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	174	174	209	209
Kibocsátott kötvények	<u>160 615</u>	<u>157 837</u>	<u>115 448</u>	<u>110 105</u>
Pénzügyi kötelezettségek	<u>202 080</u>	<u>199 748</u>	<u>200 976</u>	<u>195 689</u>

(*) A fenti könyv szerinti értékek tartalmazzák az elhatárolt kamatot.

Valós érték számítása

A következő leírás összefoglalja a legfontosabb módszereket és feltételezéseket a pénzügyi eszközök valós értékének becslésére.

Hitelek: a valós érték a diszkontált, várható jövőbeni tőke- és kamat cash-flow-k alapján kerül kiszámításra, a várható jövőbeni pénzáramlások becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Az alkalmazott diszkontráta magában foglalja a kockázatmentes rátát, illetve minden olyan lehetséges kockázati tényezőt, amelyet a piaci szereplők is figyelembe vesznek. Hitelkártyáknál, folyószámla-hiteleknél, és egyéb, nagyon rövid lejáratú követeléseknél a követelés látra szólónak lett tekintve. A hitelek valós értékének számítása visszatükrözi a kamatlábak változását is. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítási módszertana a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.

Könyv szerinti értéken tartott befektetések és derivatívák: ezek valós értékének alapja a mérleg fordulónapján érvényes, jegyzett piaci ár, amennyiben rendelkezésre áll, a tranzakciós költségek levonása nélkül. Ha a jegyzett piaci ár nem áll rendelkezésre, akkor a valós érték árazási modellekkel, vagy diszkontált cash-flow technikákkal kerül becslésre. Befektetéseknél és tárgyi eszközöknél, ahol nem áll rendelkezésre megbízható piaci ár vagy modellezett ár, a könyv szerinti érték lett valós értéként figyelembe véve.

A diszkontált cash-flow technikák használata során a becsült jövőbeli pénzáramlások a management legjobb becslésén alapulnak, és a felhasznált diszkontráta a hasonló ismérvekkel rendelkező eszközök piacán a mérleg fordulónapján érvényes ráta. Az árazási modellek használata során a szükséges adatok a mérleg fordulónapján érvényes piachoz köthető értékeken alapulnak.

Banki és ügyfélbetétek: Határozott lejáratú betétek valós értékének meghatározásához olyan rátával diszkontáljuk a jövőbeli pénzáramlásokat, amely magában foglalja a kockázatmentes rátát és a saját credit spread-et. Látraszóló és lejárat nélküli betétek esetében a valós értéket a mérlegkészítés napján fennálló látraszóló betétek összege adja.

Hosszú lejáratú kötelezettség: A valós érték alapja a jegyzett piaci ár, amennyiben az rendelkezésre áll. Azon adósságot megtestesítő instrumentumok, melyeknél jegyzett piaci ár nem áll rendelkezésre, a valós érték a jövőbeni pénzáramlások jelenértékeként a mérlegkészítés napján érvényes piaci kamatlábakkal diszkontálva került becslésre.

37. Hitelkockázati kitettség

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	
Ügyfélkihelyezések amortizált bekerülési értéken	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	Összesen
Értékvesztés állomány 2018. január 1-én:	<u>(24)</u>	<u>(1)</u>	<u>(282)</u>	<u>430</u>	<u>123</u>
Átsorolások:	4	(9)	5	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	4	(4)	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 3-ból Stage 2-be	-	<u>(5)</u>	<u>5</u>	-	-
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
PD / LGD / EAD módosulás	6	(60)	(109)	(42)	(205)
Módszertani és modellezési változások hatása	-	-	-	-	-
Időszak során kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	59	(75)	(16)
Leírások	-	-	6	(18)	(12)
Unwinding hatás	-	(1)	4	-	3
Deviza árfolyam és egyéb hatás	-	-	-	-	-
Értékvesztés állomány 2018. december 31-én:	<u>(14)</u>	<u>(71)</u>	<u>(317)</u>	<u>295</u>	<u>(107)</u>

37. Hitelkockázati kitettség (folytatás)

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	
Banki kihelyezések	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	Összesen
Értékvesztés állomány 2018. január 1-én:	(218)	-	-	-	(218)
Átsorolások:	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 3-ból Stage 2-be	-	-	-	-	-
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
PD / LGD / EAD módosulás	(157)	-	-	-	(157)
Módszertani és modellezési változások hatása	-	-	-	-	-
Időszak során kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	-	-
Unwinding hatás	-	-	-	-	-
Deviza árfolyam és egyéb hatás	-	-	-	-	-
Értékvesztés állomány 2018. december 31-én:	<u>(375)</u>	=	=	=	<u>(375)</u>

37. Hitelkockázati kitettség (folytatás)

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	Összesen
Ügyfélkihelyezések értékvesztéssel csökkentett nettó értéke	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	
Nettó könyv szerinti érték 2018. január 1-én:	<u>5 525</u>	<u>52</u>	<u>69</u>	<u>618</u>	<u>6 264</u>
Átsorolások:	(814)	740	74	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	(723)	723	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	(91)	-	91	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	17	(17)	-	-
Átsorolás Stage 3-ből Stage 2-be	=	=	=	=	=
Időszak során nem leírások miatt kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	(48)	(48)
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	(27)	(27)
Deviza árfolyam és egyéb hatás	<u>1 502</u>	<u>81</u>	<u>(67)</u>	<u>(52)</u>	<u>1 464</u>
Nettó könyv szerinti érték 2018. december 31-én:	<u>6 213</u>	<u>873</u>	<u>76</u>	<u>491</u>	<u>7 653</u>

37. Hitelkockázati kitettség (folytatás)

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	Összesen
Banki kihelyezések értékvesztéssel csökkentett nettó értéke	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	
Nettó könyv szerinti érték 2018. január 1-én:	<u>182 412</u>	=	=	=	<u>182 412</u>
Átsorolások:	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 3-ből Stage 2-be	=	=	=	=	=
Időszak során nem leírások miatt kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	-	-
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	-	-
Deviza árfolyam és egyéb hatás	<u>(10 785)</u>	=	=	=	<u>(10 785)</u>
Nettó könyv szerinti érték 2018. december 31-én:	<u>171 627</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>171 627</u>

37. Hitelkockázati kitettség (folytatás)

(millió Ft)	Bruttó kitettség	Értékvesztés	Könyv szerinti érték	Allokált fedezeti érték
Értékvesztett eszközök (stage 3)	<u>542</u>	<u>317</u>	<u>225</u>	<u>276</u>
Banki kihelyezések:	-	-	-	-
Ügyfélkihelyezések - magánszemélyek:	<u>532</u>	<u>307</u>	<u>225</u>	<u>276</u>
- Jelzálog hitelek	478	256	223	270
- Fogyasztási hitelek	-	-	-	-
- Folyószámla hitelek	-	-	-	-
- Egyéb hitelek	54	51	2	6
Ügyfélkihelyezések - jogi személyek:	<u>10</u>	<u>10</u>	-	-
- Nagyvállalati ügyfelek	-	-	-	-
- Kis- és középvállalati ügyfelek	10	10	-	-
- Egyéb (lízing)	-	-	-	-
(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Allokált fedezeti érték
Ügyfélkihelyezések fedezeti értéke, fedezetek típusa szerinti bontásban	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	
- Garanciák	103	11	5	119
- Készpénz fedezet	-	7	-	7
- Ingtatlan	5 481	1 120	411	7 012
- Értékpapír (adósság instrumentum)	-	-	-	-
- Értékpapír (tőke instrumentum)	-	-	-	-
- Egyéb	-	-	-	-

37. Hitelkockázati kitétség (folytatás)

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI	Összesen
Amortizált bekerülési értéken és tőkével szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	
Bruttó könyv szerinti érték eszköztípusonként					
Készpénz és nem lekötött nistrok					
Jelzálogbankkal szemben	=	=	=	=	=
- Befektetési kategória	-	-	-	-	-
- Standard monitoring	-	-	-	-	-
- Értékvesztett	-	-	-	-	-
Banki kihelyezések	172 002	=	=	=	172 002
- Befektetési kategória	160 029	-	-	-	160 029
- Standard monitoring	11 973	-	-	-	11 973
- Értékvesztett	-	-	-	-	-
Ügyfélkihelyezések	6 227	944	311	278	7 760
- Befektetési kategória	-	27	-	-	27
- Standard monitoring	6 227	917	-	48	7 192
- Értékvesztett	-	-	311	230	541
Értékpapírok (adósság instrumentumok)	40 254	=	=	=	40 254
- Befektetési kategória	40 254	-	-	-	40 254
- Standard monitoring	-	-	-	-	-
- Értékvesztett	-	-	-	-	-
Bruttó könyv szerinti érték összesen	218 483	944	311	278	220 016
Hitelkeretek és garancia szerződések					
Banki kihelyezések (hitelkeretek)	-	-	-	-	-
Banki kihelyezések (garanciák)	-	-	-	-	-
Ügyfélkihelyezések (hitelkeretek)	-	-	-	-	-
Ügyfélkihelyezések (garanciák)	-	-	-	-	-
Hitelkeretek és garancia szerződések összesen	=	=	=	=	=

38. Kockázatosított érték (VaR)

A VaR számítás (1 napra vonatkoztatva, 99%-os konfidencia intervallum mellett) alapuló belső modellel számított portfólió értékek 55 millió és 226 millió Ft között mozogtak 2018-ban, mérsékelt volatilitás mellett. Az átlagos VaR érték 133 millió Ft volt, így nem változott jelentősen a korábbi évihez képest.

Mivel a Jelzálogbank nem vezet kereskedési könyvet, a vega és a részvény kockázat nem jelenik meg a kockázati faktorok között.

A VaR értékének fő komponensei továbbra is a Credit spread (egyedi felár kockázat) és a kamatkockázat voltak, az év végi Credit spread emelkedése tükrözi az állampapír volumen növekedést. A Jelzálogbank főként saját kibocsátású jelzáloglevelet és refinanszírozott hiteleket, és állampapírt tart a mérlegében. Csakis az állampapír kitétségek tükröződnek a Credit spread kockázatban, mivel a saját kibocsátású jelzáloglevelekre nem számol egyedi kockázati felárat az UniCredit Csoport.

Némileg az árfolyam kockázat is hozzájárult a teljes piaci kockázat alakulásához, de jelentősen elmaradt a többi kockázati kategória mögött.

38. Kockázatotott érték (VAR) (folytatás)

VaR értékek 2018. december 31-én (millió Ft):

Kockázati kategória	Év végén	Átlagos	Minimum	Maximum
Árfolyam kockázat	-	-	-	1
Kamatkockázat	141	67	19	525
Credit spread	166	128	-	220
Vega kockázat	-	-	-	-
Részvény kockázat	-	-	-	-
Összesen	<u>160</u>	<u>133</u>	<u>55</u>	<u>226</u>

VaR értékek 2017. december 31-én (millió Ft):

Kockázati kategória	Év végén	Átlagos	Minimum	Maximum
Árfolyam kockázat	1	2	-	3
Kamatkockázat	61	46	20	269
Credit spread	73	133	73	218
Vega kockázat	-	-	-	-
Részvény kockázat	-	-	-	-
Összesen	<u>85</u>	<u>129</u>	<u>85</u>	<u>181</u>

A Jelzálogbank kockázati pozíciójára vonatkozóan VaR és érzékenységi limitek kerültek megállapításra. A napi szintű kockázati jelentések részeként "Market Risk Riportok" készülnek minden kockázatvállaló üzleti területre vonatkozóan. Ezáltal minden érintett kockázatvállaló munkatárs és az adott osztályok vezetői számára elérhetőek az aktualizált és historikus adatok is.

39. Kamatérzékenység

2018 és 2017 végén a Jelzálogbank (trading és befektetési) kamatpozíciója a jelentősebb devizákban az alábbiak szerint alakult:

Bázispont-érték a főbb devizák tekintetében (BPV, millió Ft):

Deviza	2018. december 31-én						Éves statisztikai adatok		
	3 hónapnál kevesebb	3 hónap és 1 év között	1 és 3 év között	3 és 10 év között	10 év fölött	Összesen	Maximum	Minimum	Abszolút átlag
CHF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EUR	(0,13)	0,05	0,00	0,03	0,03	(0,02)	0,35	(0,35)	0,18
HUF	(0,11)	(2,13)	(1,97)	(7,89)	(0,40)	(12,50)	11,01	(17,44)	4,85
Összesen (*)	0,24	2,18	1,97	7,92	0,43	12,52			

Deviza	2017. december 31-én						Éves statisztikai adatok		
	3 hónapnál kevesebb	3 hónap és 1 év között	1 és 3 év között	3 és 10 év között	10 év fölött	Összesen	Maximum	Minimum	Abszolút átlag
CHF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,02
EUR	(0,17)	0,02	0,02	0,01	0,00	(0,12)	2,01	(0,37)	0,54
HUF	0,01	(0,19)	0,89	(7,35)	(0,11)	(6,75)	(0,72)	(7,12)	(3,60)
Összesen (*)	0,18	0,21	0,91	7,36	0,11	6,87			

(*) az összesen sor a riportolt. mindegyik devizában fennálló pozíciókockázatot figyelembe veszi

Az elmúlt két évben a Jelzálogbank kamatpozíciója csak forintban, euróban és svájci frankban volt. A Jelzálogbank főként állampapírt, saját kibocsátású jelzáloglevelet és refinanszírozott hiteleket tart a mérlegében.

Csakis az állampapír kitétségek tükröződnek a Credit spread kockázatban, mivel a saját kibocsátású jelzáloglevelekre nem számol egyedi kockázati felárat az UniCredit Csoport.

40. Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja

A kulcspozícióban lévő vezetők, mint Igazgatósági tagoknak, Ügyvezető igazgatóknak és a Felügyelő Bizottság tagjainak kompenzációja a következőképpen alakult:

(millió Ft)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rövid távú munkavállalói juttatások	20	11
Résztvény-alapú kifizetések	-	-
Hosszú távú munkavállalói juttatások	-	-
Összesen	<u>20</u>	<u>11</u>

Hitelek nem kerültek folyósításra a kulcspozícióban lévő vezetők részére

41. Szavatoló tőke

Az 575/2013 EU Rendelet (CRR) egységes szabályokat állapít meg a felügyelt intézmények részére a tőkekövetelményekre vonatkozóan (COREP) 2014. január 1-től, illetve a pénzügyi jelentésekre vonatkozóan (FINREP) 2014. szeptember 30-ától.

A Jelzálogbank 2014. január 1-jétől alkalmazza a Basel III előírásokat. A Jelzálogbank megfelel a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényben (Hpt.) valamint a 2013/36 EU direktívában és az 575/2013 EU rendeletben előírt, valamint a nemzeti szabályozói és anyabanki utasításoknak, követelményeknek és módszereknek.

A Jelzálogbank legjelentősebb kockázata a hitelezési kockázat, piaci kamat- és devizaárfolyam kockázat. Az integrált és online rendszerek a kockázatok folyamatos és rendszeres ellenőrzését biztosítják. A főbb pénzügyi kockázatok kezelésére vonatkozó szabályzatokat és folyamatokat az illetékes üzleti területek, a belső ellenőrzés, a felsővezetés és az Igazgatóság rendszeresen ellenőrzi.

A Jelzálogbank a hitelkockázati tőkekövetelményének számítása esetében a sztenderd módszer előírásait alkalmazza.

A Jelzálogbank politikájának fontos eleme az erős tőkebázis fenntartása, amivel a befektetői, hitelezői és piaci bizalmat, továbbá a működését a jövőben is fenn tudja tartani. A tőke szint meghatározásakor a felügyeleti elvárásoknak történő megfelelés mellett a tulajdonos hozamára gyakorolt hatás is figyelembe vételre kerül. A Jelzálogbank kiemelt figyelmet fordít arra, hogy egyensúlyban tartsa az áttételezéssel esetlegesen elérhető magasabb hozamokat a szilárd tőkehelyzet előnyeivel és az általa nyújtott biztonsággal.

A COREP jelentések egyik fő alkotóeleme a tőkemegefelelés: a szavatoló tőke, valamint a teljes kockázati kitétséérték áttekintése.

A szavatoló tőke összetevői:

- Elsődleges alapvető tőke: Befizetett tőkeinstrumentumok és az ezekhez kapcsolódó árszió, Tőketartalék, Eredménytartalék, Tárgyévi nyereség/veszteség, Halmozott egyéb átfogó jövedelem, Egyéb tartalék, Immateriális javak
- Kiegészítő alapvető tőke
- Járulékos tőke: Alárendelt kölcsöntőke

A szavatoló tőke szabályozó által elvárt minimum szintje a teljes kockázati kitétség 8%-a. A Jelzálogbank ezen felül a Hpt. és a Felügyelet által előírt tőkepuffer követelményeknek is megfelel.

A Magyar Nemzeti Bank engedélyt adott a 0%-os kockázati súly alkalmazására az összevont felügyelet alá tartozó Banktagok esetén.

41. Szavatoló tőke (folytatás)

(millió Ft)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alapvető tőkeelemek		
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	14 340	13 592
Tárgyévi nettó eredmény	1	871
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	338	863
Egyéb tartalék	856	791
Immateriális javak	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
Alapvető tőkeelemek összesen	<u>19 316</u>	<u>19 898</u>
Járulékos tőkeelemek		
Alárendelt kölcsöntőke figyelembe vehető része	-	-
Járulékos tőkeelemek összesen	-	-
Szavatoló tőke	<u>19 316</u>	<u>19 898</u>
RWA	<u>22 740</u>	<u>15 409</u>
Hitelezési és partnerkockázat	17 351	9 670
Működési kockázat	<u>5 389</u>	<u>5 739</u>
Tőkemegfelelési mutató (%)	<u>84,94</u>	<u>129,13</u>
Korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke	<u>19 316</u>	<u>19 898</u>

42. Mérlegfordulónap utáni események

Minden, mérlegfordulónapot követő esemény a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásainak készítésénél figyelembe vételre került. Nem történt semmilyen jelentős esemény, amely befolyással lehet a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásaira.

4. Vezetőségi jelentés

4.1. A Jelzálogbank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank (a továbbiakban: „Kibocsátó” vagy „Jelzálogbank”) szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3 000 000 000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapított. 2006. december 22. óta a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Jelzálogbank székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bank telephellyel nem rendelkezik.

A Jelzálogbank fő tevékenysége a refinanszírozás és a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékul a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjogok és zálogjog csomagok szolgálnak. A jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás a saját és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja.

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

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

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai

2018. december 31-én a Jelzálogbank Igazgatóságát és Felügyelő Bizottságát az alábbi személyek alkották.

Igazgatóság

Farkas Bálint Márton	Belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke
Kecskésné Pavlics Babett Mária	Belső igazgatósági tag
Agnieszka Franeczek	Külső igazgatósági tag

Felügyelő Bizottság

Marco Iannaccone	A Felügyelő Bizottság elnöke
Ljiljana Beric	Felügyelő bizottsági tag
Vörös Réka	Felügyelő bizottsági tag
Alen Dobric	Felügyelő bizottsági tag
Tóth Balázs	Felügyelő bizottsági tag
Anschau János	Felügyelő bizottsági tag

4.3. Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye

A nemzetközi gazdasági és pénzügyi környezet alakulása 2018-ban

2018-ban a világgazdaság teljesítménye tovább javult, a 3,6% körüli globális GDP növekedéshez nagy mértékben hozzájárult a külkereskedelem, mely az elmúlt két évben különösen dinamikusnak bizonyult. A legfontosabb kihívást és kockázatot tavaly a globális szinten zajló fokozódó protekcionizmus jelentette, így a különböző kereskedelmi korlátozásokra és importvámokra vonatkozó fejlemények jelentős mértékben befolyásolták a főbb üzleti bizalmi indikátorok alakulását az egész év során.

További fontos fejlemény volt ugyanakkor, hogy míg 2017-ben a globális növekedés összességében kiegyensúlyozottnak bizonyult a nagy gazdaságok között, addig 2018-ban újra kevésbé szinkronizálttá vált a növekedés. A fejlett országok teljesítménye összességében stabilizálódott, miközben a feltörekvő piacok gazdaságai tovább gyorsultak. A heterogenitás nem csak az országcsoportok esetében volt megfigyelhető, hanem azon belül az egyes gazdaságokra nézve is. Így például míg az amerikai gazdaság növekedése közel 3%-ra gyorsult tavaly, addig az eurózána teljesítménye 2%-ra lassult.

Az USA jelenlegi, 2010 óta tartó növekedési ciklusa minden idők leghosszabb gazdasági konjunktúrája lesz várhatóan, mielőtt a korrekció 2020 körül bekövetkezik. A bezárult kibocsátási réssel és teljes foglalkoztatással operáló amerikai gazdaság már most az üzleti ciklus kései szakaszán áll. Mindazonáltal a ciklikus folyamatokból fakadó természetes lassulást az adócsökkentésből eredő, rosszul időzített fiskális stimulus nemcsak hogy elodázta tavaly, hanem még további lökést is adott a gazdaságnak. A többletkereslet által generált túlfűtöttség pedig jelentősen növeli egy komoly korrekció valószínűségét a következő 1-2 évben. A kedvező reálgazdasági adatok, az alacsony munkanélküliségi ráta és gyorsuló infláció tükrében az amerikai jegybank szerepét betöltő FED mindenestre folytatta a monetáris szigorítást 2018-ban. Következésképp az amerikai alapkamat, a FED ráta négy alkalommal végrehajtott emelést követően 2,50%-on zárta az évet.

Az amerikai gazdasággal ellentétben az eurózána lendülete tavaly jelentősen alábbhagyott. A GDP növekedési üteme ugyanis a 2017-es 2,5%-ról 2% körüli szintre lassult. Noha a dinamika romlása mögött egyedi és átmeneti faktorok is meghúzódnak, a dekonjunktúrában a fundamentumok is jelentős szerepet játszanak. Így például a kedvező pénzügyi kondíciók vagy a világkereskedelem növekedésösztönző hatása tavaly már jóval kisebb volt, mint 2017-ben. Az USA protekcionista kereskedelmi politikája negatívan hat a globális kereskedelemre, míg a folyamatos kereskedelmi feszültségek fokozzák a bizonytalanságot és ezáltal rontják az európai üzleti bizalmat annak ellenére, hogy az amerikai vámpok egyelőre az európai termékeknek csak egy szűk szegmensét érintik. Mindeközben az olajárak és a devizaárfolyamok alakulása pedig kifejezetten negatív hatással bírtak a valutaövezet reálgazdasági teljesítményére tavaly. Az eurózána számlolt olajárak az elmúlt másfél évben mintegy 80%-kal emelkedtek, jelentősen rontva ezáltal a háztartások reáljövedelmét és a vállalatok profitabilitását. A gyengülő reálgazdasági teljesítmény, a 2%-os céltól továbbra is elmaradó infláció fényben az Európai Központi Bank (EKB) politikáját tavaly az óvatosság jellemezte. Bár az EKB folytatta az eszközvásárlási program leépítését tavaly, kamatemelésre – a várakozásokkal összhangban – nem került sor.

A hazai makrogazdasági folyamatok alakulása 2018-ban

A magyar gazdaság teljesítménye 2018-ban érte el a gazdasági ciklus csúcsát, a 4,5%-os éves bővülési ütemet meghaladó reálgazdasági teljesítményre a kétezres évek közepe óta nem volt példa. Ez ugyanakkor azt is jelenti, hogy innentől kezdve várhatóan enyhül a GDP növekedés mértéke, amit a ciklikus folyamatok mellett a globális kilátások is alátámasztanak.

Szerkezetét tekintve a növekedés összességében kiegyensúlyozottnak mondható, noha a fő hajtóerőt – a gyengülő külső konjunktúra és egyéb kockázati elemek erősödése miatt – elsősorban a belső kereslet, illetve az abból leginkább profitáló szolgáltató szektor jelentette. Így a rendületlenül magas fordulatszámú pörgő lakossági fogyasztás és a szárnyaló beruházások járultak hozzá a legnagyobb mértékben a kiemelkedő GDP adathoz.

A töretlen lendületnek köszönhetően a GDP növekedés fő motorját 2018-ban a beruházások szolgáltatták. A közel 20%-os volumenbővüléshez az állami és a privát projektek egyaránt hozzájárultak. Az állami előfinanszírozás révén ugyanis az uniós források reálgazdasági hatása nagyrészt 2017-2018 során jelent meg a beruházási adatokban annak ellenére, hogy a tényleges forrásbeáramlás az év nagy részében összességében alacsony mértékű volt, nagyobb összegű átutalások Brüsszelből az év vége felé érkeztek. A lakáspiaci felívelés is folytatódott 2018-ban, mivel azokban az új projektek ellenére a kínálat felzárkózása a masszív kereslethez csak fokozatosan tud végbemenni, a lakáspiaci árak tovább emelkedtek, amihez a munkaerő drágulása, illetve az anyagköltségek emelkedése is hozzájárult. A vállalati szegmensben is erőteljes beruházási aktivitás volt megfigyelhető tavaly, a már zajló kapacitásbővítő projektek mellett folyamatosan jelennek meg az újak is.

A kedvező fogyasztói bizalmat az általános konjunkturális folyamatok mellett a bérdinamika is erősítette. Mindemellett érdemes hangsúlyozni, hogy az 5% körüli növekedési ütem ellenére nem mutatkoznak túlfűtöttségre

utaló jelek, mivel a lakossági fogyasztás szintje továbbra is elmarad mind a hosszú távú trendtől, mind a reál bérszínvonal által indokolt mértéktől. A bruttó bérek immáron két éve tartó kétszámjegyű növekedése mögött legnagyobb mértékben a feszes munkaerőpiac húzódik meg. Az akut munkaerőhiány ugyanis tovább fokozódott tavaly, miközben a problémát érdemben enyhítő megoldások nem mutatkoztak. A szűkülő munkaerő-kínálat, valamint a tovább erősödő gazdasági aktivitás eredményeként a főbb munkapiaci mutatók újabb rekordokat döntöttek: a foglalkoztatás szintje 4,5 millió főre bővült, miközben a munkanélküliségi ráta 3,6%-ra mérséklődött.

A forint árfolyamát az év első felében viszonylagos stabilitás jellemezte, minimális volatilitás mellett 310 körül mozgott az euróval szemben. Majd a tavasszal bekövetkezett piaci turbulenciát és globális tőkeemerkítést a feltörekvő piacokról a forint is megsínylette, júliusban a történelmi mélypontot jelentő 330-as szintig is gyengült a hazai deviza. Bár ezt követően a piaci hangulat javult, az MNB pedig szóban reagált a folyamatokra, mivel azonban a monetáris kondíciók összességében nem változtak, a forint nem tudott visszaerősödni a korábbi szintekre; így nyár óta a 320-325 közötti sávban folyik a kereskedés. Bár a makrofundamentumok támogatják a hazai devizát, a fokozatosan erősödő inflációs nyomás, a 3%-os jegybanki célt közelítő éves átlagos áremelkedési ütem tavaly, valamint a szigorítás irányába mutató globális monetáris trendek egyre jobban fokozzák a nyomást az – egyelőre stabilan alakuló – magyar monetáris kondíciókon.

A magyar bankszektor teljesítménye 2018-ban

Nemcsak a reálgazdaság, hanem a pénzügyi szektor számára is eredményes és stabil év volt 2018, a profitabilitás kiemelkedően jól alakult, miközben a hitelezési folyamatok is tovább erősödtek. A tényadatok alapján az év első három negyedévében a bankszektor több mint 460 milliárd forint adózott eredményt könyvelt el, így 2018 egészében akár a 600 milliárd forintot is meghaladhatja a profit mértéke. Ez egyben azt is jelenti, hogy a bankrendszer profitabilitása megközelítheti a – már eleve rekordnak számító – 2017. évi teljesítményt.

Kevésbé ideális ugyanakkor, és előretekintve a profit mértékének szükségszerű mérséklődését vetíti előre az a tény, hogy az eredményességben továbbra is meghatározó szerepet játszanak egyszerű tényezők vagy a hazai banki működéshez szervesen nem kapcsolódó bevételi tételek, mint például a céltartalékok vagy a keresleti piacnak köszönhetően a portfólió eladásokból származó nettó nyereség. A tavalyi adózás előtti eredmény közel 10%-át ugyanis az értékvesztés és kockázati céltartalékok visszaírása, illetve feloldása szolgáltatta. Bár ehhez hozzájárult az is, hogy a gazdasági ciklussal összhangban az ügyfélteljesítések javultak, illetve a portfóliótisztításnak és az új hitelek növekedésének is köszönhetően a nem-teljesítő állományok csökkentek, hosszabb távon ugyanakkor a céltartalékok normalizálódása várható, tekintettel a gazdasági ciklus alakulására, valamint az IFRS 9-hez kapcsolódó szigorúbb követelményekre. Mindeközben a hagyományos bevételi sorok, úgy mint a kamatbevételek nem tűndököltek, az előző évhez képest a bankszektor kamateredménye stagnálást mutatott. Annak ellenére ugyanis, hogy az új hitelek tovább szárnyaltak 2018-ban, az alacsony kamatkörnyezetben a szereplők között fokozódó árverseny a marzsok további szűkülését eredményezte.

A költségoldalt tekintve a bankszektor működési kiadásai jelentős mértékben nőttek tavaly. Ezt egyrészt a digitalizációval kapcsolatban felmerülő jelentős beruházási tételek magyarázzák. Másrészt ugyanakkor a személyi jellegű költségek is jelentősen emelkedtek a szektorban. Az egész országra és szinte minden szektorra kiterjedő munkaerő-hiány immáron a pénzügyi szektorban is megjelenik, így a munkaerőért folyó verseny, a gazdaság egyéb szektoraiban tapasztalható bérnyomás elkerülhetlenné teszi a keresetek emelését a pénzügyi szektorban is. Hosszabb távon ugyanakkor a digitális megoldások és a hatékonyabb működés hozzájárulhatnak az eszközarányos működési költségek mérséklődéséhez.

A GDP növekedés és a hitelvolumenek bővülése közötti korreláció tovább erősödött tavaly és ez a tendencia várhatóan fenn fog maradni, ahogy a hazai banki finanszírozás szerepe folyamatosan növekszik. A kedvező reálgazdasági környezet, a tartósan alacsony kamatok, valamint a hitelfelvételi kedv javulása mind hozzájárult ahhoz, hogy a hitelezés fellendülése folytatódjon. Mindez különösen az új hitelkihelyezések volumenében volt látványos, a lakáspiac fellendülésével és a fogyasztói bizalom erősödésével párhuzamosan a lakossági piacon az új hitelek 30%-kal bővültek tavaly. A vállalati hitelállomány 16%-os növekedését az állami programok és az erős beruházási aktivitás egyaránt támogatták. A kedvező tendencia ellenére ugyanakkor a korábbi években végbement mérlegalkalmazkodás, a devizahitelek elszámolása, a leírások és portfólió eladások hitelállományokra gyakorolt hatását még mindig tükrözi a hitel/GDP ráta, ami a régióban az egyik legalacsonyabb. Emiatt további jelentősebb hitel-növekedés anélkül végbemehet, hogy egy esetleges hitelbuborék kialakulásának veszélye fennállna.

A magyar jelzáloglevél piac alakulása 2018-ban

A hazai jelzáloglevél piacot a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) 2017 áprilisi bevezetése élesztette újjá a korábbi évek stagnálásából. 2018-ban a mutató elvárt minimális szintjének 15%-ról 20%-ra történő emelése további jelzáloglevél kínálatot teremtett. A kínálat növekedését azonban ellensúlyozta a Magyar Nemzeti Bank 2017 decemberében bejelentett jelzáloglevél vásárlási programja.

A program célja a magyar jelzáloglevél piac élénkítése, a megemelt Jelzáloglevél Megfelelési Mutató által generált kibocsátási kényszert ellensúlyozó keresletnövelés, valamint a fix kamatozású lakossági jelzáloghitelezés ösztönzéséül hosszú lejáratú, stabil forrás biztosítása volt a bankok számára. A program keretében az MNB vállalta,

hogy az elsődleges és másodlagos piacon is megjelenik a befektetői oldalon: az aukciókon a kibocsátott mennyiség 50%-a erejéig, a másodpiacon a sorozat 70%-áig vásárol jelzálogleveleket. A program másodpiaci vásárlásai 2018 szeptemberében, az elsődleges piaci részvétel pedig 2018 decemberében fejeződött be. A program keretében a jegybank összesen 381 milliárd forint névértékben vásárolt jelzáloglevelet, mely a teljes hazai kibocsátású jelzáloglevél állomány 31%-nak felel meg. A magyar jelzáloglevél piac további támogatását célozva a Budapesti Érték Tőzsde 2017. év végén három jelzáloglevél referencia indexet vezetett be. A forgalom ösztönzése céljából az indexben való részvétel - a jelzáloglevél vásárlási programban való részvételhez hasonló - a tőzsdei árjegyzéshez kötött.

4.4. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

4.4.1. Refinanszírozás

A tevékenység leírása

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel szembe fordított portfólió menedzselése. A refinanszírozás iránti keresletre kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM). Az új felügyeleti mutató, melynek célja, a forint eszközök és források lejáratú eltéréseiből eredő kockázatot mérséklése, a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítható ki konszolidált szinten. A JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint a szabályozás bevezetésekor 15 százalék volt, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 15 százalékát az MNB rendelet szerinti forrásokból kell finanszírozniuk a hazai bankoknak. A szabályozói előírás 2018. évi módosítása tovább növelte a refinanszírozási tevékenység iránti keresletet, mivel 2018. október elsejétől a JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint 20%-ra emelkedett, az elfogadható jelzáloglevelek futamideje pedig 2 évre növekedett.

2018. évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be. A meglévő portfólió terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében számottevő mértékű amortizálódását jelentősen felülmúlta az anyavállalat lakossági hitelezésének kiemelkedő növekedése. A csoporton kívüli, JMM megfelelést célzó refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank két kereskedelmi banki partnerrel rendelkezik együttműködési megállapodással. A refinanszírozási terület a meglévő refinanszírozási portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, a kapcsolódó ügyfélügyletek elő- és végtörlesztéseket, ingatlanfedezet-cseréket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatait. Új állomány refinanszírozására partnerbanki igény esetén kerül sor.

A tevékenység célja és stratégiája

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

A Magyar Nemzeti Bank 2018. év elején elindított jelzáloglevél vásárlási programja jelentős igényt támasztott új jelzáloglevelek kibocsátása iránt, így ebben az évben a refinanszírozási tevékenység a kibocsátási potenciál növelését is célozta.

2018 során a Jelzálogbank meghosszabbította mindkét kereskedelmi bankkal kötött együttműködési keretmegállapodását. 2019-re kitűzött célok között ezen refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő szerződéskötés szerepel.

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

A tevékenység eredményei és kilátásai

Az államilag támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2018. évben is folytatódott, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A támogatott forint refinanszírozási állomány 2018-ban 2,2 milliárd forinttal csökkent.

A Magyar Nemzeti Bank jelzáloglevél vásárlási programja által a jelzáloglevél kibocsátásokra generált jelentős kereslet kielégítése céljából a Jelzálogbank a meglévő üzleti ingatlanok EUR alapú refinanszírozási portfóliójából egy ügyletet a fedezeti könyvbe bevont. Az EUR devizanemű üzleti ingatlanok részarányának növelése a fedezeti könyvben nem várható, így ezen refinanszírozási ügyletállomány növelését a Jelzálogbank nem tervezi. A meglévő devizás refinanszírozási állomány a tervezett ütemezés szerint csökkent.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2018. évben új kihelyezés összesen 37,2 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint anyabanki hitelállomány a 2018. év végére 131 milliárd forintra nőtt.

2018-ban a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 95,17 százalékát, amellyel jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2019. október 1-től 20%-ról 25%-ra emeli, ezzel egy időben a jelzálogleveleket és refinanszírozó hiteleket érintő kezdeti minimális hátralévő futamidő három évre emelkedik. A szabályozó ezen módosításával a lakossági jelzáloghitelek jelzáloglevélből történő finanszírozás mértékét kívánja erősíteni szektor szinten. A mutató elvárt szintjének emelkedése a partnerbankok számára folyósított állomány növekedését, valamint új refinanszírozási hitelek iránti kereslet megjelenését vonhatja maga után 2019-ben.

4.4.2. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A tevékenység leírása

A Jelzálogbank a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait a korábbi gyakorlatnak megfelelően jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéshez szükséges forrásokat a pénzüpiaci hitelfelvétel mellett fedezetlen kötvénykibocsátással is megteremtheti, bár ilyen típusú kibocsátásra a korábbi évekhez hasonlóan 2018-ben sem került sor.

A jelzáloglevelek forgalomba hozatala kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Bank jellemzően közép- és hosszú lejáratú forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról.

A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó. A támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra jellemzően a lejáratok megújításakor, új refinanszírozási hitelek nyújtásakor, továbbá kedvező kondíciójú közép- és hosszú futamidejű forrásbevonási lehetőségkor kerül sor. A jelzáloglevelek jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, a programtájékoztató azonban lehetőséget ad zártkörű kibocsátásra is.

A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a programtájékoztató keretében azonban nem tőzsdei jelzáloglevél és kötvény kibocsátása is megvalósulhat.

A tevékenység célja és stratégiája

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél kibocsátást a Stratégiai Forrásgyűjtési szakterület végzi. A stratégiai finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél kibocsátás célja az UniCredit csoport szintű kamat- és likviditási kockázat minimalizálásának támogatása a csoport szintű szabályozással összhangban.

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

A tevékenység eredményei és kilátásai

2018-ban a Jelzálogbank aktívan részt vett a Magyar Nemzeti Bank által 2017 decemberében bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programjában. A program keretein belül 2018-ban az MNB elsődleges piacon (aukción útján) összesen 37,83 milliárd forint, míg másodpiacon 37,39 milliárd forint névértékű UniCredit Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelet vásárolt. A programban való részvétel kedvező finanszírozási lehetőséget biztosított a Jelzálogbank számára a korábbiaknál olcsóbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására jelzáloglevél kibocsátások (nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított aukciók) útján.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzálogleveleket a Moody's Investor Service 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján a jelzáloglevelek hitelminősítése a befektetési kategóriába tartozik.

A Jelzálogbank kibocsátási aktivitását a 2018-as év folyamán az MNB programja által teremtett forrásbevonási lehetőség mellett az anyabank jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, a Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak történő megfelelés, valamint a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazása határozta meg.

A 2019-es évben a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) minimális szintjének október 1-jétől életbe lépő további emelése (25%-os szintre), illetve az UniCredit Bank Hungary lakossági jelzáloghitel-állományának bővülése további jelzáloglevél-állomány növekedést vonhat maga után.

Jelzáloglevél kibocsátási program

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél kibocsátások a Jelzálogbank 2017-18. évi, majd annak lejártát követően a 2018-19. évi – egyenként 200, illetve 180 milliárd forint névértékű - Jelzáloglevél és Kötvény Programjai keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2017-18. évi kibocsátási program a 2018-as évben két alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 3. számú kiegészítésének közzétételét (jelzáloglevelek hitelminősítése) az MNB H-KE-III-93/2018. számú határozatával 2018. február 19-én engedélyezte. Az Alaptájékoztató 4. számú kiegészítését (éves jelentés) az MNB H-KE-III-224/2018. számú határozatával 2018. február 22-én engedélyezte.

A 2018-19. évi 180 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény programmal elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-387/2018. számú határozatával hagyta jóvá 2018. augusztus 21-én. Az érintett programhoz kapcsolódó alaptájékoztató a 2018-as évben egy alkalommal került kiegészítésre (féléves jelentés). A tárgyidőszakban megvalósult alaptájékoztató kiegészítéseket a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-456/2018. (2018.10.06.) számú határozataival engedélyezte.

Jelzáloglevél állomány alakulása

2018-ben összesen 95,83 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra, kilenc alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukcio keretében. A Jelzálogbank márciusban egy új jelzáloglevél sorozatot hozott létre UCJBF 2023/A néven. Az első aukció alkalmával 21,2 milliárd forint névérték került kibocsátásra. Szeptember és december során további 27,4 milliárd névérték került rábocsátásra. Továbbá októberben egy új 6 éves futamidejű fix kamatozású instrumentum (UCJBF 2024/A) is kibocsátásra került, összesen 20 milliárd forint névértékben. Az UCJBF 2027/A elnevezésű sorozatból összesen 22,25 milliárd forint névértékben került sor újabb részletek kibocsátására 2018-ban. Decemberben a Jelzálogbank egy új jelzáloglevél sorozatot indított útjára, UCJBF 2028/A elnevezéssel. Az első aukció során 4,98 milliárd forint névértékű papír került kibocsátásra.

2018-ban az árazó papír szerepét az UCJBF 2027/A, majd decembertől az UCJBF 2028/A töltötte be.

2018. évben egy jelzáloglevél sorozat, az UCJBF 2018/A esetén került sor lejáratra 4,01 milliárd forint névértékben. Továbbá az UCJBF 2018/A (9,3 milliárd) és UCJBE 2021/1 (EUR 3,5 millió) teljes állománya lejárat előtt visszavásárlásra került. Ezen kívül a tárgyidőszakban a jelzálogbank három részleges jelzáloglevél visszavásárlási tranzakciót valósított meg az UCJBF 2021/A sorozatból: 2018 szeptemberében 8,86 milliárd forint, októberben 10 milliárd forint, decemberben 5 milliárd forint névértékű jelzáloglevél visszavásárlásra került sor. Továbbá decemberben az UCJBF 2023/A és UCJBF 2019/C sorozatokból került sor visszavásárlásra 7 milliárd, illetve 3,5 milliárd forint névértékben.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2017. év végéhez képest összesen 48,15 milliárd forinttal nőtt, így 2018. év végén az állomány 154,56 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a bank nem rendelkezett.

4.4.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A tevékenység leírása

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. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy devizaalapon keletkeznek, a Jelzálogbank portfóliója devizahitelekből (azon belül euróban denominált hitelekből) áll.

A tevékenység eredményei és kilátásai

Mivel a Jelzálogbank új üzletiingatlan-finanszírozási hiteleket évek óta nem nyújt, az üzletág jelentősége az utóbbi években lecsökkent. Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág hitelportfóliójának utolsó hitelügylete a 2018-as évben lejárt. Az üzletág tevékenysége a Jelzálogbank keretein belül megszűnt.

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A tevékenység leírása

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs

övezetében található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban. Ezen ingatlanok vételi ára gyakran a piaci átlagár fölött volt, ebből következően megvásárlásukkor nagyobb hitelígény jelentkezett. Ennek megfelelően a Jelzálogbank lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladta.

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

A tevékenység célja és stratégiája

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

A tevékenység eredményei és kilátásai

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2018. december 31-én 7,76 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 4,5 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 519,6 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,3 százalékát adta.

4.5. Likviditáskezelés

A strukturális (hosszú távú) likviditási limitrendszer és a strukturális likviditási pozíció menedzselésére vonatkozó belső szabályok 2018-ban nem változtak. Az érvényben lévő strukturális likviditásra vonatkozó limitrendszer, amely 90%-os fedezettséget követel meg 1 évnél hosszabb lejáratú rendelkező eszközöket legalább 90%-ban hasonló lejáratú, vagy hosszabb forrásokkal kell fedezni.

A Jelzálogbank Strukturális Likviditási mutatója (STRL) a 2018-as évben stabilan a csoport által meghatározott 90%-os szint fölött maradt az 1 évnél hosszabb lejáratú rendelkező eszközök tekintetében.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatót (JMM) szabályozó rendelet előírja, hogy a hazai hitelintézetek (csoport szinten) a forint lakossági jelzáloghitel-állományukat legalább 20%-ban hosszú lejáratú, stabil, jelzálog fedezetű forint forrásokkal finanszírozzák. A magyarországi UniCredit csoport egész évben megfelelt a szabályozói követelményeknek, 62,8%-os JMM rátával zárta az évet. A 2019. októbertől életbe lépő módosítások értelmében mutatóra vonatkozó minimum elvárt szint 25%-ra emelkedik.

A Jelzálogbank a rövidtávú likviditásának menedzselését a UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött pénzügyi ügyletek segítségével végzi, figyelembe véve a Jelzálogbankra vonatkozó likviditásfedezeti követelményt. A likviditásfedezeti követelmény (LCR – Liquidity Coverage Ratio) értelmében a hitelintézeteknek elegendő likviditási puffert kell tartaniuk, hogy abból fedezni tudják egy harminc naptári napos stressz időszak nettó likviditás kiáramlását. Az MNB nemzeti hatáskörben 2016. április 1-től előírja a likviditásfedezeti mutató 100 százalékos teljesítését.

Az LCR alakulását a Jelzálogbank folyamatosan figyelemmel kíséri és menedzseli. 2018. december 28-án az LCR értéke messze meghaladta a 100%-os minimum szintet, így a Jelzálogbank megfelelt a szabályozói követelményeknek.

A Jelzálogbank stabil hosszú lejáratú forrásbevonásának elsődleges eszköze a jelzáloglevél kibocsátás, amelyet alap üzleti tevékenységnek tekint.

A Bank befektetési célú és lejáratig tartandó értékpapírok közé sorolt állampapírokkal rendelkezik. Az állampapír-portfólió fenntartásának elsődleges célja a szükséges pótfedezetek biztosítása a fedezeti könyv számára, illetve a likviditási tartalék biztosítása. Az állampapír állomány - bekerülési értéken - 39,1 milliárd forintot tett ki 2018. december 28-án, amely 20 milliárd forintos növekedést jelent az egy évvel korábbi állományhoz képest. Az állományt három, négy és kilenc éves lejáratú államkötvények teszik ki, amelyből év végén 29,2 milliárd forint névértékű állomány pótfedezetként szerepelt a fedezeti könyvben.

4.6. Foglalkoztatási politika

A foglalkoztatási struktúra továbbra is a banki tevékenységek racionalizálásának szellemében, alapvetően a több munkáltató szerződésekre épül.

Ennek eredményeként a Jelzálogbank 2018-ban a feladatokat létszám növekedés nélkül oldotta meg.

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 a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének, kockázatviselő képességének és megtakarítási hajlandóságának alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A főbb hazai makrogazdasági mutatók alakulása – a GDP, a költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az államadósság alakulása és az infláció mértéke – a monetáris politika eszközrendszerén keresztül közvetve vagy közvetlenül hatással vannak a referenciakamat szintjére és a forint árfolyamára, amelyek meghatározó tényezőnek tekinthetők a forrásköltségek és a hitelportfólió minőségének alakulása szempontjából. A fentiek mellett a Jelzálogbank üzleti tevékenységét a bankszektor mindenkori likviditási helyzete és a szabályozói környezet változása nagyban befolyásolja.

4.7.2. Hitelezési kockázat

A Bank hitelkockázati szabályzatai tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, kockázatvállalási szerződések megkötésére, az adósok és partnerek minősítésére, kockázatvállalási döntési rendre, fedezetek értékelésére, monitoringjára, hitelkönnyítésre valamint az értékvesztésre és céltartalék képzésre vonatkozó eljárásokat.

A Bank az alábbi kockázatkezelési elvek alapján hozza meg hitelkockázati döntéseit:

- Az összes vállalt kockázatot ügyfelenként ügyfélcsoportokra, partnerekre, partnerscsoportokra bontva (pl. bankcsoportokra) és Bankcsoport szinten is összevontan kell értékelni.
- Minden kockázatvállalás az ügyfélnek, ügyfélcsoportnak a teljes UniCredit Csoporttal szembeni összes kockázatának megfelelő szinten kerül jóváhagyásra. A Csoport egészére nézve is érvényesül az az elv, hogy minél nagyobb a kockázatvállalás nagysága, a döntés a Csoport irányítási rendjében annál magasabb szinten születik.
- A Bank az elfogadható fedezetek körére, értékelésük módjára, a fedezeti arányra vonatkozóan szigorú előírásokat alkalmaz, a bankcsoport fedezetértékelési elveivel és a magyar jogszabályi előírásokkal összhangban. Hitel nyújtására a Bank kizárólag ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett, illetve jelzáloghitel nyújtásához kapcsolódóan állami készfizető kezesség bevonása mellett jogosult.
- Minden ügyfél, akivel szemben a Bank kockázatot vállal, rendelkezik adósmínősítéssel. Az ügyfél- és partnermínősítést el kell végezni a kockázatvállalást megelőzően, (illetve évente legalább egyszer, felülvizsgálatkor) minden ügyfél esetében, egyúttal a minősítési eljárásnak arra kell törekednie, hogy az adott ügyfél, illetve partner hitelképessége egyértelműen megállapítható legyen. Az ügyfélminősítés az ügyfél ratingjének, azaz a nem-teljesítés valószínűségének meghatározására irányul. A Csoportban érvényesül az egy időpont – egy minősítés elve: egy ügyfélnek egy időpontban csak egy érvényes ügyfél ratingje lehet.
- A fizetőképességre és készségekre vonatkozó releváns adatok és információk változása mindig új rating megállapítási folyamatot indít el.
- A Bank ügyfeleit kockázati szegmensekbe (kategóriákba) sorolja, a különböző ügyféltípusokra vonatkozóan pedig eltérő adósmínősítési rendszereket, minősítési kritériumokat alkalmaz. Meghatározott minősítési, hitelbírálati és hiteldöntési eljárást követően kerülhet sor az ügyféllel való kockázatvállalási szerződés megkötésére.
- Kockázatvállalási döntést kell hozni minden olyan üzleti ajánlat előtt, amely a Bank számára kötelezettségvállalással jár. Az érvényes kockázatvállalás feltétele az üzleti terület és a kockázatkezelési terület kockázatvállalási ügyletre vonatkozó együttesen meghozott döntése. Sztenderd ügyletek esetében a kockázatvállalás általános feltételeit, paramétereit határozza meg együttesen az üzleti és kockázatkezelési terület.
- A Bankcsoport a nem lakossági partnereire csoportszintű PD skálát alkalmaz. A Bank vállalati, és kisvállalati ügyfeleire alkalmazott ügyfél-minősítési skála 8 kategóriát (23 alkategóriát) tartalmaz a teljesítő ügyfelek és 3 kategóriát a nem teljesítő ügyfelek esetében. Csoportszintű modellek esetén külön rating skálák kerültek kialakításra, amelyek az általánosan használt 26 tagú rating skálától eltérnek. A Bank a lakossági ügyfelek esetében egyszerűsített minősítést végez.
- A vonatkozó kockázati szabályzatok jóváhagyását az UniCredit Bank kockázatkezelésért felelős vezetőjének egyetértése alapján a Bank vezérigazgatója hagyja jóvá.

- A késő vagy minősített hitelek kezelését, átstrukturálását, valamint a behajtási tevékenységet az UniCredit Bank végzi, ügynöki szerződés alapján.

A Hpt. előírásai alapján a Bank eszközeit, vállalt kötelezettségeit, valamint egyéb kihelyezéseit legalább negyedévente értékeli. A monitoring során dől el, hogy az ügyfél és ügyletei teljesítő vagy attól eltérő minősítést kapnak-e. Az értékvesztés, céltartalék képzésről illetve annak mértékéről a hatályos döntési rend előírásainak megfelelően születik döntés. Az értékvesztés, céltartalék összege a döntést követően kerül könyvelésre a Bank számviteli rendszerébe.

A 2018-es évben tovább folytatódott a nem-teljesítő állomány csökkentése: a Bank nem teljesítő lakossági hiteleket értékesített egy csomagban, amelynek hatására nem-teljesítő állománya több, mint 10%-kal csökkent.

A Bank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint kezeli.

4.7.3. Működési kockázat

A működési kockázat a belső folyamatok, személyek vagy rendszerek által, illetve a külső események hatására bekövetkező hibák, szabálytalanságok, fennakadások, illetve károk következtében felmerült veszteség.

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

A stratégiai kockázat, az üzleti kockázat és a reputációs kockázat nem, míg a jogi és a compliance kockázat része a működési kockázatnak.

A Csoport Igazgatósága felelős a működési kockázatkezelés hatékony felügyeletéért. A Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling értesíti az Igazgatóságot (a Belső Kontroll Üzleti Bizottság és a Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság ülésének keretei között) a jelentős működési kockázatokról, az azokban bekövetkező változásokról, illetve a szabályzatok és limitek jelentős megsértéséről. Az Igazgatóság rálátással rendelkezik a működési kockázat kontrolling keretelveire és a kockázatok hatásaira.

A Jelzálogbank működési kockázatait 2008. január 1-jétől sztenderd módszer szerint kezeli.

A működési kockázatkezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

4.7.4. Kamatkockázat

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

A Bank esetében a kamatkockázatot befolyásolják

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korrigált) hátralévő átlagos futamidejének eltérései;
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzügyi hozamváltozások;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltérései;
- a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra-befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbség;
- valamint a Bank portfóliójában lévő állampapír-állomány méretének és szerkezetének változása.

4.7.5. Devizaárfolyam kockázatok

A Banknak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket azok devizanemétől eltérő devizában finanszírozza. Ezen kockázatok kezelése az anyabank által konszolidált szinten történik, határidős és devizacsere ügyletek, keresztdevizás kamatlábcseres ügyletek, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerek alkalmazásával.

Az UniCredit Jelzálogbank deviza eszközeit anyabanktól felvett bankközi devizaforrásokból finanszírozza, ezáltal biztosítja a devizapozíció zárását.

4.7.6. Likviditási kockázat

A banki treasury tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása, valamint az eszközök és források lejáratának eltéréseiből fakadó likviditási kockázat csökkentése és semlegesítése. A Bank a likviditási kockázatot alapvetően a

követelések és kötelezettségek lejárat szerkezetének finomhangolása, valamint derivatív ügyletek révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejárat transzformációt is alkalmazhat. Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejárat és mennyiségi eltérése indokolja, a Bank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (1-3 hónapos lejárat tartomány) és/vagy a jelzáloglevél-kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (1 évnél hosszabb lejárat tartomány) megoldásokat alkalmazhat.

A Bank 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 Bank szavatoló tőkéje az előző év végi 19 898 millió forintról 19 316 millió forintra csökkent. A pozitív tárgyevi nettó eredmény 2018. év végén 657 millió forint volt, amely várhatóan osztalékként kifizetésre kerül. A szavatoló tőkét, mind az IFRS 9 bevezetéséhez kapcsolódóan a valós értékelés értékelési tartalék nyitó állományváltozása, mind pedig a 2018. évi értékelési tartalék változása befolyásolta, összességében csökkentette.

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

UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2018. év végi mérlegfőösszege 220,1 milliárd forint, mely 1,9 milliárd forintos növekedést mutat a 2017. év végi értékhez képest, illetve 36,1 milliárd forinttal meghaladja a tervezett szintet (184,1 milliárd forint).

Az ügyfelekkel szembeni követelés 0,6 milliárd forinttal, míg a hitelintézetekkel szembeni követelés-állomány 14,4 milliárd forinttal haladta meg a tervezettet.

A bank 2018. évi adózott eredménye 657 millió forint. Ez a tervhez képest 50,8 %-os elmaradást jelent. A bevételek elmaradtak a tervekben szereplő összegtől elsősorban a kibocsátott értékpapírok visszavásárlásnál realizált árfolyamvesztés miatt, mely 2018-ban egyszeri tételként jelent meg. (A visszavásárlások célja az elkövetkezendő időszakok kamatkiadásainak csökkentése volt.) A költségek kisebb mértékben meghaladták a büdzsében szereplő adatot. A nettó értékvesztés képzés is kedvezőtlenebb lett a tervezetthez képest.

A bank eredményességét jelző indikátorok (adózás utáni eredményre vetítve) az alábbiak szerint alakultak:

ROA₂₀₁₇=1,42% ROE₂₀₁₇=14,78%

ROA₂₀₁₈=0,30% ROE₂₀₁₈=3,12%

Az eszköz és tőkearányos megtérülési mutatók elmaradnak a 2017-es szinthez képest, melynek alapvető oka az alacsonyabb adózott eredmény.

Az eredményes 2018. év után várhatóan a jövedelmezőség 2019-ban jelentősen javul elsősorban annak köszönhetően, hogy 2019-ben a fent említett, visszavásárlásokhoz kapcsolódó egyszeri negatív hatásokkal már nem számol a bank. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány várhatóan kismértékben csökken, míg a hitelintézetekkel szembeni követelésállomány előreláthatólag magasabb szinten zár, így a tervek szerint a mérlegfőösszeg a 2018-as évinél némileg magasabb lesz 2019 végén.

5. Forgalomban levő jelzáloglevelek és fedezetek értékei, pótfedezetek

A forgalomban levő jelzáloglevelek és fedezetek 2018. december 28-i állapot szerinti értékei

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	154 559 000 000	Ft
➤ Kamata (b)	21 422 957 500	Ft
Összesen (a+b)	175 981 957 500	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	0	Ft
➤ Kamata (d)	0	Ft
Összesen (c+d)	0	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	154 559 000 000	Ft
➤ Kamata (b+d)	21 422 957 500	Ft
Mindösszesen (a+b+c+d)	175 981 957 500	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyoneellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	138 742 255 133	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	42 696 950 893	Ft
Összesen (e+f)	181 439 206 026	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	5 412 480 041	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	113 145 465	Ft
Összesen (g+h)	5 525 625 506	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	144 154 735 174	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	42 810 096 358	Ft
Mindösszesen (e+g+f+h)	186 964 831 532	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	29 200 000 000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	6 763 000 000	Ft
Összesen (i+j)	35 963 000 000	Ft

Pótfedezetek

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja. Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Bank Hungary Zrt-nél történik.

Megnevezés	Névérték	Piaci érték
Magyar Államkötvény 2021/C	5 000 000 000 Ft	4 923 630 000 Ft
Magyar Államkötvény 2022/A	14 900 000 000 Ft	17 618 877 500 Ft
Magyar Államkötvény 2027/A	9 300 000 000 Ft	9 316 470 000 Ft

6. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére indult végrehajtási eljárások kapcsán 2018-ban 6 olyan árverés került kitűzésre, amely a tárgyidőszakban lezárásra került. Az érintett ingatlanok (egy kivételével lakások) becsértéke és árverési vételára a következő volt:

	Becsérték	Árverési vételár
1	24 000 000,-Ft	27 120 000,-Ft
2	23 000 000,-Ft	28 290 000,-Ft
3	16 000 000,-Ft	18 360 000,-Ft
4	3 000 000,-Ft	2 280 000,-Ft
5	20 400 000,-Ft	24 224 555,-Ft
6	12 800 000,-Ft	22 528 000,-Ft

Ezen kívül 2018-ban további 4 árverés került kitűzésre az alábbi becsértékekkel, amelyek végrehajtása átnyúlt 2019-re.

	Becsérték
1	30 000 000,-Ft
2	1 000 000,-Ft
3	3 000 000,-Ft
4	20 000 000,-Ft

A 2018-as évben befejeződött árverések esetében az árverési eredmény kapcsán 125,6 millió forint összeg folyt be, míg az ügyletekből adódó jelzáloglevél követelés összege 191 millió forint volt.

7. Átvett ingatlanok

2018-ban a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2018. december 28-án a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 34 945 869 671 forint, a kamatfizetések összege pedig 4 353 496 682 forint volt.

9. Nyilatkozat

Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Éves jelentés valós és megbízható képet ad a Jelzálogbank eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a Vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Jelzálogbank helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. árpilis 30.



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató



Kecskésné Pavlics Babett
Belső igazgatósági tag