



ALAPTÁJÉKOZTATÓK

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

50.000.000.000 forint keretösszegű 2013-14. 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 Alaptájékoztatókban 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 50.000.000.000 forint keretösszegű 2013-14. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programja keretében. A Program alapján forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem váltott, vissza nem vásárolt Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg az 50.000.000.000 forintot.

A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése a jelen összevont alaptájékoztató (Alaptájékoztatók) 14. oldalán kezdődő *Kockázati Tényezők* című fejezetben található.

Az Alaptájékoztatók közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a **Felügyelet**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tpt.**) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság H-KE-III-94/2013. számú határozatával 2013. február 25-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 Alaptájékoztatókban nem részletezett egyéb feltételeket a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) végleges feltételek (a **Végleges Feltételek**) fogják tartalmazni.

Az Alaptájékoztatókban 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 Alaptájékoztatók dátuma 2013. február 12.

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

Az Alaptájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával a Jelzaloglevelek 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 jelzalogleveleket, kötvényeket és egyéb értékpapírokat hozzon forgalomba akár nyilvánosan akár zártkörűen.

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

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

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

A Jelzaloglevelek 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 Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentéseknek.

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

bármely hitelképességi vizsgálat vagy egyéb értékelés alapját képezze, és (b) nem minősül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó arra vonatkozó ajánlásának, hogy a jelen Alaptájékoztató vagy a Programmal vagy a 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 azok olyan körülmények között történnek, 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 és vizsgálódjanak a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen az Amerikai Egyesült Államokban, az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (Magyarországot is ideértve) és Japánban jogszabályok korlátozzák a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok terjesztését, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalát.

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

vonatkozó Végleges Feltételekben közzétett információk tekintetében a Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői vagy lehetséges befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújtanak. Ez nem érinti a Tpt. 32. §-ában foglalt, a Kibocsátónak az Alaptájékoztató, illetve az adott Végleges Feltételek módosítására vonatkozó kötelezettségeit, valamint a Tpt. V. fejezetében előírt rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.

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

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

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

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

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

Összefoglaló	6
Kockázati Tényezők	14
Felelős Személyek	22
A Kibocsátó Tőzsdei Bevezetéshez Kapcsolódó Nyilatkozata	23
Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok	24
Jelzáloglevél Feltételek	25
Kötvény Feltételek	38
Aukciós Szabályok	50
A Jegyzési Eljárás Szabályai	52
A Végleges Feltételek Formája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelek esetén	54
A Végleges Feltételek Formája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvények esetén	64
Bevételek Felhasználása	73
A Kibocsátó Bemutatása	74
A magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai	90
Ingyatlanpiac	105
Lényeges Szerződések	110
Harmadik Félről Származó Információk	113
A Program Keretében Megvalósuló Kibocsátások Költségei	114
Adózás	115
Általános Információk	118
Definíciók és Meghatározások	120
Kiegészítések	126

ÖSSZEFOGLALÓ

Általános tájékoztatás (A.1-es elem)

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 Tájékoztató Irányelv 3.4. cikke és a Tájékoztató Rendelet 20.a cikkének (1)(a) pontja szerinti hozzájárulással kapcsolatos tájékoztatás (A.2-es elem)

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

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

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

Kibocsátó neve, székhelye, jogi formája, a működésére irányadó jog és a bejegyzés országa (B.1 és B.2-es elemek):

UniCredit Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága (Magyarország); cégjegyzékszám: Cg 01-10-043900), a jelzáloghitel-intézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.) szerint szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapított.

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

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

Az UniCredit Group (B.5, B.14 és B.16-os elemek)

Az UniCredit Group vezető európai kereskedelmi bank, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre és 22 európai országban van jelen intézményhálózatával. Teljes nemzetközi hálózata, mely több mint 9400 bankfiókból áll, és amelyben több mint 158 000 munkatárs dolgozik (2012. június 30-i adat), mintegy 50 országra terjed ki. A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit működteti a legnagyobb, több mint 3700 bankfiókból álló nemzetközi bankhálózatot. A csoport a következő országokban folytatja tevékenységét: Ausztria, Azerbajdzsán, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, Cseh Köztársaság, Észtország, Horvátország, Kazahsztán, Kirgizisztán, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Magyarország, Németország, Olaszország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia, Törökország és Ukrajna.

2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

Nyereség előrejelzés vagy -becslés (B.9-es elem)

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

Könyvvizsgálói jelentésben jelzett fenntartások (B.10 elem)

Nem alkalmazandó. – A Könyvvizsgáló a Kibocsátó Magyar Számviteli Szabvány (MSZSZ) szerinti 2011-es és 2012-es éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el.

Kiemelt korábbi pénzügyi információk (B.12 elem)

1 A Kibocsátó fontosabb mutatószámai

	2011.12.31. auditált	2012.12.31. auditált
Saját tőke – fedezettség		
<u>saját tőke</u> összes forrás	11,5	15,3
ROE		
<u>adózott eredmény</u> saját tőke	0	6,9
<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	0	75,6

Tőkeáttételi mutató		
mérlegfőösszeg saját tőke	871,0	654,8
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség		
kockázati CT+értékvesztés saját tőke	26,9	14,2
Likviditási ráta		
forgóeszköz rövidlejáratú kötelezettség	55,7	58,6

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2011. december 31. és 2012. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2011. és 2012. évi éves beszámoló

2 A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2011. és 2012. december 31-én (adatok MFT-ban)

	2011.12.31. auditált	2012.12.31. auditált
Adózás előtti eredmény	-29	2.828
Adófizetési kötelezettség	-38	-560
Általános tartalékképzés/feloldás	67	-226
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	1.000	0
Jóváhagyott osztalék	1.000	1.000
Mérleg szerinti eredmény	0	1.042
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	9.616	9.616
Értékelési tartalék	0	84
Általános tartalék	1.088	1.314
Mérleg szerinti eredmény	0	1.042
Saját tőke	14.487	15.839

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2011. december 31. és 2012. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2011. és 2012. évi éves beszámoló

3.1 A Kibocsátó nettó követelése és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2011.12.31-én (adatok MFT-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	8.774	2.779	16.734	39.138	67.425
Ügyfelekkel szembeni követelés	1.509	7.978	11.402	26.445	47.334
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	16.599	5.085	3.812	0	25.496
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	291	0	0	0	291
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	15.934	36.418	29.581	81.933

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2011. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2011. évi éves beszámolója

3.2 A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2012.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	4.666	2.106	11.848	29.362	47.982
Ügyfelekkel szembeni követelés	885	10.142	8.639	19.246	38.912
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	15.978	9.171	2.317	0	27.466
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	117	0	0	0	117
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	234	9.683	29.530	19.046	58.493

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

4 Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

Az alábbiak kivételével 2012. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2012. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

A Kibocsátó végtörlesztésekhez kapcsolódó elszámolt teljes vesztesége 1,78 milliárd forintot tett ki, amely a 2011 végi értékvesztés megképzését követően a 2012-es év üzleti eredményét nem érintette, hatására a mérlegfőösszeg azonban jelentős mértékben csökkent.

**A Kibocsátó
fizetőképességé-
nek értékelését
lényegesen
befolyásoló
közelmúltbeli
esemény
(B.13-as elem)**

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

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

A Kibocsátó a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás mellett alapvetően olyan hosszúlejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügyletek elsődleges biztosítékául a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál. 2008 óta a Kibocsátó egyes - az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó - területei (pl. humánpolitika, számítástechnika, számvitel, stb.) folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-hez. A hatékonyság növelése érdekében 2009-ben végrehajtott szervezeti átalakítások alapján 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 finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézését az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Kibocsátó végzi.

**Hitelminősítés
(B.17-es elem)**

Nem alkalmazandó. – A Kibocsátó valamint Jelzáloglevelei és Kötvényei jelenleg nem rendelkeznek független külső hitelminősítő által megállapított minősítéssel.

Vezető Forgalmazó, Fizető Mebízott	A Kibocsátó az egyes Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok megszervezésével és forgalmazói, valamint fizető megbízotti feladataival 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 Mebízott) bízta meg.
Forgalmazó	UniCredit Bank Hungary Zrt. és bármely egyéb, az adott Végleges Feltételekben meghatározott, továbbá a Kibocsátó által külön Forgalmazói Megállapodásban megjelölt Forgalmazó.
Program Keretösszege:	50.000.000.000 (ötvenmilliárd) forint - a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke alapján. Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó a Magyar Nemzeti Bank (MNB) a forgalomba hozatal napján irányadó, a forgalomba hozatal devizanemének forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a forgalomba hozott Jelzáloglevelek, illetve Kötvények össznévértékét forintra annak megállapítása céljából, hogy a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből. A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Program keretében a teljes 50.000.000.000 forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket és Kötvényeket bocsásson ki.
Jelzáloglevelek és Kötvények Típusa (C.1-es elem)	Mind a Jelzáloglevelek, mind pedig a Kötvények névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.
A Jelzáloglevelek Jellemzői (C.2-es elem)	A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Jelzáloglevelek névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diszkont Jelzáloglevelek esetén névérték alatt magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra. A Jelzáloglevelek névértéke a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit. A Jelzáloglevelek futamideje az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott maximum 30 év.
A Kötvények Jellemzői (C.2-es elem)	A Kötvények forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Kötvények névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diszkont Kötvények esetén névérték alatt magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra. A Kötvények névértéke a vonatkozó Végleges Feltételekben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit. A Kötvények futamideje az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott maximum 30 év.

A Jelzáloglevelek jellege (C.5 és C.9-es elemek)

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

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

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

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

A Kötvények jellege (C.5 és C.9-es elemek)

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.

Szabályozott piacra történő bevezetés kezdeményezése (C.11-es elem)

A Kibocsátó Igazgatósága a 2012. október 25-én kelt 26/2012. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy az UniCredit Group Hungary Eszközforrás (ALCO) bizottságának jóváhagyásával az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-forrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Treasury felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről döntsenek.

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

Adózás

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.

Kockázati Tényezők (D2. és D.3-as elemek)

Egyes tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők különösen az alábbi 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;
- hitelminősítés kockázata;
- a kibocsátott instrumentumokhoz kapcsolódó kockázatok;
- piaci hozamok elmozdulásának kockázata;
- az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok;
- az ideiglenes árfolyamgát bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők;
- a lakóingatlanok kényszerértékesítésekor alkalmazandó kvóták bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők;
- a végtörlesztéssel kapcsolatos kockázati tényezők;
- a kamatplafon bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők;
- a szabályozási környezet megváltozásának kockázata;
- másodlagos piac hiánya; és
- a befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatok.

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

Bevételek felhasználása (E.2b elem)

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

A forgalomba hozatal feltételeinek ismertetése (E.3-as elem)	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 kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei (E.5-ös elem)	A Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel az egyes Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátásaival kapcsolatban.
Jelzáloglevelekkel / Kötvényekkel kapcsolatos díjak (E.7-es elem)	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.
Alkalmazandó jog	A Jelzáloglevelek, az azokból eredő szerződésen kívüli kötelmi viszonyok, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog alkalmazandó.
Értékesítési Korlátozások	Az Amerikai Egyesült Államokban, az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (Magyarországot is ideértve) és Japánban a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalmazását és átruházását jogszabályok korlátozzák.
További Információk	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.

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

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

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

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

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

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

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

Kibocsátó specifikus kockázati tényezők

- *A gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok:* A Kibocsátó jövedelmezőségét kedvezőtlenül befolyásolhatja a globális és/vagy régiós és/vagy hazai gazdasági környezet általános romlása. Az olyan tényezők, mint a gazdasági növekedés alakulása, kamatszint, az infláció, a befektetői hangulat, a likviditáshoz jutás és ennek költsége, a nemzetközi pénzügyi piacok likviditása vagy a pénz-és tőkepiacok volatilitása jelentősen befolyásolhatják a Kibocsátó üzleti kilátásait, jövedelmezőségét, valamint a hitelporfólió minőségének alakulását. A Kibocsátó üzleti eredményét kedvezőtlenül befolyásolhatja a rendszerszintű kockázatok emelkedése, amelyet a bankrendszer működésének, likviditási helyzetének átmeneti vagy tartós zavara idézhet elő.
- *Hitelezési kockázat:* A Kibocsátó tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Hitelezési kockázat alatt a Kibocsátó által hitelezett privát és vállalati ügyfelek, valamint a refinanszírozott partnerbankok nemfizetési kockázatát értjük. A kockázat mértékére jelentős hatással van a makrogazdasági környezet alakulása (jelentős mértékben növeli a hitelezési kockázatot a gazdasági növekedés lassulása, a munkanélküliség tartós emelkedése, a forint árfolyamának gyengülése, az infláció emelkedése, az ingatlanpiaci árak tartós csökkenése), a jogszabályi környezet változása, illetve az ezekkel kapcsolatos várakozások megváltozása.

E kockázatát a Kibocsátó a jogszabályi követelményeknek megfelelő adóminősítési rendszer kialakításával, a kintlévőségeinek és eszközeinek negyedévenkénti minősítésével és értékelésével, kockázatkezelési szabályok kialakításával és azok rendszeres felülvizsgálatával kezeli.

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

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

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

A Kibocsátó az eszközeinek és forrásainak lejáratú összhangját a kibocsátott Jelzáloglevél- és Kötvényállomány lejáratú szerkezetén keresztül biztosítja. Az állandó lejáratú összhang azonban nem garantálható, és ez a Kibocsátó számára likviditási kockázatot eredményezhet. A likviditáskezelés alapvető célja a meglévő likviditási kockázatok megszüntetése.

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

amely a lakáshitelezési piac szereplői számának lehetséges növekedését vonhatja maga után.

- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok és piaci kockázat:* Mérete és nyitottsága sebezhetővé teszi a hazai gazdaságot a kedvezőtlen nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatokkal szemben. Romló nemzetközi és/vagy hazai makrogazdasági és pénz- és tőkepiaci környezetben a mindenkori kormány megszorító intézkedések megtételére kényszerülhet. Bizonyos gazdaságpolitikai, fiskális és monetáris politikai döntések kedvezőtlenül befolyásolhatják a Kibocsátó jövedelmezőségét.

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

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

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

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

- *Az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok:* A Kibocsátó számára kockázatot jelent az ingatlanpiaci árak volatilitása, illetve tartós visszaesése. Kedvezőtlen ingatlanpiaci trend pótfedezet bevonását vagy jelzáloglevél visszavásárlást teheti szükségessé a fedezeti könyvi egyensúly helyreállítása érdekében. Az ingatlanbiztosíték érvényesítésének lehetőségét szűkítő jogszabályváltozás rontja a Kibocsátó jövedelmezőségét.
- *A szabályozási környezet megváltozásának kockázata:* A Kibocsátó üzletmenetére és jövedelmezőségére az alábbiak szempontjából jelentős kockázatot jelentene a lakástámogatási rendeletek (ideértve a 12/2001. (I. 31.), a 134/2009. (VI. 23.) és a 341/2011. (XII. 29.) Kormányrendeleteket) módosítása. Az elmúlt években többször is módosult a lakástámogatási rendszer, amely érdemben befolyásolta a hitelek/refinanszírozási hitelek iránti keresletet és ennek megfelelően a Kibocsátó üzletmenetét és jövedelmezőségét

A nemzetközi összehasonlításban is magas bankadó hazai bevezetése (banki különadó módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény) rövid-távon rontja a hazai bankrendszer jövedelmezőségét, versenyképességét, tőkevonzó képességét, valamint az üzleti környezet általános megítélését. A bankrendszer szereplői számára, így a Kibocsátó számára is kockázatot jelent a bankadó potenciális (refinanszírozási) hitelkínálat szűkítő hatása, amely lassíthatja a gazdaság növekedési pályára történő visszatérését, a hitelportfólió minőségének javulását.

A magyar bankrendszert érintő 2011. évi jelentősebb jogszabályváltozásokhoz kapcsolódó kockázati tényezők

(1) Az ideiglenes árfolyamgát bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény alapján előfordulhat, hogy a Kibocsátónak bizonyos feltételek teljesülése esetén az egyes természetes személy hitelfelvevőkkel kötött devizakölcsön-szerződéseinek tekintetében átmenetileg rögzített átváltási árfolyamot kell alkalmaznia. Ezen átmeneti időszak alatt a Kibocsátó a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt a hitelfelvevők által meg nem fizetett

törlesztőrészlet-hányadok (a **különbözetek**) finanszírozására forintban ún. gyűjtőszámlahiteleket köteles folyósítani. Az árfolyamgát bevezetésével kapcsolatos rendelkezések részletes összefoglalását az Alaptájékoztató *Magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet *A magyar bankrendszert érintő 2012. évi jelentősebb jogszabályváltozások – devizahitelesek helyzetének megerősítését célzó intézkedések* című részének 1. (Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény szerinti árfolyamgát) pontja tartalmazza.

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

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

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

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

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

A fentiekben említett tényezők és korlátozások továbbá bármely hasonló korlátozás bevezetését célzó jövőbeli kormányzati vagy szabályozói intézkedés hátrányosan

befolyásolhatják a Kibocsátónak, mint jelzálogjog jogosultnak a jelzálogjogai érvényesítésével kapcsolatos képességét és a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, bevételeit, jövedelmezőségét, továbbá a Jelzáloglevelek és Kötvények szerinti kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatos képességét.

(3) A végtörlesztéssel kapcsolatos kockázati tényezők

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

Amennyiben a svájci frank, az euró vagy a japán jen vonatkozásában a végtörlesztések időpontjaiban irányadó tényleges piaci árfolyamok a fentiekben említett törvényben rögzített árfolyamokat meghaladják, az ezen árfolyam különbözetekből eredő költségeket a végtörlesztésekkel érintett kölcsönszerződések vonatkozásában a hitelezők kötelesek viselni, és azt nem terhelhetik át a hitelfelvevőkre. Ennek megfelelően a Kibocsátónak az általa nyújtott és a végtörlesztéssel érintett jelzáloghitelekkel kapcsolatos kockázatai és közvetlen, illetve könyvelési úton jelentkező veszteségei jelentősen megnövekedhetnek.

A jelzáloghitelek fentiek szerinti végtörlesztése megnövelheti az ezen hitelekkel kapcsolatos kockázatokat, és csökkentheti az ezen hitelek értékét, amely növelheti a Jelzáloglevelek és Kötvények kockázati prémiumait. Nem zárható ki, hogy a jelzáloghitelek fentiek szerinti végtörlesztése hátrányosan befolyásolhatja a magyar bankrendszer stabilitását és hitelezési képességét és ebből kifolyólag a Kibocsátó refinanszírozási költségeit vagy a Kibocsátó azon képességét, hogy tevékenységét jelzáloglevelek megfelelő piaci feltételek mellett történő kibocsátása útján finanszírozza. A fentiek mellett nem zárható ki, hogy a jövőben a Magyar Állam vagy Kormány által egyéb, a jelzáloghitelek fentiek szerinti végtörlesztését megkönnyítő intézkedésekhez hasonló intézkedések kerülhetnek elfogadásra.

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

(4) A kamatplafon bevezetésével kapcsolatos kockázati tényezők

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

(5) A szabályozói háttérrel kapcsolatos további kockázati tényezők:

- (i) a jegybank és egyéb hatóságok monetáris-, kamat- és gazdaságpolitikai intézkedései;
- (ii) általános változások a kormány szabályozási politikájában, amelyek jelentősen befolyásolhatják a befektetői döntéseket azokon a piacokon, amelyeken a Kibocsátó tevékenységét végzi;
- (iii) általános változások a szabályozói követelményekben (tőke megfeleléssel kapcsolatos prudenciális szabályok, azon szabályok, amelyek a pénzügyi stabilitást növelik);

- (iv) a piaci versennyel és 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 alkalmas befektetési formát. A lehetséges Jelzáloglevél és/vagy Kötvény befektetőknek saját körülményeik figyelembevételével kell eldönteniük, hogy a Jelzáloglevelek és/vagy Kötvények megfelelő befektetési eszközt jelentenek-e számukra. Így különösen minden lehetséges 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 elemző eszközökhöz való hozzáféréssel, továbbá az ezen eszközök használatához szükséges tudással kell rendelkeznie.
- A befektetőnek megfelelő pénzügyi forrásokkal kell rendelkeznie annak érdekében, hogy viselni tudja a Jelzáloglevél- és Kötvénybefektetéseihez kapcsolódó kockázatokat, ideértve annak a kockázatát is, hogy a lejáratkor fizetendő összeg és az esedékes kamat devizanemei eltérnek (i) egymástól, illetve (ii) a befektető által preferált devizától.
- A befektetőnek szükséges értenie a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos terminológiát, és tisztában kell lennie a releváns mutatók és piaci folyamatok alakulásával.
- A befektetőnek képesnek kell lennie értékelnie (akár önmaga által vagy pénzügyi tanácsadója szolgáltatását igénybe véve) a különböző makrogazdasági scenáriókat, kamat scenáriókat, illetve egyéb más tényezőkön alapuló scenáriókat, amelyek befolyásolhatják a befektetését és ehhez kapcsolódóan a kockázatviselő képességét.

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

Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok

- *Másodlagos piac hiánya:* A hazai másodlagos Jelzáloglevél- és Kötvény piacokat 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 Végleges Feltételekben megjelölt deviza leértékelése, a befektetők által vásárolt értékpapír devizanemének megfelelő deviza átértékelése, illetve az árfolyamrendszer megváltozása vagy a hatósági korlátozások bevezetése. A fenti tényezők azt eredményezhetik, hogy a befektetők az eredeti várakozásaikhoz képest eltérő összegű kamat- és tőketörlesztésben részesülnek.
- **Piaci hozamok elmozdulásának kockázata:** A Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamának alakulása több tényezőtől függ, mint például a makrogazdasági folyamatok, a piaci kamatok változása, a kereslet-kínálat alakulása. A Jelzáloglevelek és Kötvények tulajdonosainak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ebben az esetben a tényleges veszteség a Jelzáloglevelek és Kötvények lejárat előtti eladásakor realizálódik. A fix kamatozású értékpapírokba eszközölt befektetés magában hordozza annak kockázatát, hogy a piaci hozamok elmozdulása kedvezőtlen hatással lehet az értékpapír árfolyamára. A Kibocsátóval kapcsolatosan alkalmazandó kockázati felár növekedése a megvásárolt értékpapír árfolyamának csökkenését eredményezheti.
- **Hitelminősítés kockázata:** A Kibocsátó Jelzáloglevelei jelenleg nem rendelkeznek független külső hitelminősítő által megállapított minősítéssel. Ettől függetlenül egy esetleges jövőbeli hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi a struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető a Jelzáloglevelek és Kötvények vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.
- **A befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatok:** Egyes befektetők befektetői tevékenysége bizonyos hatóságok szabályozása, illetve bizonyos jogszabályok hatálya alá tartozik. Minden lehetséges befektetőnek konzultálnia kell jogi 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 tőkésülyözásra vonatkozó vagy hasonló szabály.

A Jelzáloglevelek és a Kötvények egyes típusaihoz kapcsolódó kockázatok

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

illetve hozamváltozása vagy egyéb tényezők (együttesen: **Releváns Tényező**) alapján kerül meghatározásra. A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amely alapján a tőke törlesztésére és a kamatok megfizetésére egy vagy több olyan devizában kerül sor, amelyek adott esetben az eredeti kibocsátási devizanemtől eltérhetnek. A lehetséges befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy:

- (i) az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet;
 - (ii) előfordulhat, hogy az adott Jelzáloglevél és Kötvény esetleg nem fizet kamatot;
 - (iii) a tőketörlesztésre vagy a kamatfizetésre különböző időben és a várthoz képest eltérő devizában kerül sor;
 - (iv) a befektetett tőkék jelentős részét elveszthetik;
 - (v) a Releváns Tényezőt erős volatilitás jellemezheti, amely nem feltétlenül mutat együttmozgást a kamatok, a devizaárfolyam, illetve egyéb tényezők változásával;
 - (vi) amennyiben a Releváns Tényező esetén egynél nagyobb szorzó vagy tőkeáttétel is alkalmazásra kerül, a Releváns Tényező tőke- és kamatfizetésre tett hatása feltehetően felerősödhet;
 - (vii) a Releváns Tényező változásának időpontja hatással lehet a Jelzáloglevelek és Kötvények hozamára, akár abban az esetben is, ha a Releváns Tényező átlagos szintje egybeesik a befektető várakozásával. Általánosságban, minél korábban változik a Releváns Tényező, annál nagyobb a hozamra gyakorolt hatása; és
 - (viii) az indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt az index múltbeli alakulása nem jelent garanciát az index jövőbeli alakulására. Ennek megfelelően a befektetőknek ajánlott egyeztetniük a pénzügyi és jogi tanácsadójukkal az indexált kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázatokról, valamint arról, hogy az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények megfelelő befektetési formák-e számukra.
- *Részben megfizetett Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amelynek kibocsátási ára több részletben fizethető meg. A befektető elvesztheti teljes befektetését abban az esetben, ha a további 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, hagyományos kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest.

FELELŐS SZEMÉLYEK

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

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

Budapest, 2013. február 12.

Kibocsátó

Pórfy György
elnök-vezérigazgató

Tóth Illés
igazgató

Vezető Forgalmazó

Csáky Attila
ügyvezető igazgató

Motyovszki Gábor
igazgató

A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

A Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetésről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2012. október 25-én kelt 26/2012. számú határozata.

Budapest, 2013. február 12.

Kibocsátó

Pórfy György
elnök-vezérigazgató

Tóth Illés
igazgató

Vezető Forgalmazó

Csáky Attila
ügyvezető igazgató

Motyovszki Gábor
igazgató

HIVATKOZÁS ÚTJÁN BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

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

- (i) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2011. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ii) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (iii) A Kibocsátó 2013. február 12-i alapító okirata (az **Alapító Okirat**).

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

Közzétételét követően az Alaptájékoztató a Tpt. 32. § (1) bekezdésével összhangban és a Felügyelet 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 2012. október 25-én kelt 26/2012. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

3. Hirdetmények és értesítések

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

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forintos 2013-14. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

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

5. Vezető Forgalmazó

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

6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

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

8. Jelzáloglevelek

(a) Típusa

A Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény, valamint a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Jelzáloglevelek jellege

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

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

Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendes és Pótfedezetet képező vagyonára, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyonrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon részére, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő,

a követeléseik erejéig kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

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

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

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

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

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

A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak továbbá a Jelzáloglevelekből eredő tőke- és kamatfizetésekre.

(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.

(i) A Jelzáloglevelek névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

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

9. Jelzáloglevelek forgalomba hozatala

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

(a) A forgalomba hozatal módja

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

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

(c) Árfolyam

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

(d) Forgalomba hozatali ár

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

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

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

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

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

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

Kamat számítási 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.

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

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

(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

A Változó vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek esetén a Fizető Megbízott a Kamatláb meghatározására megszabott időpontban vagy ha az nem Munkanapra

esik, akkor az azt követő első munkanapon meghatározza a Kamatlábat a vonatkozó Kamatfizetési Időszakra.

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

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

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

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

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

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

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

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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

12. Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről

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

13. Felhalmozott Kamat

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

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

14. Diszkont Jelzáloglevelek

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

15. Késedelmi Kamat

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

16. Kifizetések

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

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

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

A Jelzáloglevelek tekintetében a Jelzáloglevél Feltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Jelzáloglevél-tulajdonosoknak teljesített megfelelő kifizetéseknek kell tekinteni,

és a Kibocsátó valamint a Fizető Megbízott az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden ezzel kapcsolatos kötelezettség alól.

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

17. Munkaszüneti Napok

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

18. Visszavásárlás

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

19. Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Jelzáloglevél

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

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

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

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 értéknapijától (azt is beleértve) a visszaváltásra kikötött napig (de azt nem beleértve), vagy addig a napig telt el, amikor a Jelzáloglevél lejárttá és visszafizetendővé vált, és amely tört szám nevezőjében 360 szerepel.

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

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

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

20. **Érvénytelenítés**

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

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

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

KÖTVÉNY FELTÉTELEK

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

1. Kibocsátó

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

2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2012. október 25-én kelt 26/2012. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

3. Hirdetmények és értesítések

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

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forintos 2013-14. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

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

5. Vezető Forgalmazó

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

6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

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

8. **Kötvények**

(a) Típusa

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

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Kötvények jellege

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

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

A Kötvényekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a Tpt. 376. §-ában meghatározott Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége. A választott bírósági eljárásokban a Választott

Bíróságnak három választott bíróból álló tanácsa dönt a saját, mindenkori hatályos szabályaival összhangban. Mindkét vitában álló fél jogosult egy választott bíró kijelölésére. Az így kijelölt két választott bíró jelöli ki a harmadik választott bírót, aki a tanács elnökeként jár el.

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

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

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

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

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

(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.

(i) A Kötvények névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

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

9. Kötvények forgalomba hozatala

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

(a) A forgalomba hozatal módja

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

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

(c) Árfolyam

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

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

(d) Forgalomba hozatali ár

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

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

A Kötvényeket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően lehet értékesíteni belföldi magánszemélyek és intézményi befektetők, valamint külföldi

magánszemélyek és intézményi befektetők részére akár külföldön, akár Magyarországon. Az Alaptájékoztató további értékesítési korlátozásokat is tartalmazhat.

10. Kétoldalú árjegyzés

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

11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

Alkalmazandó Képernyőoldal egy adott információ szolgáltatási rendszer (beleértve, de nem kizárólag a Reuter Monitor Money Rate Service-t (**Reuters**) és a Bloomberg News Service-t (**Bloomberg**) bármely oldala, szekciója, rovata, oszlopa vagy egyéb része, miként azt referencia kamatláb szolgáltatása céljából meghatározhatják, vagy azon egyéb oldal, szekció, rovat, oszlop vagy más rész, amely az ilyet 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 foglalja a Kötvényekre vonatkozóan fizetendő minden Törlesztési Összeget, Visszaváltási Összeget és egyéb tőkejellegű összeget, amely a jelen Kötvény Feltételeknek, azok módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő;
- (ii) a **kamatra** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglalja minden Kamatösszeget és minden egyéb összeget, amely a jelen Kötvény Feltételeknek, azok módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő; és

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Kötvény névérték.

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

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

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

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

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

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

(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények kamatozása

(i) *Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

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

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

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

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

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

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

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

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

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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

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

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

13. **Felhalmozott Kamat**

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

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

14. Diszkont Kötvények

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

15. Késedelmi Kamat

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

16. Kifizetések

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

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

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

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

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

17. Munkaszüneti Napok

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

18. Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Kötvény

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

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

ahol:

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

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

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

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

(ii) Egyéb Kötvények

A fenti (i) pontban leírt Kötvényektől eltérő bármely más Kötvényre vonatkozóan fizetendő Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg a Meghatározott Névérték és a Választott

Visszaváltási Napig számított kamatokkal egyenlő, kivéve, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként rendelkeznek.

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

20. **Érvénytelenítés**

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

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

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

AUKCIÓS SZABÁLYOK

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

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

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

Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása

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

Befizetés módja

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

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

Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele

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

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

Allokáció

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

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

A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

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

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

A jegyzési vásárlási ajánlatok benyújtása, a befizetés módja

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

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

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

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

A jegyzési ajánlatok érvényessége

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

Allokáció

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

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

Az értékpapírok jóváírása

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

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

**A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA [TŐZSDEI]/[NYILVÁNOS]/[ZÁRTKÖRŰ]
JELZÁLOGLEVELEK ESETÉN**

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Jelzáloglevelek [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2013-14. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2013. február 12-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvének 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendeletének 24. cikk 3. pontja alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. Az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) megtekinthető a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon.

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

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

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

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

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

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

- (iii) Kamatbázis: [●]
- (iv) Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [●]
- (19) **Indexált Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozó rendelkezések:**
- (i) Index / Képlet: [részletezze itt vagy az Egyéb rendelkezésekben]

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

[A kamatfizetéshez tartozó, [a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által az adott hónap (Index Referencia Időszak) tekintetében készített és az általa üzemeltetett www.ksh.hu honlapon illetve a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett 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 [●] honlapon közzétett [INDEX NEVE]] (ha pozitív, amennyiben ez negatív, akkor 0 %) + [●] bázispont. Az első kamatmegállapítás a [ÉV] [HÓNAP]-i év/év index + [●] bázispont.

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

			[●]%	
5	[●]-tól [●]-ig	[CPI]/[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 www.ksh.hu / <http://epp.eurostat.ec.europa.eu> honlapon érhetőek el. [●]

(ii) A Kamatösszeg(ek) számításáért felelős fél: [●]

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

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

(iv) Meghatározott Időszak(ok) / Meghatározott Kamatfizetési Napok: [●]

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

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- (32) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [●]
- (33) Kifizetési helyek: [●]
- (34) (i) A Felügyelet engedélyének száma és dátuma: [●]
- (ii) A Kibocsátó határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [●]
- (iii) A Kibocsátó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (35) ISIN Kód: [●]
- (36) A Jelzáloglevél sorozatszám: [●]
- (37) A Jelzáloglevelek jóváírása: [●]
- (38) Központi Értékpapírszámla Vezetője és címe: [●] / [Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.)]
- (39) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [●]
- (40) A forgalomba hozatal során a Kibocsátó illetve a Vezető Forgalmazó / Forgalmazó által felszámított és a befektetőket terhelő díjak és költségek: [●]

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

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

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

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

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Vagyonellenőr nyilatkozata

[*beillesztendő*]

MELLÉKLET
Összefoglaló
[beillesztendő]

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

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Kötvények [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2013-14. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2013. február 12-én kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 27. § (6) bekezdése és az Európai Parlament és a Tanács (2010/73. EU Irányelvvel is módosított) 2003/71/EK irányelvnek 5.4 cikke alapján került elkészítésre és a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] 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 (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon.

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

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

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

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

- | | | |
|-------|---|--|
| (16) | 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:** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)

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

/

[A kamatfizetéshez tartozó, [a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által az adott hónap (Index Referencia Időszak) tekintetében készített és az általa üzemeltetett www.ksh.hu honlapon illetve a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett 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 [●] honlapon közzétett [INDEX NEVE]] (ha pozitív, amennyiben ez negatív, akkor 0 %) + [●] bázispont. Az első kamatmegállapítás a [ÉV] [HÓNAP]-i év/év index + [●] bázispont.

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

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

Amennyiben a fenti dátumok munkaszüneti napra esnek, a [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály] alkalmazandó. A [CPI]/[HICP]/[INDEX NEVE] számításának módjával, múltbeli teljesítményével, volatilitásával kapcsolatos adatok a [\[www.ksh.hu\]](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 KÖTVÉNYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A KÖTVÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- (32) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [●]
- (33) Kifizetési helyek: [●]
- (34) (i) A Felügyelet engedélyének száma és dátuma: [●]
- (ii) A Kibocsátó Határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [●]
- (iii) A Kibocsátó Határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (35) ISIN Kód: [●]
- (36) A Kötvény sorozatszám: [●]
- (37) A Kötvények jóváírása: [●]
- (38) Központi Értékpapírszámla Vezetője és címe: [●] / [Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.)]
- (39) Forgalomhozatal költségeinek viselője: [●]
- (40) A forgalomba hozatal során a Kibocsátó illetve a Vezető Forgalmazó / Forgalmazó által felszámított és a befektetőket terhelő díjak és költségek: [●]

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

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

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

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

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

MELLÉKLET
Összefoglaló
[beillesztendő]

BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA

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

A Program keretében történő Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok megvalósításával a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, versenyképes kamatozású hiteleket tudjon kínálni, és az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni.

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

A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

I. A KIBOCSÁTÓ ADATAI

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

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

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

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

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

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

II.1. A Kibocsátó fontosabb mutatószámai

	2011.12.31. <i>auditált</i>	2012.12.31. <i>auditált</i>
Saját tőke - fedezettség		
<u>saját tőke</u>	11,5	15,3
összes forrás		
ROE		
<u>adózott eredmény</u>	0	6,9
saját tőke		
<u>adózott eredmény</u>	0	75,6
jegyzett tőke		
Tőkeáttételi mutató		
<u>mérlegfőösszeg</u>	871,0	654,8
saját tőke		
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség		
<u>kockázati CT+értékvesztés</u>	26,9	14,2
saját tőke		
Likviditási ráta		
<u>forgóeszköz</u>	55,7	58,6
rövidlejáratú kötelezettség		

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2011. december 31. és 2012. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2011. és 2012. évi éves beszámoló

II.2.1. A Kibocsátó nettó követeléseai és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2011.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	8.774	2.779	16.734	39.138	67.425
Ügyfelekkel szembeni követelés	1.509	7.978	11.402	26.445	47.334
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	16.599	5.085	3.812	0	25.496
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	291	0	0	0	291
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	15.934	36.418	29.581	81.933

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2011. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2011. évi éves beszámolója

II.2.2. A Kibocsátó nettó követeléseai és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2012.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	4.666	2.106	11.848	29.362	47.982
Ügyfelekkel szembeni követelés	885	10.142	8.639	19.246	38.912
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	15.978	9.171	2.317	0	27.466
Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	117	0	0	0	117
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	234	9.683	29.530	19.046	58.493

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

II.3. A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2011. és 2012. december 31-én (adatok MFT-ban)

	2011.12.31. <i>auditált</i>	2012.12.31. <i>auditált</i>
Adózás előtti eredmény	-29	2.828
Adófizetési kötelezettség	-38	-560
Általános tartalékképzés/feloldás	67	-226
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	1.000	0
Jóváhagyott osztalék	1.000	1.000
Mérleg szerinti eredmény	0	1.042
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	9.616	9.616
Értékelési tartalék	0	84
Általános tartalék	1.088	1.314
Mérleg szerinti eredmény	0	1.042
Saját tőke	14.487	15.839

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2011. december 31. és 2012. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2011. és 2012. évi éves beszámoló

II.4. A Kibocsátó Cash Flow kimutatásai 2011.12.31. és 2012.12.31-én (adatok MFT-ban)

Sor szám	Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31.
01.	Kamatbevételek	9.641	8.176
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)	764	29
03.	+ Egyéb bevételek (célt.- felh.és a célt. többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	82	190
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	0
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-5.979	-4.936
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékvesztés kivételével)	-74	-284
10.	- Egyéb ráfordítások (célt.képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-285	-486
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékvesztés kivételével)	-6	-4
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
13.	- Általános igazgatási költségek	-345	-452
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	-745	-1.038
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-38	-560
16.	- Kifizetett osztalék	-1.000	-1.000
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	2.015	-365
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés+, ha csökkenés -)	-8.845	-23.342
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	5.957	29.338
20.	+/- Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
22.	+/- Bef. eszközök között kimutatott ép-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	770	-3.173
23.	+/- Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
24.	+/- Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
25.	+/- Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	1
26.	+/- Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	410	-78
27.	+/- Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-295	-342
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök		
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS	12	2.039
32.	ebből:-készpénz (forint - és valutapénztár, csekkék) állományváltozása		
33.	- számlapénz (az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven belüli lejáratú betétszámlák, valamint a külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betétszámla) állományváltozása	12	2.039

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2011. december 31. és 2012. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2011. és 2012. évi éves beszámoló

II.5. Mérlegfőösszeg és eredmény

2012. december 31-én a Kibocsátó mérlegfőösszege 104 milliárd forint volt, ami 2011. december 31-hez viszonyítva 17,8 %-os csökkenést jelent.

Az adózott eredmény 2011. december 31-én 67 millió forint veszteség volt, ez 2012. december 31-én 2.268 milliárd forint nyereség lett.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint számított adózás előtti eredmény 2012. december 31-én 1.590 milliárd forint volt, ami az előző évihez képest 57,1 %-os növekedést jelent.

Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2012. december 31-én 1.264 milliárd forint volt, ami 72,7 %-os növekedést jelent a 2011. december 31-i 732 millió forinthez 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 fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG lett. A fúzió következtében a Kibocsátó korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-án a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG-vel 2002 februárjában kötött részvényadás-vételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db. 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. 1.000.000 forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Kibocsátó tulajdonosai - 2005. december 31-én - a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%-ban) voltak. A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db. 1 millió forint névértékű törzsrészvényét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

A Kibocsátó alaptőkéje 3.000 db. 1.000.000 forint névértékű, teljes mértékben befizetett törzsrészvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak, 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 devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény hatálya alá azon természetes személyek devizakölcsönei tartoznak, akik törlesztési kötelezettségüket forintban teljesítik. Miután az UniCredit Jelzálogbank Zrt. hitelszerződése esetén az ügyfél a kölcsön devizanemében köteles teljesíteni fizetési kötelezettségét, így ezen ügyletek nem esnek a 2011. évi LXXV. törvény hatálya alá. Ezt az álláspontot megerősítette a Felügyelet is, továbbá a Pénzügyi Békéltető Testület is ezt a jogértelmezést képviselte a Kibocsátó ügyfelei által kezdeményezett jogviták kapcsán.

A Felügyelet 2012. november 12-től december 7-ig vizsgálatot tartott a Kibocsátónál, melynek célja a Kibocsátó átfogó vizsgálata volt, beleértve a vállalatirányítási és kibocsátói tevékenységet, a közzétételt, a fedezetnyilvántartást, a vagyonellenőrt, a hitelkockázatot, a számviteli tevékenységet, az adatszolgáltatást és a tőkéhez kapcsolódó tevékenységeket. Az Alaptájékoztató összeállításakor a fenti vizsgálatot lezáró felügyeleti határozat még nem állt rendelkezésre.

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

V. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

V.1. UniCredit Group

Az UniCredit Group vezető európai kereskedelmi bank, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2012. június 30-án 954,95 milliárd euró volt.

Az UniCredit Group 22 európai országban van jelen intézményhálózatával. Teljes nemzetközi hálózata, mely több mint 9400 bankfiókból áll, és amelyben több mint 158 000 munkatárs dolgozik (2012. június 30-i adat), mintegy 50 országra terjed ki.

A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit működteti a legnagyobb, több mint 3700 bankfiókból álló nemzetközi bankhálózatot.

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

V.2. UniCredit Bank Hungary Zrt.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. korszerű banki termékek, valamint átfogó és rugalmas banki szolgáltatások teljes választékát kínálja mind lakossági ügyfeleinek, mind kis- és középvállalkozásoknak, valamint nagyvállalatoknak. Országszerte mintegy 120 bankfiókkal áll ügyfelei rendelkezésére.

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

2011-ben az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 1 697 889 millió forint volt. A magyar számviteli szabályok szerint számolt mérlegfőösszeg alapján 5,7%-os piaci részesedéssel a hetedik helyen áll a hazai nagybankok sorában. Adózott eredménye 14 516 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. Emellett egyedüli tulajdonosa négy leányvállalatnak, köztük 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.

2008 óta a Kibocsátó egyes - az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó - területei (pl. humánpolitika, számítástechnika, számvitel, stb.) folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-hez. Az UniCredit Group a csoportszintű hatékonyság növelése érdekében 2009 első negyedévében szervezeti változásokat készített elő. 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 finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Kibocsátó végzi.

VI. A KIBOCSÁTÓ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEI

VI.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság tagjai a következő személyek:

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

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

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

VI.2. Felügyelő Bizottság

A Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Stefano Santini	Felügyelő Bizottság elnöke
Tátrai Bernadett	Felügyelő Bizottság tagja
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	Felügyelő Bizottság tagja
Kalaszky András	Felügyelő Bizottság tagja
Sipos József	Felügyelő Bizottság tagja
Tóth Balázs	Felügyelő Bizottság tagja

A Felügyelő Bizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Stefano Santini	a Felügyelő Bizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Pénzügyi Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tátrai Bernadett	a Felügyelő Bizottság tagja, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Jog és Compliance, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Kalaszky András	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnökhelyettese, Operatív Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Sipos József	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Márkamenedzsment és kommunikáció, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Tóth Balázs

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

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

VI.3. Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat

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

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

VII. A KIBOCSÁTÓ RÉSZVÉNYESE

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

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

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

VIII. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

VIII.1. Fő tevékenységi körök bemutatása

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- üzletiingatlan-finanszírozás;
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés;
- refinanszírozás; és
- Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás.

VIII.1.1. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási üzletág mintegy 5 éve új ügyletet nem finanszíroz, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

Az üzletág kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A finanszírozás célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása (bérbeadási céllal), valamint értékesítési célú építése, fejlesztése. A kölcsönök elsősorban biztosítéka a Kibocsátó által jelzálogjoggal illetve opciós vételi joggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kapcsolódó cash flowja. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Kibocsátó. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai

központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei – különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre – devizában vagy deviza alapon keletkeznek, a Kibocsátó portfóliója elsősorban devizahitelekből (azon belül is jellemzően euróban denominált hitelekből) áll.

A hitelportfólió 2012. december 31-én 13,42 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának 15,84 %-át adta.

VIII.1.2. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

2010. január 1-jétől a Kibocsátó üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

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

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2012. december 31-én 25,08 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 2,41 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának 29,59 illetve 2,85%-át adta.

VIII.1.3. Refinanszírozás

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

A gazdasági válságot követően még 2012-ben sem növekedett a kereslet a deviza és a forint jelzáloghitelek iránt, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott. A kormány által 2012 márciusában hatályba léptetett otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) kormányrendelet időközben hatályba lépett módosításai valamint a 2009 közepe óta hatályban lévő, szűkített kedvezményezett körre, illetve támogatásra vonatkozó szabályozás változatlanul kedvezőtlenül befolyásolta a támogatott forint jelzáloghitel refinanszírozási keresletet.

A refinanszírozási terület a portfólió-kezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlan fedezetcsereket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek rendezési feladatait. Az új önálló zálogjog csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor.

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

2012. december 31-én a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 51,72%-át (43,83 milliárd forint).

VIII.1.4. Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás

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

A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala általában a Program keretében valósul meg, melynek során a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy a partnerbankok számára hosszútávon kiszámítható, a hasonló célú piaci kamatozású termékekhez képest kedvezőbb 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, pl. a refinanszírozott hitelportfólió tulajdonságait, az eszköz-forrás struktúrát, illetve a nemzetközi és a hazai tőkepiaci környezet alakulását.

A Kibocsátó rendszeresen bocsát ki Jelzálogleveleket és Kötvényeket. A kibocsátásoknak több formája lehetséges a Program keretén belül. Lehetőség van Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények

kibocsátásainak lebonyolítására. A Kibocsátó nyilvános kibocsátásaira jellemzően aukciós formában kerül sor. Zártkörű kibocsátás során a Jelzáloglevelek és Kötvények konkrét befektetői körben kerülnek értékesítésre.

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

A Jelzáloglevél-kibocsátás útján történő finanszírozás mellett a Kibocsátó a pénzpiacról is szerez hosszú és rövid lejáratú forint- és devizaforrást. E forrásokat az UniCredit Bank Hungary Zrt. biztosítja.

Az állampapír hozamgörbéhez viszonyított jelzáloglevél felárak alakulását 2012 második felében a csökkenő tendencia jellemezte. Ez elsősorban a hazai szuverén kockázat – EU/IMF megállapodással kapcsolatos várakozásokhoz köthető – javuló megítélésének, ezzel párhuzamosan a magyar kötvénytípusú eszközök piacát jellemző kedvezőbb befektetési hangulatnak tulajdonítható. A jelzáloglevél felárak szűkülése mellett az állampapír-piaci hozamok jelentős esése is elősegítette a jelzáloglevéllel történő finanszírozás költségeinek csökkenését. A törekeny nemzetközi piaci hangulat, a kedvezőtlen hazai növekedési és lakáscélú hitelezési kilátások miatt a jelzáloglevél felárak újbóli emelkedésének kockázata rövid-távon jelentős. A lakáscélú hitelezési aktivitás tartós visszaesése tovább szűkítheti a kibocsátási tevékenységet a hazai jelzáloglevél-piacon.

A Kibocsátó jelzáloglevél állománya 2012 végén 56,8 milliárd forintot tett ki, amely 2011. december 31-éhez képest 25,1 milliárd forintos csökkenést jelent (2011. december 31-i és 2012. december 31-i hivatalos MNB árfolyamokkal kalkulálva). A forint jelzáloglevelek állománya a vizsgált időszakban 5,97 milliárd forinttal, az euró jelzáloglevelek 30 millió euróval, a svájci frankban denominált instrumentum pedig 34 millió svájci frankkal zsugorodott. Az esedékes 6,6 milliárd forint és 30 millió euró lejáratok mellett a Kibocsátó forint és svájci frank jelzálogleveleket vásárolt vissza, ami a fedezeti könyv egyensúlyának fenntartását és a Kibocsátó pénzügyi eredményének optimalizálását szolgálta.

VIII.2. A portfólió minősége

2012. december 31-én a Kibocsátó kihelyezett, minősítendő eszközeinek összege 92.082 millió forint volt (az ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni tőkekintlévőség-állomány értékvesztés nélküli összege). A 2011. év azonos időszakához képest csökkent a problémamentes kihelyezések aránya, az értékvesztés állománya a teljes tőkekintlévőség arányában 4,35 %-ról 5,63 %-ra emelkedett.

2012. december 31-én a bankközi hitelek és kihelyezések aránya a teljes hitelintézeteken belül 52,11 % volt, amely a 2011. év azonos időszakához képest 3,59 százalékpontos csökkenést jelent a teljes tőkekintlévőségen belül. A Kibocsátó négy bankot refinanszíroz: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t és a Magyarországi Volksbank Zrt.-t. A refinanszírozott állomány teljes egészében problémamentes volt. A 2012 év végi adatok alapján a Kibocsátó hitelportfólióját partnerkockázat szempontjából az átlagnál erősebb koncentráció jellemzi (a hitelintézetek 10,8%-a egy adott ügyféllel szembeni kockázatvállalás).

A vállalati és lakossági bruttó, értékvesztés képzés előtti hitelállomány a 2011. december végi 53.641 millió forintról 44.100 millió forintra csökkent 2012 december végére. A portfólió csökkenésében az ütemezett visszafizetés mellett jelentős szerepe volt a lakossági hitelek végtörlesztésének mind a lakossági hitelezésben, mind a banki refinanszírozásban.

A végtörlesztések hatására a lakossági devizahitel-állomány 6,556 milliárd forinttal csökkent, a végtörlesztett hitelek 95 %-a problémamentes kihelyezésnek számított. A végtörlesztett lakossági devizahitelek 98,6 %-át svájci frankban denominált hitelek, 1,4 %-át pedig euró hitelek adták. A refinanszírozott hitelportfólió a végtörlesztések következményeként 10,00 milliárd forinttal zsugorodott. Hasonlóan a lakossági portfólióhoz, a végtörlesztés miatt bekövetkezett állománycsökkenés a refinanszírozási hitelek esetén is túlnyomórészt (98,3 %) a svájci frank portfóliót érintette. A Kibocsátó végtörlesztésekhez kapcsolódó elszámolt teljes vesztesége 1,78

milliárd forintot tett ki, amely a 2011 végi értékvesztés megképzését követően a 2012-es év üzleti eredményét nem érintette.

A portfólió minősége – döntően a lakossági szegmensben – romlott: az átlag alatti-rossz kategóriákban a tőkekintlévőség 5,8 %-ról 7,5 %-ra emelkedett. A portfólióminőség romlásában a végtörlesztés hatásai mellett a devizaárfolyamok alakulása (a hitel felvétele jelentősen alacsonyabb CHF árfolyamon történt), elsősorban a forint svájci frankkal szembeni gyengülése és a portfólió avulása jelentős szerepet játszott. (Nincs új folyósítás.)

A hitelállomány (ügylekekkel és hitelintézetekkel szembeni tőkekövetelés) és értékvesztés/céltartalék képzés alakulását az alábbi táblázat mutatja. (A táblázat adatai nem auditáltak.)

Adatok ezer forintban	2011.12.31			2012.12.31		
	Tőke kintlévőség	Értékvesztés állománya	Tőke portfólión belüli aránya	Tőke kintlévőség	Értékvesztés állománya	Tőke portfólión belüli aránya
Problémamentes	96 352 616,8	0,0	79,6%	70 478 111,0	0,0	76,5%
Külön figyelendő	15 791 103,5	339 298,5	13,0%	13 905 485,1	279 993,8	15,1%
Átlag alatti	1 902 229,3	395 277,4	1,6%	782 140,4	148 467,6	0,8%
Kétes	4 383 426,1	2 499 624,1	3,6%	2 775 971,7	1 534 205,7	3,0%
Rossz	2 636 447,5	2 034 745,8	2,2%	4 140 672,2	3 226 125,6	4,5%
Összesen	121 065 823,1	5 268 945,9	100,0%	92 082 380,5	5 188 792,6	100,0%

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

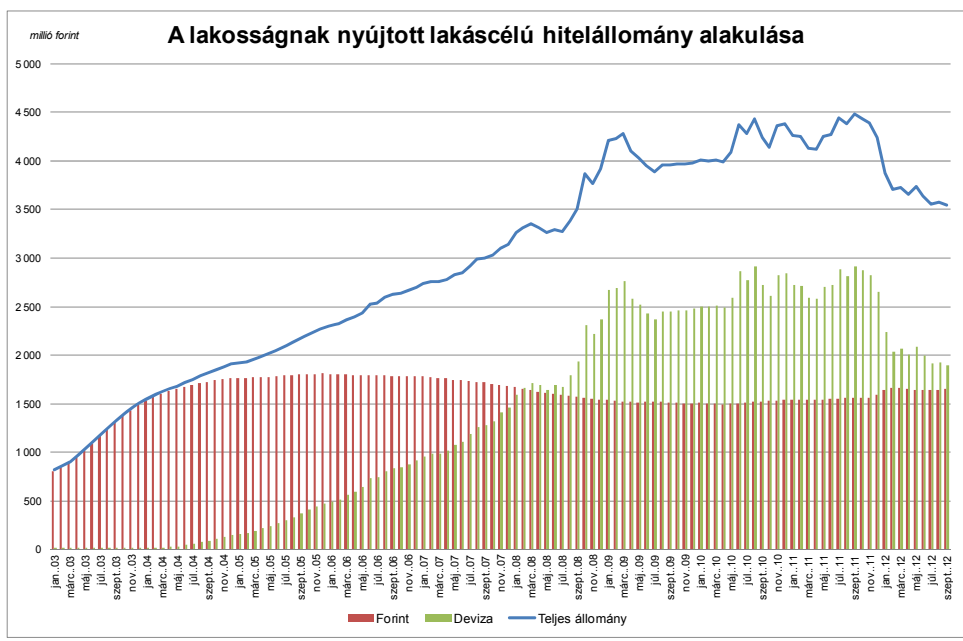
VIII.3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása

A hazai és a globális makrogazdasági környezet alakulása mellett az állami lakástámogatási rendszer és a hitelezési aktivitást meghatározó jogszabályi környezet alakulása számít a magyar jelzáloghitelezési piac legfontosabb befolyásoló tényezőjének.

A lakástámogatási rendszer 2000 első felében lépett életbe, amely azóta több fázisban szigorodott. Az állami támogatási rendszer életre hívásának és kibővítésének köszönhetően a lakáshitelek iránti kereslet dinamikusan emelkedett 2000 és 2004 között, a hitelezés ebben az időszakban jellemzően forintban történt. Az állami kamattámogatási rendszer a hitelek forrásául szolgáló jelzáloglevelekhez kapcsolódott, amely így a jelzálogbankok alapítását, illetve a jelzálogbanki refinanszírozást ösztönözte. A támogatási rendszer 2003 és 2004 folyamán jelentős szigorításon ment keresztül (a felvehető hitel mérete és a kapcsolódó adókedvezmény mértéke is csökkent), amely a devizahitelek és deviza alapú hitelek térhódításának kezdetét jelentette.

Elsősorban a svájci frankban denominált hitelek váltak népszerűvé, amelyek nominális kamatkondícióikat tekintve olcsóbbak voltak a támogatott forinthiteleknél. 2005-től kezdődően az újonnan folyósított lakáshitelek kb. 10-15 %-a volt csak hazai fizetőeszközben folyósítva, 2006-tól pedig a törlesztéseknek és az előtörlesztéseknek köszönhetően megkezdődött a forint lakáshitel-állomány csökkenő tendenciája. A piaci folyamatok és a piaci verseny hatására a jelzálogbankok is bővítették hitelkínálatukat devizahitelekkel, amelyeket a forinthitelekhez hasonlóan elsősorban jelzáloglevél-kibocsátással finanszíroznak.

A devizaalapú és devizahitelek térnyerését a 2008 őszi elmélyült globális válság hatására megugró devizafinanszírozási költségek, az erőteljesen hullámzó forintárfolyam, valamint a hazai (jelzálogbankok által refinanszírozott) bankok devizahitelezési magatartásában beállt komoly változások jelentősen lelassították. A devizaforrások szűkülését és drágulását követően a hazai bankok - jellemzően árazási stratégiájukon keresztül - euró és forint alapú hiteltermékek felé terelték ügyfeleiket. A lakástámogatási rendszer módosításáról szóló kormányrendelet 2009. október 1-jei hatálybalépése tovább szigorította a forinthitelek potenciális felvevőinek körét és feltételeit, a rendelet gyakorlatilag megszüntette a jelzáloglevél-kibocsátásból származó forrásokhoz kapcsolódó közvetlen állami kamattámogatást, majd 2010. július 1-jével a kormány döntése alapján ideiglenesen szüneteltették a jelzálogalapú devizahitelek újonnan történő kihelyezését is. A 2010 júniusában kihirdetett, majd később 2011. április 15-ig meghosszabbított árverezési moratórium az érvényessége alatt jelentős kockázatot jelentett a hazai jelzálogbankok jövedelemtermelő képességére és tőkehelyzetére, valamint rontotta a hazai jelzáloglevél megítélését a kibocsátók biztosítékérvényesítő képességének átmeneti megszüntetésén keresztül.



Forrás: MNB

A Kormány Otthonvédelmi Akciótervének egyes elemei és a magánszemélyek számára fix árfolyamon történő végtörlesztés lehetőségének megteremtése a devizában nyújtott lakáshitelportfóliók jelentős zsugorodását, valamint közvetlen veszteségeket eredményezett a hazai bankrendszer, így a jelzálogbankok számára is 2011 harmadik és 2012 első negyedévében. A hazai gazdaság elhúzódó recesszió közeli állapota, valamint a stagnáló ingatlanpiac a jelzáloghitelezés folytatódó alacsony aktivitását vetítik előre rövid távon.

VIII.4. Versenyhelyzet

A Kibocsátó jelzáloglevél-állománya 2012-ben 25,1 milliárd forinttal csökkent, szemben az előző év hasonló időszakának 32,5 milliárd forintos növekedésével, részben a végtörlesztések által generált portfólió átrendeződésének köszönhetően, amely a piac egészét tekintve is hasonló tendenciát generált. Míg 2012-ben a bruttó kibocsátás és az esedékes lejáratok állománya csökkent, a visszavásárlások összege a tavalyihoz hasonlóan alakult. 2012-ben mindössze 5,73 milliárd forint bruttó értékű jelzáloglevél került kibocsátásra (az UCJBF 2015/A sorozatból két, az UCJBF 2017/A sorozatból három részletben). A 2011-ben végrehajtott 10,00 milliárd forint és 30 millió svájci frank jelzáloglevél-visszavásárlást követően, 2012 szeptemberéig 5,10 milliárd forint és 34 millió svájci frank értékben vásárolt vissza jelzáloglevelet a Kibocsátó (a tavalyihoz hasonlóan az UCJBV 2020/A sorozatból, valamint az UCJBC 2013/1 és UCJBC 2021/1 svájci frankban denominált sorozatokból). A lejáratok összesen 6,60 milliárd forintot és 30 millió eurót tettek ki, míg 2011 azonos időszakában 20,77 milliárd forint volt az összes lejárat. 2012 szeptember végén a Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelek állománya a teljes piaci jelzáloglevél-állomány 4,03 %-át tette ki, amely 2011 végéhez képest 0,65 százalékpontos csökkenést jelent.

A három hazai jelzálogbank tevékenységének összehasonlító adatai:

Mérlegfőösszeg alakulása (MSZSZ szerint, milliárd forint*)

	2008.12.31.	2009.12.31.	2010.12.31.	2011.12.31.	2012.06.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.606,37	1.987,84	1.675,03	1.648,57	1.573,75
FHB Nyrt.	713,97	824,98	845,21	804,48	809,62**
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	144,70	140,09	136,93	126,18	111,98

Forrás: Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete

Jelzáloglevél-állomány alakulása (milliárd forint*)

	2008.12.31.	2009.12.31.	2010.12.31.	2011.12.31.	2012.09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.365,23	1.575,49	1.1324,0	1.333,59	1.073,41
FHB Nyrt.	531,94	464,19	423,10	414,52	314,36
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	63,84	59,90	54,41	81,43	56,02

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

Nettó jelzáloghitel-állomány alakulása (milliárd forint*)

	2008.12.31.	2009.12.31.	2010. 12.31.	2011.12.31.	2012.09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.445,94	1.423,96	1.540,82	1.460,50	1.274,81
FHB Nyrt.	613,25	597,74	567,62	507,82	406,95
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	113,60	122,90	119,29	108,37	84,46

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

* Adott napon érvényes MNB középárfolyammal számolva, ** IFRS

VIII.5. Makrogazdasági környezet alakulása

2012 folyamán elsősorban a fejlett országok adósságproblémái miatt látványosan romlott a világgazdasági klíma, mind a fejlett mind a feltörekvő országokban lassult a gazdasági növekedés üteme. Az eurózónában eszkalálódó adósságválság, változó intenzitással ugyan, de továbbra is bizonytalanságban tartja a nemzetközi pénzüpiacokat. A vezető jegybankok változatlanul expanzív monetáris politikát folytatnak, és mindent megtesznek a kereslet élénkítése, valamint a befektetői bizalom javítása érdekében, egyelőre kevés sikerrel. Egyre több európai ország (Ciprus, Szlovénia, Olaszország) esetében jelentkeznek államháztartási problémák, az ezek megoldására tett lépések pedig súlyos társadalmi feszültséget generálnak. A helyzet normalizálódása előreláthatóan még éveket vesz igénybe, s a bizonytalan piacok jelentősen eltérő rizikóprémiumokkal differenciálnak az egyes országok között. A rövid távú kilátásokat ráadásul beárnyékolja a konjunktúra-indikátorok lefelé mutató trendje és a befektetői bizalom hiánya. Akár elhúzódik ugyanis az uniós adósságválság, illetve az amerikai államháztartási helyzet körüli bizonytalanság, akár sikeresnek bizonyulnak a stabilizációs lépések az érintett térségekben, a növekedési potenciál mindenképpen gyengülni fog.

A nemzetközi pénzüpiaci helyzet mindenkori alakulása a magas külső eladósodottság miatt döntő jelentőséggel bír Magyarország fizetőképessége szempontjából. Bár a 2011-ben 7 milliárd euróra rugó, 2012-ben kevéssel e fölértire vált külkereskedelmi aktívumnak, és a folyamatosan zajló lakossági adósságtörlesztésnek köszönhetően javult az ország külső finansziális egyensúlya és mérséklődött a külföldi forrásoktól való függése, az IMF 2012-es októberi jelentése szerint a GDP arányos refinanszírozási szükséglet tekintetében Magyarország még mindig a legsérülékenyebb országok egyike. 2013-ban összesen mintegy 4,6 milliárd eurónyi törlesztést kell teljesítenie az országnak az IMF felé, a teljes GDP arányos megújítási igény pedig megközelíti a 19 %-ot.

Az IMF-fel és az EU-val 2011-ben piaci kényszer hatására elkezdett tárgyalások nem vezettek eredményre, a megállapodás becsült időpontja bizonytalan. A 2012 második felében valamelyest erősödő kockázati étvágy még inkább csökkenti a megállapodás gyors létrejöttét. Az EKB és a FED szeptember közepétől végrehajtott likviditást javító lépései, illetve az IMF megállapodás csúszásának piaci beárnyékolása oly mértékű hozamcsökkenést generált, hogy az adósság-finanszírozás piaci refinanszírozása egyelőre hosszabb távon is kivitelezhető, igaz drága alternatívát jelent az IMF hitellel szemben.

A kormány továbbra is igyekszik elérni, hogy a hiány az Unió 3 %-os küszöb alatt maradjon, és ezzel az ország kikerüljön a túlzottdeficit-eljárás alól, a kohéziós alapok kifizetése pedig ne kerüljön felfüggesztésre. Ennek indokaként, részben a korábban átmenetinek mondott banki és ágazati adókat

felváltandó, 2012 során egyre újabb adónemek bevezetésére került/kerül sor (telefonadó, tranzakciós adó, közmúadó) az ÁFA 2 százalékpontos és a jövedéki adóráták januári emelésén túl. A gazdasági aktivitás általános lassulása és a jövedelmeket hátrányosan érintő SZJA változások fogyasztást visszafogó hatása miatt azonban az államháztartás bevételei ősz elején már oly mértékben elmaradtak a tervezettől, hogy az októberben megszületett kiigazító csomag nélkül nem lett volna elérhető a 3 % alatti hiány. A jórészt kiadások mérséklésére, ezen belül 190 milliárd forintnyi kiadás zárolására támaszkodó csomag megközelítően a GDP 0,3 %-ával csökkenti a hiányt. A korrekció a szabad tartalékok maradéktalan felhasználásával együtt elegendőnek tűnik a 2012-re előirányzott 2,7 %-os GDP arányos hiánycél eléréséhez. Ugyanakkor a zárolások kivitelezhetősége meglehetősen kétséges, miután a közszféra ki nem fizetett, a beszállító vállalkozások likviditásának terhére fenntartott tartozásállománya 2011-hez képest a duplájára nőtt. (A kormány mindeközben 3 milliárd eurónyi betéttel rendelkezik az MNB-nél.) Az államadósság visszaszorítására 2011-ben indított hadjárat 2012 során tovább folytatódott, a 2010-es GDP arányos szint 81,4 %-ról 2011-re a nyugdíjpenztári vagyon részleges felhasználásával 80,8 %-ra csökkent, 2012 végére 79 % várható.

A kormányzat által megemelt adóterhek az élelmiszer- és nyersanyag-árak szabadpiaci emelkedéséből eredő egyéként is számottevő inflációs nyomást tovább fokozták. A fogyasztói árak színvonala 2012 szeptemberében már 6,6 %-kal haladta meg az egy évvel korábbit, igaz, bázishatások miatt a pénzromlás üteme októberben 6 %-ra lassult. Ebből 40 %-ot a tárgyévi adóváltozások generáltak, az ismertté vált 2013-as fiskális intézkedések pedig várhatóan jövőre is folyamatos nyomás alatt tartják majd az inflációs pályát. Ez azt jelenti, hogy az MNB által középtávra kitűzött 3 %-os inflációs cél 2013-ban sem teljesül. Az áremelkedés 2012-re előrejelzett 5,8 %-os üteme várhatóan jövőre sem lassul 5 % alá.

A kedvezőtlenül alakuló inflációs folyamatok ellenére, illetve a gazdaság élénkítésének szándékával a jegybank augusztusban a monetáris tanácsban többséget élvező külső tagok döntése révén monetáris lazításba kezdett. Ennek során a 7 %-os alapkamat mértéke november elejéig három lépésben 6,25 %-ra süllyedt a forint árfolyamának minden különösebb megingása nélkül, köszönhetően a kedvező piaci hangulatnak. Az alacsony forint kamatok ugyanakkor a bankszektor egyre szűkülő hitelezési képessége és a hitelképes ügyfélkör lemorzsolódása, de főként a keresleti korlátok miatt várhatóan nem lesz képes élénkíteni a gazdaságot.

A háztartások jövedelmi helyzete 2012 folyamán a 2011-ben elfogadott, a bankszektor számára a becsült 260 milliárd forintos nettó veszteséggel járó végtörlesztési program ellenére nem mutat javulást. A lakossági fogyasztás 2012-ben várhatóan 1,5 %-kal esik vissza 2011-hez képest, döntően az adóváltozások és a gyorsuló infláció nyomán 4,2 %-kal leértékelődő reálkeresetek és a háztartások közel egy negyedére még mindig súlyos teherként nehezedő adósságszolgálat miatt. Mivel a 2011-es végtörlesztéssel a háztartások kormányzati szándékoktól jóval elmaradó arányban voltak csak képesek szabadulni az adósságcsapdából, az állam a Magyar Bankszövetséggel együttműködve újabb devizahitelesek megsegítő csomagot dolgozott ki számukra. Az ún. árfolyam-gát rendszere a végtörlesztési konstrukcióhoz képest kevésbé terheli meg a bankrendszert, azonban a kamatbevételek egy részének kiesésével a Felügyelet becslése szerint évi kb. 10 milliárd forintos terhet jelent a bankoknak, további 10 milliárdot a költségvetésnek.

A háztartások eladósodottsága és a kormányzati megszorítások miatt a belföldi piacból élő gazdasági szereplők helyzete drámaian romlott, a gazdasági aktivitást tovább fékezte a mezőgazdaságot sújtó aszály, és a korábban egyetlen kitörési pontot jelentő export lehetőségek hirtelen beszűkülése. 2012 első félévében 2011 hasonló időszakához képest a magyarországi cégek fizetéseképtelenségi mutatója országos átlagban 40 százalékkal nőtt. Az állóeszköz-beruházások szintje 2012 első félévében 10 %-kal maradt el az előző évitől, főként a feldolgozóiparban korábban tapasztalt expanzió visszaesése miatt. Bár a foglalkoztatottság statisztikailag bővült, a javulás lényegében a közmunka-programoknak köszönhető. A közfoglalkoztatottak száma 2011-hez képest 50 %-kal nőtt, e nélkül a munkanélküliek aránya a nyers adat által mutatott 10,4 %-kal szemben 12,9 % lenne, 0,5 százalékponttal magasabban, mint a 2011-es szintén közmunkások nélkül számított 12,4 %. Az ipar év elején még meglévő 0,5 %-os termeléstöbblete szeptemberig bezárólag 0,8 %-os elmaradásba váltott. A nettó export mindeközben a külső piacokénál gyorsabban szűkülő belső kereslet nyomán az első kilenc hónapban 5,4 milliárd euró többletet halmozott fel. Mivel ez 1,3 %-kal kisebb volt az előző évinél, a nettó export sem volt képes húzni a gazdaságot.

A gyenge részindikátorok alapján nem okozott meglepetést, hogy a harmadik negyedéves GDP adatok a reálgazdasági folyamatok romlásáról adtak számot. A negyedéves alapon első negyedévben mért 1,1 %-os, a második negyedévi 0,4 %-os visszaesést a harmadik negyedévben további 0,2 %-os lassulás követte, ami egyértelműen arra utal, hogy a gazdaság 2012-ben recesszióba süllyedt. Ráadásul, a közép-kelet európai térségben visszaeső GDP-t jelentő három ország közül a magyarnál csak Szlovéniában mértek nagyobb csökkenést.

A kilátások tekintetében sem a külpiacokon sem a belföldi gazdaságban nem látszik olyan tényező, amely 2013-ben képes lenne a gazdasági növekedést érdemben gyorsítani. A világgazdaság dinamikája lassul, az export bővülésére legfeljebb az Audi 2012 decemberében belépő kapacitásai révén van némi esély. Elemzői várakozások szerint, a költségvetés mozgástere továbbra sem tesz lehetővé gazdaságélénkítő lazítást, ráadásul a 2,2 %-os hiánycél még a 2012-esnél is nagyobb egyenlegjavítást tesz szükségessé.

Az októberben elfogadott 2013-as költségvetési kiigazítás közvetlen finansziális terhei elsősorban a gazdálkodó szervezeteket sújtják, azon belül is főként a bankokat, ám a magasabb infláción és a reálgazdasági aktivitás romlásán keresztül közvetve a háztartások is érezni fogják a költségvetési megszorításokat. A korábban vártnál gyengébb makrogazdasági teljesítmény emellett a következő évi bevételeket meghatározó adóalapokat is kedvezőtlenül érinti, így nagyon valószínű, hogy 2013 során ismételten több kiigazító csomag lát majd napvilágot. Amennyiben a piacok kockázati étvágya 2013 folyamán is fennmarad, az ország finanszírozhatósága nem kerül veszélybe, de az EU/IMF megállapodás hiánya 2013-tól már akár évi 400 milliárd forint többletterhet is jelent a lakosoknak és a vállalkozásoknak. A szuperbruttósítás 2013-ban megszűnő rendszere ismét hátrányosan érinti majd az alsó kereseti kategória jövedelmi helyzetét, ezért 2013-ban a reálbérek további 1,7 %-os csökkenésével és a fogyasztás 1,9 %-os visszaesésével számolunk. A beruházások jobb esetben is csak stagnálnak majd, a GDP pedig összességében 0,3 %-os ütemben lesz csak képes bővülni.

A tranzakciós adó bevezetése és az ígérek ellenére 2013-ban teljes mértékben megmaradó bankadó súlyos terheket ró a hazai bankszektorra, amely nem képes az extra terheket veszteségek nélkül kitermelni. Amennyiben a külföldi anyabankok nem lesznek képesek/hajlandók garantálni a szükséges extraforrást, a bankok hitelezési képességének csökkenése a vállalati hitelek egy részének leépítésével járna, ez pedig a magyar GDP-t középtávon jelentős mértékben visszavetheti.

VIII.6. Nyereség előrejelzés

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

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

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

Magyar Nemzeti Bank:

www.mnb.hu

Statisztikai adatok, idősorok:

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

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete:

www.pszaf.hu

A hitelintézeti szektor adatai:

http://www.pszaf.hu/bal_menu/jelentesek_statisztikak/statisztikak/bankszektor

A magyar bankrendszer története

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

Amikor az MNB ágazati főosztályaiból létrejött a 3 nagy állami bank – főleg a feldolgozóipari portfóliót öröklő MHB (Magyar Hitelbank), az elsősorban az élelmiszeripari és a mezőgazdasági finanszírozásban érdekelt K&H (akkori nevén: Országos Kereskedelmi és Hitelbank), valamint a bányászatot és energetikát hitelező Budapest Bank – már 6 versenytárral találkozott. A lazuló gazdaságpolitika nyitottságát jelző, ekkor már létezett három vegyes bank: a Citibank, a Raiffeisen (akkor még frissen létrehozva, Unicbank néven) és a CIB (akkor még Közép-európai Nemzetközi Bank néven). Mint minden egyszintű bankrendszerben, létezett a külkereskedelmi finanszírozásban a külföldi bankok partnereként szolgáló MKB (azaz Magyar Külkereskedelmi Bank), a külföldiek számláit kezelő Általános Értékforgalmi Bank, valamint a lakossági bankolás állami hivatala, az OTP (azaz Országos Takarékpénztár), továbbá léteztek a gyakorlatilag az OTP-nek alárendelt takarékszövetkezetek.

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

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

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

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

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

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

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

A privatizációval tehát változatos tulajdonosi szerkezetű bankrendszer jött létre, különböző filozófiájú, a világban eddig külön-külön egyaránt sikeres banki és vállalati kultúrák feszültek egymásnak a magyar piac domináns szerepének megszerzéséért. Saját bankrendszerünkben figyelhetjük meg a közép-európai bankcsoportok (az osztrák Raiffeisen és Erste, az olasz UniCredit és Intesa, a belga KBC vagy a német BayernLB) folyamatos átalakulását, és várhatjuk, hogy a „nagyok” (HSBC, RBS, UBS stb.) mikor törnek be ezekre a piacokra.

A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (**Hpt.**) háromféle hitelintézetet különböztet meg: bankokat, szakosított hitelintézeteket és szövetkezeti hitelintézeteket, valamint a harmadik országbeli hitelintézet fióktelepét. 1999-től a hitelintézetek tevékenysége kibővült a befektetési szolgáltatások teljes körére. A hitelintézetek által folytatható befektetési szolgáltatásokat és kiegészítő szolgáltatásokat a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (**Bszt.**) rendelkezései szabályozzák.

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

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

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

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

A bankrendszer felügyelete és szabályozása

A Magyar Nemzeti Banknak (MNB) és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (PSZÁF) egyaránt vannak felügyeleti jogosítványaik a bankrendszer felett. Ezek az intézmények az összes, Magyarországon banktevékenységet folytató jogi személy felügyeletét ellátják.

Magyar Nemzeti Bank

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

Az MNB mint végső segítségnyújtó léphet fel a hitelintézetek átmeneti likviditási zavarai esetén. Az MNB a monetáris politikával összhangban a repo ügyletek rendszerén keresztül is képes likviditást nyújtani a hitelintézetek számára. Ezen felül az MNB aktív konzultációt folytat a bankokkal, ellenőrző funkciójában pedig helyszíni vizsgálatokat is végez.

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete

A PSZÁF a banki, pénzügyi és tőkepiaci tevékenységet elsődlegesen felügyelő szervezet. A szervezet az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet (a korábbi Állami Bankfelügyelet és Állami Értékpapír és Tőzsd felügyelet jogutódja), az Állami Biztosítá felügyelet és az Állami Pénztárfelügyelet összevonásával jött létre. A PSZÁF Magyarország pénzügyi közvetítő rendszerét felügyelő, ellenőrző hatósági feladatokat ellátó önálló szabályozó szerv, amely csak a törvénynek van alárendelve. A PSZÁF számára feladatot csak törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály írhat elő. Tevékenységét, jogállását, hatáskörét és feladatait a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéről szóló 2010. évi CLVIII. törvény szabályozza.

A PSZÁF tevékenységének célja a pénzügyi közvetítő rendszer stabil, zavartalan, átlátható és hatékony működésének biztosítása, a pénzügyi közvetítő rendszer részét képező személyek és szervezetek prudens működésének elősegítése, a tulajdonosok gondos joggyakorlásának folyamatos felügyelete, az egyes pénzügyi szervezeteket, illetve a pénzügyi szervezetek egyes szektorait fenyegető, nemkívánatos üzleti és gazdasági kockázatok feltárása, a már kialakult egyedi vagy szektorális kockázatok csökkentése vagy megszüntetése, illetve az egyes pénzügyi szervezetek prudens működésének biztosítása érdekében megelőző intézkedések alkalmazása, együttműködés az MNB-vel a rendszerszintű kockázatok kialakulásának megelőzésében, a már kialakult rendszerszintű kockázatok csökkentésében vagy megszüntetésében, a pénzügyi szervezetek által nyújtott szolgáltatásokat igénybe vevők érdekeinek védelme, a pénzügyi közvetítő rendszerrel szembeni közbizalom erősítése, a fogyasztó és a 2010. évi CLVIII. törvény 4. §-ában meghatározott törvények hatálya alá tartozó szervezetek vagy személyek között létrejött szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos vitás ügy bíróságon kívüli – a pénzügyi Békéltető Testület útján történő – rendezése.

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

A PSZÁF elnöke, az MNB elnöke és a pénz-, tőke- és biztosítási piac szabályozásáért felelős miniszter alkotja a Pénzügyi Stabilitási Tanácsot. A Tanács egy konzultációs testület, amely a pénzügyi közvetítő rendszer egészének stabilitása érdekében információkat oszt meg, a pénzügyi rendszer egészét érintő stratégiai, szabályozási, kockázati, valamint egyéb elvi kérdésekben tanácskozik és szükség szerint állást foglal.

A PSZÁF engedélye szükséges – többek között – egy hitelintézet alapításához, valamint tevékenységi körének megváltoztatásához. Bizonyos tevékenységek, így a készpénz-helyettesítő eszközök kibocsátása – ideértve a debit- és hitelkártyákat –, az elszámolás-forgalom lebonyolítását végző elektronikus átutalási rendszerek működtetése, valamint a pénzfeldolgozási tevékenység az MNB külön engedélyét igénylik. A PSZÁF jogosult helyszíni vizsgálatot tartani, valamint intézkedést tenni a Hpt. betartása érdekében, valamint eljárást kezdeményezni. A PSZÁF banknál, szakosított hitelintézetnél, biztosító részvénytársaságnál és viszontbiztosítónál, valamint pénzügyi csoportnál legalább háromévenként átfogó vizsgálatot folytat le. A Jht. előírásai alapján a PSZÁF az általa összeállított vizsgálati terv szerint a jelzálog-hitelintézetnél évenként helyszíni ellenőrzést végez.

A PSZÁF a hitelintézeteknél feltárt hiányosságok, illetve jogszabálysértések kiküszöbölésére széles eszköztárral rendelkezik, amely a hitelintézeteknek a megállapított hiányosságok kijavítására történő felhívásától, a hitelintézetet kötelező határozatok végrehajtásának kikényszerítésén át egészen a hitelintézetek egyes tevékenységének korlátozásáig, illetve megtiltásáig, felügyeleti biztos kirendeléséig, végső soron pedig a hitelintézet tevékenységi engedélyének visszavonásáig terjedhet. 2009. szeptember 1-jén lépett hatályba a 153/2009. (VII.23.) számú Kormányrendelet, amely fogyasztóvédelmi hatóságként jelöli ki a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét a pénzügyi szervezeteknek a PSZÁF által ellenőrzött tevékenysége vonatkozásában. A felhatalmazás annak érdekében született, hogy a pénzügyi szervezeteket felügyelő hatóság lássa el a pénzügyi fogyasztók védelmét, különösen a tájékoztatáshoz, hatékony jogorvoslatához és érdekvédelemhez fűződő jogok tekintetében, és eljárjon a szakági törvényekben és egyéb jogszabályokban lefektetett ügyfélvédelmi rendelkezések megsértése esetén. Az új hatáskör lehetőséget biztosít a PSZÁF számára a pénzügyi szervezetek ügyfeleinek széles körét érintő magatartásokkal szembeni hatékony fellépésre, és jogszabálysértés esetén adekvát jogkövetkezmények érvényesítésére. Így a fogyasztók széles körének jelentős vagyoni hátrányt okozó jogsértés esetén bizonyos intézményeknek akár maximum 2 milliárd forintnyi fogyasztóvédelmi bírságot is kiszabhat, illetve bizonyos esetekben a jogszerű állapot

helyreállításáig feltételhez kötheti vagy megtilthatja pénzügyi konstrukciók forgalmazását, értékesítését.

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

A magyar bankrendszert érintő 2012. évi jelentősebb jogszabályváltozások

A devizahitelek helyzetének megerősítését célzó intézkedések

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

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

(1) Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény szerinti árfolyamgát

Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény alapján a törvény hatálya alá tartozó pénzügyi intézmények (a Kibocsátót is ideértve) a természetes személyekkel kötött kölcsön- és pénzügyi lízingszerződések tekintetében az adósok 2013. március 29-ig benyújtott írásbeli kezdeményezése esetén egy átmeneti időszakra rögzített átváltási árfolyamot (azaz svájci frank esetén 180 HUF/CHF, euró esetén 250 HUF/EUR, illetve japán jen esetén 2,5 HUF/JPY árfolyamot) kötelesek alkalmazni, amennyiben:

- (a) az adott kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen;
- (b) a törlesztési kötelezettséget az adós forintban teljesíti;
- (c) a devizakölcsönnek a folyósításkor alkalmazott árfolyamon számított forint összege nem haladta meg a 20 millió forintot;
- (d) az adós kölcsönből származó fizetési késedelme nem haladja meg a 90 napot, illetve amennyiben a kölcsön fedezetéül szolgáló lakóingatlan több pénzügyi intézmény által alapított jelzálogjog terheli, e zálogjog által biztosított valamennyi követelés tekintetében nem áll fenn 90 napot meghaladó késedelem;
- (e) az adós nem áll a kölcsön alapján fennálló fizetési kötelezettség átmeneti csökkentése érdekében a pénzügyi intézmény és az adós között létrejött olyan – nem az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény szerinti és futamidő módosításnak nem minősülő – fizeteskönnyítő megállapodás hatálya alatt, amelynek eredményeként az adóst a hátralévő futamidő meghatározott időtartamára a megállapodás megkötése előtt fennálló havi törlesztési kötelezettségénél kisebb havi törlesztési kötelezettség terheli (a **fizeteskönnyítő program**), illetve az ilyen fizeteskönnyítő programban való

részvételét legkésőbb a rögzített árfolyam alkalmazási időszak kezdő időpontjára megszünteti;

- (f) a kölcsön fedezetéül szolgáló lakóingatlanra vezetett végrehajtás nincs folyamatban; és
- (g) a pénzügyi lízingszerződésre vonatkozó szerződést a felek 2011. december 15. napja előtt kötötték,

(a továbbiakban együtt a **devizakölcsönök**).

A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka a rögzített árfolyam alkalmazásának kezdő időpontjától számított 60 hónapig vagy – amennyiben az korábbi időpontra esik – a devizakölcsön végső lejáratának időpontjáig, de legkésőbb 2017. június 30. napját megelőző utolsó törlesztés esedékességi napjáig tart. A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt az adós által meg nem fizetett törlesztőrészlet-hányad finanszírozására forintban ún. gyűjtőszámlahitelt folyósít.

A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés alapján:

- (i) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény az adós devizakölcsönből eredő bármely fizetési kötelezettségének teljesítése esetén, annak tényleges elszámolásakor a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közötti különbség forint összegét, a teljesítés elszámolásával egyidejűleg a gyűjtőszámlahitelből történő folyósítással biztosítja;
- (ii) a pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettséget az adóssal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig nem állapít meg, ezt követően a záró időpontban fennálló gyűjtőszámlahitel-tartozás alapulvételével az annuitás szabályai szerint havi törlesztési kötelezettséget állapít meg;
- (iii) a gyűjtőszámlahitel háromhavonta tőkésíthető, három hónapos kamatperiódusra meghatározott ügyleti kamata nem haladhatja meg
 - (A) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a kamatperiódus kezdő időpontjával érintett hónap első napján érvényes 3 havi BUBOR mindenkor aktuális mértékét; és
 - (B) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a futamidő végéig a pénzügyi intézmény által a kapcsolódó devizakölcsön céljával azonos célra nyújtott forin hitelre meghatározott piaci kamat mértékét;
- (iv) a hitelbírálat során, valamint az adós szerződésszerű teljesítése esetén az ügyleti kamaton kívül egyéb járulék és díj jogcímén fizetési kötelezettséget a pénzügyi intézmény az adóssal szemben nem érvényesíthet;
- (v) amennyiben az adósnak a rögzített árfolyam alkalmazási időszak kezdő időpontjában a devizakölcsönből eredően 90 napot meg nem haladó késedelmes tartozása áll fenn, e tartozás teljes összegének – a kezdő időpontban érvényes hitelezői törlesztési árfolyam alkalmazásával megállapított – forint ellenértékét az adós a kezdő időpontban a gyűjtőszámlahitel terhére végrehajtott folyósítással megfizeti; és
- (vi) a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben nem jogosult érvényesíteni a gyűjtőszámlahitel terhére folyósított összegből
 - (A) a devizakölcsön aktuális törlesztőrészletének a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a rögzített árfolyam feletti - de legfeljebb a legmagasabb árfolyammal számolt - összegéből az aktuális törlesztőrészlet kamat- és kamatjellegű díj vagy költség arányával megegyező mértékben számított ügyleti kamat vagy bármilyen más - késedelmi kamatnak nem minősülő - kamatjellegű díj vagy költség jogcímén számítható követelésrészt (a **mentesített követelésrész**); és

- (B) svájci frank esetén a 270 HUF/CHF, euró esetén a 340 HUF/EUR, japán jen esetén a 3,3 HUF/JPY árfolyamot (a **legmagasabb árfolyam**) meghaladó árfolyam miatt felmerülő törlesztési kötelezettség teljes összegét.

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

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

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

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

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

A Magyar Állam a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 44. §-a alapján készfizető kezességet vállalt a központi költségvetés terhére egyes, lakáscélú ingatlan építéséhez, vásárlásához hitelintézetektől igényelt, 2004. december 31-e után megkötött hitelszerződések alapján folyósított kölcsönök bizonyos részére. Az ilyen állami készfizető kezességgel biztosított kölcsön részéhez kapcsolódó gyűjtőszámlahitelből eredő tartozás arányos fedezetének megteremtése érdekében a Magyar Állam készfizető kezességet vállal a gyűjtőszámlahitelre. E kezességvállalás mértéke - a devizakölcsön fedezeteként ténylegesen érvényesített kezességgel együttesen - nem haladhatja meg a devizakölcsön-szerződés megkötésekor a Magyar Államot eredetileg terhelő legmagasabb összeget.

Ezen felül a pénzügyi intézmény díj ellenében igényelheti, hogy a Magyar Állam:

- (I) készfizető kezesként feleljen a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100%-ért, ha a pénzügyi intézmény a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta

- (A) az adós a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt beállott 90 napot meghaladó fizetési késedelmével összefüggésben, a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának megszűnését követő 60 napon belül; vagy
 - (B) a fedezeti ingatlannal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt megindított végrehajtás miatt; vagy
- (II) egyszerű kezesként feleljen a gyűjtőszámlahitelből eredő, legfeljebb a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjában fennálló tartozások 25%-ért, ha a pénzügyi intézmény az adósnak a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően beállott 90 napot meghaladó fizetési késedelmével vagy a fedezeti ingatlannal szemben ezen időpontot követően megindított végrehajtás miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta és a követelés nem térült meg bírósági végrehajtás útján vagy a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésével, és ezen eljárások a követelés behajthatatlansága miatt fejeződtek be, vagy kerültek felfüggesztésre.

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

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

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

(2) *Lakóingatlanok kényszerértékesítésével kapcsolatos kvóták bevezetése*

Az ideiglenes árfolyamgátról szóló törvény a lakáshitelek fedezetéül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítését negyedéves kvóták bevezetése útján korlátozza. E törvény alapján a pénzügyi intézmények (a Kibocsátót is ideértve) 2011. október 1-jétől 2014. december 31-ig csak annak a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlanok (**fedezeti ingatlan**) a kényszerértékesítését kezdeményezhetik, amely ingatlan tekintetében a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn, és amelyet a pénzügyi intézmények ilyen célra kijelöltek. Az adott pénzügyi intézmény minden tárgynegyedév első napján megyei, fővárosi szinten megállapítja az összes fedezeti ingatlanának a számát és kijelöli azokat, amelyek tekintetében kényszerértékesítést (ideértve pl. (a) a zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlása érdekében a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése iránti intézkedés megtételét; vagy (b) a bírósági végrehajtási eljárás elrendelését célzó kérelem előterjesztését) kezdeményez. A pénzügyi intézmény által a megyében, fővárosban kényszerértékesítésre negyedévenként kijelölt fedezeti ingatlanok számának a pénzügyi intézménynek a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlana számához viszonyított aránya nem haladhatja meg az adott megyére, fővárosra törvényben meghatározott (2011-ben 2%-os, 2012. I-IV. negyedévekben 3%-os, 2013. I-IV. negyedévekben 4%-os, illetve 2014. I-IV. negyedévekben 5%-os) kényszerértékesítési kvótát. Nem lehet kényszerértékesítésre kijelölni azt a fedezeti ingatlant, amely tulajdonjogának a nemzeti eszközkezelőről szóló törvény szerinti átruházásához a hitelező hozzájárult, és az erről szóló elvi hozzájáruló nyilatkozatát a Nemzeti Eszközkezelőnek megküldte.

(3) *A végtörlesztési törvény*

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

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

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

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

(4) *A kamatplafonról szóló törvény*

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

- (a) bizonyos esetek kivételével nem nyújthatnak a fogyasztóknak olyan kölcsönt, amelynek teljes hiteldíj mutatója meghaladja az érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét;
- (b) a fogyasztókkal kötött jelzáloghitel-szerződéseik tekintetében a fogyasztó szerződésszerű teljesítése esetén nem számíthatnak fel a kamaton felül rendszeresen fizetendő kamat jellegű díjat vagy költséget, és nem kínálhatnak korlátozott időtartamra kedvezményes kamatot;
- (c) a kamaton felül nem rendszeresen fizetendő egyéb díjaikat, költségeiket évente legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékében emelhetik; és
- (d) a fogyasztókkal kötött jelzáloghitel-szerződéseik megkötésekor – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a kamat változását

- (i) referencia-kamatlábbhoz (azaz (A) forinthitelnél a 3, 6 vagy 12 havi BUBOR-hoz vagy az Államadósság Kezelő Központ Zrt. által havi rendszerességgel közzétett 3 éves vagy 5 éves állampapír átlaghozamhoz; (B) euró hitelnél és euró alapú hitelnél a 3, 6 vagy 12 havi EURIBOR-hoz; és (C) svájci frank hitelnél és svájci frank alapú hitelnél a 3, 6 vagy 12 havi CHF LIBOR-hoz) kötöten, vagy
- (ii) a kamat mértékét a szerződésben meghatározott legalább 3 éves, 5 éves vagy 10 éves kamatperiódusokhoz rögzítetten,

kell meghatározniuk.

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

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

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

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

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

(5) *A nemzeti eszközközkezelőről szóló törvény*

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

- (a) az adós vagy a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa a Nemzeti Eszközközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendeletben foglaltak szerint szociálisan rászorult személy;
- (b) az adós bejelentett lakóhelye 2011. szeptember 28-án és azt követően folyamatosan az állam számára megvételre felajánlott lakóingatlan;
- (c) az adósnak – vagy ha a lakóingatlan nem az adós tulajdonában van, a zálogkötelezettnek – más lakhatást biztosító használati joga nincs, illetve ha az adósnak – vagy ha a lakóingatlan nem az adós tulajdonában van, a zálogkötelezettnek – más lakhatást biztosító használati joga van, abban az esetben az

adott ingatlan már nem felelne meg a benne lakó személyekre számítandó méltányolható lakásigénynek, amennyiben az adós – vagy ha a lakóingatlan nem az adós tulajdonában van, a zálogkötelezett – és megvételre felajánlott lakóingatlanban lakó közeli hozzátartozója is az adott ingatlanban lakna;

- (d) a lakóingatlanon pénzügyi intézmény javára bejegyzett olyan jelzálogjog áll fenn, amely 2009. december 30-a előtt megkötött jelzáloghitel-szerződés alapján jött létre;
- (e) a jelzáloghitel-szerződés ingatlanfedezetét kizárólag az államnak megvételre felajánlott lakóingatlan képezi,
- (f) a lakóingatlanok a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értéke Budapesten és a megyei jogú városokban a tizenöt millió forintot, egyéb településeken a tíz millió forintot nem haladta meg, és a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor a kölcsön összege nem haladta meg a lakóingatlan jelzáloghitel kihelyezésekor megállapított forgalmi értékének a nyolcvan százalékát, az önerő növelése érdekében nyújtott állami támogatásokkal érintett jelzáloghitel-szerződések esetén a száz százalékát, de elérte a huszonöt százalékát;
- (g) a rangsorban legelőrébb álló pénzügyi intézmény a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-vel a nemzeti eszközkezelőről szóló törvény 5. § (1) bekezdése szerinti keretszerződést megkötötte; és
- (h) a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező minden pénzügyi intézmény (A) külön nyilatkozatban hozzájárul ahhoz, hogy a lakóingatlan tulajdonjoga az államra átruházásra kerüljön, és elfogadja a Nemzeti Eszközkezelő által fizetendő vételár rá eső hányadát; és (B) lemond a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított, a hiteladóssal szemben fennálló minden további követeléséről.

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

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

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

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

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

összeget és maradványértéket a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett, 2012. május 15. és 2012. június 15. között irányadó középárfolyamok átlagán 2012. augusztus 31-ig forintban fennálló követelésre átváltani, amennyiben

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

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

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

(7) *Az otthonteremtési kamattámogatás*

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

- (a) új lakás építéséhez, vásárlásához;
- (b) használt lakás vásárlásához, korszerűsítéséhez, valamint legalább komfortos, használt lakás bővítéséhez;
- (c) késedelmes jelzáloghitellel vagy felmondott kölcsönrel terhelt lakóingatlan vásárlásához;
- (d) a hátralékos adós által kisebb lakás vásárlásához;
- (e) lakóingatlan fedezetű késedelmes deviza jelzáloghitel kiváltására; vagy
- (f) a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vagyonkezelésébe tartozó lakóingatlan visszavásárlásához,

felvett hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez vehető igénybe, a (c) pont esetén 2012. december 31-éig, a (d) és (e) pontok esetén 2013. december 31-éig, az (a) és (b) pontok esetén 2014. december 31-éig, az (f) pont esetén pedig a visszavásárlási jog gyakorlására biztosított határidő lejártát követő 30 napon belül.

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

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

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

Az otthonteremtési kamattámogatás mértékét

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

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

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

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

A magyar bankszektor teljesítménye

A gazdasági szempontból rendkívül eseménydús elmúlt időszak számos kihívással szembesítette a magyar bankrendszert. A pénzügyi stabilitás, valamint a nemzetközi gazdasági kilátások 2011-ben folyamatosan romlottak, az eurózóna adósságválsága mélyült, a finanszírozási költségek nőttek, a befektetők kockázatvállalási hajlandósága csökkent. Magyarország jelentős gazdasági és pénzügyi integrációja miatt az exportorientált növekedési szerkezet, valamint a külföldi bankok leányvállalatainak szignifikáns jelenléte a magyar bankrendszerben fokozták az ország nemzetközi folyamatoknak való kitettségét.

Az amerikai és eurózóna gazdaságok gyengeségei miatt a svájci frank menedékdeviza státuszának felértékelődése 2011 nyár közepétől a forintnak az alpesi devizával szembeni erőteljes leértékelődéséhez vezetett és magas szinten stabilizálódott a svájci jegybank beavatkozása ellenére. Mivel a magyar háztartások devizakitettsége rendkívül magas (a lakossági hitelállomány kb. 60%-a svájci frank alapú volt a végtörlesztést megelőzően), az erős frank a lakosság jövedelmi pozíciójának jelentős romlását okozta, ami mind a belső keresletre, mind a bankok hitelezési képességére és jövedelmezőségére negatív hatással volt. A lakosság adósságterheinek, valamint az árfolyamvolatilitások miatti sérülékenységének csökkentését a kormányzat hatósági intézkedésekkel kívánta megvalósítani. A pénzügyi rendszer működésébe jelentősen beavatkozó lépések első fontos eleme a 2011 májusában elfogadott „Otthonvédelmi Akcióterv” volt, amely az árfolyamgát bevezetésével

átmenetileg lehetővé tette az adósok számára a rögzített árfolyamon való törlesztést; felállította a Nemzeti Eszközkezelőt, fokozatosan feloldotta a kilakoltatási moratóriumot. A csomag hatása azonban összességében mérsékelt maradt. A pénzügyi szektort érintő következő kormányzati csomag, a szeptemberben elfogadott „Országvédelmi” terv fő eleme pedig átmenetileg lehetővé tette a deviza alapú (euró, svájci frank, japán jen) jelzáloghitelek kedvezményes árfolyamon történő végtörlesztését. A Kormány és a Magyar Bankszövetség között 2011. decemberben létrejött megállapodás értelmében ugyanakkor, a végtörlesztésből származó árfolyamveszteségük 30%-át a bankok leírhatták a 2011. évi banki különadójukból. Továbbá, a megállapodás értelmében a 90 napon túli fizetési késedelembe esett deviza jelzáloghitelek esetében a bankok vállalták a hitelek forintra váltását és a tartozás 25%-os elengedését; valamint a teljesítő adósok esetében 2012 végéig biztosították egy árfolyamvédelmi-rendszerbe való belépés lehetőségét (amely határidő időközben meghosszabbításra került). Az árfolyamgát lehetővé teszi az árfolyamrögzítést és az árfolyamkülönbségből eredő tartozások gyűjtőszámlán való jóváírását 2016 végéig. 2012 tavaszán a kormány bejelentette, hogy 2013-tól bevezetésre kerül a pénzügyi szektorban az ún. pénzügyi tranzakciós illeték, melynek általános mértéke 0,2%, de fizetési műveletenként legfeljebb 6 ezer forint. A készpénzfelvétel esetében például ugyanakkor 0,3% az illeték kulcsa. A kormány továbbá döntött arról, hogy a szektort sújtó banki különadó mértéke, az eredeti tervekkel ellentétben nem feleződik 2013-tól.

A PSZÁF adatai alapján a végtörlesztés során mintegy 170 ezer lakossági hitelt törlesztettek 1 355 milliárd forint értékben. A lakosság devizában denominált jelzálog hitelállománya így 23%-kal csökkent árfolyamhatással korrigáltan. A végtörlesztéshez szükséges forrás közel harmadát kiváltó forinthiteltől finanszírozták. A végtörlesztés okozta árfolyamveszteség bruttó 370 milliárd forintra rúgott, aminek 30%-át az intézmények a 2011. évi banki különadóból levonhatták, így a tényleges veszteség becsült értéke 260 milliárd forint. 2011-ben tovább nőtt a veszteséges hitelintézetek száma; a végtörlesztésből eredő árfolyamveszteségek, valamint a normál és a 2012-ben várt végtörlesztések miatt erőteljesen növekvő céltartalék-képzés 2011 végére veszteségessé tette a szektort. A PSZÁF adatai alapján 2011 egészében a bankszektor auditált adózott eredménye meghaladta a 240 milliárd forintot, míg a teljes (állami intézményekkel együtt) hitelintézeti szektor vesztesége mintegy 290 milliárd forintra rúgott. 2012 első felében javult valamelyest a szektor jövedelmezősége, a bankszektor, a szövetkezetek és a fióktelepek 17 milliárd forint adózás előtti eredményt értek el. Ebben a kedvező adatban ugyanakkor fontos szerepet játszott a végtörlesztéshez kapcsolódó céltartalékok folyamatos feloldása, ahogy a tényleges veszteségeket az intézmények realizálták. Ezzel párhuzamosan azonban a bevételek jelentős mértékben csökkentek, mivel az árfolyamveszteséget számos bank a bevételeket csökkentő tételként könyvelte el.

A romló gazdasági kilátások és a negatív hatású intézkedések következtében több banki szereplő is nagyobb volumenű létszám- és fiókhálózat csökkentést volt kénytelen végrehajtani a hatékonyabb működés érdekében az elmúlt időszakban. A racionalizáló intézkedéseknek köszönhetően a működési költségek 2011 egészében kis mértékben csökkentek. A stabil működés és a szigorú költségpolitika eredményeként a hitelintézeti szektor költség/bevétel mutatója 50% körül alakult 2011-ben. Ugyanakkor 2012 első felében a mutató gyakorlatilag értelmezhetetlenül magas értéket vett fel a bevételek végtörlesztés okozta drasztikus csökkenése miatt.

A hitelezési és befektetési kockázatokra képzett céltartalékok szintje drasztikus mértékben 80%-kal bővült 2011-ben és ezzel több, mint 680 milliárd forintot ért el 2011-ben a bankszektorban és 780 milliárd forintot a teljes hitelintézeti szektorban. A növekedés oka nagyrészt a végtörlesztéshez köthető várható veszteségekkel kapcsolatos, de szerepet játszik a hitelportfólió minőségének erősödő romlása is, összhangban a reálgazdasági környezettel. 2012 első felében a várakozásoknak megfelelően, erőteljes céltartalék feloldás ment végbe a szektorban párhuzamosan a végtörlesztési program folytatásával és az árfolyamveszteségek realizálásával, melynek köszönhetően a céltartalék feloldás pozitívan járult hozzá a szektor jövedelmezőségéhez 2012. első félévében. Ez a hatás az év második felében eltűnik és a céltartalékok képzése újra fokozódhat, összhangban a makrogazdasági

környezettel, és a nem-teljesítő hitelek magas arányával, mely a lakossági szegmensben 17,7%-ot, a vállalati hitelek esetében 19,4%-ot tett ki 2012 első felében.

A hitelintézetek mérlegfőösszege közel 3%-kal nőtt 2011-ben, ezen belül a belföldi ügyfeleknek nyújtott bruttó hitelek a végtörlesztés ellenére stagnáltak a tavalyi év végén tapasztalt gyenge forintárfolyam miatt. Az árfolyamhatás kiszűrésével azonban több mint 7%-kal csökkent az ügyfélhitelek állománya 2011-ben. 2012 első felében a volumeneket nagyrészt a végtörlesztés és a forint erőteljes felértékelődési folyamata alakította. Így a hitelintézetek mérlegfőösszege 6%-kal csökkent 2012 első felében 2011 év végéhez képest.

Az új hitelkihelyezések rekord alacsony szintre süllyedtek 2011 során, egyedül az év végén a végtörlesztéshez kapcsolódó kiváltó forintbitelek adtak némi lendületet a pangó lakossági hitelpiacnak. A háztartások szinte az egész évre jellemző nettó törlesztő pozíciója és az év végén elindult végtörlesztés ellenére a lakossági hitelállomány nominális csökkenése nem érte el az 1%-ot a gyenge forint okozta átértékelődések miatt. Az árfolyamhatás kiszűrésével azonban közel 9%-kal estek a háztartási hitelek tavaly. A folyamat 2012-ben folytatódott és további 8,5%-os állományzsugorodás ment végbe.

A vállalati hitelek piacán sem történt érdemi fordulat 2011-ben. Az állomány kis mértékben, 1,9%-kal nőtt nominálisan, amiben szintén a forint euróval szembeni jelentős leértékelődése játszott szerepet az év végén. Az árfolyamhatás kiszűrésével a vállalati hitelek esetében is csökkenés mutatkozott, mely 2012. első felében erősödött. A struktúrát tekintve továbbra is jellemző, hogy nyomott belső fogyasztás mellett a beruházási hitelek iránti kereslet is gyenge, míg a rövidebb lejáratú kölcsönök esetében pedig a banki kockázatkerülés jelenti a hitelbővülés fő hátráltató tényezőjét. Magas nem-teljesítési ráta mellett, a bankok jellemzően csak a jobb hitelképességű vállalatok finanszírozását vállalták.

A forrásoldalon több tényező érezte hatását. Az eurozóna adósságválsága fundamentálisan gyengítette az európai bankok likviditási és tőkehelyzetét, ami a nagyrészt külföldi kézben lévő magyar bankrendszer finanszírozásának csökkenésében, másrészt a hazai pénzügyi folyamatok miatt pedig a forrásköltségek emelkedésében tükröződött. Mindez, a bizonytalan hazai intézményi tényezők által tovább erősítve, a bankok mérlegalkalmazkodásához vezetett. Így 2011 második felétől egyre szélesebb körben indultak meg a banki akciós kamatokat kínáló betétgyűjtési kampányok. A háztartások forint betétállománya közel 8%-kal nőtt, míg a devizabetétek 6%-kal estek, ami egyrészt a kedvező forintkamatoknak köszönhető, másrészt annak, hogy a gyenge árfolyam miatt az ügyfelek nagy mennyiségben váltották át devizabetéteiket forintra. Összességében a háztartások teljes betétállománya 2011 decemberében 5,6%-kal bővült, annak ellenére, hogy a végtörlesztők közel 470 milliárd forintnak megfelelő összeget fizettek vissza az év utolsó hónapjában. 2012. első felében azonban érezte hatását a végtörlesztés a betéti piacon, 5%-os állománycsökkenés következett be, ezen belül a lakossági betétek 3%-kal csökkentek.

A banki mérlegfolyamatok eredőjeként a hitelintézeti szektor átlagos bruttó hitel/betét mutatója több mint 7 százalékponttal 130%-ra csökkent 2011-ben, a trend 2012-ben is folytatódott.

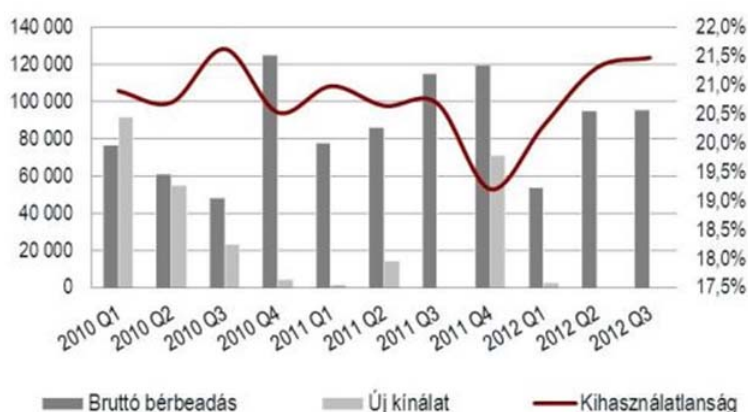
2011-ben a bankszektor teljesítményét a gyenge reálgazdasági folyamatok mellett nagyrészt a szabályozói intervenciók alakították, melynek eredményeként jelentősen romlott a banki hitelaktivitás és a jövedelmezőség. Ezek a tényezők a következő időszakban is jellemzőek lesznek. Egyrészt a hitelezésben érdemi fordulat 2013-ban sem várható, összhangban a gyenge reálgazdasági és keresleti folyamatokkal. Ugyanakkor a lakáshitelek esetében az új állami kamattámogatási rendszernek köszönhetően némi lendületvétel bekövetkezhet. Másrészt az állami intervenciók hatására a szektor jövedelmezősége továbbra is sérült marad, a 2013-tól kerül bevezetésre került pénzügyi tranzakciós illeték, valamint az – eredetileg tervezett 50%-os csökkentéssel ellentétben – változatlan mértékben fennmaradó bankadó miatt.

INGATLANPIAC

Irodapiac

2012 harmadik negyedében a teljes budapesti irodaállomány mérete, beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket nem változott, továbbra is 3.175.807 négyzetméter. A budapesti irodapiacra a kihasználatlansági ráta 21,5 %. A bérleti díjak átlagosan 11-13 euró/m²/hó között mozognak.

Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



Forrás: Budapest Research Forum

2012. első három negyedében összesen közel 245 ezer négyzetméternyi irodát adtak bérebe Budapesten.

25 szerződést kötöttek 1.000 négyzetméternél nagyobb területre, ebből kettő szerződés-hosszabbítással egybekötött bővülés, 11 szerződés-hosszabbítás, 8 új szerződés, és 4 bővülés volt. A szerződés-hosszabbítások mértéke némileg növekedett, elérte az összes bérbeadási tranzakció 51,4 százalékát. A MAG Zrt. 8.600 négyzetméteren maradt és bővült is a Center Point irodaházban. Az Átrium Parkban pedig összesen közel 18.000 négyzetméternyi területen hosszabbítottak és bővültek meglévő bérlők.

Nyolc új bérleti szerződést írtak alá 1.000 négyzetméter feletti irodaterületre, köztük a két legnagyobbat a DC Offices-ban, illetve az IP West irodaházban kötötték. Utóbbit egy szoftverfejlesztő cég 2.225 négyzetméteren.

A hamarosan átadásra kerülő Green House-ban pedig további két előszerződést kötöttek összesen 1.066 négyzetméteren.

Több bérlő, aki az újratárgyalás mellett döntött, bővítette meglévő területét is, ennek következtében a bővülések aránya az összes szerződéskötéshez képest 16,4 százalékot tett ki, ami közel 20 százalékos növekedést jelent a második negyedévhez képest.

Üzlethelyiségek

2012 augusztusában a kiskereskedelmi értékesítés volumene 2,4 %-kal, az év első nyolc hónapjában 1,4 %-kal maradt el az előző év azonos időszakaitól. Meghatározó szerepet játszott a csökkenésben az élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes üzletek, üzemanyag töltő állomások, illetve a bútort- és műszaki cikk üzletek eladásainak visszaesése, de növekedett a csomagküldő és internetes kiskereskedelem forgalma.

Budapesten jelenleg 28 bevásárlóközpont található, összesen 772.500 m² bérebe adható területtel. A bevásárlóközpont-állomány sűrűsége Budapesten 448 m²/1000 lakos. A legnagyobb új fejlesztés Budapesten jelenleg az Árkád bővítése összesen 20.000 m²-en. Az ECE bevásárlóközpontjának második fázisa várhatóan 2013-ban készül el, és átadása után az Árkád Budapest legnagyobb plázája lesz összesen 68.000 m²-el. A fejlesztéssel párhuzamosan megkezdik az első fázis felújítását is.

A német fejlesztő bejelentette azt is, hogy új projektbe kezd Észak-Budán a III. kerületben. A projekt időzítésének részletei egyelőre még nem tisztázottak, de az új épület átadása legjobb esetben is csak 2015/2016-ra tehető. 2012-ben Budapesten egyedül a Hegyvidék Pláza, vidéken a Sió Pláza (Siófok) nyitotta meg kapuit.

A bevásárlóközpontok bérleti díjai fekvéstől függően 15-50 euró/m²/hó, belvárosi üzlethelyiségeknél 40-90 euró/m²/hó, retail parkokban 6-8 euró/m²/hó, factory outletekben 10-20 euró/m²/hó körül alakulnak, elhelyezkedéstől függően. A bérleti díjak vonatkozásában stagnálás várható 2013-ban.

A Vörösmarty tér és a Váci utca sarkán álló Váci1 üzletház 60 millió eurós fejlesztéssel megvalósuló 11.000 m²-es bevásárlóközpont nyitását 2013 tavaszára halasztották el, ugyanakkor 1.500 m² területet még 2012-ben megnyitottak, illetve a földszint egyes részeit ideiglenesen, kiállítások számára megnyitják. A CET 27.000 m²-es kulturális-, szolgáltató- és kereskedelmi központ megnyitása bizonytalan.



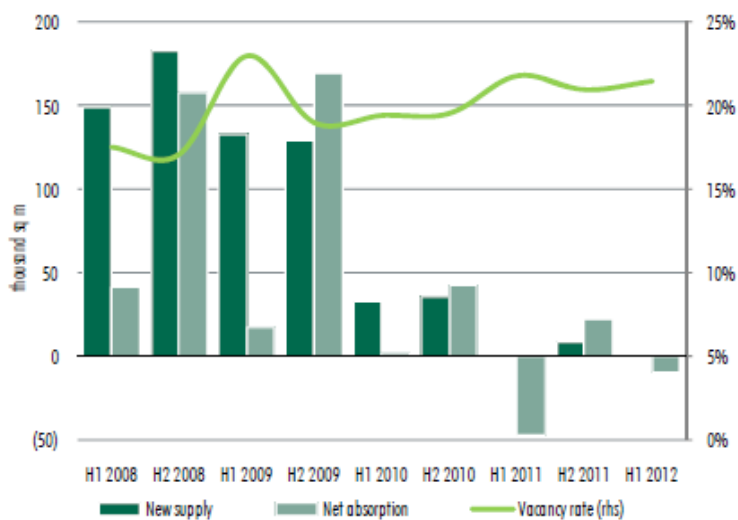
Forrás: Jones Lang LaSalle

Ipari ingatlanok

2011 második negyedévének végén a modern ipari ingatlanpiaci állomány Budapesten és környékén 1.806.485 m² volt. Az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 88.370 m² volt, amely 85 százalékkal haladta meg az első negyedéves szintet. 2012 első felében összesen 136.064 négyzetmétert adtak

bérbe, 23 százalékkal kevesebbet, mint 2011 első félévében. A jelenleg kihasználatlan ipari ingatlan terület mértéke a teljes állomány 21,4 %-a.

Industrial Market Trends



Forrás: CB Richard Ellis, BRF

A szerződés-hosszabbítások aránya elérte a 2010 óta mért legmagasabb értéket, 59.676 négyzetméterrel a bérbeadások 67,5 százalékáért feleltek. 2012. második negyedévének két legnagyobb bérbeadása is ilyen típusú volt, az UTI és a Diebold is meghosszabbította a szerződését a ProLogissal.

Az újonnan megkötött szerződések a kereslet 28 %-át adták, amely megegyezik a 2012 első negyedéves szinttel. A bővülések pedig a teljes bérbeadás 4,5 százalékáért feleltek.

2012 második negyedéve során összesen 22 tranzakció történt a piacon, az átlagos bérbeadás 4.017 négyzetméter volt, amely 2010 óta a második legmagasabb szint. A logisztikai parkok iránti kereslet tette ki a teljes bérbeadás 97 százalékát, ezen épületek esetében az átlagos bérbeadás 5.038 négyzetméter volt. A városi logisztika esetében 7.755 négyzetmétert adtak bérbe, és 1.293 négyzetméter volt az átlagos bérbeadási volumen.

Logisztikai központok
Budapesten és környékén



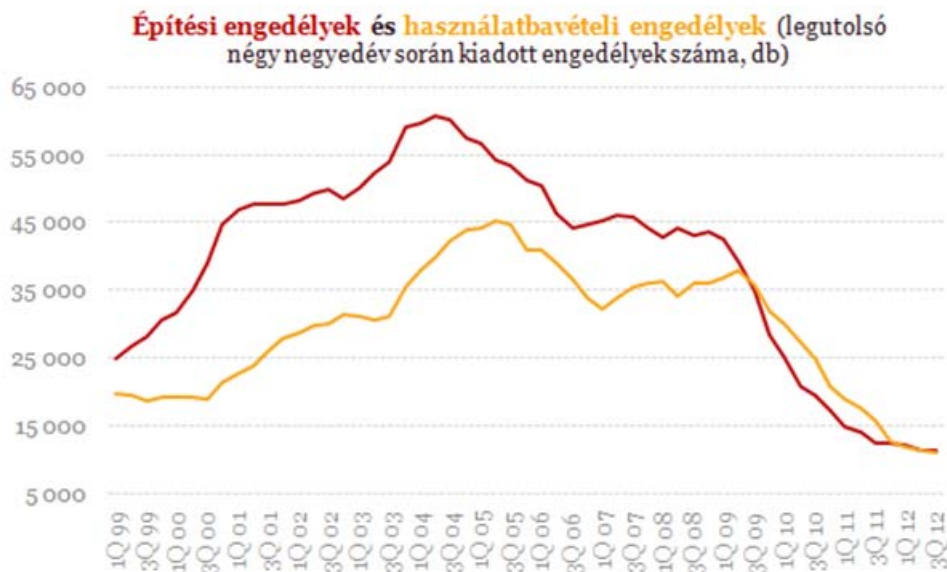
- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1 M1 Business Park | 17. Goodman Park Gyál |
| 2 Agrogate | 18. M5 Gyál Business Park |
| 3 WestLog | 19. Viktória Industrial Park |
| 4 Rozália Park | 20. Goodman Park Üllő |
| 5 Tulipan Park | 21. Anvil Business Centre |
| 6 West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

Forrás: Jones Lang LaSalle

A kihasználatlansági ráta jelenleg 21,4 %. A fejlesztők csak konkrét bérlői igény megléte esetén vállalnak projekteket. A bérleti díjak változatlanok: a városon belüli, kisebb alapterületű egységekre 4,5-5 euró/m²/hó, a főváros melletti logisztikai parkokban 4,5-5 euró/m²/hó bérleti díj a jellemző.

Lakás piac

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2012 első három negyedévében 6.509 új lakás épült, 20 %-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 7.794 volt (4.457 lakóépület és 4.223 nem lakóépület), ami 12 %-os csökkenést jelent 2011 azonos időszakának adataihoz képest. A 2012 első kilenc hónapjában használatba vett lakások átlagos alapterülete 106 m² volt, 76 m²-rel több mint korábban. A 100 m²-nél nagyobb alapterületű lakások aránya 41 %-ról 45 %-ra emelkedett.

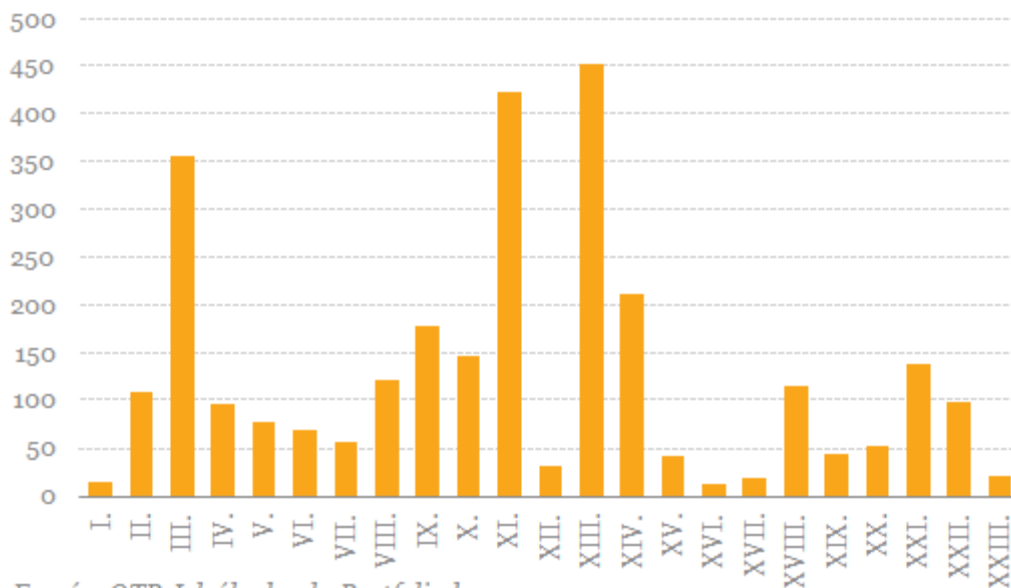


Forrás: KSH, Portfolio.hu

A legtöbb újlakást várhatóan a XIV. kerületben adják át, az 500 feletti lakásszám háromnegyedét három nagyobb beruházás adja. Ezen kívül 200 felett már csak a XI. kerület szerepel; itt az új kínálathoz 60 %-ban ugyancsak egyetlen nagy projekt járul hozzá. A 150-es új lakásszámot még a XIII., III., VII. és VI. kerületek lépik át. Az I. és X. kerületekben ugyanakkor, a jelenlegi tervek szerint 2012-ben egy lakást sem adnak át.

Jelenleg 2.900 már átadott, de eladatlan lakás található Budapesten, s megközelítőleg 1.700 lakás van építés alatt, így összesen 4.600 lakás közül választhat az, aki azonnal, vagy a közeljövőben szeretne költözni.

Átadott, eladatlan lakáskészlet kerületenként (db)



Forrás: OTP Jelzálogbank, Portfolio.hu

Az azonnal beköltözhető lakások 40 %-a három kerületben (XIII., XI. és III.) összpontosul. Az I., XVI., XVII. és XXIII. kerületekben ugyanakkor egyenként 30 alatti lakásból választhatnak a vevők. Az átadott épületben az eladatlan lakásokat többnyire csak az aláírt adásvételi szerződés birtokában alakítják kulcsrakésszé. Gyakori eljárás emellett az is, hogy az elkészült lakásokat azok eladásáig bérebe adja a beruházó, s akár bérleti szerződéssel együtt megvásárolhatók.

A használt lakások esetében az árak szinte változatlanok a második negyedévben az előző negyedévhez viszonyítva. A gyenge keresletet és a kedvezőtlen gazdasági növekedési kilátásokat figyelembe véve nem valószínű az árak változása az év hátralevő részében.

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

Fejlesztési telkek

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

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

LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

Üzleti szerződések az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel

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

A Kibocsátó önálló zálogjog-vásárlási keret-megállapodást 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.

A Kibocsátó devizában nyilvántartott hosszú lejáratú hitelügyleteinek forrását jelentős részben az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött hitelszerződések alapján felvett kölcsönök révén biztosítja. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hosszú lejáratú devizahitelek összege 2012. november 30-án 26,30 millió euró volt.

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

2008 óta a Kibocsátó kiszolgáló funkciót ellátó, az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 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 Hpt. 13/A §-a alapján a kiszervezés tényét a Felügyeletnek bejelentette.

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

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

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, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel 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 Felügyelet E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá.

A vállalati ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- ajánlatkészítés, hiteligénylés befogadása;
- befogadott hitelkérelmek elbírálásának előkészítése;
- hitelképesség vizsgálat;
- szerződéskötés előkészítése, szerződéskötés;
- jelzálogbejegyzés és vételi jog intézése;
- hitel folyósítása;

- hitelösszeg kifizetése;
- utógondozás;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- ügyféligények kiszolgálása;
- panaszkezelés;
- behajtás;
- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján; és
- céltartalék, értékvesztés könyvelése az adott terület utasításai alapján.

A lakossági ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- hiteligénylés befogadása;
- befogadott hitelkérelmek elbírálásának előkészítése;
- hitelképesség vizsgálat;
- szerződéskötés előkészítése, szerződéskötés;
- jelzálogbejegyzés intézése;
- hitelfolyósítás;
- hitelösszeg kifizetése;
- utógondozás, hitellebonyolítás;
- behajtás;
- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- céltartalék, értékvesztés könyvelése a Kibocsátó utasításai alapján;
- termék menedzsment tevékenységek;
- 12/2001. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok (5. és 6. számú Melléklet);
- a 134/2009. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok;
- birtokfejlesztési és kiegészítő birtokfejlesztési hitellel kapcsolatos feladatok;
- panaszkezelés; és
- hitelkönnyítő tevékenység.

A kisvállalati 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;
- behajtás;
- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;

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

HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK

Az Alaptájékoztató harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

A PROGRAM KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ KIBOCSÁTÁSOK KÖLTSÉGEI

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

ADÓZÁS

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

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

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

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

Belföldi illetőségű Jelzáloglevél és Kötvény tulajdonosok adózása

Kamatjövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

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 16 %. Az adót a Jelzáloglevél/Kötvény alapján teljesítendő kifizetésekből az általános szabályok szerint a kifizető vonja le, fizeti meg és vallja be.

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.

Természetes személyek

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül többek között a befektetési szolgáltatóval meghatározott pénzügyi eszközre kötött ügylet, ha a befektetési szolgáltató ezen tevékenységét akár a Felügyelet, akár egy EGT-állam felügyeleti hatósága, akár egy olyan ország felügyeleti hatósága felügyeli, amellyel Magyarországnak van egyezménye a kettős adóztatás elkerüléséről, és az ügylet megfelel bizonyos feltételeknek.

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

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

Tartós befektetésből származó jövedelem

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

A tartós befektetésből származó jövedelem adójának mértéke:

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

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 az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalnál.

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 2013-14. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programját a Kibocsátó Igazgatósága 26/2012. számú határozatával 2012. október 25-én hagyta jóvá.

Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó Igazgatósága 2012. október 25-én kelt 26/2012. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy az UniCredit Group Hungary ALCO bizottságának jóváhagyásával az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-forrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Treasury felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről döntsenek.

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

Megtekinthető dokumentumok

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- (i) A Kibocsátó 2013. február 12-i Alapító Okirata.
- (ii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iii) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 26/2012. számú határozata.
- (iv) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (v) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2011. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vi) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2012. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.

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

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

Elszámolóház

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

Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

Az alábbiak kivételével 2012. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2012. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

A Kibocsátó végtörlesztésekhez kapcsolódó elszámolt teljes vesztesége 1,78 milliárd forintot tett ki, amely a 2011 végi értékvesztés megképzését követően a 2012-es év üzleti eredményét nem érintette, hatására a mérlegfőösszeg azonban jelentős mértékben csökkent. A fentiekkel kapcsolatosan lásd az Alaptájékoztató *Kockázati Tényezők* c. fejezetének A(3) (A végtörlesztéssel kapcsolatos kockázati tényezők) pontját és *A magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* c. fejezetének (3) (A végtörlesztési törvény) pontját.

Bírósági és választottbírósági eljárások

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

Könyvvizsgáló

A Kibocsátó könyvvizsgálója a KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft. (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99.; könyvvizsgálói kamarai szám: 000202; a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Nagy Zsuzsanna (könyvvizsgálói igazolvány szám: 005421)). A Könyvvizsgáló a Kibocsátó MSZSZ szerinti 2011-es és 2012-es éves beszámolót korlátozás nélküli záradékkal látta el.

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

Vagyonellenőr

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

Vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.

DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

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

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

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.
forgalomba hozatal	A Jelzáloglevelek, Kötvények forgalomba hozatala a jelen Alaptájékoztatóban és az egyes Végleges Feltételekben foglaltak alapján, ideértve mind a nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatalt, mind a tőzsdei bevezetés útján történő forgalomba hozatalt.
Hitelbiztosítéki érték	Az ingatlan piaci értéke, csökkentve a felmért kockázatok pénzben kifejezett értékével. Megállapításának elveit és módszereit jogszabályok határozzák meg, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.
Jegyzés	A Tpt. 5. § (1) bekezdés 63. pontjának szabályai szerinti az értékpapír

forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.

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

jelzálogleveleit, valamint a Hpt. 2. számú mellékletének II/5. pontja értelmében a Kibocsátóval szoros kapcsolatban álló hitelintézet vagy befektetési vállalkozás által kibocsátott fedezett kötvényt.

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

Program A Kibocsátó 50.000.000.000 Ft (ötvenmilliárd forint) keretösszegű, a jelen Alaptájékoztatóban ismertetett, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények és Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.

Rendes Fedezet Rendes Fedezetként azon jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetéül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó 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.

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

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

Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

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

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

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

KIBOCSÁTÓ

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

VEZETŐ FORGALMAZÓ ÉS FIZETŐ MEGBÍZOTT

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

KÖNYVVIZSGÁLÓ

**KPMG Hungária Könyvvizsgáló,
Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft.**
1139 Budapest
Váci út 99.

VAGYONELLENŐR

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

KIEGÉSZÍTÉSEK

KIEGÉSZÍTÉSEK

1. Éves Jelentés 2012.

1. Számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2013-14. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, a PSZÁF H-KE-III-94/2013. (2013. február 25.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2013. április 18.

PSZÁF engedély száma és kelte: H-KE-III-247/2013. (2013. április 29.)

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (4) bekezdésének megfelelően 2013. április 18-án közzétette 2012. évi Éves Jelentését, az – a PSZÁF által H-KE-III-94/2013. (2013. február 25.) számú határozattal közzétételre engedélyezett – UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2013-14. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2012. évi Éves Jelentésével. Az első kiegészítés során az Alaptájékoztatót a 'Kiegészítések' című fejezettel bővítettük, melynek 1. számú pontja a következő:

1. Éves Jelentés 2012.

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, 2013. április 18.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.




Tóth Illés
igazgató



Lugosi Zsuzsanna
vezető munkatárs

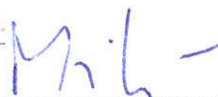
UniCredit Bank Hungary Zrt.



Csáky Attila
ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.

44.



Motyovszki Gábor
igazgató

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
ÉVES JELENTÉSE
2012.**

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés	132
2.	Független könyvvizsgálói jelentés	133
3.	Éves beszámoló	135
3.1.	Mérleg	135
3.2.	Eredménykimutatás	139
3.3.	Kiegészítő melléklet	141
4.	Vezetőségi jelentés	178
4.1.	A Bank bemutatása	178
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2012. december 31-én	178
4.3.	A Bank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete	178
4.4.	A Bank területeinek célja és stratégiája	180
4.5.	A Bank eredményei és kilátásai	180
4.6.	Foglalkoztatási politika	182
4.7.	A Bank főbb kockázatai	182
4.8.	Szavatoló tőke változása	184
4.9.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	184
5.	Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek	185
6.	Végrehajtási árverések	186
7.	Átvett ingatlanok	186
8.	Jelzáloghitel-törlesztések összege	186
9.	Nyilatkozat	Error! Bookmark not defined.

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Bank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Bank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2012-es üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

2. Független könyvvizsgálói jelentés



KPMG Hungária Kft.
 Váro ut 99.
 H-1139 Budapest
 Hungary

Tel : +36 (1) 887 71 00
 Fax : +36 (1) 887 71 01
 E-mail: info@kpmg.hu
 Internet: kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt (továbbiakban „a Bank”) mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 103.718 M Ft, a mérleg szerinti eredmény 1.042 M Ft nyereség – , és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

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

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

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

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.





Az üzleti jelentésről készült jelentés

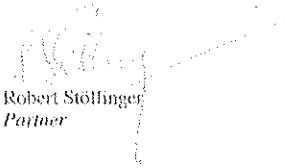
Telvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. mellékelt, 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

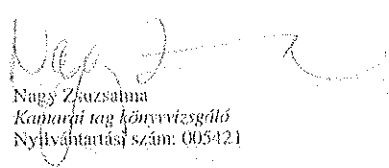
A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk ezen üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazza egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2012. évi üzleti jelentése az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. február 5.

KPMG Hungária Kft.
Nyilvántartási szám: 000202


Robert Stöflinger
Partner


Nagy Zsuzsanna
Kamara tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005421



3. Éves beszámoló

3.1. Mérleg

adatok M HUF-ban

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	1. PÉNZESZKÖZÖK	195	2 234
2	2. ÁLLAMPAPÍROK	9 668	13 238
3	a) forgatási célú	0	0
4	b) befektetési célú	9 668	13 238
5	2/A ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	84
6	3. HITELINTÉZETEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	67 425	47 982
7	a) látraszóló	0	0
8	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	67 425	47 982
9	ba) éven belüli lejáratú	11 553	6 772
10	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	11 553	4 158
11	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
12	- MNB-vel szemben		
13	bb) éven túli lejáratú	55 872	41 210
14	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	43 707	33 607
15	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
16	- MNB-vel szemben		
17	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
18	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
20	3/A HITELINTÉZETEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
21	4. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	47 334	38 912
22	a) pénzügyi szolgáltatásból	47 334	38 912
23	aa) éven belüli lejáratú	9 487	11 027
24	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
25	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
26	ab) éven túli lejáratú	37 847	27 885
27	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
28	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
29	b) befektetési szolgáltatásból	0	0
30	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
31	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
32	ba) tőzsdén befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
33	bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
34	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés	0	0
35	bd) elszámolóházzal szembeni követelés	0	0
36	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés	0	0
37	4/A ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
38	5. HITELVISZONYT MEGTETESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE	0	0
39	A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS		
40	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott	0	0
41	értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)		
42	aa) forgatási célú	0	0
43	ab) befektetési célú	0	0
44	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok	0	0
45	ba) forgatási célú	0	0
46	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
47	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
48	- visszavásárolt saját kibocsátású		
49	bb) befektetési célú	0	0
50	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
51	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
52	5/A HITELVISZONYT MEGTETESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
53	6. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
54	a) részvények, részesedések forgatási célra	0	0
55	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
56	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
57	b) változó hozamú értékpapírok	0	0
58	ba) forgatási célú	0	0
59	bb) befektetési célú	0	0
60	6/A RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
61	7. RÉSZVÉNYEK, RÉSZSEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA	0	0
62	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
63	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
64	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítésre	0	0
65	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
66	7/A BEFEKTETÉSI CÉLÚ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
67	8. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0
68	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
69	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
70	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
71	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
72	9. IMMATERIÁLIS JAVAK	19	4
73	a) immateriális javak	19	4
74	b) immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
75	10. TÁRGYI ESZKÖZÖK	3	1
76	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	3	1
77	aa) ingatlanok	0	0
78	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	3	1
79	ac) beruházások		
80	ad) beruházásra adott előlegek		
81	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0	0
82	ba) ingatlanok	0	0
83	bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	0	0
84	bc) beruházások	0	0
85	bd) beruházásra adott előlegek	0	0
86	11. SAJÁT RÉSZVÉNYEK	0	0
87	12. EGYÉB ESZKÖZÖK	454	99
88	a) készletek	0	0
89	b) egyéb követelések	454	99
90	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés		
91	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembeni követelés		
92	12/A EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
93	12/B. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
94	12/C. ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
95	13. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 086	1 164
96	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 086	1 163
97	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	1
98	c) halasztott ráfordítások	0	0
99	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	126 184	103 718
	Ebből: - forgóeszközök [1+2.a)+3.c)+3.a)+3.ba)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]		
100		21 689	20 216
	- befektetett eszközök [(2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+7+8+9+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]		
101		103 409	82 338

adatok M HUF-ban

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
102	1. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	25 496	27 466
103	a) látra szóló	0	0
104	b) meghatározott időre lekötött kötelezettségek	25 496	27 466
105	ba) éven belüli lejáratú	21 684	25 149
106	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	21 684	25 149
107	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
108	- MNB-vel szemben		
109	bb) éven túli lejáratú	3 812	2 317
110	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	3 812	2 317
111	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
112	- MNB-vel szemben		
113	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
114	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
115	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
116	1/A. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
117	2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	291	117
118	a) lakárcébetékek	0	0
119	aa) látraszóló	0	0
120	ab) éven belüli lejáratú	0	0
121	ac) éven túli lejáratú	0	0
122	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	291	117
123	ba) látraszóló	0	0
124	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
126	bb) éven belüli lejáratú	291	117
127	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
128	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
129	bc) éven túli lejáratú	0	0
130	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
131	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
132	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
133	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
134	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
135	ca) tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség	0	0
136	cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó kötelezettség	0	0
137	cc) befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó, ügyfelekkel szembeni köt.	0	0
138	cd) elszámolóházzal szembeni kötelezettség	0	0
139	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség	0	0
140	2/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
141	3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	81 933	56 799
142	a) kibocsátott kötvények	0	0
143	aa) éven belüli lejáratú	0	0
144	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
145	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
146	ab) éven túli lejáratú	0	0
147	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
148	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
149	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	81 933	56 799
150	ba) éven belüli lejáratú	15 934	8 223
151	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
152	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
153	bb) éven túli lejáratú	65 999	48 576
154	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
155	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
156	c) számviteli szempontból értékpapírként kezel, de az Épt. szerint értékpapírnak	0	0
157	nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok		
158	ca) éven belüli lejáratú	0	0
159	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
160	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
161	cb) éven túli lejáratú	0	0
162	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
163	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
164	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	1 013	1 009
165	a) éven belüli lejáratú	1 013	1 009
166	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	1 000	1 000

167	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
168	- szöveti formában működő hiteli.-nél tagok más vagy-i hozzáj.		
169	b) éven túli lejáratú	0	0
170	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	0	0
171	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
172	4/A. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
173	5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 209	1 867
174	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	5
175	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 209	1 862
176	c) halasztott bevételek	0	0
177	6. CÉLTARTALÉKOK	755	621
178	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
179	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	6
180	c) általános kockázati céltartalék	617	477
181	d) egyéb céltartalék	138	138
182	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉG	0	0
183	a) alárendelt kölcsöntőke	0	0
184	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
185	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
186	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása	0	0
187	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség	0	0
188	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
189	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
190	8. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000
191	Ebből: - visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
192	9. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
193	10. TÖKETARTALÉK	783	783
194	a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (árszó)	0	0
195	b) egyéb	783	783
196	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	1 088	1 314
197	12. EREDMÉNYTARTALÉK (+/-)	9 616	9 616
198	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
199	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	84
200	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
201	b) valós értékelés értékelési tartaléka	0	84
202	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-)	0	1 042
203	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	126 184	103 718
204	Ebből: - rövid lejáratú kötelezettségek [(1.a)+1.ba)+1.c)+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)]	38 922	34 498
205	- hosszú lejáratú kötelezettségek [(1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	69 811	50 893
206	- saját tőke 8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	14 487	15 839

MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
207	Függő kötelezettségek	0	0
208	Jövőbeni kötelezettségek	22	316
209	Ellenőrző szám	22	316

3.2. Eredménykimutatás

adatok M-HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01	1. KAPOTT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ BEVÉTELEK	9 641	8 176
02	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő ép.-ok után kapott (járó) kamatbev.	779	1 195
03	Ebből: - kapcsolódó vállalkozástól		
04	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
05	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	8 862	6 981
06	Ebből: - kapcsolódó vállalkozástól	1 900	1 588
07	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
08	2. FIZETETT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	5 979	4 936
09	Ebből: - kapcsolódó vállalkozásnak	493	555
10	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
11	KAMATKÜLÖNBÖZET (1-2)	3 662	3 240
12	3. BEVÉTELEK ÉRTÉKPAPIROKBÓL	0	0
13	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
14	b) bevételek kapcsolódó vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
15	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
16	4. KAPOTT (JÁRÓ) JUTALÉK- ÉS DÍJBÉVÉTELEK	259	218
17	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	259	218
18	Ebből: - kapcsolódó vállalkozástól	0	0
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
20	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tev. bevételeit)	0	0
21	Ebből: - kapcsolódó vállalkozástól		
22	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
23	5. FIZETETT (FIZETENDŐ) JUTALÉK- ÉS DÍJRÁFORDÍTÁSOK	24	4
24	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	18	0
25	Ebből: - kapcsolódó vállalkozásnak	1	0
26	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
27	b) befektetési szolgáltatások ráfordításai (kivéve a kereskedési tev. ráfordításait)	6	4
28	Ebből: - kapcsolódó vállalkozásnak	2	3
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
30	6. PÉNZÜGYI MŰVELETEK NETTÓ EREDMÉNYE (6.a)-6.b)+6.c)-6.d)]	-13	-282
31	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	43	2
32	Ebből: - kapcsolódó vállalkozástól		
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
34	- értékelési különbözet		
35	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	56	284
36	Ebből: - kapcsolódó vállalkozásnak		
37	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
38	- értékelési különbözet		
39	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	0	0
40	Ebből: - kapcsolódó vállalkozástól		
41	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
42	- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszairása		
43	- értékelési különbözet		
44	d) befektetési szolgáltatás ráfordításai (kereskedési tevékenység ráfordítása)	0	0
45	Ebből: - kapcsolódó vállalkozásnak		
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
47	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése		
48	- értékelési különbözet		

Sor szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
49	7. EGYÉB BEVÉTELEK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	105	190
50	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	0
51	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0
52	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
53	b) egyéb bevételek	105	190
54	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0
55	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
56	- készletek értékesítésének visszáirása		
57	8. ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK	345	452
58	a) személyi jellegű ráfordítások	122	188
59	aa) bérköltség	85	137
60	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	10	10
61	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	ac) bérjárulékok	27	41
63	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
64	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	223	264
65	9. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	17	16
66	10. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	285	267
67	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
68	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
69	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
70	b) egyéb ráfordítások	285	267
71	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
72	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
73	- készletek értékesítése		
74	11. ÉRTÉKVESZTÉS KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉKKÉPZÉS A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	3 737	1 582
75	a) értékvesztés követelések után	3 736	1 576
76	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	6
77	12. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZÁIRÁSA KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTART. FELHASZNÁLÁSA A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	902	2 284
78	a) értékvesztés visszáirása követelések után	902	2 284
79	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0
80	12/A ÁLTALÁNOS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉK KÉPZÉS ÉS FELHASZNÁLÁS KÜLÖNBÖZETE	648	140
81	13. ÉRTÉKVESZTÉS A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPIROK, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK UTÁN	439	0
82	14. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZÁIRÁSA A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉP-K, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK UTÁN	0	397
83	15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	716	3 866
84	Ebből: - pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [1-2+3+4-5+/-6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14]	716	3 866
85	- nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [7 a-10.a]	0	0
86	16. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
87	17. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	745	1 038
88	18. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (16-17)	-745	-1 038
89	19. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-15+/-18)	-29	2 828
90	20. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	38	560
91	21. ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-19-20)	-67	2 268
92	22. ÁLTALÁNOS TARTALÉKKÉPZÉS, FELHASZNÁLÁS (+/-)	67	-226
93	23. EREDMÉNYTARTALÉK IGÉNYBEVÉTELE OSZTALÉKRA, RÉSZESÉDÉSRE	1 000	0
94	24. JÓVÁHAGYOTT OSZTALÉK ÉS RÉSZESÉDÉS	1 000	1 000
95	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	1 000	1 000
96	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
97	25. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-21-/+22+23-24)	0	1 042

3.3. Kiegészítő melléklet

TARTALOM

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

2. SPECIFIKUS RÉSZ

2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK

2.1.1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

2.1.2. ALKALMAZOTT SZÁMVITELI ELVEK ÉS ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK

2.2. TÁBLÁZATOK

2.2.1. STRUKTURÁLIS ELTÉRÉSEK

2.2.2. TÁBLÁZATOK A MÉRLEG ÉS AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS EGYES SORAIHOZ (2.2.2.1./1 - 2.2.2.1./16)

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

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK (3.1. - 3.8.)

4. CASH-FLOW KIMUTATÁS

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1. Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye 2012-ben

2012-ben mind a hazai, mind a **nemzetközi folyamatokat** erős kettőség jellemezte. Az év első felében az eurózána válsága a perifériaországokban újabb hullámokat vetett. Az EKB év eleji likviditásbővítésének hatására javuló piaci hangulat csupán átmenetinek bizonyult. Tavasszal Görögország esetében az euróövezetből való kilépés, illetve a nemzetközi szervezetek hitelnyújtásának felfüggesztése került kézzel fogható közelségbe, majd májusban Spanyolország ismerte el, hogy pénzügyi segítségre van szüksége a bankrendszere feltőkésítése miatt. Ezen országok jelentős fiskális kiigazításokat hajtottak végre, melyek komoly növekedési áldozatokkal és társadalmi feszültséggel jártak, miközben az EU centrumországaiban és a globális gazdaságban is a lassulás jelei mutatkoztak. Mindamellet, hogy a szuverén adósságválság és a bankrendszeri problémák hatékony kezelése kiemelt feladat az eurózána számára, a növekedés beindítása nélkülözhetetlen a kilábaláshoz. A probléma komplex kezelése részeként bejelentésre került az európai bankunió felállítása, miközben elhárult az utolsó akadály is az Európai Stabilitási Mechanizmus (ESM) elindulása elöl. Döntő jelentőségű volt, hogy az EKB vállalata, hogy bizonyos feltételek megléte esetén kész korlátlan államkötvény-vásárlásokba kezdeni a másodlagos piacokon (OMT). Mindezek hatására jelentősen enyhültek a piaci feszültségek és erősödött a kockázatvállalási hajlandóság, amihez a Fed mennyiségi lazításának (QE3) bejelentése is érdemben hozzájárult. Az eurózána övező kockázatok azonban továbbra is jelentősek a válságkezelő intézkedések gyors és teljes körű implementációja és azok a növekedésre gyakorolt negatív hatásai miatt. Mindazonáltal a jelen folyamatok és piaci reakciók tükrében az intézkedések beválthatják a hozzájuk fűzött reményeket, és a következő két évben az európai konjunktúra fokozatosan élénkíthet.

A javuló kockázati megítélés és a visszafogott reálgazdasági teljesítmény közötti kettőség – leginkább az év második felében – a **hazai folyamatokban** is megfigyelhető volt. A súlyos befektetői bizalomvesztéssel záruló 2011-es év 2012 elején is jelentős feszültséget okozott, melyet az EU/IMF hitelmegállapodás korai megakadása is tetézett. Az országgkockázatot mutató CDS felár rövid ideig 700 bázispont fölé ugrott az államkötvény hozamaink pedig egyes napokon a 10%-os határt is átlépték. Miután az Európai Bizottság kilátásba helyezte a kohéziós források részleges felfüggesztését, a költségvetési fegyelem elsődleges prioritást nyert a gazdaságpolitikában. Ezt alátámasztandó mutatta be a kormány a Széll Kálmán terv 2.0-t, mely elsősorban a költségvetési bevételek növelésével kívánta biztosítani az államháztartás egyensúlyát és először fogalmazta meg a pénzügyi tranzakciós adó bevezetését. Az ország befektetői megítélése szempontjából áprilisban fordulópontot jelentett a miniszterelnök és a Bizottság elnöke közötti megállapodás többek között az új jegybanktörvényről, mely ismét utat nyitott a nemzetközi hitelezőkkel történő tárgyalásokhoz. Magyarország nyártól jelentősen javuló kockázati megítélése azonban elsősorban nem hazai gazdaságpolitikai okokkal, hanem a külföldi pozitív légkörrel volt magyarázható, noha kétségtelenül fontos tényező volt a Bizottság pozitív döntése a kohéziós forrásokról, valamint az EU/IMF küldöttség Budapestre érkezése. Jóllehet év végéig sem közeledtek az álláspontok és a jövőbeni hitelmegállapodás lehetősége is bizonytalanná vált, miután az ÁKK sikeres dollárkötvény-kibocsátással visszatért a nemzetközi piacra. Bár a kedvező befektetői hangulat javította a régió és Magyarország kockázati megítélését, mely erősödő tőkebeáramlásban, csökkenő hozamszintekben és CDS-felárban (<300 bázispont) tükröződött, ősz folyamán nyilvánvalóvá vált, hogy mind az európai, mind pedig a magyar gazdaság növekedése elmarad a korábban várttól, mely önmagában is veszélyt jelent a fiskális stabilitásra, valamint a fenntartható – Magyarország esetében a csökkenő – adósságpályára. A kormány elkötelezettsége, hogy a költségvetési hiányt az EU által elvárt 3% alatt tartsa, és ezzel kikerüljön a túlzott deficit eljárás (EDP) alól, egymást követő három kiigazító csomag bejelentését eredményezte. Ezekben – szerkezetüket tekintve – egyre inkább bevételnövelő intézkedések domináltak, többek között a bankadó fenntartása, a pénzügyi tranzakciós adó bevezetése, az energiacegek adóterhelésének növelése, valamint az elektronikus útdíj elindítása, melyek hatása másrészt a gazdasági növekedés lehetőségének elakadását eredményezheti. A 3% alatti hiányt 2012-ben az előzetes adatok alapján sikerült teljesíteni és ugyan a Bizottság hivatalos prognózisa is 2,9%-ot vár 2013-ban, a bejelentett intézkedések növekedésre gyakorolt negatív hatása, valamint a nem teljes körű implementálás kockázata további konszolidációs lépéseket tehet szükségessé.

A **reálgazdasági folyamatokat** tekintve, az első negyedévi jelentős visszaesést követően Magyarország a második negyedévben hivatalosan is technikai recesszióba került. A kibocsátás csökkenése kisebb mértékben, de a 3. negyedévben is folytatódott, az igazán negatív meglepetést azonban a 4. negyedéves adatok szolgáltatták, amikor is a gazdaság motorjának tartott ipari termelés és az ehhez kapcsolódó export év végére lefulladt. A hazai gazdaság teljesítménye így a várakozásoknál jobban, 1,7 százalékkal csökkent az év egészét tekintve. A GDP visszaeséséhez belső és külső tényezők egyaránt hozzájárultak. Míg a külső piacokon tapasztalt lassulás az export bővülését fékezte, a válság előtt felhalmozott magán- és kormányzati adósságok leépítése érdekében tett lépések, az egyes ágazatokat sújtó különadók, valamint a szigorú hitelezési feltételek és a bizonytalan gazdasági és szabályozói környezet tartósan visszafogta a belföldi keresletet és a beruházási aktivitást. Termelési oldalon az ipar visszaesésénél a nagy volumenű autóiipari beruházások és termelésük felfutása sem tudta ellensúlyozni más alágazatok, legfőképp a telekommunikációs és elektronikai eszközök gyártásának kapacitásleépítését, ami a teljes ágazatot recesszióba húzta. Az építőipar teljesítménye 2012 közepén látszólag elérte a fordulópontot, azonban éves szinten tovább zsugorodott. A belföldi keresletre igen érzékeny, továbbá különadókkal terhelt szolgáltatások is rontották a gazdaság teljesítményét. Az időjárás viszontagságai az elmúlt évben a mezőgazdasági termés szintjét közel negyedével rontották. 2013-ban, hasonlóan az elmúlt évhez, a növekedés egyetlen motorja a nettó export lehet, ezt segíthetik a már bejelentett autóiipari beruházások, illetve kapacitásbővítések, míg a belföldi felhasználás vélhetően továbbra is mérsékelt marad a 2012-re is jellemző folyamatok miatt, aminek eredményeként a GDP stagnálás közeli, -0,1 százalékos csökkenését várjuk.

A recessziós környezet ellenére a fogyasztóiár-index 2012-ben tartósan az inflációs cél felett alakult (5,7% vs. 3,0%). A magas infláció főként a nyersanyagársokkók és a kormányzati indirektadó-emelések hatását tükrözi, miközben az inflációs alapfolyamatok mérsékeltébb dinamikát mutattak. Az MNB Monetáris Tanácsa a külsős tagok többségi döntése alapján monetáris lazításba kezdett és év végéig öt lépésben 125 bázisponttal 5,75%-ra vágta vissza az irányadó kamatlábat. A Tanács döntései mögött az a megfontolás állt, hogy a gyenge kereslet előtekintve jelentős deflációs hatást fejt ki, ami az inflációt rövid távon magasán tartó költségsokkók kifizásával egyre inkább előtérbe kerülhet, segítve az inflációs cél elérését. Ebben az időszakban a globális kockázati étvágy jelentősen erősödött, ami a magyar kockázati felárakat érdemben mérsékelte, növelve a monetáris politika mozgásterét.

A magyar **bankrendszer** fejlődési trendjét változatlanul a magyar kormányzati intézkedések és a gyenge reálgazdasági folyamatok alakították. A devizaalapú jelzáloghitelek kedvezményes árfolyamon történő végtörlesztése folytatódott 2012 első negyedévében. A program végével, 2012. február végén a bankszektor végleges realizált árfolyamvesztése meghaladta a 370 milliárd forintot, a banki különadóból való 30 százalékos leírási opcióval korrigálva pedig 260 milliárd forintra becsülhető.

A PSZÁF előzetes információi alapján 2012-ben a magyar bankszektor 2011 után ismét veszteséges lett, a részvénytársasági formában működő hitelintézetek adózott eredménye -160 milliárd forintot tett ki. A hitelintézeti szektor (állami intézmények nélkül) vesztesége ennél alacsonyabb, mivel tartalmazza a szövetkezeti hitelintézetek és a fióktelepek összességében pozitív adózás előtti eredményét. A negatív jövedelmezőségi folyamatokban lényeges szerepe volt a végtörlesztési programhoz kapcsolódó veszteségeknek és a banki különadónak, de a reálgazdasági folyamatok – így a rossz belföldi fogyasztási és beruházási kedv által erősített gyenge hitelkereslet, a háztartások és a vállalatok továbbra is kedvezőtlen jövedelmi pozíciója, valamint a csökkenő kamatkörnyezet – is gyengítették a szektor profitabilitását.

A működési bevételek erőteljesen, 37 százalékkal csökkentek 2012-ben, amiben komoly szerepet játszottak a 2012-ben folytatódó végtörlesztési program okozta árfolyamvesztések. A szektor szereplői a költségek racionalizálásával igyekeztek a bevételek visszaesését ellensúlyozni, aminek révén a működési kiadások 2012-ben stagnáltak annak ellenére, hogy az inflációs ráta éves átlagban 5,7 százalékot tett ki. A stabil költségek, de a jelentősen csökkenő bevételek eredményeként a hitelintézeti szektor költség/bevétel mutatója egy év alatt 54 százalékról 85 százalékra emelkedett az előző évben.

A hitelezési és befektetési kockázatokra képzett céltartalékok szintje közel 80 százalékos éves csökkenést követően 163 milliárd forintra emelkedett 2012-ben. Az év első felében a végtörlesztéshez kapcsolódó árfolyamveszteségek realizálásával párhuzamosan végbement felszabadításoknak köszönhetően a céltartalékok átmenetileg pozitívan járultak hozzá a hitelintézeti szektor jövedelmezőségéhez. Az egyszeri hatás kifutásával és a nemteljesítő hitelek számának további növekedésével összhangban, az év második felétől újra erősödött a céltartalékképzés.

A hitelintézetek mérlegfőösszege közel 10 százalékkal csökkent 2012-ben, ezen belül a belföldi ügyfeleknek nyújtott bruttó hitelek 13 százalékkal estek vissza a végtörlesztés, a gyenge hitelkereslet és a forintárfolyam felértékelődése miatt. A szegmenseket tekintve a háztartások hitelállománya 15 százalékkal, ezen belül a devizahiteleké 26 százalékkal zsugorodott. A forintbitelek ugyanakkor 6 százalékkal növekedtek, kisebb részt a végtörlesztéshez igénybe vett forint alapú kiváltó hiteleknek, nagyobb részt a fogyasztási hitelek bővülésének köszönhetően. A lakáshitelek piacára azonban továbbra is jellemző a háztartások nettó hiteltörlesztő pozíciója. Az új hitelkihelyezések historikusan alacsony színről való elmozdulásának az új állami kamattámogatási rendszer adhat némi lendületet, noha ennek hatása egyelőre kevésbé jelentkezett a lakosság óvatos beruházási hajlandósága miatt. A vállalati hitelek piacán sem történt érdemi fordulat az előző évben. A hitelállomány nominálisan 10 százalékkal, míg az árfolyamhatás kiszűrésével 7 százalékkal mérséklődött 2012-ben. A vállalati szegmensben az általánosan jellemző alacsony kapacitás-kihasználtság mellett gyenge beruházási hitelkereslet mutatkozik, míg a forgóeszközhiteltek esetében a negatív gazdasági kilátások és a bankok korlátozott kockázati toleranciája a szigorú hitelezési feltételek fenntartását eredményezték, csökkenő kamatkörnyezetben is. Az önkormányzati hitelállomány 2012 decemberében bekövetkezett 11 százalékos éves és 9 százalékos havi csökkenése pedig a központi kormányzat által meghirdetett önkormányzati adósságvállalási program elindítását tükrözi.

Az európai tendenciákhoz illeszkedve Magyarországon is folytatódott a bankrendszer mérlegalkalmazkodása. Noha az év második felében a régiós folyamatoknak megfelelően Magyarországon is felerősödött a külföldi forrásállomány csökkenése, ez azonban eddig nem okozott érdemi pénzügyi feszültséget. A likviditási pozíciót a viszonylag kedvező globális hangulatban a magyar kockázati felárak és forrásköltségek csökkenése, a betétgyűjtési akciók és a végtörlesztési program is kedvezően érintette. Annak ellenére, hogy a lakossági megtakarításokért folyó versenybe a magyar állam is beszállt kedvező kamatfeltételekkel, a belföldi ügyfelek betétállománya a bankszektorban csupán kismértékben csökkent 2012-ben. Mindez – a hitelállomány erőteljes leépülésével párosulva – a hitel/betét mutató további jelentős csökkenését eredményezte az előző évben. Ugyanakkor a szektor tőkeellátottsága megfelelőnek mondható. A veszteségek ellenére és a nagyszámú szereplőnél végrehajtott tőkeemelésnek köszönhetően a bankszektor tőkemegfelelési mutatója jelentős éves növekedést felmutatva 15,7 százalékot ért el 2012-ben.

2013-ban a bankszektor hitelezési és jövedelmezőségi folyamataira továbbra is a gyenge reál gazdasági teljesítmény, valamint a korábbi várakozásokkal ellentétben tartósan és változatlan összegben fennmaradó banki különadó, illetve a 2013-tól életbe lépő pénzügyi tranzakciós illeték nyomja rá bélyegét.

1.1. A Bank működése

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

A Bank 2012. év végi mérlegfőösszege 103,7 milliárd forint, mely összeg az előző évhez képest csökkenést mutat. A befektetési célú értékpapírok állománya 13,3 milliárd forintot tett ki 2012. december végén. A hitelintézetekkel szembeni követelésállomány 19,4 milliárd forinttal csökkent, 48 milliárd forint volt 2012. év végén. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány 8,4 milliárd forinttal csökkent 2011. év végéhez képest, értéke 38,9 milliárd forint. A korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke 2012. december végén 16,2 milliárd forint, a tőkemegfelelési mutató 22,10% volt. A Bank adózott eredménye 2012. év végén 2.268 millió forint nyereség volt, ami a 2011. év végi állományhoz képest 2.335 millió forinttal több. A 2012. évi eredmény terhére 1.000 millió forint

osztalék kerül kifizetésre, így a Bank mérleg szerinti eredménye 1.042 millió forint. A kamatkülönbség az előző évhez képest mintegy 422 millió forinttal csökkent, értéke 3,2 milliárd forintot tett ki. A követelések után képzett értékvesztés 2,2 milliárd forinttal volt kevesebb. A változás legfőképpen annak tudható be, hogy a végtörlesztések miatti értékvesztések nagymértékben megemelték a 2011-ben képzett értékvesztés összegét.

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

ROA ₂₀₁₁ =0 %	ROE ₂₀₁₁ =0 %
ROA ₂₀₁₂ =0,91 %	ROE ₂₀₁₂ =6,87 %

A tőke- és az eszközarányos megtérülés a tárgyévet megelőző évben a végtörlesztés vesztesége miatt volt 0%.

A Bank 2013. év végi tervezett mérlegfőösszege 86,7 milliárd forint, az adózás utáni eredmény várható nagysága 1.173 millió forint.

A **Bank** legjelentősebb **üzleti kockázatai** a hitelezési kockázat, likviditási kockázat, piaci kockázat (beleértve a kamatláb- és devizaárfolyam-kockázatot) és a működési kockázat. A Bank a kockázatok kezelésénél csoportszintű megközelítést alkalmaz, amelyet a magyar jogi és üzleti követelményeknek megfelelően testre szab. Az integrált és on-line rendszerek a kockázatok folyamatos és rendszeres ellenőrzését biztosítják. A főbb pénzügyi kockázatok kezelésére vonatkozó politikákat a megfelelő üzleti területek, a belső ellenőrzés, a felső vezetés és az Igazgatóság rendszeresen ellenőrzi.

Hitelezési kockázat

A Bank 2012-ben nem folytatott aktív hitelezést, a kockázatkezelés a portfólió kezelésére fókuszált.

Lakossági hitelek:

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvény (2011. évi LXXV tv.) még 2011-ben lépett hatályba. A törvény lehetőséget biztosított a hitelfelvevők részére, hogy jelzálogalapú devizahitelüket kedvezményes árfolyamon végtörlesszék. Csak azok az ügyfelek vehettek részt ebben a programban, akik a hitelüket a rögzített árfolyam alatt vették fel. A rögzített árfolyamok a következők voltak: 180 CHF/HUF, 250 EUR/HUF, 2 JPY/HUF. A piaci és a kedvezményes árfolyam eltéréséből adódó veszteséget a finanszírozó bank viselte. A végtörlesztésre 2012. február 29-ig kerülhetett sor, így a végtörlesztés veszteségát a Bank eredményét 2012-ben is lényegesen rontotta. A program során a portfólióból távozó jelentős mértékű jól fizető hitelállomány a nem-teljesítő hitelek arányát lényegesen növelte.

A Bank a szociálisan rászorultak megsegítésére 2012-ben kötött együttműködési megállapodást a Nemzeti Eszközkezelővel. Emellett továbbra is nagy hangsúlyt fektetett különböző behajtási eszközök alkalmazására és a késedelmes ügyletek kezelésére, ennek keretében tovább folytatta hitelkönnyítő programját. A már felmondott jelzáloghitelek állományának tisztítása is folytatódott az árverezési moratórium megszüntetésével korlátozott módon, meghatározott kvóták alapján. A lakossági portfólióról megállapítható, hogy a romlás üteme lényegesen alacsonyabb volt, mint 2011-ben.

Vállalati és kisvállalati/birtokfejlesztési hitelek:

2012-ben a szegmensben a Bank változatlanul kiemelt hangsúlyt fektetett a monitoring-, átstrukturálási és behajtási tevékenységeire. A portfólió minőségének romlása 2012-ben megállt, új bedőlés szinte nem volt.

Piaci kockázat

A Bank alaptervekenységére koncentrált, így piaci kockázatokat nem vállalt. Devizapozícióját folyamatosan fedezi, kamatpozícióját – amely EUR-ban, CHF-ben és HUF-ban áll fenn – minimális, 4,5 millió forint értékben korlátozza. 2012 végén a 2011. évhez hasonlóan 3,5 millió forint értékben volt kitéve a hozamgörbék rossz irányú elmozdulásának.

A Bank egynapos, 99%-os kockázatosított értékét (VaR) 2011-től kezdve az elmúlt két évre visszatekintő tiszta historikus szimulációval számolja. A kockázatosított érték alakulását leginkább a saját kibocsátású jelzálogleveleinek egyedi kamatkockázata, illetve az államkötvényeivel együttes általános kamatkockázata mozgatja. 2012. során 390 és 619 millió forint között ingadozott a VaR; az évet 527 millió forinton zárta a 2011. év végi 556 millió forintos bázishoz képest. A VaR éves átlaga 506 millió forint volt 2012-ben, mely némileg magasabb átlagos kockázatosított értéket jelent a 2011-es 479 millió forinthez képest.

A Bank likviditási kockázatát az anyavállalata konszolidált módon fedezi mind lejáratú, mind devizális szerkezetben.

Likviditáskezelés

A Bank likviditáskezelését 2012-ben elsősorban két fő tényező határozta meg: a végtörlesztések hatására megváltozott eszköz-forrás szerkezet (különös tekintettel a fedezeti könyv struktúrájának megváltozására), valamint a 2012. január 16-ától érvényes kormányrendeletben (366/2011. számú Korm. rendelet) szabályozott mérlegfedezeti mutatónak való megfelelés teljesítése. A likviditási kockázat kezelése és a pozíciók fedezése a korábbi gyakorlatnak megfelelően, a csoportszintű szabályozással összhangban, az anyabankkal konszolidált szinten történik.

A fedezeti könyv egyensúlyának újbóli megteremtése érdekében a végtörlesztéseket követően a Bank két lépésben összesen 34 millió svájci frank névértékű jelzáloglevelet vásárolt vissza. A fentiekén túl a vizsgált időszakban összesen 30 millió euró névértékű jelzáloglevél járt le, amelyek a Bank üzleti döntése alapján nem kerültek jelzáloglevél formájában megújításra, a szükséges forrást rövid lejáratú pénzügyi hitelek biztosítják. A forintban denominált jelzáloglevél-állományból két tranzakció keretében összesen 5,1 milliárd forint került visszavásárlásra, amelyet a támogatott forinthitel-portfólió természetes csökkenése és ezzel összhangban a fedezeti könyv szerkezetének optimalizálása indokolt. A jelzálogbankok számára előírt 10%-os mérlegfedezeti mutató teljesítéséhez a Bank jelentős forrásszerkezeti átalakítást hajtott végre 2012 elején, amely elsősorban az éven belüli forrásokat érintette. A mutató teljesítéséhez szükséges likviditási puffert felállításához a Bank anyabanki rövid lejáratú (egy hónapos futamidőt meghaladó) hiteleket vett fel, illetve több lépésben pótfedezetként funkcionáló állampapír-állományt vont ki a fedezeti könyvből. A 2012. július 19-én kihirdetett módosított kormányrendelet alapján az előírt mérlegfedezeti mutató mértéke 5%-ra csökkent, ezzel megfelelően a Bank fokozatosan csökkentette a szükséges likviditási puffert az év hátralévő részében. 2012. december 31-én a Bank éven túli eszközfedezettsége 97% volt (szemben a 2011 végi 81%-kal), az 5 éven túli eszközök fedezettségi mutatója pedig 75%-ra emelkedett az egy évvel korábbi 70%-ról.

2. SPECIFIKUS RÉSZ

2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK

2.1.1. Általános rész

A Bank bemutatása

A Bank szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet. Cégbírósági bejegyzési száma: 01-10-043900.

A Bankot 1998. június 8-án 3.000.000 ezer forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (az "Alapító") alapította. Az Alapító 1998. június 10-én bocsátotta rendelkezésre a tőzrstőke első részletét 15.141.937,50 DEM összegben, majd a második részlet átutalására 1998. október 29-én került sor 9.030.814,99 DEM összegben. Az Alapító ugyanebben az időpontban 5.969.185,01 DEM összegű tőketartalékot is a Bank rendelkezésére bocsátott. A fentiek alapján az Alapító 1998-ban 3.000.000.000,- forint összegű tőzrstőke és 782.918.306,25 forint tőketartalék befizetést hajtott végre.

1998. szeptember 1-jén az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. left. A fúzió következtében a Bank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-án a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Zrt., amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. 2002 februárjában az egyedüli részvényes 1 darab 1.000.000 forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Bank többszemélyes bankká alakult át. A 2005-ben továbbértékesített részvényt a HVB Bank Hungary Zrt. megvásárolta 2006. december 22-én.

A magyarországi HVB Bank a Bank Austria Creditanstalt Csoport tagjaként 2005-ben csatlakozott Európa egyik vezető bankcsoportjához, az UniCredit Grouphoz. Az UniCredit 22 európai országában van jelen intézményhálózatával, a közép- és kelet-európai régióban piacvezető. 2007. február 1-jén a Bank neve megváltozott, amikortól UniCredit Jelzálogbank Zrt. néven folytatja működését.

Az Igazgatóság tagjai 2012. december 31-én:

Pórfy György, elnök-vezérigazgató
 Novákné Bejczy Katalin, belső igazgatósági tag
 Dr. Füredi Júlia, külső igazgatósági tag
 Bunna Gyula, külső igazgatósági tag

A Felügyelőbizottság tagjai 2012. december 31-én:

Stefano Santini, elnök
 Dr. Pettkó-Szandtner Judit
 Tátrai Bernadett
 Kaliszky András
 Sipos József
 Tóth Balázs

2.1.2. Alkalmazott számviteli elvek és értékelési eljárások

Éves beszámoló

Az éves beszámoló a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és annak módosításai, a 250/2000 (XII.24.) Kormányrendelet, valamint a számviteli politikában rögzítettek szerint készült.

A 2012. évi mérlegkészítés időpontja 2013. január 14.

A Bank a könyvvizetés és beszámoló készítés során nem tért el a számviteli törvény 15. paragrafusában meghatározott számviteli alapelvektől.

A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérlegsorok minden esetben a Bank anyabankját, az UniCredit Bankot jelentik.

A Bank 2006. január 1-jétől alkalmazza a valós értéken történő értékelés szabályait a Számviteli törvény 59/A. § szerint.

A Bank számviteli kimutatásait szolgáltatási szerződés alapján az UniCredit Bank végzi. A könyvek vezetéséért felelős személy Ágoston Szilvia. Mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 114057.

A Bank 100%-os tulajdonosa az UniCredit Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), amelynek végső anyavállalata az UniCredit S.p.A. (korábban: Unicredito Italiano S.p.A.). A legkisebb szintű konszolidált éves beszámolót az UniCredit Bank készíti el, a csoportszintű konszolidált beszámolót pedig az UniCredit S.p.A. állítja össze. A beszámolók megtekinthetők a www.unicreditbank.hu és a www.unicredit.eu weboldalakon.

Választott könyvvizsgáló

A Bank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

A Bank könyvvizsgálója: Nagy Zsuzsanna, a KPMG Hungária Kft. könyvszakértője. Igazolvány száma: 005421.

Számviteli politika

A Bank a számviteli politikáját a 2000. évi C. törvény, valamint a 250/2000 (XII.24.) kormányrendelet és ezek módosításainak előírásaival összhangban készítette el.

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

Pénzeszközök

A Bank mérlegében a pénzeszközök között az UniCredit Banknál vezetett forint- és deviza pénzforgalmi számlájának egyenlege szerepel.

Értékpapírok

A Bank értékpapír-portfóliójában a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírok szerepelnek. A Banknak kereskedési célú értékpapír nincsen a birtokában.

Az értékpapírokat a Bank csoportszabályozás alapján értékesíthető pénzügyi eszközök között tartja nyilván.

Értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

Az értékpapírok tényleges beszerzési áron kerülnek a mérlegben kimutatásra. A beszerzési ár nem tartalmazhat kamatot. Az értékesíthető értékpapírok az év utolsó napján alkalmazott piaci árfolyamokon kerülnek átértékelésre. Amennyiben az értékelési különbözet pozitív, akkor azt a Bank értékelési különbözethez mutatja ki az értékelési tartalékkal szemben. Amennyiben a piaci érték alacsonyabb a bekerülési értéknél, s ezen negatív különbözet jelentős és tartós, akkor a Bank értékvesztést számol el az értékpapírra vonatkozóan az eredmény terhére.

Értékvesztést akkor kell elszámolni, ha az értékpapír könyv szerinti értéke és – (felhalmozott) kamatot nem tartalmazó – piaci értéke közötti különbözet veszteségjellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű.

A különbség

- tartós, amennyiben több mint egy év,
- jelentős összegű.

Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

- üzletiingatlan-finanszírozás,
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása,

- önálló zálogjogvásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések,
- birtokfejlesztési hitelezés.

Az üzleti ingatlanokra a hitelnyújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban, euróban és svájci frankban finanszírozza a Bank. Az önállózálogjog-vásárlás finanszírozása forintban és euróban történhet. A birtokhitelezés kihelyezései forintban és devizában egyaránt történhetnek.

Követelések hitelintézetekkel szemben

A Bank a forintban fennálló követeléseket a mérlegben bekerülési értéken mutatja ki. A devizára szóló követelések értékelésére vonatkozó szabályokat jelen fejezet végén mutatjuk be.

A hitelintézetekkel szembeni egyéb pénzügyi szolgáltatásból eredő éven túli lejáratú követelések között mutatja ki a Bank – többek között – az önálló jelzálogjog kereskedelmi banknak halasztott fizetéssel történő viszonteladása esetén a kereskedelmi bankkal szemben – a hátralévő eladási ár összegében – fennálló követelését.

Követelések ügyfelekkel szemben

A Bank követeléseinek minősítése a 250/2000. korm. rendelet, az érvényes PSZÁF-rendeletek és a Bank vonatkozó szabályzatai szerint történik.

A Bank értékvesztést akkor számol el, ha az adós minősítése alapján a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülése között veszteségjellegű különbözet mutatkozik. Amennyiben a követelés várható megtérülése jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszaírással csökkenti a Bank. A visszaírás összeg azonban nem haladhatja meg a korábban értékvesztésként elszámolt összeget.

A Bank a Bázel II. előírások miatt tartalékot képzett azon várható ügyfélhitelezési veszteségekre, amelyek jelenleg még nem azonosíthatók. A képzés alapja a problémamentes ügyfélkövetelések köre, összege a mérlegben az Ügyfelekkel szembeni követelések soron szerepel.

Tárgyi eszközök, immateriális javak

A tárgyi eszközök és immateriális javak nyilvántartása bekerülési, beszerzési értéken történik, amelyet csökkent az eszközök terv szerinti halmozott értékcsökkenése, illetve – indokolt esetben – az elszámolt terven felüli értékcsökkenés, valamint növel a szükséges terven felüli értékcsökkenés visszairásának összege. A Bank az üzembe nem helyezett, rendeltetészerűen használatba nem vett tárgyi eszközöket a beruházások között bekerülési értéken mutatja ki.

A Bank által végzett tárgyi adómentes hitelintézeti szolgáltatás miatt, a bekerülési, beszerzési érték részét képezi az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó.

A terv szerinti értékcsökkenés számítása az eszközök hasznos élettartamára megállapított lineáris módszerrel történik. Az egyes eszköztípusokra jellemző leírási kulcsok az alábbiak:

- ingatlanok 2%
- gépek, berendezések 14,5%
- gépkocsik 20%
- számítástechnikai eszközök 33%
- szoftverek 25%

A Bank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét. A 100.000 forint alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközöknél egyösszegű leírás történik.

Kibocsátott jelzáloglevelek

A Bank által kibocsátott, aukción forgalmazott jelzáloglevelek értékesítése történhet névértéken, névérték alatt vagy névérték felett. A Bank mérlegében a kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség soron a forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke szerepel.

A névérték és a vételár különbözetét a hátralévő lejáratú idő alatt időarányosan számolja el a Bank nyereségként/veszteségként a megfelelő időbeli elhatárolás számlával szemben.

Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése

A Bank a devizaszámlákon lévő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést és a devizában fennálló kötelezettségeit az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken mutatja ki.

Amennyiben az átértékelés összevontan veszteséget/nyereséget mutat, akkor azt a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai/bevételei között árfolyamvesztésként/árfolyamnyeresésként számolja el.

Tartalékképzés

A Bank él a Hpt. adta lehetőséggel és korrigált mérlegfőösszegének 1,25%-áig általános kockázati céltartalékokat képez.

Adózott eredményének 10%-át a Bank – a jogszabályi előírásoknak eleget téve – általános tartalékba helyezi.

Állami kamattámogatás

Az állam a magánszemélyek részére nyújtott lakáscélú jelzáloghitelek kamatainak csökkentése érdekében támogatást nyújt. A támogatás módja

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

2004-től kezdve csak forrásoldali vagy csak kiegészítő kamattámogatás mellett nyújtható hitel, a Bank forrásoldali kamattámogatás mellett hitelez.

2003. június 16-án megváltozott a forrásoldali kamattámogatás vetítési alapja. Amíg korábban az igényelhető támogatás a kibocsátott jelzáloglevelek kamatán alapult, addig június 16. óta az igénylés az ÁKK által havonta közzétett átlagos állampapírhozamok alapján történt.

2004. augusztus 1-jétől ebben is változás történt, mert bár a támogatás alapja továbbra is az ÁKK-állampapírhozam, mértéke azonban megváltozott.

A támogatásoknak a Magyar Államkincstárral történő elszámolásának rendje is módosult, a támogatások összegének elszámolása az úgynevezett toronymódszerrel történik a Pénzügyminisztériummal kötött megállapodás alapján.

Az állam által a lakáshitelek kamatterheinek csökkentése érdekében nyújtott kamattámogatás kamatbevételeként kerül elszámolásra. Minden támogatott lakáshitelhez a hatályos jogszabályok szerint megállapított támogatási kamatlábat rendelünk, amit a kamattal azonos módon naponta elhatárol a könyvelési rendszer. A hónap végén a napi elhatárolások összege a Magyar Államkincstártól megigénylésre, majd kiutalásra kerül.

Kamatok elszámolása és függővé tétele

A Bank a mérleg fordulónapjáig esedékes, de 30 vagy annál több napot meghaladóan be nem folyt kamatokat és egyéb pénzügyi szolgáltatási díjakat függővé teszi. Ugyanezen eljárást követi a Bank azon járó, de a mérlegkészítés napjáig nem esedékes kamatok esetében, ahol az alapkövetelés problémamentes vagy külön figyelendő minősítéstől eltérő minősítést kapott.

Jelentős összegű, illetve lényeges hiba

Az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hibák akkor jelentősek a Bank számára, amennyiben előjel nélküli együttes hatásuk az 500 millió forintot meghaladja. A Bank a már korábban közzétett adatok változását akkor tekinti lényegesnek, ha a megállapítások következtében a jelentős összegű hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20 százalékkal változik.

2.2. TÁBLÁZATOK

2.2.1. AZ ELŐZŐ ÉVI ÉS A TÁRGYÉVI MÉRLEG ÉS EREDMÉNY KIMUTATÁS ADATAINAK STRUKTURÁLIS ELTÉRÉSEI

Nem volt strukturális eltérés az előző és a tárgyévi mérleg és eredménykimutatás adataiban.

2.2.2.1./1. MÉRLEG ESZKÖZÖK 2. ÉS 5. b) SORAIHOZ
TŐZSDÉN FORGALMAZOTT ÉRTÉKPAPÍROK
Befektetési célú értékpapírok

		Névérték		Beszerzési érték
HU0000402045	Magyar Államkötvény 2013/D	2 700	MHUF	2 668 MHUF
HU0000402268	Magyar Államkötvény 2015/A	3 500	MHUF	3 719 MHUF
	Államkötvény összesen:	6 200	MHUF	6 387 MHUF

A 2011-ben az államkötvények névértékéig elszámolt 439 MHUF értékvesztésből 2012-ben 397 MHUF felszabadításra került.

HU0000519038	Diszkont kincstárjegy 130724	7 300	MHUF	6 893 MHUF
	Államkötvény összesen:	7 300	MHUF	6 893 MHUF

2.2.2.1./2. MÉRLEG ESZKÖZÖK.3. ÉS 4. SORAIHOZ
NAGYKOCKÁZATOK ÖSSZEGE

A nyilvántartott összes kockázatvállalás nettó értéken 2012. december 31-én 2 darab ügyfénel,

összesen 16 521 MHUF összeg.

2.2.2.1/3. MÉRLEG ESZKÖZÖK 3. a), b) ÉS 4. aa) ab) SORAIHOZ

KÖVETELÉSEK ESEDÉKESSÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Megnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Osszesen
1.	Hitelintézzettel szembeni éven belüli követelések	4 666	2 106	0	0	6 772
2.	Ügyfelekkel szemben éven belüli követelések	885	10 142	0	0	11 027
3.	Hitelintézetekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	0	0	11 848	29 362	41 210
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	0	0	8 639	19 246	27 885
Összesen:		5 551	12 248	20 487	48 608	86 894

2.2.2.1/4 MÉRLEG ESZKÖZÖK 9.a) SORHOZ

IMMATERIÁLIS JAVAK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2012.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégtérték	Vagyoni értékű jogok	Licence	Szellemi termékek	Összesen:
Nyitóállomány (2012.01.01)	0	0	0	728	728
Tárgyévi növekedés					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Szoftver befel. beruházás					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés				0	0
Tárgyévi össz:	0	0	0	0	0
Záróállomány (2012.12.31.)	0	0	0	728	728

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2012.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégtérték	Vagyoni értékű jog	Licence	Szellemi termék	Összesen:
Nyitóállomány (2012.01.01)	0	0	0	709	709
Tárgyévi növekedés				15	15
Tárgyévi rendk. écs					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0
Tárgyévi vált. összesen:	0	0	0	15	15
Záróállomány (2012.12.31.)	0	0	0	724	724

2.2.2.1/5 MÉRLEG ESZKÖZÖK 10. a). SORHOZ

TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2012.12.31

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	Beruházások	Mindösszesen
Nyitóállomány (2012.01.01)	0	0	3	7	10	0	10
Tárgyévi növekedés				1	1	1	2
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			0	7	7		7
Tárgyévi egyéb csökkenés					0	1	1
T.évi összesen:	0	0	0	-6	-6	0	-6
Záróállomány (2012.12.31.)	0	0	3	1	4	0	4

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2012.12.31.

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	Beruházások	Mindösszesen
Nyitóállomány (2012.01.01)	0	0	3	4	7	0	7
Tárgyévi növekedés				1	1		1
Tárgyévi rendk.écs					0		0
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			0	5	5		5
Tárgyévi egyéb csökkenés					0		0
Tárgyévi vált.összesen:	0	0	0	-4	-4	0	-4
Záróállomány (2012.12.31.)	0	0	3	0	3	0	3

2.2.2.1/6. MÉRLEG ESZKÖZÖK 13. SORHOZ

ÁTMENŐ AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2012. M HUF	2011. M HUF
Értékpapírok kamatelhatárolása	555	657
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	111	91
Elhatárolt kamatkövetelés	106	112
Államkincstárral szembeni követelés	391	218
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1	1
Kamatjellegű jutalékok elhatárolása	0	7
Összesen	1164	1086

2.2.2.1/7. MÉRLEG FORRÁSOK 1. a), b) ÉS 2. b) SOROKHOZ
KÖTELEZETTSÉGEK ESEDÉKESÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Megnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézzettel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	15 978	9 171	0	0	25 149
2.	Ügyfelekkel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	117	0	0	0	117
3.	Hitelintézzettel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	0	2 317	0	2 317
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	0	0	0	0
	Ö s s z e s e n :	16 095	9 171	2 317	0	27 583

2.2.2.1./8. MÉRLEG FORRÁSOK 1.bb) ÉS 2.bc). SORAIHOZ
**HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK, MELYEKNEK HÁTRALÉVŐ
FUTAMIDEJE TÖBB, MINT 5 ÉV**

Hítelinázetekkel szembeni éven túli lejáratú köt.	2 317	MHUF
Összesen:	2 317	MHUF

2.2.2.1./9. MÉRLEG FORRÁSOK 5.b) c) SORHOZ

ÁTMENŐ PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2012. M HUF	2011. M HUF
Devizakonverzió elszámolás	0	1
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	0	388
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	1 834	1 792
Egyéb költségek, egyéb ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	28	28
Kamatjellegű jutalékok elhatárolása	5	0
ÖSSZESEN	1 867	2 209

2.2.2.1./10.MÉRLEG FORRÁSOK 8.SORHOZ
RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA
A jegyzett tőke megoszlása

1. Befizetett, bejegyzett tőke	3 000	MHUF
2. Befizetett, még be nem jegyzett tőke	0	e HUF

2.2.2.1/11. MÉRLEG FORRÁSOK 8., 10., 11., 12., 13., 14., 15. SORAIHOZ

A saját tőke egyes elemeinek változása 2012. év során

(millió HUF)	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény tartalék	Általános tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Saját tőke
2011. évi nyilvántartás	3 000	783	9 214	1 155	0	24	1 402	15 578
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvétele			1 402				-1 402	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				-67			0	-67
Eredménytartalék igénybevétele osztaléka			-1 000					-1 000
Lekötött tartalékba átvétele								
Lekötött tartalékba visszavétel								
Valós értékelés értékelési tartalék						-24		-24
2011. december 31. záróállomány	3 000	783	9 616	1 088	0	0	0	14 487
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvétele								
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				226			1 042	1 268
Eredménytartalék igénybevétele osztaléka								
Lekötött tartalékba átvétele								
Lekötött tartalékba visszavétel								
Valós értékelés értékelési tartalék						84		84
2012. december 31. záróállomány	3 000	783	9 616	1 314	0	84	1 042	15 839

2.2.2.1./12. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.aa) SORHOZ

AZ ÁTLAGOS STATISZTIKAI ÁLLOMÁNYI LÉTSZÁM ÉS A BÉRKÖLTSÉG ÁLLOMÁNYCSONTONKÉNTI BONTÁSBAN

Sorszám	Állománycsoport	Átlag stat.állományi létszám		Béreköltség	
		2012.	2011.	M HUF 2012.	2011.
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	11	12	118	69
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	8,66	9	19	16
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0
7.	Állományba nem tartozók	0	0	0	0
	ÖSSZESEN:	19,66	21	137	85

2.2.2.1./13. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.ab) SORHOZ

SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK

- ebből állománycsoportonként megbontható tételek:

MillióHUF Sor- szám	Állománycsoport	Nyugdíj, perköltség,	Utazási	Saját gépjármű	Beteg-	Temetési	Cafeteria	SZÉP juttatás	ÖSSZESEN
		kirendelték lakásbérleti díja	költségtérítés	költségtérítés	szabadság	segély			
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	4	1	0	1	0	3	0	9
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	1	1
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Állományon kívüli	0	0	0	0	0	0	0	0
	ÖSSZESEN:	4	1	0	1	0	3	1	10

2.2.2.1./14. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8. ÉS 9. SORAIHOZ
KÖLTSÉGEK KÖLTSÉGNEMEK SZERINTI BONTÁSA

	2012. M HUF	2011. M HUF
Anyagjellegű ráfordítások	264	223
ebből: bérleti díjak	9	9
oktatás, továbbképzés	2	1
reklám, hirdetés	1	0
jogi, tanácsadói díjak	18	9
más vállalkozóknak fizetett díjak	0	0
auditálási díj	9	9
egyéb költségek	225	195
Béreköltség	137	85
Személyi jellegű kifizetések	10	10
Bérbírlékok	41	27
Személyi jellegű ráfordítások	188	122
Értékcsökkenési leírás	16	17
Költségek összesen:	468	362

2.2.2.1./15. EREDMÉNYKIMUTATÁS 9. SORHOZ
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS BONTÁSA

Megnevezés	Értékcsökkenés 2012. M HUF	Értékcsökkenés 2011. M HUF
Terv szerinti értékcsökkenés	16	17
Ebből: lineáris értékcsökkenés	16	0
Terven felüli értékcsökkenés	0	0
Összesen	16	17

2.2.2.1/16. EREDMÉNYKIMUTATÁS 10.a) SORHOZ

NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS RÁFORDÍTÁSA

	2012. M HUF	2011. M HUF
Továbbszámlázott saját rezsis tételek	0	0
Szoftver, vagyoni jog értékesítés költsége	0	0
Összesen:	0	0

2.2.3.1./1. MÉRLEGHEZ

DEVIZAMÉRLEG 2012.12.31.

Adatok millió HUF-ban

	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)
Euro	20 405	20 329	0	76
Svájci frank	24 994	25 148	0	-154
Külföldi pénznem összesen:	45 399	45 477	0	-78
Magyar forint	58 319	58 241	0	78
Összesen:	103 718	103 718	0	0

2.2.3.1/2. MÉRLEGHEZ

ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉSEK ÉS CÉLTARTALÉKOK MOZGÁSA AZ ÉV SORÁN

Adatok millió forintban

Értékvesztés

	Hitelek és követelések	Nem hitelből eredő	Befektetések	Összesen
Egyenleg 2011. december 31-én	6 307	0	0	6 307
Felhasználás az év során	-219			-219
Visszairás	-1 246			-1 246
Új képzés (1)	1 385			1 385
Végtörlesztés miatt képzett értékvesztés visszairás	-1 038			-1 038
Záróegyenleg 2012. december 31-én	5 189	0	0	5 189

(1) A sor tartalmazza az ÉV állomány FX eredményét, mely 2012. évben 191 millió forint veszteség volt.

Céltartalék

	Függő és jövőbeni kötelezettség, peres ügyek	Egyéb céltartalék	Összesen
Egyenleg 2011. december 31-én	0	0	0
Felhasználás az év során	0	0	0
Felszabadítás	0	0	0
Új képzés (2)	6	0	6
Záróegyenleg 2012. december 31-én	6	0	6

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

3.1. ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK ÉS A HITELINTÉZETI JÁRADÉK ÖSSZEGE

I. Társasági adó

Adóalapot csökkentő tételek

1.	értékcsökkenési leírás TAO szerint	16 MHUF
2.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés TAO szerinti nettó értéke	2 MHUF
3.	céltartalék felhasználás	0 MHUF
4.	kapott osztalék	0 MHUF
5.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	5 MHUF
7.	fejlesztési tartalék képzés	0 MHUF
8.	alapítványi támogatás (adomány)	0 MHUF
9.	előző évi költségek helyesbítése	22 MHUF
10.	PSZÁF értékvesztés visszairása	28 MHUF
11.	AFS értékpapírok értékvesztés visszairás 2012.	397 MHUF
12.	Hitelintézeti különadó	184 MHUF

Adóalap csökkentő tételek összesen: 654 MHUF

Adóalapot növelő tételek

1.	értékcsökkenési leírás a Számviteli törv.szerint	16 MHUF
2.	fejlesztési tartalékból besz. Te. Écs.	0 MHUF
3.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés Számviteli törv.szerinti nettó értéke	2 MHUF
4.	céltartalék, értékvesztés képzés	0 MHUF
5.	végleges pénzeszközátadás	0 MHUF
6.	elhatárolás hatása	20 MHUF
7.	nem a váll.érdekében felemerült ktg	1 MHUF
8.	egyéb	0 MHUF
9.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	1 MHUF
10.	bírság, pótlék	0 MHUF
11.	társasági és különadó hiány	0 MHUF
12.	értékvesztés	0 MHUF

Adóalap növelő tételek összesen: 40 MHUF

II. Hitelintézeti járadék összege 72 MHUF

III. Rendkívüli bevételek, ráfordítások társasági adó vonzata

A rendkívüli bevételek, ráfordítások nem tartalmazzák társasági adóalap módosító tételeket.

**3.2. IGAZGATÓSÁG, ÜZLETVEZETÉS, FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG RÉSZÉRE
KIFIZETETT ÖSSZES JÁRANDÓSÁG**

Megnevezés	2012. M HUF	2011. M HUF
Ügyvezetés	33	29
Igazgatóság, Felügyelő Bizottság	0	0
Összesen:	33	29

**3.3. 2012. DECEMBER 31-ÉN A BANK AZ ALÁBBI FÜGGŐ ÉS JÖVŐBELI
KÖTELEZETTSÉGEKET TARTOTTA NYILVÁN (az adatok névértéken szerepelnek) :**

	2012. M HUF	2011. M HUF
Ki nem használt hitelkeretek december 31-én	316	22
Függő és jövőbeni kötelezettségek összesen:	316	22

3.4. SAJÁT TULAJDONÚ ÉRTÉKPAPIROK
1. Saját tulajdonú értékpapírok

Befektetési célú:

a) névérték	13 500 MHUF
b) könyv szerinti érték	13 280 MHUF

3.5. FÜGGŐVÉ TETT KAMAT, KAMATJELLEGŰ JUTALÉKOK ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÁS DÍJAI

	M HUF	
	2012.12.31	2011.12.31
Függővé tett kamat állomány (késedelmi kamattal)	1 097	859

2012. évben megfizetett függő kamat devizánként

Millió

CHF	0,4
EUR	0,0
HUF	66,0

3.6. ÁTSTRUKTÚRÁLT HITELÁLLOMÁNY
1. Átstrukturált hitelállomány 2012. december 31-én:

a) Bruttó érték	3 640 MHUF
b) Értékvesztés	1 174 MHUF
c) Nettó érték	2 466 MHUF

3.7. ESZKÖZMINŐSÍTÉS

Eszközminősítés 2012. december 31-én (M HUF):

	Problémamentes		Külön figyelemre méltó		Átlag alatti		Kétes		Rossz		Összesen	
	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet
Értékpapírok	0	0									0	0
Követelések	67 925	0	13 071	-282	782	-147	2 776	-1 534	4 140	-3 226	88 694	-5 189
Mérlegen kívüli tételek	25	0	291	-6	0	0	0	0	0	0	316	-6

A követelésekből csoportos minősítés	Problémamentes		Külön figyelemre méltó		Átlag alatti		Kétes		Rossz		Összesen	
	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvesztés, értékelési különbözet
	22 582		1 574	-52	451	-89	2 653	-1 493	4 018	-3 133	31 278	-4 767

3.8. BIZTOSÍTÉKOK, FEDEZETEK
Kapott biztosítékok, fedezetek, óvadékok állománya 2012. december 31-én

megnevezés	összeg (M HUF)
KAPOTT GARANCIÁK	90
KAPOTT KEZESSÉG	7 607
KAPOTT OVADÉK	2 429
KAPOTT INGATLANFEDEZET	208 031
KAPOTT ADÓTÁRSI FEDEZET	19 708
EGYÉB KAPOTT FEDEZET	17 683
összesen	255 548

3.9. AZON TÉTELEK FELSOROLÁSA, MELYEK A BANKNÁL NEM FORDULTAK ELŐ, ÍGY A KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET EZEKET NEM TARTALMAZZA

1. Általános tartalék még meg nem képzett összege
2. Saját eszköz terhére adott zálogjog
3. Váltótartozás
4. Hátrasorolt eszközök
5. Penzióba kapott vagyontárgyak
6. Többségi részesedéssel működő vállalkozások adatai
7. Társult vállalkozások adatai
8. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások adatai
9. Hátrasorolt kötelezettségek
10. Befektetési szolgáltatás tevékenységének árbevétele és ráfordítása
11. Bevételek bontása földrajzi piacok szerint
12. A kereskedési célú származékos ügyletek lehetséges jövőbeni nettó kifizetései
13. Intézményvédelmi alapokban való részvétel
14. Tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok bemutatása
15. Igazgatóság, üzletvezetés, felügyelő bizottság tagjai részére folyósított kölcsönök, támogatások
16. Lejáratig tartott, hitelkockázat szempontjából kockázatmentesnek minősített értékpapírok állománya
17. Mérlegben nem szereplő, de a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bíró pénzügyi kötelezettségek
18. Lekötött tartalék
19. Kamatkövetelések után képzett céltartalék
20. Saját számára, valamint az ügyfél megbízásából kölcsönbe adott és kölcsönbe vett értékpapírok, másodlagos értékpapírok
21. Valós értéken történő értékelés alkalmazásakor az előre jelzett ügyletek adatai (250/2000 korm.rend. 25. § (39))
22. Meg nem képzett céltartalék, el nem számolt értékvesztés (250/2000 korm.rend. 25. § (15))
23. Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordítása

4. CASH FLOW KIMUTATÁS

Statisztikai számjel:

1	2	3	9	9	5	9	6	6	4	9	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT. 2012. ÉVI CASH-FLOW KIMUTATÁS

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
01.	Kamatbevételek	9 641	8 176
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékesítés visszalírás kivételével)	764	29
03.	+ Egyéb bevételek (célit- felh. és a célit többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszalírásának kivételével)	82	190
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékesítés visszalírás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	0
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-5 979	-4 936
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-74	-284
10.	- Egyéb ráfordítások (célit képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-285	-486
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékesítés kivételével)	-6	-4
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
13.	- Általános igazgatási költségek	-345	-452
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyevi társ. adó- fiz. kötelezettség összegét)	-745	-1 038
15.	- Tárgyevi társasági adó fizetési kötelezettség	-38	-560
16.	- Kifizetett osztalék	-1 000	-1 000
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	2 015	-365
18.	+ Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-8 845	-23 342
19.	+ Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	5 957	29 338
20.	+ Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
21.	+ Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
22.	+ Bef. eszközök között kimutatott ép.-ok áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	770	-3 173
23.	+ Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
24.	+ Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
25.	+ Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	1
26.	+ Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	410	-78
27.	+ Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-295	-342
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	0
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök	0	0
31.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS	12	2 039
32.	ebből: - készpénz (forint - és valutapénztár, csekkek) állományváltozása	0	
33.	- számlapénz (az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven befüli lejáratú betét számlák, valamint a külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betét számla) állományváltozása	12	2 039

4. Vezetőségi jelentés

4.1. A Bank bemutatása

A Bank 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 Bank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank.

A Bank a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás mellett hosszú lejáratú jelzáloghitelek nyújtásával és refinanszírozásával foglalkozik, amelyeknél az ügyletek elsődleges biztosítékaul Magyarország területén lévő, a finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A hatékonyság növelése érdekében a Bank 2008 óta egyes kiszolgáló tevékenységeit, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., folyamatosan kiszervezte az UniCredit Bankhoz. 2009. április 1-jétől a Bank egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Bank végzi.

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

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2012. december 31-én

Igazgatóság

Pórfy György (belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke)
Novákné Bejczy Katalin (belső igazgatósági tag)
Dr. Fűredi Júlia (külső igazgatósági tag)
Bunna Gyula (külső igazgatósági tag)

Felügyelőbizottság

Stefano Santini (a Felügyelőbizottság elnöke)
Dr. Pettkó-Szandtner Judit
Tátrai Bernadett
Kalischky András
Sipos József
Tóth Balázs

4.3. A Bank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Bank elsődleges finanszírozási eszköze a korábbi évekhez hasonlóan 2012-ben is a jelzáloglevél-kibocsátás volt, ezen felül a szükséges források bevonása pénzügyi hitelek formájában történt. A 2012-13. évi 50 milliárd forint keretösszegű Jelzáloglevél és Kötvény Program elindítását a Felügyelet a KE-III-89/2012. számú határozatával 2012. február 24-én hagyta jóvá, amely keretében a Bank – a jóváhagyást követő egy évben – a programtájékoztatóban definiált feltételek mellett jelzálogleveleket bocsátott ki. 2012-ben fedezetlen kötvénykibocsátás nem történt.

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

A Bank 2012. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes, még nem törlesztett névértéke 56,79 milliárd forint volt. A forintjelzáloglevelek állománya 38,93 milliárd forintot, az euróban kibocsátott jelzáloglevelek állománya 15 millió eurót, az alpesi devizában denominált jelzáloglevelek állománya pedig 56 millió svájci frankot tett ki.

4.3.2. Refinanszírozás

Szorosan a lakáshitelek kamattámogatási rendszeréhez köthető önálló zálogjog-vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések teljesen új tevékenységként 2002-ben indultak el a Bankban. Az együttműködések keretében a Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint- és deviza-refinanszírozást kínál.

A lakáscélú hitelintézetekkel történő együttműködések tárgya alapvetően a szerződő felek (hitelintézet és a Bank) jelzáloghitelezésben való szoros együttműködése. Ennek keretében

- a hitelintézet jelzáloghitelt nyújt,
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerinti önálló jelzálogjogot alapít,
- a jelzálogbank – a hitelintézet visszavásárlási kötelezettsége mellett – megvásárolja a hitelintézet által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek.

A termék bevezetése után az első két évben robbanásszerű növekedés volt tapasztalható az üzletág fejlődésében, a növekedés csúcspontja 2003-ban volt. 2004-től folyamatosan csökken az érdeklődés a támogatott jelzáloghitelek refinanszírozása iránt, melynek alapvető oka, hogy a kereskedelmi bankok lakossági használt lakásvásárlási hitelezése a devizahitelek irányába tolódott el. Kedvezőtlenül befolyásolja a támogatott forinthitelek refinanszírozását az is, hogy a kormány a támogatott hitelekre vonatkozó jogszabályokat többször módosította, majd 2009 közepén jelentősen átalakította a kamattámogatásra vonatkozó feltételeket, szűkítette a kedvezményezett kört.

A gazdasági válság hatására 2009-től kezdődően mind a deviza-, mind a forinthitel iránti kereslet, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutat. A forintban kifejezett állományban mutatkozó volatilitás a devizaárfolyamok ingadozásának eredménye. Az eredeti devizában kifejezett állományok egyértelmű csökkenést mutatnak.

4.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A Bank üzletiingatlan-finanszírozási üzletága kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A kölcsönök elsősorban biztosítéka a Bank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan üzemeltetéséből származó árbevétel engedményezése. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Bank. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy deviza alapon keletkeznek, a Bank a finanszírozás során devizahiteleket nyújtott (azon belül is euróban denominált hiteleket), de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

Az üzletág hitelállományának kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

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

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

4.4. A Bank területeinek célja és stratégiája

4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátást, valamint a napi likviditásmenedzsment feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratú összhangjának megteremtése – megfelelően a hatályos jogszabályi követelményeknek –, valamint a kamat-, likviditási és árfolyamkockázatok minimalizálása a csoportszintű szabályozással összhangban.

A Bank tőke- és pénzügyi tevékenysége az UniCredit Csoport és az UniCredit Bank tevékenységével összhangban kerül kialakításra.

4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfóliókezelési és önállózálogjog-vásárlási feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a treasury és a kockázatkezelési területtel.

A refinanszírozási terület egyik alapvető célja, hogy az állomány csökkenését minimalizálja, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, megtartsa, illetve növelje is azt.

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

4.4.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, óvatos finanszírozási paraméterekkel végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió adja.

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

2010. január 1-jétől a Bank 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.

4.5. A Bank eredményei és kilátásai

4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Bank 2012-es kibocsátási tevékenységét jelentős mértékben meghatározta a forint- és a devizahitelállomány – várakozásoknak megfelelő – csökkenése, amellyel párhuzamosan az év során folyamatosan feimerült az eszköz-forrás egyensúly helyreállításának igénye.

A csökkenő hitelállomány következtében az év során lejáró jelzáloglevél-állomány csak részben került megújításra, míg a jelzáloglevél-visszavásárlások az eszköz-forrás és a lejáráti struktúra további finomhangolását tették lehetővé.

A végtörlesztési program 2012 első negyedévére áthúzódó hatásai miatt jelentősen csökkent elsősorban a svájci frank hitelek állománya, ezért a Bank két jelzáloglevél sorozatból (UCJBC 2013/1 és UCJBC 2021/1) az első negyedévben összesen 34 millió svájci frank névértékű jelzáloglevelet vásárolt vissza. 2012-ben svájci frankban és euróban denominált jelzáloglevelek nem kerültek kibocsátásra. A kibocsátott jelzáloglevél-volument tekintve 2012 második felét jellemezte aktívabb kibocsátói tevékenység, mivel az év egyetlen forint-jelzáloglevél lejáráta (UCJBF 2012/A; 6,6 milliárd forint névértékű állomány) augusztus elsején volt esedékes. A kedvezőtlenebb piaci körülmények mellett februárban és májusban összesen 30 millió forint névértékű három éves futamidejű (UCJBF 2015/A) sorozat került kibocsátásra, a csökkenő hozamkörnyezet és a hazai piacokat jellemző kedvező hangulat azonban az év második felében már lehetővé tette a három évnél hosszabb futamidejű jelzáloglevél kibocsátását. Három lépésben (júliusban, szeptemberben és decemberben) összesen 5,73 milliárd forint névértékű, öt éves hátralévő futamidejű (UCJBF 2017/A) sorozat került kibocsátásra.

A forint-jelzáloglevelek nettó állományváltozása -5,97 milliárd forint volt, míg az euróban denominált instrumentumok állománya 30 millió euróval, az alpesi devizában denominált jelzáloglevelek állománya pedig 34 millió svájci frankkal csökkent 2012-ben. Az euróban denominált papírok 30 millió eurós csökkenését az esedékes lejáratok okozták, amelyek nem kerültek megújításra.

2013-ban a kibocsátói aktivitást és a nettó jelzáloglevél-állomány alakulását a forgalomban lévő instrumentumok lejáráti struktúrája mellett elsősorban az általános piaci környezet alakulása fogja meghatározni. Tekintettel arra, hogy a Bank új hitelt jelenleg nem nyújt, a hitelporfólió mérete a normál törlesztésekből és az előtörlesztésekből adódóan idén tovább csökken. Ennek megfelelően 2013-ban a jelzáloglevél-állomány várhatóan tovább csökken, azaz az idén lejáró állomány csak részben kerül megújításra a hitelállomány alakulásának függvényében. 2013-ban a lejáró jelzáloglevél-állomány 3,7 milliárd forintot (UCJBF 2013/A) és 3 millió svájci frankot (UCJBC 2013/1) tesz ki szemben a tavalyi 6,6 milliárd forinttal, illetve a 30 millió euróval. Amennyiben a hazai kötvénytípusú piacokon az elmúlt időszakban végbement jelentős hozamcsökkenés és a jelzáloglevél-felár szűkülés következtében kialakult viszonylag alacsony hozamszintek stabilizálódnak, akkor további lehetőség nyílik a korábbiakhoz képest olcsóbb hosszú lejáratú forrásbevonásra. Az eszköz-forrás szerkezet optimalizálása és a lejáráti struktúrából eredő idei és jövő évi megújítási kockázat csökkentése érdekében a korábbi évek gyakorlatának megfelelően a Bank idén rövid lejáratú jelzáloglevél-visszavásárlásokat is alkalmazhat.

4.5.2. Refinanszírozás

A refinanszírozási forintállomány csökkenése 2012-ben is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege. A forintállomány 2012-ben 4,38 milliárd forinttal csökkent.

A devizaállomány 2012-ben jelentősen lecsökkent főként a végtörlesztések hatására. Új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a hitelek normál és előtörlesztése okozta. A devizaállomány 2012-ben 11,16 milliárd forinttal csökkent.

2013-ban a devizaállomány további csökkenésére számítunk. A refinanszírozási állomány növelésének a közeljövőben nem látjuk lehetőségét, mivel a kormány hitelezési politikájában a forinthitelek felvételét támogatja. A refinanszírozási forintállomány növekedésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésének eredményeképpen az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélnékül.

2012-ben a refinanszírozási terület adta a teljes banki hitelportfólió 49,51 százalékát (43,83 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Bank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A terület tevékenységét 2012-ben továbbra is – a gazdasági válság hatására – kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta. Az üzletág teljesítménye azonban 2012-ben mind hitelállomány, mind pedig bevételek tekintetében a tervezett szint fölött alakult.

A hitelportfólió 2011. december 31-én 13,42 milliárd forint volt, mely a teljes banki hitelállomány 15,16 százalékát adta.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2012. december 31-én 28,26 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek állománya pedig 3,01 milliárd forint volt, mely a teljes banki hitelállomány 31,93, illetve 3,40 százalékát adta.

4.6. Foglalkoztatási politika

A Bank kis létszámú szervezet, a forgalmat 2012-ben 20 fő átlagos állományi létszámmal oldotta meg a feladatok egy részének kiszervezése mellett. Ezen belül a teljes munkaidős átlagos állományi létszám 11 fő, a részmunkaidős állományi létszám 8,66 fő volt.

A 2011. év végi zárólétszám 10,79 FTE, a 2012. év végi zárólétszám pedig 12,85 FTE volt. A létszámváltozás nem jelenti új munkaterületek kialakítását, hanem a korábban kilépett munkavállalói létszám pótlását.

4.7. A Bank főbb kockázatai

4.7.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

A Bank üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét jelentősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági és jogszabályi környezet alakulása, valamint a hazai gazdaság pénz- és tőkepiacainak általános kockázati megtétele. A makrogazdasági környezet, ezen belül a gazdasági növekedés kilátásai, a lakosság rendelkezésére álló jövedelmének alakulásán keresztül jelentősen befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A fentiekén túl a főbb hazai makrogazdasági mutatók alakulása (a GDP, a költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az inflációs pálya) a monetáris politika eszközrendszerén keresztül érdemben befolyásolja a referenciakamat szintjét és a forint árfolyampályáját, amelyek közvetlenül vagy közvetve hatással vannak a forrásköltségek és a hitelportfólió minőségének alakulására. A Bank számára, mivel jelenleg új hitelt nem nyújt, elsősorban a portfólió minőségét és a forrásköltségek szintjét befolyásoló tényezők, ezen belül a hazai gazdaság elhúzódó recessziója, a forintárfolyam tartós gyengülése és a jelzáloglevél-hozamok referenciájának számító állampapírhozamok alakulása számítanak a legfőbb makrogazdasági kockázatoknak rövid távon.

4.7.2. Hitelezési kockázat

A Bank tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Ezen kockázatát a Bank a jogszabályi követelményeknek megfelelő adósminősítési rendszer kialakításával, a kintlévőségeinek és eszközeinek negyedévenkénti minősítésével és értékelésével, kockázatkezelési szabályok kialakításával és azok rendszeres felülvizsgálatával kezeli.

A Bank belső 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 céltartalékképzésre 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 Bank az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérel meg) valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Bank részére az UniCredit Bank végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

A Bank hitelezési kockázatait standard módszer szerint méri és 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.

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 Bank standard módszer szerint méri és kezeli.

A működési kockázati eseményeket és veszteségeket a Bank külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket értékeli, szcenárióelemzéseket készít, és működési folyamatait az értékelés alapján módosítja. A működésikockázat-kezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

4.7.4. Kamatkockázat

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

A Bank esetében a kamatkockázat adódhat

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

A kamatkockázatokat a Bank jelenleg az eszközök és források lejáratú és átárazódási szerkezetének összehangolásával kezeli. Az ilyen típusú kockázatok kezelése derivatív ügylet alkalmazásával is történhet.

4.7.5. Árfolyamkockázat

A Banknak devizaárfolyam-kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a Bank más devizából finanszírozza, mint amely devizában azt az eszköz oldalon nyújtja.

A keletkező nyitott devizapozíciót, amennyiben ennek mértéke elérte a megállapított limitet, a Bank azonnali devizakonverzióval zárja. Az ilyen típusú kockázatot a Bank határidős és devizacsere-ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcseré ügyletekkel, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerekkel is kezelheti.

4.7.6. Likviditási kockázat

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Bank likviditását alapvetően a követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratú megfeleltetése révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejáratú transzformációt is alkalmazhat. Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratú és mennyiségi eltérése indokolja, a Bank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (nostro menedzsment) vagy a kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (strukturális likviditási menedzsment) 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 a Bankra felállított egyedi limitek szabályozzák.

4.8. Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje 2012. december 31-én 16.222 millió forint volt, az előző év végi 14.968 millió forinttal szemben. A növekedést többek között az okozta, hogy a 2012. évi adózott eredmény 2.268 millió forint volt, melyből 226 millió forint az általános tartalékba került, valamint 1.000 millió forint osztalék került kifizetésre. Így a 2012. év végi mérleg szerinti eredmény 1.042 millió forint volt, szemben a 2011. év végi 0 forinttal.

A Bank az általános kockázati céltartalék egy részét is felszabadította az RWA csökkenése következtében, így a szavatoló tőke értéke összességében növekedést mutat.

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

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

ROA ₂₀₁₁ =0%	ROE ₂₀₁₁ =0%
ROA ₂₀₁₂ =0,91%	ROE ₂₀₁₂ =6,87%

A tőke- és az eszköz arányos megtérülés a tárgyévet megelőző évben a végtörlesztés vesztesége miatt volt 0%.

2012 végére a Bank tőkemegfelelési mutatója 22,72% volt.

A Bank 2012. év végi mérlegfőösszege 103,7 milliárd forint, adózás utáni eredménye pedig 2.269 millió forint volt.

5. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek

A forgalomban levő jelzáloglevelek 2012. december 31-i állapot szerinti fedezeti értékei

A forgalomban levő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	38.930.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	10.148.486.000	Ft
Összesen (a+b)	49.078.486.000	Ft
Forgalomban levő devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	17.868.710.000	Ft
➤ Kamata (d)	6.495.366.328	Ft
Összesen (c+d)	24.364.076.328	Ft
Forgalomban levő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	56.798.710.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	16.643.852.328	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	73.442.562.328	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	35.810.042.106	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	16.379.327.522	Ft
Összesen (e+f)	52.189.369.628	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	32.750.439.516	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	12.517.449.781	Ft
Összesen (g+h)	45.267.889.297	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	68.560.481.622	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	28.896.777.303	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	97.457.258.925	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	0	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	0	Ft
Összesen (I+j)	0	Ft

Pótfedezetek

A Bank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja.
Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Banknál történik.

Megnevezés	Névérték	Beszerzési érték
Magyar Államkötvény 2013/D	2.700 MHUF	2.668 MHUF
Magyar Államkötvény 2015/A	3.500 MHUF	3.719 MHUF

6. Végrehajtási árverések

A Bank kérelmére 2012-ben egy végrehajtási árverésre került sor. Az adott ingatlan becsértéke 14.400.000 forint, az árverési vételár pedig 10.080.000 forint volt.

7. Átvett ingatlanok

2012-ben a Bank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2012. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 21.662.173.803 forint, a kamatfizetések összege pedig 3.992.656.687 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 Bank eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a Vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Bank helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokal és bizonytalansági tényezőket.

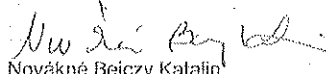
Budapest, 2013. április 17.

UniCredit Bank Zrt.

1.



Pórfy György
elnök-vezérigazgató



Novákne Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag