



ALAPTÁJÉKOZTATÓ

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2021-22. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program

Jelen dokumentum egy (az alább meghatározott) Tájékoztató Rendelet 8. cikke és (az alább meghatározott) Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 25. cikke szerinti alaptájékoztatót, továbbá egy a Tájékoztató Rendelet 4. cikke szerinti önkéntesen elkészített alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában együttesen: **Alaptájékoztató**). Az (1) alaptájékoztató alapján az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a **Kibocsátó**) időről időre az alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetendő jelzálogleveleket és kötvényeket (együtt **Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények**) és oda be nem vezetendő jelzálogleveleket és kötvényeket kíván nyilvánosan (együtt **Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények**) forgalomba hozni illetve szabályozott piacra bevezetni; és (2) az önkéntesen elkészített alaptájékoztató alapján a Kibocsátó időről időre a Tájékoztató Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a), (c) vagy (d) pontja szerinti befektetők részére kíván Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket nyilvánosan forgalomba hozni mindkét esetben a Kibocsátó 180.000.000.000 forint keretösszegű 2021-22. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programja keretében valamint az Alaptájékoztató hatálya és érvényességének időtartama alatt. A Program alapján forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 180.000.000.000 forintot. A jelen Alaptájékoztató egyetlen dokumentumban tartalmazza a tartalomjegyzéket, a Program általános leírását, a releváns kockázati tényezőket, a regisztrációs okmányt, az értékpapírjegyzéket és a végleges feltételek sablonjait. 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a **Kezes**) készfizető kezességvállalási nyilatkozatot (**Nyilatkozat**) tett közzé, amelyben készfizető kezességet (a **Készfizető Kezességvállalás**) vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a Nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hitel jogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan. **A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése a jelen alaptájékoztató (Alaptájékoztató) 9. oldalán kezdődő Kockázati Tényezők című fejezetben található.** Az Alaptájékoztatót a Magyar Nemzeti Bank (az **MNB**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tpt.**), illetve az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a **Tájékoztató Rendelet**) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság H-KE-III-575/2021. számú határozatával 2021. szeptember 29-én jóváhagyta. Az MNB – mint a Tájékoztató Rendelet szerinti illetékes hatóság – az Alaptájékoztatót kizárólag a Tájékoztató Rendelet teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásainak történő megfelelés szempontjából hagyta jóvá, és az MNB jóváhagyása nem tekinthető a Kibocsátóra vagy a Kezesre, valamint a Nyilvános Jelzáloglevelek és a Kötvények minőségére vonatkozó jóváhagyásnak. A Jelzáloglevelekbe vagy Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek saját maguknak kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés. **Az Alaptájékoztató érvényessége az MNB általi jóváhagyásának napjától számított 12 hónapig tart. Az Alaptájékoztató érvényességének lejártát követően felmerülő jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok tekintetében a Kibocsátó és a Kezes nem kötelesek az Alaptájékoztatót kiegészíteni.** A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére (**BÉT**), mint szabályozott piacra történő bevezetése, és ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra. A forgalomba hozandó egyes Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértékét, kibocsátási árait, az egyes Jelzáloglevelek és Kötvények alapján esetlegesen fizetendő kamatokat továbbá az egyes Jelzáloglevelekre és Kötvényekre alkalmazandó és az Alaptájékoztatóban nem részletezett egyéb feltételeket a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) végleges feltételek (a **Végleges Feltételek**) fogják tartalmazni. Az Alaptájékoztatóban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a szövegben vagy a *Definíciók és Meghatározások* című fejezetben található.

**Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott
UniCredit Bank Hungary Zrt.**

Jelen dokumentum egy a Tájékoztató Rendelet 8. cikke és az Európai Bizottság 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének (Tájékoztató Végrehajtási Rendelet) 25. cikke szerinti alaptájékoztatót, továbbá egy a Tájékoztató Rendelet 4. cikke szerinti önkéntesen elkészített alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában együttesen: az Alaptájékoztató). Az (1) alaptájékoztató alapján a Kibocsátó az alaptájékoztatóban megjelölt Tőzsdei Jelzálogleveleket és Kötvényeket és Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni illetve szabályozott piacra bevezetni; és (2) az önkéntesen elkészített alaptájékoztató alapján a Kibocsátó időről időre a Tájékoztató Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a), (c) vagy (d) pontja szerinti befektetők részére kíván Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket nyilvánosan forgalomba hozni mindkét esetben a Kibocsátó 180.000.000.000 forint keretösszegű 2021-22. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programja keretében valamint az Alaptájékoztató hatálya és érvényességének időtartama alatt.

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

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

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

A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VII.16.viii.3. (Jelzáloghitelezési piac alakulása) és VII.16.viii.4. (Versenyhelyzet) címei alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően az MNB által közzétett dokumentumokból, elemzésekből és statisztikai adatokból, a hazai jelzálog-hitelintézetek által közzétett jelentésekből (éves jelentések, éves beszámolók és fedezeti jelentések), valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből és saját adataiból kerültek beépítésre. A *Kibocsátó bemutatása* című fejezet VIII.5. (Makrogazdasági környezet alakulása) címe alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az OECD, az IMF és az Eurostat elemzéseiből, statisztikáiból, továbbá az UniCredit Research és az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből származnak. Az *Ingatlanpiac* című fejezet alatti egyes információk az ezen fejezet szövegében feltüntetett forráshelyeknek megfelelően (i) az ESTON Market Riport 2020 H2, Irodapiac elnevezésű elemzéséből; (ii) a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fórumának (Budapest Research Forum, rövidítve: – BRF, tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary) Ingatlanpiaci jelentéséből (2020 Q4, 2021 Q1); valamint (iii) az MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentéséből (2021. április) kerültek beépítésre. A Kibocsátó megerősíti, hogy az ily módon beépített információk pontosan megfelelnek az eredeti információknak, továbbá, hogy tudomása szerint – oly mértékben amennyire az a fenti intézmények által közzétett eredeti információkból a Kibocsátó számára megállapítható – semmilyen olyan tény nem került kihagyásra, amely alapján a beépített információk pontatlanná vagy félrevezetővé válnának. Az Alaptájékoztató az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépítésre került dokumentumokkal (lásd a *Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok* című fejezetet) összhangban értelmezendő. Az Alaptájékoztató értelmezésekor az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumokat úgy kell tekinteni, hogy azok a dokumentumok az Alaptájékoztatóba beépítésre kerültek, és annak részét képezik.

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalával, illetve értékesítésével kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az értékesítéssel kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag az Alaptájékoztatóban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információnak, illetve kijelentésnek. Sem a jelen Alaptájékoztató, sem a Programmal vagy a Jelzáloglevelekkel vagy Kötvényekkel kapcsolatban közölt bármely egyéb információ (a) nem abból a célból kerül közzétételre, hogy bármely hitelképességi vizsgálat vagy egyéb értékelés alapját képezze, és (b) nem minősül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó arra vonatkozó ajánlásának, hogy a jelen Alaptájékoztató vagy a Programmal vagy a Jelzáloglevelekkel vagy Kötvényekkel kapcsolatban közölt bármely egyéb információ birtokosának Jelzáloglevelet vagy Kötvényt érdemes vásárolnia. Minden olyan befektetőnek, aki Jelzáloglevelet vagy Kötvényt kíván vásárolni, saját független vizsgálatot kell végeznie a Kibocsátó pénzügyi helyzetéről és pénzügyeiről, és magának kell értékelnie a Kibocsátó hitelképességét. Sem a jelen Alaptájékoztató, sem a Programmal vagy a Jelzáloglevelek vagy Kötvények kibocsátásával kapcsolatban közölt bármely egyéb információ nem minősül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó által vagy azok nevében tett felhívásnak arra vonatkozóan, hogy valamely személy Jelzáloglevelet vagy Kötvényt jegyezzen vagy vásároljon.

A jelen Alaptájékoztató közzététele, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények jelen Alaptájékoztatóján, illetve az adott Végleges Feltételeken alapuló értékesítése nem tekinthető a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Alaptájékoztató, illetve Végleges Feltételek keltét követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy a Programmal kapcsolatban közzétett bármely információ a közzététel időpontját vagy (amennyiben az ettől eltér) az információt tartalmazó dokumentumban megjelölt időpontot követően is pontos lesz. A Jelzáloglevelek és Kötvények sem az eddigiekben nem kerültek, sem a jövőben nem kerülnek nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok többször módosított 1933. évi értékpapirokról 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 hozhatóak nyilvánosságra, kivéve akkor, ha arra olyan körülmények között kerül sor, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Vezető Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd). A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen az Amerikai Egyesült Államokban, az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (Magyarországot is ideértve) és Japánban

jogszabályok korlátozzák a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok terjesztését, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalát. A Vezető Forgalmazó, illetve a Forgalmazók nem ígérik, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy tevékenységét a jelen Alaptájékoztató szerinti forgalomba hozatalokat követően a nyilvános értékpapírok futamideje alatt vizsgálják, illetve hogy az Alaptájékoztatóban és a vonatkozó Végleges Feltételekben közzétett információk tekintetében a Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői vagy lehetséges befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújtanak. Ez nem érinti a Tájékoztató Rendelet 23. cikkében foglalt, a Kibocsátónak az Alaptájékoztató, illetve az adott Végleges Feltételek módosítására vonatkozó kötelezettségeit, valamint a Tpt. V. fejezetében előírt rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget. A jelen Alaptájékoztató, illetve az adott Végleges Feltételek nem minősülnek a Kibocsátó, valamint a Vezető Forgalmazó nyilatkozatának arról, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői a rájuk vonatkozó jogszabályok értelmében jogosultak Jelzálogleveleket vagy Kötvényeket vásárolni vagy a Jelzáloglevelekbe vagy Kötvényekbe érdemes befektetni. A Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői viselik Jelzáloglevél vagy Kötvény befektetésük kockázatait. Az Alaptájékoztatóban szereplő előrejelzések a Kibocsátó Vezetőségének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen az előrejelzéseknek megfelelően alakulnak.

A Tájékoztató Rendelet 5. cikke (1) bekezdésének második albekezdésében és a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 23. cikkének (a) pontja szerinti hozzájárulással kapcsolatos tájékoztatás:

Újraértékesítéssel kapcsolatos beleegyezés és felelősségvállalási nyilatkozat: A Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 22. Mellékletének (1) és (2A) pontjaival összhangban a Jelzáloglevelek és Kötvények nem zártkörű forgalomba hozatalának vonatkozásában a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó az Alaptájékoztató tartalmát illetően egyetemlegesen felelnek a Jelzáloglevelek és Kötvények azon tulajdonosainak okozott károk megtérítéséért, akik a Jelzálogleveleiket és Kötvényeiket:

- (i) a Vezető Forgalmazótól vagy más Forgalmazótól 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 – az adott Jelzálogleveleknek illetve Kötvényekre alkalmazandó Végleges Feltételekben meghatározott teljes forgalmazási időszak alatt – Magyarországon vagy az Európai Gazdasági Térség bármely egyéb tagállamában történő felhasználásához hogy ezen Egyéb Forgalmazó(ka)t kizárólag az adott Jelzáloglevelek illetve Kötvények magyarországi nem zártkörű forgalomba hozatala tekintetében "Egyéb Felhatalmazott Forgalmazó(k)ént" jelöli meg
 - (A) a vonatkozó Végleges Feltételekben; vagy
 - (B) a vonatkozó Végleges Feltételek közzétételét követően a Kibocsátó honlapján (<http://www.jelzalogbank.hu>) történő közzététel útján (azzal, hogy a közzététel ezen módja az Egyéb Felhatalmazott Forgalmazókkal kapcsolatos új információk közzététele során is alkalmazandó).

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

TARTALOMJEGYZÉK

I.	A PROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA	8
II.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	9
1.	A Kibocsátónak és a Kezesnek a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján a befektetőkkel szemben fennálló kötelezettségei teljesítésének befolyásolására alkalmas kockázati tényezők	9
1.1	Kibocsátó és Kezes specifikus kockázati tényezők	9
1.2	A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításával kapcsolatos kockázati tényezők	12
1.3	A szabályozói háttérrel kapcsolatos további kockázati tényezők:	13
2.	Kibocsátott Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázati tényezők.	15
2.1	A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos piaci kockázatok értékeléséhez szükséges kockázati tényezők	15
2.2	Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok	16
2.3	A Jelzáloglevelek és a Kötvények egyes típusaihoz kapcsolódó kockázatok	17
2.4	A Jelzáloglevelek és Kötvények alárendeltségi szintjéből eredő kockázatok. (közepes méretű kockázat)	18
2.5	Zöld jelzáloglevelekből / kötvényekből származó kockázatok (alacsony kockázat).	19
3.	Kezessel és a Készfizető Kezességvállalásának teljesítésével kapcsolatos kockázati tényezők	19
3.1	A Készfizető Kezességvállalás jellege	20
3.2	A Készfizető Kezességvállalás hatálya	20
III.	FELELŐS SZEMÉLYEK	22
IV.	A KIBOCSÁTÓ ÉS A KEZES TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA	23
V.	HIVATKOZÁS ÚTJÁN BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK	24
VI.	ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK	27
1.	Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása	27
1.1	Az értékpapírszerzésért felelős személy	27
1.2	Az értékpapírszerzésért felelős személy nyilatkozata	27
1.3	Az értékpapírszerzés összeállításában szakértői minőségben közreműködő személy adatai	27
1.4	Harmadik féltől származó információk	27
1.5	Nyilatkozat jóváhagyásról	27
2.	Kockázati tényezők	27
3.	Alapvető Információk	27
3.1	A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége	27
3.2	Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása	27
3.3	A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei	28
4.	A Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó információk	28
5.	A Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei	28
6.	A Jelzáloglevelek és Kötvények szabályozott piacra történő bevezetése és a kereskedése	29
7.	A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kiegészítő információk	29
8.	Jelzáloglevél Feltételek	31
8.1	Kibocsátó	31
8.2	Felhatalmazás	31
8.3	Hirdetmények és értesítések	31
8.4	A Program	31
8.5	Vezető Forgalmazó	31
8.6	Program Szervező	31
8.7	Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei	32
8.8	Jelzáloglevelek	32
8.9	Jelzáloglevelek forgalomba hozatala	34
8.10	Kétoldalú árjegyzés	35
8.11	Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások	35
8.12	Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről	40
8.13	Felhalmozott Kamat	40
8.14	Diszkont Jelzáloglevelek	40
8.15	Késedelmi Kamat	40
8.16	Kifizetések	40

8.17	Munkaszüneti Napok	41
8.18	Visszavásárlás	41
8.19	Visszaváltási opciók	41
8.20	Érvénytelenítés	43
8.21	Készfizető Kezességvállalás jellege	43
8.22	Készfizető Kezességvállalás hatálya	43
9.	Kötvény Feltételek	45
9.1	Kibocsátó	45
9.2	Felhatalmazás	45
9.3	Hirdetmények és értesítések	45
9.4	A Program	45
9.5	Vezető Forgalmazó	45
9.6	Program Szervező	45
9.7	Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei	46
9.8	Kötvények	46
9.9	Kötvények forgalomba hozatala	47
9.10	Kétoldalú árjegyzés	49
9.11	Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások	49
9.12	Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről	53
9.13	Felhalmozott Kamat	54
9.14	Diszkont Kötvények	54
9.15	Késedelmi Kamat	54
9.16	Kifizetések	54
9.17	Munkaszüneti Napok	54
9.18	Visszaváltási opciók	55
9.19	Érvénytelenítés	56
9.20	Készfizető Kezességvállalás jellege	56
9.21	Készfizető Kezességvállalás hatálya	57
10.	Aukciós Szabályok	58
10.1	Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása	58
10.2	Befizetés módja	58
10.3	Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele	59
10.4	Nem kompetitív ajánlatok elfogadásának lehetősége	59
10.5	Az aukció lebonyolítása	59
10.6	Allokáció	60
10.7	A Jelzáloglevelek és Kötvények várható hozamának a kiszámítási módja	60
11.	A Jegyzési Eljárás Szabályai	61
11.1	A jegyzési vásárlási ajánlatok benyújtása, a befizetés módja	61
11.2	A jegyzési ajánlatok érvényessége	61
11.3	Allokáció	62
11.4	Az értékpapírok jóváírása	62
11.5	A Jelzáloglevelek és Kötvények várható hozamának a kiszámítási módja	62
12.	A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános] Jelzáloglevelek esetén	63
13.	A Végleges Feltételek Mintája [Tőzsdei]/[Nyilvános] Kötvények esetén	75
VII.	A ZÖLDNEK MINŐSÍTETT KÖTVÉNY- ÉS JELZÁLOGLEVÉL-SOROZATOKKAL KAPCSOLATOS KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	86
1.	Zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont források felhasználása	86
2.	Zöld eszközök értékelési és kiválasztási folyamata és szempontrendszere	87
3.	Zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont források nyilvántartása	87
4.	Jelentésszolgálat	88
5.	Külső felülvizsgálat	88
VIII.	REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY	90
1.	Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása	90
1.1	A regisztrációs okmányért felelős személy	90
1.2	A regisztrációs okmányért felelős személy nyilatkozata	90
1.3	A regisztrációs okmány összeállításában szakértői minőségben közreműködő személy adatai	90
1.4	Harmadik féltől származó információk	90
1.5	Nyilatkozat jóváhagyásról	90

2.	Könyvvizsgáló	91
3.	Kockázati tényezők	91
4.	A Kibocsátóra vonatkozó Információk	91
5.	Üzleti áttekintés	91
6.	Szervezeti felépítés	91
7.	Trendek, jelentősen hátrányos vagy lényeges változás	91
8.	Nyereség-előrejelzés vagy –becslés	92
9.	A Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületei	92
10.	A Kibocsátó főreszvényese	93
11.	A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó múltbeli pénzügyi információk	93
12.	Kiegészítő információk	93
13.	Lényeges szerződések	93
14.	Megtekinthető dokumentumok	96
15.	A Kibocsátó bemutatása	97
15.1	A kibocsátó adatai	97
15.2	A Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintése, pénzügyi információk	98
15.3	A Kibocsátó története és fejlődése	106
15.4	Lényeges események, változások	106
15.5	A Kibocsátó szervezeti felépítése	107
15.6	A Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szervei	108
15.7	A Kibocsátó részvényese	109
16.	A Kibocsátó üzleti tevékenységének áttekintése	110
16.1	Fő tevékenységi körök bemutatása	110
16.2	A portfólió minősége	113
16.3	Jelzáloghitelezési piac bemutatása	114
16.4	Versenyhelyzet	115
16.5	Makrogazdasági környezet alakulása	117
16.6	Nyereség előrejelzés	121
17.	A Jelzáloglevelek fedezetével kapcsolatos számítási módszerek bemutatása (ideértve a devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek, illetve a devizában denominált Jelzáloglevelek után fizetendő tőke és kamatállományok forintra történő átszámításával kapcsolatos szabályoknak a bemutatását is)	121
18.	A Kezes bemutatása	123
18.1	A Kezes fontosabb mutatószámai	123
18.2	A Kezes adózás előtti eredménye és tárgyévi nettó eredménye valamint Saját tőke összetétele 2020. és 2019. december 31-én (adatok millió forintban)	123
18.3	A Kezest érintő általános információk:	130
18.4	A Kezes igazgatási, irányító és felügyelő szervei	130
18.5	Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2020. évi teljesítménye és eredménye	131
18.6	Az UniCredit Bank Hungary Zrt. üzletágainak 2020. évi beszámolója	132
18.7	Fenntarthatóság	136
19.	Ingyatlanpiac	137
19.1	Irodapiac	137
19.2	Ipari ingatlanok	141
19.3	Üzlethelyiségek	145
19.4	Kiskereskedelem	147
19.5	Lakáspiac	159
IX.	DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK	168
1. SZÁMÚ MELLÉKLET:	A KEZESSÉGVÁLLALÁSRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	173

I. A PROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

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

A Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve: UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

Kockázati Tényezők A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése az Alaptájékoztató 9. oldalán kezdődő Kockázati Tényezők című fejezetben található.

Program elnevezése Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2021-22. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

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

Jelzáloglevelek leírása A Jelzáloglevelek feltételeinek részletes bemutatása az Alaptájékoztató 31. oldalán kezdődő Jelzáloglevél Feltételek című fejezetben található.

Kötvények leírása A Kötvények feltételeinek részletes bemutatása az Alaptájékoztató 45. oldalán kezdődő Kötvény Feltételek című fejezetben található.

Kezesség leírása A Program alapján forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények tekintetében 2017. november 2-án a Kezes készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a készfizető kezességvállalási nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan. A készfizető kezességvállalási nyilatkozat az Alaptájékoztató 173. oldalán található.

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

II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Kibocsátó és Kezes specifikus kockázati tényezők

- *A COVID-19 járványhelyzetből eredő kockázatok (magas kockázat):* A COVID-19 járványhelyzet 2019. év végén történő megjelenése és 2021 tavaszáig történő áthúzódása turbulenciát okozott a világgazdaságban, a pénzpiacokon, valamint a globális politikai és szociális-közzgazdasági környezetben is. Miközben a kormányok továbbá a nemzetközi szervezetek a járványhelyzet kezelése céljából számos intézkedést hoztak, a Kibocsátó a jelen Alaptájékoztató keltének napján továbbra is nyomon követi a COVID-19 járványhelyzetnek a Kibocsátó és a Kezes működésére, a Kibocsátó és a Kezes tevékenységeivel érintett piacokra és tágabban véve a makrogazdasági kilátásokra gyakorolt esetleges hatásait.

Bár a jelen Alaptájékoztató keltének napján közegészségügyi szempontból nehezen jósolható meg teljes mértékben a COVID-19 járványhelyzet összes hatása, és a COVID-19 fertőzés terjedésének a megakadályozása céljából megelőző jellegű intézkedések (ideértve különösen az utazási korlátozásokat, a karantént, az önkéntes karantént és a gazdasági tevékenységek átmeneti leállítását) kerültek elfogadásra, mindezek ellenére a COVID-19 járványhelyzet

jelentősen hátrányos hatással lehet a Kibocsátó és a Kezes működésére és a gazdasági környezetre, továbbá világszerte a pénzügyi piacokra. A Kibocsátó megítélése szerint a COVID-19 járványhelyzet és az arra válaszként adott vészhelyzeti intézkedések a Kibocsátó és a Kezes üzleti tevékenységét, pénzügyi helyzetét és tevékenységeinek az eredményeit az alábbiak szerint befolyásolhatják.

– A Kibocsátó és a Kezes kölcsönportfóliójának növekvő mértékű restrukturálására és a kölcsönportfólióval kapcsolatos megnövekedett mértékű értékvesztés alkalmazására kerülhet sor, tekintettel arra, hogy a járványhelyzet, a 2020. év tekintetében történő esetleges gazdasági visszaesés és a járványhelyzetre (illetve az azzal együtt járó esetleges gazdasági visszaesésre) adott (kormányzati vagy egyéb) válaszintézkedések – ideértve különösen a jelzáloghitelek törlesztésének esetleges felfüggesztését, a késedelmi kamatok megfizetésével kapcsolatos szabályozás elfogadását, a szerződések felmondásával kapcsolatos korlátozások alkalmazását és/vagy végrehajtási intézkedéseknek vagy fizetési moratóriumoknak a fizetésképtelenségi és/vagy végrehajtási eljárások során történő alkalmazását – negatív hatással lehetnek a Kibocsátó és a Kezes azon képességére, hogy a hitelfelvevőktől törlesztésben részesüljön vagy törlesztést igényeljen.

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

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

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

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

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

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

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

- *Hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos átmeneti fizetési haladék bevezetése (magas kockázat).* 2020. március 18.-ától a COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel várhatóan 2021. szeptember 30-áig tartó fizetési haladék került bevezetésre a hitelezők által (akár vállalati ügyfelek, akár magánszemélyek részére) üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettségek – ideértve az adott szerződést biztosító járulékos és nem járulékos mellékkötelezettségeket is – tekintetében (a továbbiakban: **fizetési moratórium**). A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a fizetési moratórium idejével meghosszabbodik. A fizetési moratórium fennállása alatt lejáratú szerződés a fizetési moratórium végéig meghosszabbodik. A fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. Az adós a fizetési moratórium időtartama alatt bármikor dönthet úgy, hogy él a fizetési moratóriummal. A tőketartozást sem a

fizetési moratórium ideje alatt, sem a fizetési moratórium lejártát követően nem lehet a fizetési moratórium ideje alatt nem teljesített kamat összegével megnövelni. A fizetési moratórium ideje alatt felhalmozódott kamatot a hátralévő futamidőben esedékes törlesztőrészekkel együtt a fizetési moratórium lejártát követően a futamidő alatt, évente egyenlő részletekben kell megfizetni. A fizetési moratórium lejártát követően a futamidő úgy hosszabbodik meg, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet és a fizetési moratórium alatt keletkező részletekben megfizetendő kamat összege együttesen ne haladja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztőrészek összegét. Előfordulhat, hogy a fizetési moratórium hatálya meghosszabbításra kerül a fizetési moratórium végét követő időszak vonatkozásában is. A fizetési moratórium elrendelése csökkenti a Kibocsátó és a Kezes bevételeit és ennél fogva a Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségét.

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

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

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

2019. november 2-án elfogadásra került az Európai Parlamentnek és az Európai Unió Tanácsának a fedezett kötvények kibocsátásáról és a fedezett kötvények felügyeletéről szóló 2019/2162/EU irányelve. Ezen irányelv a fedezett kötvények (ún. *covered bonds*) – ideértve a jelzálogleveleket is – tekintetében egy európai uniós szintű egységes keretszabályozás létrehozatalát célozza. Az irányelv magyar jogrendbe történő átültetésére 2021. június 28.-án került sor, a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény módosításai 2022. július 8.-án lépnek hatályba.

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

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

(együtt a **CRD IV Csomag**). A 2013/36/EU irányelv tagállami jogrendszerekbe történő átültetésének határideje 2013. december 31., illetve az 575/2013/EU rendelet közvetlen alkalmazásának kezdő dátuma 2014. január 1. volt. A 2013/36/EU irányelv a magyar jogrendbe a 2013. évi CCXXXVII. törvény útján került átültetésre.

2019 májusában az Európai Parlament és az Európai Tanács által jóváhagyásra került:

- (a) az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/876 rendelete (2019. május 20.) az 575/2013/EU rendeletnek a tőkeáttételi mutató, a nettó stabil forrásellátottsági ráta, a szavatolótőkére és a leírható, illetve átalakítható kötelezettségekre vonatkozó követelmények, a partnerkockázat, a piaci kockázat, a központi szerződő felekkel szembeni kitétségek, a kollektív befektetési formákkal szembeni kitétségek, a nagykockázat-vállalások és az adatszolgáltatási és nyilvánosságra hozatali követelmények tekintetében történő módosításáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról (továbbiakban **CRR II**).
- (b) az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/878 irányelve (2019. május 20.) a 2013/36/EU irányelvnek a mentesített szervezetek, a pénzügyi holding társaságok, a vegyes pénzügyi holding társaságok, a javadalmazás, a felügyeleti intézkedések és hatáskörök, valamint a tőkefenntartási intézkedések tekintetében történő módosításáról (továbbiakban **CRD V**).

A CRD IV/V. és CRR II alapvetően szigorú tőke megfelelési, likviditási, partnerkockázati és tőkeáttételre vonatkozó követelményeket, valamint vállalatirányítási szabályokat ír elő a hitelintézetek számára. A szabályozói csomagokban foglalt előírások teljesítése fokozott erőfeszítéseket kíván a piaci szereplőktől (ideértve a Kibocsátót is), és pótlólagos tőkebevonási követelmények elé állíthatja ezen szereplőket, ennél fogva befolyásolhatja ezen szereplők jövedelmezőségét és pénzügyi helyzetét.

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

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

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

1.2 A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításával kapcsolatos kockázati tényezők

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

1.3 A szabályozói háttérrel kapcsolatos további kockázati tényezők:

- (i) a jegybank és egyéb hatóságok monetáris-, kamat- és gazdaságpolitikai intézkedései;
 - (ii) általános változások a kormány szabályozási politikájában, amelyek jelentősen befolyásolhatják a befektetői döntéseket azokon a piacokon, amelyeken a Kibocsátó és a Kezes tevékenységét végzi;
 - (iii) általános változások a szabályozói követelményekben (tőke megfeleléssel kapcsolatos prudenciális szabályok, azon szabályok, amelyek a pénzügyi stabilitást növelik);
 - (iv) a piaci versennyel és 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. Így különösen a COVID-19-es járványhelyzettel összefüggésben a magyarországi hitelintézetek (ideértve a Kibocsátót és a Kezest is) a 2020. adóévre vonatkozóan különadót voltak kötelesek fizetni 2020. június 10-ig, 2020. szeptember 10-ig és 2020. december 10-ig egyenlő részletekben. A különadó alapja a 2020. adóévi adóalap 50 milliárd forintot meghaladó része, a különadó mértéke 0,19 százalék. A különadó csökkentette a Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségét;
 - (viii) jogrendszer diszfunkciója, amely a bírósági folyamatokat és/vagy a végrehajtást jelentősen késlelteti;
 - (ix) minden egyéb olyan körülmény, amely során az ítéletek végrehajtása vagy a végrehajtási folyamat jelentős késedelmet szenved; és
 - (x) bármilyen politikai esemény, amely jogi bizonytalanságot okoz, és amely befolyásolja a Kibocsátó szolgáltatásai és banki termékei iránti keresletet.
- *A gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok (közepes mértékű kockázat):* A Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségét kedvezőtlenül befolyásolhatja a globális és/vagy régiós és/vagy hazai gazdasági környezet általános romlása. Az olyan tényezők, mint a gazdasági növekedés alakulása, a szabályozói környezet változása, az általános hitelkereslet, a kamatszint, az infláció, a befektetői hangulat, a likviditáshoz jutás és ennek költsége, a nemzetközi pénzügyi piacok likviditása vagy a pénz-és tőkepiacok volatilitása jelentősen befolyásolhatják a Kibocsátó és a Kezes üzleti kilátásait, jövedelmezőségét, valamint a hitelportfólió minőségének alakulását. A Kibocsátó és a Kezes üzleti eredményét kedvezőtlenül befolyásolhatja a rendszerszintű kockázatok emelkedése, amelyet a bankrendszer működésének, likviditási helyzetének átmeneti vagy tartós zavara idézhet elő.
 - *A Kibocsátó eszközeinek és forrásainak különböző lejáratú szerkezete és eltérő kamatozása strukturális (i) kamat-, (ii) árfolyam- és (iii) likviditási pozíciókat eredményez (közepes mértékű kockázat):* A Kibocsátó kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. Mivel a Kibocsátó jelzálog-hitelintézetként végzi üzleti tevékenységét szigorú jogi feltételek mellett – így különös tekintettel arra, hogy a Kibocsátó betétgyűjtést nem folytat –, eszköz-forrás szerkezete a hazai piacon működő kereskedelmi bankokkal összehasonlítva speciálisnak tekinthető. A Kibocsátó által refinanszírozott hitelek tipikusan közép-, illetve hosszú lejáratú, 1-5 éves kamatperiódusú hitelek. Ezzel szemben a finanszírozás forrása jellemzően a Jelzáloglevél és a Kötvény, amelyekre általában közép- és hosszú lejárat, fix kamatozás jellemző.

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

A Kibocsátó az eszközeinek és forrásainak lejáratú összhangját a kibocsátott Jelzáloglevél- és Kötvényállomány lejáratú szerkezetének finomhangolásával, valamint származtatott (derivatív) ügyleteken keresztül biztosítja. Az állandó lejáratú összhang azonban nem garantálható, amely a Kibocsátó számára likviditási kockázatot eredményez. A likviditáskezelés alapvető célja a

meglévő likviditási kockázatok csökkentése és semlegesítése. A Kibocsátó likviditáskezelési tevékenysége jellemzően a rövid távú (1-3 hónapos lejáratú szegmens) és a strukturális (1 évnél hosszabb futamidő) eszköz-forrás lejáratú összhang javítására, illetve a külső és belső likviditási követelmények teljesítésére fókuszál.

- *Hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok (közepes mértékű kockázati tényező):* A Kibocsátó és a Kezes számára kockázatot jelent a hitelek ügyfelek által történő előtörlesztése is, amely egyrészt átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly romlását eredményezheti, másrészt a jelzáloglevelek fedezeti portfóliójának csökkenését okozza. Az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú külső és belső szabályok vonatkoznak, és a Kibocsátó részére e szabályoknak megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközök állnak rendelkezésre az eszköz-forrás egyensúly helyreállítására (ideértve a Kibocsátó által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek és kötvények részleges vagy teljes visszavásárlását, pótfedezet bevonását vagy a rendes fedezetek állományának emelését is). Az új hitelek folyósításának növekvő aránya a teljes állományon belül csökkenti az előtörlesztésből fakadó kockázatokat.
- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok és piaci kockázat (közepes mértékű kockázat):* Nyitott gazdaság lévén Magyarország növekedési kilátásait a nemzetközi konjunkturális folyamatok jelentősen befolyásolják. A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok érdemben befolyásolják a hazai gazdaság teljesítményét, a hazai kamatlábak, állampapírpiazi hozamok, tőzsdei árfolyamok alakulását. A makrogazdasági környezet és a hazai gazdaság általános befektetői megítélése és az ezzel kapcsolatos piaci várakozások és kondíciók változása jelentősen befolyásolják a Kibocsátó és a Kezes piaci forrásszerzési képességét és a Kibocsátó valamint a Kezes forrásköltségeinek alakulásán keresztül a Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségét.

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

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

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

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

A Kibocsátó és a Kezes belső szabályzatai az UniCredit Bank Hungary Zrt. összevont kockázatkezelési elveinek megfelelően tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, a kockázatvállalási szerződések megkötésére, az ügyfelek és adósok minősítésére, a kockázatvállalási döntési rendre, a fedezetek értékelésére, az ügyletek monitoringjára, valamint az értékvesztésre és céltartalék-képzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az IFRS sztenderdek, mind az UniCredit Csoport

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

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

- **Működési kockázat (alacsony kockázat):** Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, ember által okozott hibákból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezetből eredő veszteségek bekövetkezésének valószínűségét értjük. A működési kockázati eseményeket, veszteségeket a Kibocsátó és a Kezes külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket kiértékeli, szcenárió-elemzéseket készít, adott esetben működési folyamatait a kiértékelés alapján módosítja. A Kibocsátó működési kockázatkezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.
- **Rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat (alacsony kockázat):** A Kibocsátó és a Kezes üzleti tevékenységét, tőkemegfelelésre vonatkozó jogszabályi kötelezettségének teljesítését veszélyeztetheti a rendelkezésre álló tőke bármilyen okból kifolyólag bekövetkezett jelentős csökkenése, amely felügyeleti szankciókat vonhat maga után.
- **Piaci versenyből eredő kockázatok (alacsony kockázat):** A lakossági lakáshitelezési, illetve jelzáloghitelezési piac sokszereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarék pénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók, pénzügyi vállalkozások), miközben a Jelzáloghitel-finanszírozási Megfelelési Mutató (JMM) bejelentése óta eltelt időszakban a jelzálogbankok piacát is egyre intenzívebb verseny jellemzi az új jelzálogbankok megjelenése miatt kibővült szektorban. A piaci versenyből eredő kockázatok emelkedését eredményezheti a hazai jogszabályi környezet olyan irányú megváltozása, amely közvetlen vagy közvetett módon ösztönzi a piaci versenyt a lakossági hitelek piacán, vagy ha bizonyos feltételek mellett a kereskedelmi bankok számára is lehetővé tenné a jelzáloglevél-kibocsátást.
- **Az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok (alacsony kockázat):** A Kibocsátó és a Kezes számára kockázatot jelent az ingatlanpiaci árak volatilitása, illetve tartós visszaesése. Kedvezőtlen ingatlanpiaci trend pótfedezet bevonását vagy jelzáloglevél visszavásárlását teheti szükségessé a fedezeti könyv eszköz-forrás szerkezeti egyensúlyának helyreállítása érdekében. Az ingatlanbiztosíték érvényesítésének lehetőségét szűkítő vagy korlátozó jogszabályváltozások rontják a Kibocsátó és a Kezes jövedelmezőségi kilátásait.

2. KIBOCSÁTOTT JELZÁLOGLEVELEKHEZ ÉS KÖTVÉNYEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.

2.1 A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos piaci kockázatok értékeléséhez szükséges kockázati tényezők

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

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

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

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

2.2 Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok

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

- *Hitelminősítés kockázata: Hitelminősítés kockázata (közepes mértékű kockázat):* A Kibocsátó Jelzálogleveleit a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2020. december 9-én a „A2” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. Meglévő minősítés esetén a hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi teljeskörűen az értékpapír struktúrával, a piaccal, az árfolyammal, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket illetően. A hitelminősítés nem tekinthető az értékpapírok vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.

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

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

2.3 A Jelzáloglevelek és a Kötvények egyes típusaihoz kapcsolódó kockázatok

- *Részben megfizetett Jelzáloglevelek és Kötvények (magas kockázat):* A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amelynek kibocsátási ára több részletben fizethető meg. A befektető elvesztheti teljes befektetését abban az esetben, ha a további részletek befizetése meghiúsul.
- *Változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények kamatszorzó vagy egyéb tőkeáttétel alkalmazásával (magas kockázat):* A változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet. Abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek és Kötvények kamatozásának meghatározásakor szorzó, tőkeáttétel, cap vagy floor vagy ezek bármely kombinációja kerül alkalmazásra, a Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyam volatilitása meghaladhatja az olyan értékpapírokét, amelyek kamatozását ilyen tényezők nem befolyásolják.
- *Fixről Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények (magas kockázat):* Az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények olyan szelvényvel rendelkezhetnek, amelyek a Kibocsátó választása alapján fixről változó kamatozásúra vagy változóról fix kamatozásúra változtathatóak át. A Kibocsátó azon képessége, hogy az érvényes kamatot átkonvertálja, befolyásolhatja a másodlagos piacot és a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát, tekintettel arra, hogy a konvertálásra feltételezhetően olyan időszakban kerül sor, amikor a Kibocsátó finanszírozási költségei a korábbiakhoz képest alacsonyabbak.
- *Jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények (magas kockázat):* A jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket a hagyományos kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest nagyobb árfolyamkilengések jellemzik. Általánosságban elmondható, hogy minél hosszabb az ilyen típusú Jelzáloglevél vagy Kötvény futamideje, annál nagyobb a Jelzáloglevél vagy Kötvény árfolyamának ingadozása a hasonló lejáratú, fix kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest.
- *Jelzáloglevelek és Kötvények a Kibocsátó választása alapján gyakorolható visszaváltási opcióval (közepes mértékű kockázat):* Ez a fajta opció limitálhatja a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát. Az alatt az időszak alatt, amelyben a Kibocsátó élhet visszaváltási jogával, illetve az ezen visszaváltási időszakot megelőző időszakban az értékpapír piaci árfolyama általában nem haladja meg a meghatározott visszaváltási árfolyamot. A Kibocsátó általában akkor él visszaváltási jogával, amikor a finanszírozási költségei elmaradnak a már kibocsátott Jelzáloglevél és/vagy Kötvény hozamától. Az ilyen időszakban a befektető általában nem tudja a visszaváltásból eredő tőkét a visszaváltott értékpapír hozamánál magasabb hozamon újra

befektetni. A fentiek miatt a befektetőnek a rendelkezésre álló értékpapírokat figyelembe véve szükséges mérlegelnie az újrabefektetési kockázatot.

- *Indexált kamatozású és kettős devizanemű Jelzáloglevelek és Kötvények (közepes mértékű kockázat):* A Kibocsátó kibocsáthat olyan Jelzálogleveleket és Kötvényeket, amelyek kamatindex és /vagy képlet vagy valamely értékpapír, deviza vagy szabványosított tőzsdei termék árfolyamváltozása, illetve hozamváltozása vagy egyéb tényezők (együttesen: **Releváns Tényező**) alapján kerül meghatározásra. A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amely alapján a tőke törlesztésére és a kamatok megfizetésére egy vagy több olyan devizában kerül sor, amelyek adott esetben az eredeti kibocsátási devizanemtől eltérhetnek. A lehetséges befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy:
 - (i) az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet;
 - (ii) előfordulhat, hogy az adott Jelzáloglevél és Kötvény esetleg nem fizet kamatot;
 - (iii) a tőketörlesztésre vagy a kamatfizetésre különböző időben és a várthoz képest eltérő devizában kerül sor;
 - (iv) a befektetett tőkék jelentős részét elveszthetik;
 - (v) a Releváns Tényezőt erős volatilitás jellemezheti, amely nem feltétlenül mutat együttmozgást a kamatok, a devizaárfolyam, illetve egyéb tényezők változásával;
 - (vi) amennyiben a Releváns Tényező esetén egynél nagyobb szorzó vagy tőkeáttétel is alkalmazásra kerül, a Releváns Tényező tőke- és kamatfizetésre tett hatása felerősödhet;
 - (vii) a Releváns Tényező változásának időpontja hatással lehet a Jelzáloglevelek és Kötvények hozamára, akár abban az esetben is, ha a Releváns Tényező átlagos szintje egybeesik a befektető várakozásával. Általánosságban, minél korábban változik a Releváns Tényező, annál nagyobb a hozamra gyakorolt hatása; és
 - (viii) az indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt az index múltbeli alakulása nem jelent garanciát az index jövőbeli alakulására. Ennek megfelelően a befektetőknek ajánlott egyeztetniük a pénzügyi és jogi tanácsadójukkal az indexált kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázatokról, valamint arról, hogy az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények megfelelő befektetési formák-e számukra.

A kibocsátó 2020. évre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentése teljes terjedelmében elérhető az UniCredit Jelzálogbank Zrt. honlapján. A jelentés az alábbi hivatkozáson keresztül érhető el:

[2020. évi Kockázatkezelési Jelentés](#)

2.4 A Jelzáloglevelek és Kötvények alárendeltségi szintjéből eredő kockázatok. (közepes méretű kockázat)

Csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárás – ideértve a szanálást vagy átszervezést is – esetén a Jelzáloglevél- illetve Kötvénytulajdonosoknak teljesítendő kifizetések várható terjedelmére és ütemezésére gyakorolt hatás:

A Jelzáloglevelek és a Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt kötelezettségeit testesítik meg. A magyar jogszabályok alapján a Kibocsátó ellen csőd eljárás nem indítható. A 2014. évi XXXVII. törvény 58. § (1) bek. (c) pontja alapján egy, a Kibocsátó szanálása esetén alkalmazható hitelezői feltőkésítési intézkedés hatálya a Kötvényekre kiterjedhet, ugyanakkor nem terjedhet ki a Jelzáloglevelekre. A fentiek mellett a Kötvényektől eltérően a Jelzáloglevelek, a Jht. 14. és 14/A §-ai szerinti fedezettel biztosítottak. A Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20-21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek az alábbiak szerint:

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

2.5 Zöld jelzáloglevelekből / kötvényekből származó kockázatok (alacsony kockázat).

Függetlenül attól, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények adott esetben „zöld jelzáloglevelekként / kötvényekként” is kibocsátásra kerülhetnek, előfordulhat, hogy a Jelzáloglevelekből / Kötvényekből befolyó bevételek felhasználása nem minden esetben lesz összhangban az adott befektető saját befektetési kritériumaival

A vonatkozó Végleges Feltételek ilyen irányú rendelkezése esetén a Kibocsátó az adott Jelzáloglevelekből / Kötvényekből befolyó bevételeket a „zöld jelzáloglevelek / kötvények” tekintetében irányadó – és a VII. fejezetben részletesen bemutatott környezetbarát, illetve környezet-tudatos – felhasználási célokkal összhangban tervezi felhasználni. A Jelzáloglevelekbe / Kötvényekbe történő befektetést érintő döntéseik meghozatala előtt a Jelzáloglevelek / Kötvények esetleges befektetői számára javasolt a saját hatáskörükben is mérlegelniük ezen felhasználási cél relevanciáját, valamint azt, hogy szükség lehet-e további vizsgálatokat végezniük a Jelzáloglevelekből / Kötvényekből befolyó bevételek tervezett felhasználása tekintetében. Előfordulhat, hogy a bevételeknek a fenti felhasználási célokkal összhangban történő tényleges felhasználása nem fog teljes mértékben megfelelni, illetve nem lesz összhangban bármely jelenlegi vagy jövőbeli befektetői elvárással vagy az adott befektető számára kötelező erejű rendelkezéssel, szabállyal, iránymutatással vagy portfóliókezelői megbízással.

A Kibocsátó felhívja az esetleges befektetők figyelmét arra is, hogy jelenleg nincs olyan egyértelműen rögzített, a széles körű piaci konszenzus által is elismert definíció annak kapcsán, hogy pontosan mely projektek tekinthetők „zöldnek” vagy „fenntarthatónak” vagy ezzel egyenértékű projekteknek. Előfordulhat továbbá, hogy ilyen definíció a jövőben sem kerül pontos meghatározásra. Ennek megfelelően nem biztosított, hogy a Kibocsátó által a VII. fejezetben részletezett felhasználási célok valóban összhangban lesznek a befektetők által támasztott valamennyi jövőbeli elvárással. Előfordulhat továbbá, hogy a Kibocsátó által tervezett felhasználási célok jövőbeli megvalósítása során olyan a környezetvédelem vagy a fenntarthatóság szempontjából káros hatások következnek be, amelyek befolyással lehetnek a felhasználási cél megvalósíthatóságára.

Amennyiben a Jelzáloglevelek / Kötvények a fentiek miatt vagy bármilyen okból nem minősülnének „zöld jelzáloglevélnek / kötvénynek”, az nem eredményezne rendkívüli lejáratási eseményt.

3. KEZESSEL ÉS A KÉSZFIZETŐ KEZESSÉGVÁLLALÁSÁNAK TELJESÍTÉSÉVEL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

Az elmúlt évekre vonatkozó, a Kezes által közzétett Kockázatkezelési Jelentések teljes terjedelmükben elérhetőek az UniCredit Bank Hungary Zrt. honlapján. A jelentések az alábbi hivatkozásokon keresztül érhetőek el:

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

A Kezes 2019. és 2020. évekre vonatkozó Kockázatkezelési Jelentései teljes terjedelmükben elérhetőek az UniCredit Bank Hungary Zrt. honlapján. A jelentések az alábbi hivatkozásokon keresztül érhetőek el:

https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3_jelentes_konsz_2020_HU_reviewed_new_logo_ICJav.pdf

https://www.unicreditbank.hu/content/dam/cee2020-pws-hu/Rolunk/befektetok/Pillar3_jelentes_konsz_2019_HU.pdf

3.1 A Készfizető Kezességvállalás jellege

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

3.2 A Készfizető Kezességvállalás hatálya

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

a Készfizető Kezességvállalás alapján. A jelen pont szerinti megszűnés nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készfizető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad, amíg az esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

III. FELELŐS SZEMÉLYEK

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

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

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

Budapest, 2021. szeptember 15.

Kibocsátó

Unicredit Jelzálogbank Zrt.

1.

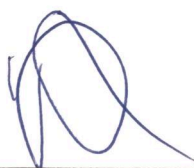


Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor
Igazgató, igazgatósági tag

Vezető Forgalmazó



Csáky Attila
Ügyvezető Igazgató



Scholtz Péter
Ügyvezető Igazgató

Unicredit Bank Hungary Zrt.

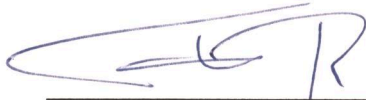
IV. A KIBOCSÁTÓ ÉS A KEZES TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

A Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését. A Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetésben közreműködő, illetve adott esetben a bevezetést kérő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetésről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2021. február 22-én kelt 23/2021. számú határozata. A Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését a BÉT a saját hatáskörében eljárva, a Kibocsátótól és a Vezető Forgalmazótól függetlenül hagyja jóvá. Ezáltal a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetése nem garantált.

Budapest, 2021. szeptember 15.

Kibocsátó

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.

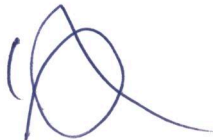


Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató



Dr. Juhász Viktor
Igazgató, igazgatósági tag

Vezető Forgalmazó



Csáky Attila
Ügyvezető Igazgató



Scholtz Péter
UniCredit Bank Hungary Zrt. Ügyvezető Igazgató

V. HIVATKOZÁS ÚTJÁN BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

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

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

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

- (ii) A Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2020. évi [éves jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Független könyvvizsgálói jelentés:	4-8. oldalak;
Éves beszámoló:	9-63. oldalak;
Vezetőségi jelentés:	64-74. oldalak;
Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek:	75. oldal;
Végrehajtási árverések:	76. oldal;
Átvett ingatlanok:	76. oldal; és
Jelzáloghitel-törlesztések összege:	76. oldal.

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

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

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

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

Üzleti beszámolók:	21-27. oldalak; és
Konszolidált éves beszámoló:	29-87. oldalak.

- (vi) A Kezes IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolóját és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentést is tartalmazó 2020. évi [éves jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Üzleti beszámolók:	14-21. oldalak; és
Konszolidált éves beszámoló:	30-93. oldalak.

- (vii) A Kezes Készfizető Kezességvállalási [Nyilatkozata](#).

- (viii) A Kibocsátó 2020. évre vonatkozó [Kockázatkezelési Jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Kockázatkezelési célkitűzések és szabályok:	8-25. oldalak;
Alkalmazási kör:	23. oldal;
Szavatoló tőke:	24-34. oldalak;
Tőkekövetelmények:	35-39. oldalak;
Partnerkockázati kitettség:	40-46. oldalak;
Tőkepufferek:	46. oldal;
A globális rendszerszintű jelentőség mutatói:	47. oldal;
Hitelkockázati kiigazítások:	47-65. oldalak;
Meg nem terhelt eszközök:	66-67. oldalak;
A külső hitelminősítő intézetek igénybevétele:	68. oldal;
Piaci kockázatnak való kitettség:	69. oldal;
Működési kockázat:	69. oldal;
A kereskedési könyvben nem szereplő részvénykitettségek:	69. oldal;
A nem a kereskedési könyvben szereplő kitételek kamatláb kockázata:	70-71. oldalak;
Az értékpapírosítási pozíciókban fennálló kitételek:	71. oldal;
Javadalmazási politika:	72-73. oldalak;
Tőkeáttétel:	74-76. oldalak;
A hitelkockázat belső minősítésen alapuló módszerének alkalmazása a hitelkockázatra:	77. oldal
A hitelkockázat-mérséklési technikák alkalmazása:	78-82. oldalak;
A működési kockázat mérési módszerének alkalmazása:	82. oldal;
A piaci kockázati belső modell alkalmazása:	82. oldal; és
Eszközarányos jövedelmezőségi mutató	82. oldal.

- (ix) A Kezes 2020. évre vonatkozó [Kockázatkezelési Jelentése](#), ideértve a jelentés alábbi oldalain szereplő információkat:

Kockázatkezelési célkitűzések és szabályok:	9-26. oldalak;
Alkalmazási kör:	27-30. oldalak;
Szavatoló tőke:	31-41. oldalak;
Tőkekövetelmények:	42-46. oldalak;
Partnerkockázati kitettség:	47-54. oldalak;
Tőkepufferek:	55-60. oldalak;
A globális rendszerszintű jelentőség mutatói:	61. oldal;
Hitelkockázati kiigazítások:	61-86. oldalak;
Meg nem terhelt eszközök:	87-88. oldalak;
A külső hitelminősítő intézetek igénybevétele:	89. oldal;
Piaci kockázatnak való kitettség:	90. oldal;
Működési kockázat:	91. oldal;
A kereskedési könyvben nem szereplő részvénykitettségek:	92-93. oldalak;
A nem a kereskedési könyvben szereplő kitettségek kamatláb kockázata:	93-94. oldalak;
Az értékpapírosítási pozíciókban fennálló kitettségek:	94. oldal;
Javadalmazási politika:	95-131. oldalak;
Tőkeáttétel:	132-134. oldalak;
A hitelkockázat belső minősítésen alapuló módszerének alkalmazása a hitelkockázatra:	135-144. oldalak
A hitelkockázat-mérséklési technikák alkalmazása:	145-151. oldalak;
A működési kockázat fejlett mérési módszerének alkalmazása:	152. oldal;
A piaci kockázati belső modell alkalmazása:	152. oldal; és
Nyilvánosságra hozatal COVID-19	153-154. oldalak.

Az Alaptájékoztató, továbbá a Kibocsátó valamint a Kezes éves és féléves jelentései a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a BÉT (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint az MNB által üzemeltetett (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon elérhetőek vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetőek a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Kibocsátó Alapszabálya a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>) honlapján elérhető továbbá a Kibocsátó Alapszabálya, valamint a Kezes 2020. december 11-ei alapszabálya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. Közzétételét követően az Alaptájékoztató a Tájékoztató Rendelet 23. cikkével összhangban és az MNB jóváhagyásával kiegészítésre kerülhet. Az ezen kiegészítésben (vagy a kiegészítésbe hivatkozás útján beépített dokumentumokban) foglalt információk megfelelően módosítják vagy helyettesítik a jelen Alaptájékoztatóban (vagy az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumokban) foglalt vonatkozó információkat.

VI. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK

1. FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA

1.1 Az értékpapírjegyzékért felelős személy

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

1.2 Az értékpapírjegyzékért felelős személy nyilatkozata

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

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

1.3 Az értékpapírjegyzék összeállításában szakértői minőségben közreműködő személy adatai

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

1.4 Harmadik féltől származó információk

A jelen értékpapírjegyzék harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

1.5 Nyilatkozat jóváhagyásról

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

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

3. ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK

3.1 A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltisége

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

3.2 Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása

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

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

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

Abban az esetben, ha a fentiekől eltérő célból kerül sor a Program keretében megvalósuló Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalára, az erre vonatkozó információk az adott forgalomba hozatalt érintő Végleges Feltételekben kerülnek feltüntetésre. A Kibocsátó szándéka zöld jelzáloglevelek / kötvények kibocsátásából származó források olyan zöld eszközök refinanszírozásához történő felhasználása, amelyek megfelelnek a VII.1 alfejezetben bemutatott energiahatékonysági kritériumoknak. A zöld jelzáloglevelek / kötvények kibocsátása a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátási Program időhatálya alatt a Program jogi keretein belül valósul meg.

3.3 A Program keretében megvalósuló kibocsátások költségei

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

4. A JELZÁLOGLEVELEKRE ÉS KÖTVÉNYEKRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

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

Elszámolóház

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

Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok képvisellete

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

Adózás

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

5. A JELZÁLOGLEVELEKRE ÉS KÖTVÉNYEKRE VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI

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

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

6. A JELZÁLOGLEVELEK ÉS KÖTVÉNYEK SZABÁLYOZOTT PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSE ÉS A KERESKEDÉSE

A Kibocsátó Igazgatósága a 2021. február 22-én kelt 23/2021. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-forrás gazdálkodás és Piaci kockázatkezelés területei, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Treasury együttes felhatalmazást kapnak arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről – az UniCredit Group Hungary Zrt. Eszköz-forrás (ALCO) Bizottságának értesítése mellett – döntsenek.

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

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

7. A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÉS KÖTVÉNYEKSEL KAPCSOLATOS KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

Tanácsadók

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

Könyvvizsgáló

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; könyvvizsgálói kamarai szám: 000083; 2020. június 1-től a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: Mádi-Szabó Zoltán (lakcím: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 2.). Mádi-Szabó Zoltán a Magyar Könyvvizsgálói Kamara Minőségellenőrzési Bizottságának elnöke (kamarai engedély száma: 003247)).

A könyvvizsgáló a Kibocsátó IFRS szerinti 2019-es és 2020-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

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

A könyvvizsgáló a Kezes IFRS szerinti 2019-es és 2020-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

Vagyonellenőr

A Kibocsátó Vagyonellenőre a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; kamarai szám: 001464; teljesítési segéd: PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.), melynek képviselője Barsi Éva (cégtárs és bejegyzett könyvvizsgáló; kamarai engedély száma: 002945).

Vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.

Hitelminősítés

A Kibocsátó által kibocsátott Jelzálogleveleket a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2020. december 9-én „A2” hosszú távú hitelminősítéssel látta el. A Kibocsátó által kibocsátott Jelzáloglevelek a Moody's Investor Service értékelési skálája alapján a befektetési kategóriába tartoznak. A Jelzáloglevelekre kiadott hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

A Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézet hivatalos honlapján található, az intézet által alkalmazott osztályzati módszertan alapján a „A” besorolási sávba tartozó befektetéseket definíciószerűen alacsony hitelkockázat jellemzi, az ilyen befektetések felső-közép besorolásúnak tekinthetők. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján valamennyi „A” hitelminősítéssel ellátott befektetés a befektetési kategóriába tartozik.

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

8. JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

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

8.1 Kibocsátó

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

8.2 Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2021. február 22-én kelt 23/2021. 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.

8.3 Hirdetmények és értesítések

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

8.4 A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2021-22. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy a Kibocsátó korábbi, „UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program” elnevezésű kibocsátási programja (a **Korábbi Program**) eredetileg 2021. október 11. napjáig volt érvényes. A Kibocsátó a Korábbi Programot lezárta és a Magyar Nemzeti Bank jóváhagyó határozatának keltét követő Jelzáloglevél kibocsátásokra kizárólag az új Program keretében kerülhet sor.

(b) Keretösszege

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

8.5 Vezető Forgalmazó

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

8.6 Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

8.7 Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

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

8.8 Jelzáloglevelek

(a) Típusa

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

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Jelzáloglevelek jellege

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

Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a felszámolási költségek kiegyenlítését követően a Fedezet nyilvántartásba bejegyzett Rendes és Pótfedezet, valamint a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosokkal – valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnereivel – szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel. Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendes és Pótfedezetet képező vagyonára, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyonrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon részére, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, a követeléseik erejéig kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.

A 2014. évi XXXVII. törvény 58. § (1) bek. (c) pontja alapján egy, a Kibocsátó szanálása esetén alkalmazható hitelezői feltőkésítési intézkedés hatálya nem terjedhet ki a Jelzáloglevelekre.

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

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

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

A Jelzáloglevél-tulajdonosok vagy Tulajdonosok bármely Jelzáloglevél vonatkozásában a Jelzáloglevelek mindenkor tulajdonosait jelentik. A Jelzáloglevelek átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével és a Jelzálogleveleknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Jelzáloglevél-tulajdonos, aki tulajdonjogát a fentieknek megfelelően szerezte, a Jelzáloglevél jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő, és mint ilyen jogosult minden ilyen Jelzáloglevél kapcsán teljesített kifizetésre akkor is, ha a Jelzáloglevél lejárt. A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak továbbá a Jelzáloglevelekből eredő tőke- és kamatkifizetésekre valamint az Alaptájékoztatóban meghatározott vagy jogszabály alapján Őket megillető egyéb jogaik gyakorlására.

(g) A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása

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

(h) Futamidő

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

(i) A Jelzáloglevelek névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

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

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

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

8.9 Jelzáloglevelek forgalomba hozatala

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

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

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

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

(c) Árfolyam

Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB forgalomba hozatal napján irányadó, az adott devizanem forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a forgalomba hozott Jelzáloglevelek össznévértékét forintra, abból a célból, hogy megállapítsa, a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből. A Program keretében devizában forgalomba hozott Jelzáloglevél- és Kötvényállomány minden negyedév végével 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 Diszkont Jelzáloglevelek esetén névérték alatt kerülhetnek forgalomba hozatalra.

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

Amennyiben a forgalomba hozatal tekintetében a Kibocsátó megjelöli a forgalomba hozandó Jelzáloglevelek legkisebb mennyiségét és a forgalomba hozatal azért hiúsul meg, mert a megjelölt mennyiségre a forgalomba hozatali eljárás zárónapjáig nem történik kötelezettségvállalás, a már befizetett összegeket a Kibocsátó hét napon belül – kamatfizetési kötelezettség és levonás nélkül – visszafizeti.

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

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

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

(m) A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

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

8.10 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.

8.11 Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

A Jelzáloglevelek lehetnek fix, indexált vagy változó kamatozásúak vagy Diszkont Jelzáloglevelek. A Jelzáloglevelekre vonatkozó kamatperiódusok és az alkalmazandó kamatok,

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

Kamatfizetési Nap bármely Jelzáloglevélre vonatkozóan az a nap, amelyen először válik esedékessé bármely tőke- vagy kamatfizetés, vagy (ha a fizetendő összeget a vonatkozó rendelkezésekkel ellentétben tartják vissza vagy utasítják el) amelyen a kinnlévő 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 hónapról tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapról tekinteni)).

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

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

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

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Jelzáloglevél névérték.

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

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

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

(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

(i) A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába

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

(ii) A Kamatösszeg megállapítása

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

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

(iii) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja

A Kamatösszeg esedékes

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

8.12 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.

8.13 Felhalmozott Kamat

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

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

8.14 Diszkont Jelzáloglevelek

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

8.15 Késedelmi Kamat

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

8.16 Kifizetések

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

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

A Jelzáloglevelek kapcsán teljesítendő kifizetéseket a Központi Értékpapírszámla Vezetője nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó – a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – fordulónap (**Fordulónap**) végén az adott

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

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

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

8.17 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.

8.18 Visszavásárlás

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

8.19 Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Jelzáloglevél

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

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

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

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

(c) **A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás**

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

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

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

A Lejárat Előtti Visszaváltási Összegnek vagy a Választott Visszaváltási Összegnek a Jelzáloglevél-tulajdonos részére történő megfizetéséhez egyebek mellett szükséges a visszaváltással érintett Jelzálogleveleknek a Jelzáloglevél-tulajdonos Számlavezetőjénél a

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

8.20 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.

8.21 Készfizető Kezességvállalás jellege

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

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

8.22 Készfizető Kezességvállalás hatálya

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

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

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

9. KÖTVÉNY FELTÉTELEK

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

9.1 Kibocsátó

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

9.2 Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2021. február 22-én kelt 23/2021. 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.

9.3 Hirdetmények és értesítések

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

9.4 A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2021-22. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy a Kibocsátó korábbi, „UniCredit Jelzálogbank Zrt. 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2020-21. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program” elnevezésű kibocsátási programja (a **Korábbi Program**) eredetileg 2021. október 11. napjáig volt érvényes. A Kibocsátó a Korábbi Programot lezárta és a Magyar Nemzeti Bank jóváhagyó határozatának keltét követő Kötvény kibocsátásokra kizárólag az új Program keretében kerülhet sor.

(b) Keretösszege

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

9.5 Vezető Forgalmazó

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

9.6 Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

9.7 Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

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

9.8 Kötvények

(a) Típusa

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

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Kötvények jellege

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

A 2014. évi XXXVII. törvény 57. § (1) bek. (b) pontja alapján a Kibocsátó szanálása esetén előfordulhat, hogy az MNB mint szanálási hatóság hitelezői feltőkésítési intézkedést alkalmaz, amely a Kötvények névértékének lecsökkentését vagy a Kötvények szavatoló tőkévé történő átalakítását vonhatja maga után.

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

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

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

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

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

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

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

(g) A Kötvények átruházásának korlátozása

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

(h) Futamidő

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

(i) A Kötvények névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

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

9.9 Kötvények forgalomba hozatala

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

(a) A forgalomba hozatal módja, lehetséges befektetők köre

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

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

(c) Árfolyam

Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB forgalomba hozatal napján irányadó, az adott devizanem forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a forgalomba hozott Kötvények össznévértékét forintra, abból a célból, hogy megállapítsa, a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből. A Program keretében devizában forgalomba hozott Jelzáloglevél- és Kötvényállomány minden negyedév végével 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 közzélése a forgalomba hozott értékpapír befektetői számára a magyar jogszabályok szerint kötelező, és amely a Felügyelet számára benyújtásra kerül, a jelen Alaptájékoztató tartalmazza. Az egyes Sorozatokban vagy Részletekben forgalomba hozott Kötvények vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

Amennyiben a forgalomba hozatal tekintetében a Kibocsátó megjelöli a forgalomba hozandó Kötvények legkisebb mennyiségét és a forgalomba hozatal azért hiúsul meg, mert a megjelölt mennyiségre a forgalomba hozatali eljárás zárónapjáig nem történik kötelezettségvállalás, a már befizetett összegeket a Kibocsátó hét napon belül – kamatfizetési kötelezettség és levonás nélkül – visszafizeti.

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

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

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

(m) A Kötvények forgalomba hozatala eredményének nyilvánosságra hozatala

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

9.10 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.

9.11 Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

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

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

(c) Fix Kamatozású Kötvények

(i) A Fix Kamatozású Kötvények Kamatlába

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

(ii) A Kamatösszeg megállapítása

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

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

(iii) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja

A Kamatösszeg esedékes

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

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

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

(d) Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények kamatozása

(i) Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények Kamatlába

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

(ii) Kamatláb meghatározása

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

- (iii) *Képernyőoldalas Kamat-meghatározás a Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozóan*
- Ahol a vonatkozó Végleges Feltételek a Kamatláb meghatározásának módjaként egy képernyőoldal hivatkozást ír elő (**Képernyőoldalas Kamat-meghatározás**), ott az egyes Kamatfizetési Időszakokra számított Kamatláb, az alábbiakban előírtak megtartása mellett, az Alkalmazandó Képernyőoldalon a Kamat-meghatározási Napon megjelenő adat alapján, a releváns referencia kamatlábra adott ajánlat (amely egy %-ban kifejezett éves ráta) mértékének felel meg, növelve vagy csökkentve (a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint) a Kamatfelárral. Amennyiben az Alkalmazandó Képernyőoldal vagy a referencia kamatláb nem elérhető, úgy a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek ilyen esetekre vonatkozó előírásai az irányadóak.
- (iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra minimum kamatlábat (**Minimum Kamatláb**) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb alacsonyabb, mint az adott Minimum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Minimum Kamatlábbal egyezik meg.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra maximum kamatlábat (**Maximum Kamatláb**) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb magasabb, mint az adott Maximum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Maximum Kamatlábbal egyezik meg.
- (v) *A Kamatösszegek megállapítása*
- A Fizető Megbízott számítja ki annak a kamatnak az összegét (**Kamatösszeg**), amely az egyes Meghatározott Névértékű Változó vagy Indexált Kamatozású Kötvények után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő. Minden Kamatösszeg kiszámítása esetén a Kamatlábat alkalmazzák az egyes Meghatározott Névértékre, és a kapott értéket megszorozzák a Kamatbázissal, majd ennek eredményét egész forintra, míg az eurót és a svájci frankot két tizedes jegyre kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz a 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.
- (vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*
- A Kamatösszeg esedékes:
- (A) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon (**Kamatfizetési Nap**); vagy
- (B) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítási Kezdőnap után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal vagy más időszakokkal megegyező időszak után következik be (**Meghatározott Időszak**).
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek szerint a kamatfizetési napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni, úgy a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Munkanap Szabályok alkalmazandók.

9.12 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.

9.13 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.

9.14 Diszkont Kötvények

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

9.15 Késedelmi Kamat

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

9.16 Kifizetések

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

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

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

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

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

9.17 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.

9.18 Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Kötvény

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

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

ahol:

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

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

(ii) *Egyéb Kötvények*

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

(c) **A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás**

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

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

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

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

9.19 Érvénytelenítés

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

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

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

9.20 Készfizető Kezességvállalás jellege

2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a **Kezes**) készfizető kezességvállalási nyilatkozatot (**Nyilatkozat**) tett közzé, amelyben készfizető kezességet (a **Készfizető Kezességvállalás**) vállalt a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír,

illetőleg az ugyancsak ott hivatkozott hitel- és kölcsönügyletek valamint a bankközi betétek (együtt: **Hiteleszközök**) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.

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

9.21 Készfizető Kezességvállalás hatálya

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

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

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

10. AUKCIÓS SZABÁLYOK

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

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

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

Az utóbbi esetben – tekintettel arra, hogy a BÉT MMTS1 Aukciós rendszerét csak a tőzsdetagok használhatják – a Kibocsátó nevében az értékesítésre szánt Jelzáloglevelekre és Kötvényekre az eladási ajánlatot a tőzsdetagsággal rendelkező Vezető Forgalmazó, mint az aukciós eladási ajánlattevő teszi. BÉT-en keresztüli aukció esetén az aukciós szabályok összhangban vannak a BÉT Általános Üzletszabályzat 5. Könyv (Kereskedési Szabályok) II. Rész 2. fejezetével (Az Ajánlat) továbbá az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés módosított szabályairól szóló 132/2021 számú BÉT határozattal.

Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

10.1 Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása

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

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

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

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

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

10.2 Befizetés módja

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

fentiekől eltérően a Vezető Forgalmazó a Kibocsátóval egyeztetve jogosult egyes minősített befektető ajánlattevőkkel olyan külön megállapodást is kötni, amely alapján ezen befektetők egyéb módon illetve határidőben is teljesíthetik a befizetési kötelezettségeiket.

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

10.3 Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele

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

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

10.4 Nem kompetitív ajánlatok elfogadásának lehetősége

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

A BÉT MMTS1 Aukciós Rendszerén lebonyolított aukciók során a nem kompetitív ajánlatok elfogadására az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés módosított szabályairól szóló 132/2021 számú határozatában foglalt szabályokkal összhangban kerül sor.

10.5 Az aukció lebonyolítása

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

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

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

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

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

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

10.6 Allokáció

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

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

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

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

Először a nem kompetitív ajánlatok (mennyiségek) kötődnek, a Végleges Feltételekben meghatározott százalékos arányok és allokációs elv figyelembevételével. Ezt követően a kompetitív ajánlatok kötődnek hozam szerint növekvő (árfolyam szerint csökkenő) sorrendben. Amennyiben a Kibocsátó által meghatározott maximális hozamszinten (minimális árfolyamszinten) több befektető aukciós ajánlata szerepel, a Jelzáloglevelek/Kötvények elosztása a fentiekben (és a kapcsolódó Végleges Feltételekben) részletezett arányos leosztás vagy kártyaleosztásos elv alapján történik. A nem kompetitív ajánlatok hozamát/árfolyamát az elfogadott kompetitív ajánlatok hozamának/árfolyamának átlaga határozza meg. A BÉT MMTS1 Aukciós Rendszerén lebonyolított aukciók esetén az allokációra az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés módosított szabályairól szóló 132/2021 számú határozatában foglalt szabályokkal összhangban kerül sor.

10.7 A Jelzáloglevelek és Kötvények várható hozamának a kiszámítási módja

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

11.A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

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

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

11.1 A jegyzési vásárlási ajánlatok benyújtása, a befizetés módja

A befektetők jegyzési vásárlási ajánlatukat

a) a **jegyzési ív** vagy

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

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

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

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

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

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

11.2 A jegyzési ajánlatok érvényessége

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

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

11.3 Allokáció

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

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

11.4 Az értékpapírok jóváírása

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

11.5 A Jelzáloglevelek és Kötvények várható hozamának a kiszámítási módja

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

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

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt. (LEI kód: 213800DW1L62N1BADM49)

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Jelzáloglevelek [nyilvános] forgalomba hozatala a 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2021-22. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2021. augusztus __-én jóváhagyott Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a **Tájékoztató Rendelet**) alkalmazásának céljából került elkészítésre és az összes releváns információ megismeréséhez e Végleges Feltételeket a [Tőzsdei]/[Nyilvános] Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval, valamint annak kiegészítéseivel összefüggésben kell értelmezni. A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan a Tájékoztató Rendelet 7. cikke alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. A Tájékoztató Rendelet 21. cikkében meghatározott előírásokkal összhangban az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) továbbá Nyilvános Jelzáloglevelek esetén a jelen Végleges Feltételek megtekinthetők a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

[Jelen végleges feltételek mintát minden egyes kibocsátás esetében ki kell tölteni, jelezve az ajánlattétel végleges feltételeiben megállapításra kerülő információkkal kapcsolatosan rendelkezésre álló lehetőségeket. Az alábbi rendelkezések az adott forgalomba hozatalra vonatkozóan kitöltendőek. Az adott forgalomba hozatalra nem alkalmazandó rendelkezéshez a "Nem alkalmazandó" megjelölést kell írni, és az adott alpont rendelkezéseit törölni kell. A pontok számozása nem változhat abban az esetben sem, ha teljes pontokat vagy alpontokat jelölnek meg "Nem alkalmazandó"-ként. Dőlt betűvel a Végleges Feltételek kitöltésére vonatkozó instrukciókat jelöltük.]

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

- (4) Össznévérték: [●]
 (i) Sorozat [●]
 (ii) Részlet [●]
- (5) Minimális Forgalomba Hozatali Ár: [●]
- (6) Jelzáloglevelek száma / névértéke: [●] db / [●]
 (i) Sorozat [●]
 (ii) Részlet [●]
- (7) (i) Forgalomba hozatal napja: [●]
 (ii) Kamatszámítási Kezdőnap: [●]
 (iii) Elszámolási Nap: [●]
 (iv) Értéknap: [●]
- (8) Lejárat Nap: [●]
- (9) Futamidő: [●]
- (10) Kamatláb: [[●]% fix kamatláb]
 [[referencia kamatláb] +/- [●]%
 változó kamatláb] (EHM: [●]%)
 [Indexált Kamatozású
 Jelzáloglevelek]
 [Diszkont Jelzáloglevelek] (további
 részletek alább kerülnek
 meghatározásra)
- (11) A Jelzáloglevelek visszaváltásának / lejáratkori
 visszaváltásának alapja: [●]
- (12) A forgalomba hozatal jellege, lehetséges
 befektetők köre: Nyilvános
 [A Tájékoztató Rendelet 1. Cikk (4)
 bek. [(a)] / [(c)] / [(d)] pontja szerinti
 minősített befektetők részére.]
- (13) (i) Tőzsdei bevezetés, valamint annak várható
 legkorábbi időpontja: A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó
 [nem] kérelmezik a Jelzáloglevelek
 bevezetését a BÉT-re. [A bevezetés
 várható legkorábbi időpontja [●].]
- (ii) Egyéb kereskedési helyszínek amelyen - a
 Kibocsátó ismeretei szerint - a
 Jelzáloglevelekkel azonos osztályú
 értékpapírokkal már kereskednek: Nem alkalmazandó.
- (14) A forgalomba hozatal módja: [Aukció] / [jegyzés útján]
 A forgalomba hozatal helye: [●]
- (15) Közreműködők:
 (i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető,
 Fizető Megbízott: UniC redit Bank Hungary Zrt. (1054
 Budapest, Szabadság tér 5-6.; LEI
 azonosító:
 Y28RT6GGYJ696PMW8T44;
 telefonszám: (+36 1) 269 0812) [●]

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL SOR)

- (16) **Fix Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)*
- (i) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]
- (ii) Kamatfizetési Nap(ok): [Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]
- (iii) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél: UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
- (iv) A Kamatláb mértéke: [●]% (EHM: [●]%)
- (v) Felhalmozott kamat: [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
- (vi) Kamatbázis: [●]
- (vii) Fix Kamatozású Jelzálogvelek 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; A BUBOR referencia kamatláb szolgáltatója nem tartozik Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá.] / [EURIBOR; Az EURIBOR index üzemeltetője szerepel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének 36. cikke alapján az ESMA által vezetett nyilvántartásban.] [egyéb (részletezendő)]
- (xi) Kamatfelár(ak): évi [+/-][●]%
- (xii) Minimális Kamatláb: évi [●]%
- (xiii) Maximális Kamatláb: évi [●]%
- (xiv) Felhalmozott kamat: [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
- (xv) Kamatbázis: [●]
- (xvi) Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól: [●]
- (18) **Diszkont Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (*Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők*)
- (i) Hozam: [●]% évente
- (ii) Referenciaár: [●]
- (iii) Kamatbázis: [●]
- (iv) Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [●]
- (19) **Indexált Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozó rendelkezések** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (*Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők*)
- (i) Index / Képlet: [részletezze itt vagy az Egyéb rendelkezésekben]
- /
- [A kamatfizetéshez tartozó, [a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által az adott hónap (Index Referencia Időszak) tekintetében készített és az általa üzemeltetett <http://www.ksh.hu> honlapon illetve a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett <http://www.mnb.hu> honlapon

közzétett év/év KSH fogyasztóiár-index (CPI) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá) / [az Eurostat (Eurostat) által az adott hónap tekintetében (Index Referencia Időszak) készített és a <http://epp.eurostat.ec.europa.eu> honlapon közzétett Euró övezeti év/év harmonizált fogyasztóiár-index (Harmonized Index of Consumer Prices – HICP (HICP)) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá) / [a [INDEXET KÉSZÍTŐ ÉS KÖZZÉTEVŐ INTÉZMÉNY NEVE] által az adott hónap tekintetében (Index Referencia Időszak) készített és a <http://www.ksh.hu> honlapon közzétett [INDEX NEVE]] (ha pozitív, amennyiben ez negatív, akkor 0 %) + [●] bázispont. Az első kamatmegállapítás a [ÉV] [HÓNAP]-i év/év index + [●] bázispont.

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

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

- (ii) A Kamatösszeg(ek) számításáért felelős fél: [●]
- (iii) A Kamatláb meghatározására vonatkozó rendelkezések, arra az esetre, ha a számítás Index és/vagy Képlet alapján lehetetlen vagy rendkívüli nehézségekbe ütközik: [●] [Amennyiben [a]/[az] [KSH]/[Eurostat]/[INDEXET KÉSZÍTŐ ÉS KÖZZÉTEVŐ INTÉZMÉNY NEVE] a fenti árindex helyett azonos célú indexet közöl, akkor a kamatmegállapításnál ez kerül figyelembe vételre, amennyiben a vonatkozó Kamatmeghatározás Napjáig ilyen index nem érhető el, akkor a Kibocsátó a kamatmegállapításkor az előző kamatperiódusra kifizetett kamatlábat alkalmazza.]
- (iv) Meghatározott Időszak(ok) / Meghatározott Kamatfizetési Napok: [●]
- (v) Munkanap Szabály: [Változó Kamatláb Munkanap Szabály] / [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály] / [egyéb]
- (vi) További Pénzügyi Központ (ok): [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (vii) Minimális Kamatláb: évi [●]% / [Nem alkalmazandó.]
- (viii) Maximális Kamatláb: évi [●]% / [Nem alkalmazandó.]
- (ix) Kamatbázis: [●] / [Nem alkalmazandó.]

(x) Egyéb feltételek: [●] / [Nem alkalmazandó.]

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

- (28) Értékesítés módja: [aukció] / [jegyzés]
- (29) Jegyzési Garanciavállaló: [Nem alkalmazandó] / [Az alábbi személy a forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal: [●]]
- (30) Az aukció / jegyzés helye és módja: [●]
- (i) Az aukció / jegyzés ideje és a vételár megfizetésének határideje: [●]
- (ii) Aukció / jegyzés helye: [●]
- (iii) Maximális Forgalomba Hozatali Hozam: [●] / [Nem alkalmazandó]
- (iv) Minimális Forgalomba Hozatali Ár / Forgalomba Hozatali Ár: [●] / [Nem alkalmazandó]

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

költségek:

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- (41) Hitelminősítés: [Nem alkalmazandó.]
- (42) A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei: A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatban.
- (43) A kibocsátás becsült nettó bevétele: [●]
A kibocsátás becsült nettó összköltsége: [●]
A bevételek felhasználása: [●] / [A Jelzáloglevelekkel kapcsolatban befolyt források felhasználása összhangban áll a Kibocsátó mindenkorai zöld jelzáloglevél keretrendszerével.]
- (44) Irányadó jog és illetékesség: A Jelzáloglevelekre a magyar jog irányadó.
- (45) Egyéb Forgalmazó(k): [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (46) Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak: [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (47) Kibocsátónak a Tájékoztató Rendelet 5. cikke (1) bekezdésének második albekezdésében és a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 23. cikkének (a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: [Amennyiben alkalmazandó, azon jegyzési időszak megjelölése, amely alatt a pénzügyi közvetítők a Jelzálogleveleket újraértékesíthetik.] / [Amennyiben alkalmazandó, akkor az Alaptájékoztató felhasználása szempontjából lényeges, a beleegyezéshez kapcsolódó további egyértelmű és objektív feltételek beillesztendőek.] / [Amennyiben alkalmazandó, akkor beillesztendő azon pénzügyi közvetítők neve és címe, amelyek felhasználhatják az Alaptájékoztatót.] / [Nem alkalmazandó.]
- (48) Készfizető Kezességvállalás jellege: 2017. november 2-án a Kezes készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.

[A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó, mint a jelen Végleges Feltételek tartalmáért egyetemlegesen felelős személyek ezúton nyilatkoznak arról, hogy az elvárható gondosság mellett a lehető legjobb tudásuk szerint készített jelen Végleges Feltételek a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat

tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.]

Melléklet(ek): [●]

A Kibocsátó részéről:

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

A Vezető Forgalmazó részéről:

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

A Vagyonellenőr nyilatkozata

[MINTA]

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

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

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

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

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

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

Ezen jelzáloglevél sorozatok fedezetét rendes- és pótfedezetek együttesen biztosítják.

Budapest, [].

PricewaterhouseCoopers

Könyvvizsgáló Kft.

Nyilvántartásba vételi szám: 001464

MELLÉKLET

Összefoglaló

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

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

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt. (LEI kód: 213800DW1L62N1BADM49)

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [[fix]/[változó]/[indexált] kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Kötvények [nyilvános] forgalomba hozatala a 180.000.000.000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. készfizető kezességvállalásával biztosított 2021-22. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2021. augusztus __-én jóváhagyott Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a **Tájékoztató Rendelet**) alkalmazásának céljából került elkészítésre és az összes releváns információ megismeréséhez e Végleges Feltételeket a [Tőzsdei]/[Nyilvános] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval, valamint annak kiegészítéseivel összefüggésben kell értelmezni. A Kötvényekkel kapcsolatosan a Tájékoztató Rendelet 7. cikke alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. A Tájékoztató Rendelet 21. cikkében meghatározott előírásokkal összhangban az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) továbbá Nyilvános Kötvények esetén a jelen Végleges Feltételek megtekinthetők a Kibocsátó (<http://www.jelzalogbank.hu>), a Vezető Forgalmazó (<http://www.unicreditbank.hu>) és a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>) honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett (<http://kozvetetelek.mnb.hu/>) honlapon.

[Jelen végleges feltételek mintát minden egyes kibocsátás esetében ki kell tölteni, jelezve az ajánlattétel végleges feltételeiben megállapításra kerülő információkkal kapcsolatosan rendelkezésre álló lehetőségeket. Az alábbi rendelkezések az adott forgalomba hozatalra vonatkozóan kitöltendőek. Az adott forgalomba hozatalra nem alkalmazandó rendelkezéshez a „Nem alkalmazandó” megjelölést kell írni, és az adott alpont rendelkezéseit törölni kell. A pontok számozása nem változhat abban az esetben sem, ha teljes pontokat vagy alpontokat jelölnek meg „Nem alkalmazandó”-ként. Dőlt betűvel a Végleges Feltételek kitöltésére vonatkozó instrukciókat jelöltük.]

- | | | |
|-----|----------------------------|--|
| (1) | (a) Kibocsátó: | UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| | (b) Kezes | UniCredit Bank Hungary Zrt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése: | [●] |
| | (ii) A Részlet száma: | [●] |
| (3) | A kibocsátás devizaneme: | [forint]/[euró]/[svájci frank] |
| (4) | Össznévérték: | [●] |
| | (i) Sorozat | [●] |
| | (ii) Részlet | [●] |

- (5) Minimális Forgalomba Hozatali Ár: [●]
- (6) Kötvények száma / névértéke: [●] db / [●]
- (i) Sorozat [●]
- (ii) Részlet [●]
- (7) (i) Forgalomba hozatal napja: [●]
- (ii) Kamatszámítási Kezdőnap: [●]
- (iii) Elszámolási Nap: [●]
- (iv) Értéknap [●]
- (8) Lejárat Nap: [●]
- (9) Futamidő: [●]
- (10) Kamatláb: [[●]% fix kamatláb] / [[referencia kamatláb] +/- [●]% változó kamatláb] (EHM: [●]%)
[Indexált Kamatozású Kötvények]
[Diszkont Kötvények] (további részletek alább kerülnek meghatározásra)
- (11) A Kötvények visszaváltásának / lejáratkori visszaváltásának alapja: [●]
- (12) A forgalomba hozatal jellege, lehetséges befektetők köre: Nyilvános [A Tájékoztató Rendelet 1. Cikk (4) bek. [(a)] / [(c)] / [(d)] pontja szerinti minősített befektetők részére.]
- (13) (i) Tőzsdei bevezetés, valamint annak várható legkorábbi időpontja: A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó [nem] kérelmezik a Kötvények bevezetését a BÉT-re. [A bevezetés várható legkorábbi időpontja [●].]
- (ii) Egyéb kereskedési helyszínek amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek: Nem alkalmazandó.
- (14) A forgalomba hozatal módja: [Aukció] / [jegyzés útján]
- A forgalomba hozatal helye: [●]
- (15) Közreműködők:
- (i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető, Fizető Megbízott: UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; LEI azonosító: Y28RT6GGYJ696PMW8T44; telefonszám: (+36 1) 269 08 12) [●]

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL SOR)

(16)	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; A BUBOR referencia kamatláb szolgáltatója nem tartozik Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá.] / [EURIBOR; Az EURIBOR index üzemeltetője szerepel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének 36. cikke alapján az ESMA által vezetett nyilvántartásban.] / [egyéb (részletezendő)]
- (xi) Kamatfelár(ak): évi [+/-][●]%
- (xii) Minimális Kamatláb: évi [●]%
- (xiii) Maximális Kamatláb: évi [●]%
- (xiv) Felhalmozott kamat: [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Kötvényre]
- (xv) Kamatbázis: [●]
- (xvi) Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Kötvények után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól: [●]
- (18) **Diszkont Kötvényekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (*Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők*)
- (i) Hozam: [●]% évente
- (ii) Referenciaár: [●]
- (iii) Kamatbázis: [●]
- (iv) Egyéb, a Kötvények után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [●]
- (19) **Indexált Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések:** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (*Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők*)

(i) Index/Képlet

[részletezze itt vagy az Egyéb rendelkezésekben]

/

[A kamatfizetéshez tartozó, [a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által az adott hónap (Index Referencia Időszak) tekintetében készített és az általa üzemeltetett <http://www.ksh.hu> honlapon illetve a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett <http://www.mnb.hu> honlapon közzétett év/év KSH fogyasztóiár-index (CPI) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá)] / [az Eurostat (Eurostat) által az adott hónap tekintetében (Index Referencia Időszak) készített és a <http://epp.eurostat.ec.europa.eu> honlapon közzétett Euró övezeti év/év harmonizált fogyasztóiár-index (Harmonized Index of Consumer Prices – HICP (HICP)) (amely index nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendeletének a hatálya alá)] / [a [INDEXET KÉSZÍTŐ ÉS KÖZZÉTEVŐ INTÉZMÉNY NEVE] által az adott hónap tekintetében (Index Referencia Időszak) készített és a <http://www.ksh.hu> honlapon közzétett [INDEX NEVE]] (ha pozitív, amennyiben ez negatív, akkor 0 %) + [●] bázispont. Az első kamatmegállapítás a [ÉV] [HÓNAP]-i év/év index + [●] bázispont.

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

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

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

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

[●]

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

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

(iv) Meghatározott Időszak(ok) /
Meghatározott Kamatfizetési Napok:

[●]

(v) Munkanap Szabály:

[Változó Kamatláb Munkanap Szabály] / [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály]

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

A KÖTVÉNYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A KÖTVÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- | | | |
|------|---|--------------------------|
| (32) | A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: | [●] |
| (33) | Kifizetési helyek: | [●] |
| (34) | (i) A Felügyelet engedélyének száma és dátuma: | [●] |
| | (ii) A Kibocsátó Határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: | [●] |
| | (iii) A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó Határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: | [●] / [Nem alkalmazandó] |
| (35) | ISIN Kód: | [●] |
| (36) | A Kötvény sorozatszám: | [●] |
| (37) | A Kötvények jóváírása: | [●] |

- (38) Központi Értékpapírszámla Vezetője és címe: KELER Központi Értéktár Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.).
- (39) Forgalmba 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: [●]
A bevételek felhasználása: [●] / [A Kötvényekkel kapcsolatosan befolyt források felhasználása összhangban áll a Kibocsátó mindenkori zöld kötvény keretrendszerével.]
- (44) Irányadó jog és illetékesség: A Kötvényekre a magyar jog irányadó.
- (45) Egyéb Forgalmazó(k): [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (46) Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak: [●] / [Nem alkalmazandó.]
- (47) Kibocsátónak a Tájékoztató Rendelet 5. cikke (1) bekezdésének második albekezdésében és a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 23. cikkének (a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: *[Amennyiben alkalmazandó, azon jegyzési időszak megjelölése, amely alatt a pénzügyi közvetítők a Jelzálogleveleket újraértékesíthetik.] / [Amennyiben alkalmazandó, akkor az Alaptájékoztató felhasználása szempontjából lényeges, a beleegyezéshez kapcsolódó további egyértelmű és objektív feltételek beillesztendőek.] / [Amennyiben alkalmazandó, akkor beillesztendő azon pénzügyi közvetítők neve és címe, amelyek felhasználhatják az Alaptájékoztatót.] / [Nem alkalmazandó.]*
- (48) Készfizető Kezességvállalás jellege: 2017. november 2-án a Kezes készfizető kezességvállalási nyilatkozatot tett közzé, amelyben készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program

alaján kibocsátott Kötvényeket is)
alaján terhelő valamennyi fizetési
kötelezettségre vonatkozóan.

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

Melléklet(ek): [●]

A Kibocsátó részéről:

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

A Vezető Forgalmazó részéről:

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

MELLÉKLET

Összefoglaló

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

VII. A ZÖLDNEK MINŐSÍTETT KÖTVÉNY- ÉS JELZÁLOGLEVÉL-SOROZATOKKAL KAPCSOLATOS KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

A nemzetközi UniCredit Bankcsoport (jelen fejezetben: **Bankcsoport**) elkötelezett a fenntartható értékteremtés mellett. A Bankcsoport két alapértéke, az Etika és Tisztelet a „Jót, s jól” együtt képviselik azon követendő vezérelvet, ami ma a legfontosabb a Bankcsoport és valamennyi érdekelt fél számára. A Bankcsoport teljes mértékben a hosszútávú értékteremtés híve és meggyőződése, hogy nem önmagában a gazdasági értelemben vett teljesítményre kell fókuszálnia, hanem arra is, hogy ezen céljai elérésében minél inkább érvényesüljenek a környezeti, társadalmi és irányítási rendszerre (ESG) vonatkozó célkitűzések is. A Kibocsátó, mint a Bankcsoport hazai tagja ún. zöldnek minősített kötvények, illetve jelzáloglevelek kibocsátása útján lát lehetőséget az ESG célkitűzések megvalósulásához, a környezetvédelem és a nemzetközi klímacélok eléréséhez.

A Kibocsátó azon jelzálogleveleket illetve kötvényeket tekinti **zöld jelzálogleveleknek** illetve **zöld kötvényeknek**, amelyek kibocsátása során befolyt összegből a Kibocsátó olyan zöld hiteleket finanszíroz, amelyek energetikai szempontból megfelelnek a Fenntarthatósági Kötvény Keretrendszerben bemutatott kritériumoknak.

A Kibocsátó kereskedelmi bank partnerei üzleti aktivitásával összeegyeztetett működési modellje rövid, közép és hosszú távon is képes hozzájárulni a stratégiai célkitűzések megvalósulásához.

Éppen ezért a Bankcsoport megalkotta a Fenntarthatósági Kötvény Keretrendszerét (Keretrendszer), amelynek segítségével azon képességét kívánja növelni, hogy olyan Befektetőknek kínáljon alternatív tőkepiaci termékeket, amelyeken keresztül környezeti és társadalmi előnyökkel rendelkező célok is egyidejűleg megvalósulhatnak.

A Keretrendszeren keresztül a Bankcsoport arra törekszik, hogy üzleti stratégiáját egyaránt összehangolja az egyének és a társadalom igényeivel az ENSZ fenntartható fejlődési célok kiáltványában foglaltak és a Párizsi éghajlatvédelmi egyezményben foglaltak egyidejű figyelembevételével.

A Bankcsoport a Keretrendszert az International Capital Market Association (ICMA) által megalkotott, 2021. június hónapban közzétett „zöld kötvény alapelvek” (the Green Bond Principles, GBP) és más nemzetközileg is elfogadott ajánlások figyelembevételével alkotta meg annak érdekében, hogy az csoportszerte alkalmazható legyen, illetve a nemzetközileg is aktív befektetők számára a lehető legszélesebb körben álljanak rendelkezésre a fenntarthatósági szempontokat is kínáló tőkepiaci termékek.

A Kibocsátó ezen Keretrendszeren belül kizárólag Zöldnek minősített kötvények és jelzáloglevelek kibocsátását tervezi, amely kibocsátások útján bevont forrásokat ugyanakkor teljes mértékben olyan ügyletek finanszírozására illetve refinanszírozására fordítja, amelyek a lentiekben később kifejtésre kerülő hitelcéloknak megfelelnek.

A Bankcsoport Keretrendszerének implementálását a Kibocsátó Igazgatósága a 2021. augusztus 17-én kelt, 100/2021. számú határozatával hagyta jóvá.

Az ISS-ESG, mint a Keretrendszer külső felülvizsgálójának álláspontja szerint a Keretrendszer egyaránt megfeleltethető továbbá az Európai Unió Zöld Kötvény Standardjával (EU GBS) és az Európai Unió Taxonómia rendeletében szereplő előírásokkal is.

A Keretrendszer az ICMA ajánlásával összhangban az alábbi négy komponenst tartalmazza:

1. Zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont források felhasználása – Use of Proceeds
2. Zöld eszközök értékelési és kiválasztási folyamata és szempontrendszere – Process for Project Evaluation and Selection
3. Zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont források nyilvántartása – Management of Proceeds
4. Jelentésszolgálat – Reporting

1. ZÖLD KÖTVÉNYEK ÉS JELZÁLOGLEVELEK KIBOCSÁTÁSA ÚTJÁN BEVONT FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA

A Kibocsátó szándéka szerint a zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont források olyan úgynevezett zöld eszközök refinanszírozásához kerülnek felhasználásra, amelyek a Keretrendszer szerinti projekt-kategóriáknak megfelelnek. Ezen projekt-kategóriák közül a Kibocsátó első sorban a zöld épületekre (green buildings) vonatkozó célkitűzések érvényesítésén keresztül kívánja támogatni a környezeti célokat, azon belül is főként az éghajlatváltozás mérséklésével kapcsolatos célkitűzéseket

(climate change mitigation). Ezen célkitűzések körének meghatározásakor a Kibocsátó figyelembe vette az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról szóló 2020/852 Rendeletében (a **Taxonómia Rendelet**) szereplő szempontokat.

A Kibocsátó zöld eszközök alatt olyan jelzáloghitel ügyleteket ért, amelyek használt vagy új építésű lakóingatlanok vásárlása vagy építése, ezen ingatlanok felújítása vagy korszerűsítése céljából, megfelelő biztosíték kikötése mellett kerültek folyósításra.

A Kibocsátó zöld épületek alatt főként azon eszközök biztosítékaként szolgáló ingatlanokat érti és kívánja a zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont források fedezeteként kezelni, amelyek

- energetikai tanúsítvány szerinti besorolása (EPC class), 2016 január 1-je után készült energetikai tanúsítványok esetén eléri az 'AA', 2016 január 1-je előtt készült energetikai tanúsítványok esetén eléri az 'A' minősítést,
- energiahatékonyságuk alapján a hazai ingatlanállomány felső 15%-ához sorolhatóak,
- a rajtuk elvégzett energiahatékonyság-növelő beruházások illetve beépített technológiák révén legalább 30%-os fajljos primer energia igény javulást tudnak felmutatni vagy ezeken keresztül az épület energiatanúsítvány szerinti besorolása legalább két kategóriát javul a beruházások elvégzését megelőző állapothoz képest.

2. ZÖLD ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSI ÉS KIVÁLASZTÁSI FOLYAMATA ÉS SZEMPONTRENDSZERE

A Bankcsoport a Keretrendszert egy kifejezetten erre a célra létrehozott központi szervet keresztül irányítja (Sustainability Bond Panel, SBP). Az SBP olyan fontos csoportszintű és lokális kompetenciákat foglal magában, amelyek a zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátásával összefüggő összes lényeges kérdést hatékonyan képesek kezelni és koordinálni, többek között finance, treasury, termékfejlesztés, kockázatkezelés, fenntarthatósági funkciók, befektetői kapcsolatok és további releváns funkciók.

Az SBP felelős

- annak biztosításáért, hogy a rögzített megfelelő projekt-kategóriák és a vonatkozó egyéb lokális és csoportszintű kiválasztási feltételek maradéktalanul érvényesítésre kerüljenek,
- a Keretrendszer felülvizsgálatáért és annak aktualizálásáért, a legjobb piaci gyakorlatok és elvárások beépítéséért,
- a Keretrendszer alatt kibocsátott kötvényekkel és jelzáloglevelekkel összefüggő jelentésszolgálati tevékenység felügyeletéért,
- a zöld eszközök allokálását megelőző validálási folyamat kialakításáért az egyes kibocsátásokat megelőzően,
- a kibocsátott zöld kötvények és jelzáloglevelek adatai tárolására létrehozott nyilvántartás (Sustainability Bond Register, Register) rendszeres időközönként történő aktualizálásáért.

A zöld eszközök értékelési, kiválasztási és allokációs folyamata az alábbi kulcsfontosságú elemeket tartalmazza, amelyen keresztül az egyes eszközök bekerülnek a Registerbe.

1. Az eszközök jóváhagyásának a Kibocsátó által figyelembe veendő hitelezési politikájának megfelelően és aszerint szabályozott folyamatokon keresztül kell megtörténnie,
2. az érintett és felelős üzletágaknak kell meghatározniuk azon eszközök körét, amelyek a kiválasztási szempontoknak megfelelnek,
3. a Keretrendszerben foglaltak érvényesítéséért felelős üzletági szakértők kiértékelik és előszűrik az eszközöket,
4. az SBP validálja és jóváhagyja az eszközöket.

A Kibocsátó által finanszírozott összes eszköznek maradéktalanul meg kell felelnie a vonatkozó belső kockázatvállalási folyamatok által támasztott feltételeknek.

A megfelelőnek minősített eszközök nyilvántartásba vételre kerülnek a Registerben a forrásfelhasználás utókövetése érdekében minden egyes kötvény illetve jelzáloglevél vonatkozásában.

3. ZÖLD KÖTVÉNYEK ÉS JELZÁLOGLEVELEK KIBOCSÁTÁSA ÚTJÁN BEVONT FORRÁSOK NYILVÁNTARTÁSA

Annak érdekében, hogy a zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont források allokálása a Keretrendszer szerint kerüljön sor, a Bankcsoport minden tagja –, így a Kibocsátó is – folyamatosan

követni fogja a nyilvántartásai útján a megfelelőnek minősített eszközöket, amelyek a Register-ben szerepelnek.

A Register legalább az alábbi adatokat kell, hogy tartalmazza:

1. kötvény- vagy jelzáloglevél-sorozat azonosító adatai: ISIN, kibocsátás és lejárat napja, névérték.
2. Zöld eszköz portfólió adatai: Kibocsátó által alkalmazott megfelelőségi kategóriák szerinti bontásban a zöld eszközök aktuális összege, az egyes eszközök jellemzői (hitelcél, lejárat, devizanem), várható környezeti előny (amennyiben mérhető vagy kimutatható).

Negyedéves gyakorisággal szükséges az eszközökkel kapcsolatos monitoring tevékenység elvégezni, ezen belül a tervezett vagy terven felüli amortizációból, lejáró vagy egyéb más okból fakadóan a megfelelő eszközök kategóriájából kikerülő eszközök pótlására vonatkozó állományt megállapítani.

Az átmenetileg megfelelő eszközök finanszírozására ki nem helyezett,allokált források kezelése a Bankcsoport és a Kibocsátó likviditás-menedzselési szabályai szerint történik. A kétségek kizárása végett a Kibocsátó megerősíti, hogy a zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont forrásokat nem használja fel olyan célokra, amelyek összeegyeztethetetlenek a Keretrendszerben rögzített környezeti és társadalmi céljaival.

A Kibocsátó a forrásfelhasználást külső felülvizsgálat útján kívánja hitelesíteni, amely hitelesítésre az éves beszámolóval egyidejűleg illetve annak részeként fog sor kerülni.

4. JELENTÉSSZOLGÁLAT

A Bankcsoport elérhetővé fogja tenni a Keretrendszerrel összefüggő Allokációs jelentését, amely közzétételre első ízben az első, a Keretrendszer feltételei szerint kibocsátott kötvény vagy jelzáloglevél kibocsátását követően kerül sor, majd pedig ezt követően annak lejáratáig, évente legalább egy alkalommal. Az Allokációs jelentés az alábbi adatokat fogja tartalmazni, instrumentumonként:

- a teljes kibocsátott és forgalomban lévő mennyiséget,
- azon zöld eszközök teljes mennyiségét, amelyek a kibocsátott zöld instrumentumok által kerültek finanszírozásra,
- a zöld eszközök egyes megfelelő kategóriák szerinti teljes állománya,
- azon zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont források teljes mennyisége, amelyek nem kerültek még allokálásra megfelelő zöld eszközök finanszírozásához.

Fentiekén túlmenően, a Bankcsoport nyilvánosan elérhetővé fogja tenni a zöld eszközök finanszírozásából várható kedvező környezeti hatásokat bemutató jelentését (Impact Report). Ugyanakkor ezen Impact Report előállításához szükséges releváns adatok, az egyes Bankcsoport-tagok számára rendelkezésre állásának és elérhetőségének körülményeitől is függ.

Az Allokációs jelentés és az Impact Report a Bankcsoport illetve Kibocsátó nyilvános weblapjain lesznek elérhetőek a Befektetők számára, az egyes instrumentumok lejáratáig.

5. KÜLSŐ FELÜLVIZSGÁLAT

A Keretrendszer az ICMA, mint a GBP irányelvet kiadó szervezet által nyilvánosan közzétett listáján egyaránt szereplő ISS ESG szervezet vizsgálta meg és az általa kibocsátott igazolás (SPO) szerint megfelelőnek találta. A kiadott igazolás a befektetők számára biztosít egy független jelentést, miszerint a kibocsátott zöld kötvény, illetve jelzáloglevél a várt környezeti előnyöknek, valamint a GBP irányelvnek megfelel.

Az Allokációs jelentést egy külső harmadik fél – ESG tanácsadó vagy pénzügyi auditor vállalat - által kibocsátott jelentés fogja igazolni az instrumentumok lejáratáig, aki az Allokációs jelentés és az Impact Report közötti összefüggéseket is igazolni fogja.

Példák a potenciális társadalmi és környezeti hatásokat bemutató indikátorokra a Kibocsátó által választott megfelelő eszköz kategórián belül

Zöld épületek eszközkategória esetén:

- MWh/GWh-ban mért éves energia-megtakarítás (amennyiben rendelkezésre áll),
- évente az elkerült, illetve csökkentett üvegházhatású gázok (CO₂) tonnában mért megfelelője,
- a zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont forrásokból finanszírozott lakóingatlanok bruttó beépített alapterülete.

VIII. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY

1. FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA

1.1 A regisztrációs okmányért felelős személy

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

1.2 A regisztrációs okmányért felelős személy nyilatkozata

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

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

1.3 A regisztrációs okmány összeállításában szakértői minőségben közreműködő személy adatai

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

1.4 Harmadik féltől származó információk

A Kibocsátó bemutatása című fejezet VII.16.viii.3. (Jelzáloghitelezési piac alakulása) és VII.16.viii.4. (Versenyhelyzet) címei alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően az MNB által közzétett dokumentumokból, elemzésekből és statisztikai adatokból, a hazai jelzálog-hitelintézetek által közzétett jelentésekből (éves jelentések, éves beszámolók és fedezeti jelentések), valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből és saját adataiból kerültek beépítésre. A Kibocsátó bemutatása című fejezet VIII.5. (Makrogazdasági környezet alakulása) címe alatti egyes információk a szövegben feltüntetett forráshelyeknek megfelelően a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank, az OECD, az IMF és az Eurostat elemzéseiből, statisztikáiból, továbbá az UniCredit Research és az UniCredit Bank Hungary Zrt. elemzéseiből származnak. Az Ingatlanpiac című fejezet alatti egyes információk az ezen fejezet szövegében feltüntetett forráshelyeknek megfelelően (i) az ESTON Market Riport 2020 H2, Irodapiac elnevezésű elemzéséből; (ii) a Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fórumának (Budapest Research Forum, rövidítve: – BRF, tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary) Ingatlanpiaci jelentéséből (2020 Q4, 2021 Q1); valamint (iii) az MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentéséből (2021. április)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.

1.5 Nyilatkozat jóváhagyásról

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

2. KÖNYVVIZSGÁLÓ

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

A könyvvizsgáló a Kibocsátó IFRS szerinti 2019-es és 2020-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

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

A könyvvizsgáló a Kezes IFRS szerinti 2019-es és 2020-as éves beszámolóját korlátozás nélküli záradékkal látta el. A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

4. A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

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

5. ÜZLETI ÁTTEKINTÉS

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

6. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

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

7. TRENDEK, JELENTŐSEN HÁTRÁNYOS VAGY LÉNYEGES VÁLTOZÁS

Az alábbiaktól eltekintve 2020. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi teljesítményében vagy helyzetében lényeges változás, valamint a Kibocsátó kilátásaiban 2020. december 31-e óta jelentősen hátrányos változás nem következett be.

Hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos átmeneti fizetési haladék bevezetése. 2020. március 18-ától a COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel 2021. szeptember 30-áig tartó fizetési haladék került bevezetésre a hitelezők által (akár vállalati ügyfelek, akár magánszemélyek részére) üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettségek – ideértve az adott szerződést biztosító járulékos és nem járulékos mellékkötelezettségeket is – tekintetében (a továbbiakban: **fizetési moratórium**). A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a fizetési moratórium idejével meghosszabbodik. A fizetési moratórium fennállása alatt lejáró szerződés a fizetési moratórium végéig meghosszabbodik. A fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. Az adós a fizetési moratórium időtartama alatt bármikor

dönthet úgy, hogy él a fizetési moratóriummal. A tőketartozást sem a fizetési moratórium ideje alatt, sem a fizetési moratórium lejártát követően nem lehet a fizetési moratórium ideje alatt nem teljesített kamat összegével megnövelni. A fizetési moratórium ideje alatt felhalmozódott kamatot a hátralévő futamidőben esedékes törlesztőrészekkel együtt a fizetési moratórium lejártát követően a futamidő alatt, évente egyenlő részletekben kell megfizetni. A fizetési moratórium lejártát követően a futamidő úgy hosszabbodik meg, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet és a fizetési moratórium alatt keletkező részletekben megfizetendő kamat összege együttesen ne haladja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztőrészek összegét. Előfordulhat, hogy a fizetési moratórium hatálya meghosszabbításra kerülhet a fizetési moratórium végét követő időszak vonatkozásában is. A fizetési moratórium elrendelése csökkenti a Kibocsátó bevételeit és ennélfogva a Kibocsátó jövedelmezőségét.

Az alábbiaktól eltekintve 2020. december 31-e óta a Kezes pénzügyi teljesítményében vagy helyzetében lényeges változás, valamint a Kezes kilátásaiban 2020. december 31-e óta jelentősen hátrányos változás nem következett be.

Hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatos átmeneti fizetési haladék bevezetése. 2020. március 18-ától a COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel 2021. szeptember 30-áig tartó fizetési haladék került bevezetésre a hitelezők által (akár vállalati ügyfelek, akár magánszemélyek részére) üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettségek – ideértve az adott szerződést biztosító járulékos és nem járulékos mellékkötelezettségeket is – tekintetében (a továbbiakban: **fizetési moratórium**). A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a fizetési moratórium idejével meghosszabbodik. A fizetési moratórium fennállása alatt lejáró szerződés a fizetési moratórium végéig meghosszabbodik. A fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. Az adós a fizetési moratórium időtartama alatt bármikor dönthet úgy, hogy él a fizetési moratóriummal. A tőketartozást sem a fizetési moratórium ideje alatt, sem a fizetési moratórium lejártát követően nem lehet a fizetési moratórium ideje alatt nem teljesített kamat összegével megnövelni. A fizetési moratórium ideje alatt felhalmozódott kamatot a hátralévő futamidőben esedékes törlesztőrészekkel együtt a fizetési moratórium lejártát követően a futamidő alatt, évente egyenlő részletekben kell megfizetni. A fizetési moratórium lejártát követően a futamidő úgy hosszabbodik meg, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet és a fizetési moratórium alatt keletkező részletekben megfizetendő kamat összege együttesen ne haladja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztőrészek összegét. Előfordulhat, hogy a fizetési moratórium hatálya meghosszabbításra kerülhet a fizetési moratórium végét követő időszak vonatkozásában is. A fizetési moratórium elrendelése csökkenti a Kezes bevételeit és ennélfogva a Kezes jövedelmezőségét.

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

Trendek

A fentiek mellett a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 6. számú mellékletének 7.2 pontja alapján a regisztrációs okmány tekintetében a Kibocsátó üzleti kilátásaira valószínűleg jelentős hatással járó trendek, bizonytalansági tényezők, kötelezettségvállalások vagy események további bemutatását a Kibocsátó Bemutatása és a Kibocsátó üzleti tevékenységének áttekintése fejezet tartalmazza.

8. NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY --BECSLÉS

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

9. A KIBOCSÁTÓ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEI

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

10.A KIBOCSÁTÓ FŐRÉSZVÉNYESE

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

11.A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ MÚLTBELI PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

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

Bírósági és választott bírósági eljárások

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

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

A Kibocsátó és a Kezes pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás

A fenti VII.7. Trendek, jelentősen hátrányos vagy lényeges változás című fejezetben foglaltaktól eltekintve 2020. december 31-e óta a Kibocsátó pénzügyi teljesítményében vagy helyzetében lényeges változás, valamint a Kibocsátó kilátásaiban 2020. december 31-e óta jelentősen hátrányos változás nem következett be.

12.KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

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

13.LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

Üzleti szerződések az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel

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

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

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

2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. (mint Kezes) készfizető kezességet vállalt a Kibocsátó már forgalomban lévő és a jövőben forgalomba hozandó jelzálogleveleiből, nem

fedezett kötvényeiből valamint a hitel és kölcsönügyletekből továbbá a bankközi betétekből eredő fizetési kötelezettségeiért.

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

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

2008 óta a Kibocsátó kiszolgáló funkciót ellátó, a 2013. évi CCXXXVII. törvény szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységei folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. között két szolgáltatási keretszerződés alapján valósul meg. Ezen szerződések részletesen szabályozzák, hogy pontosan mely feladatokat milyen határidőkkel és minőségben kell elvégezni, amelyért a Kibocsátó piaci árú szolgáltatói díjat fizet. A Kibocsátó a kiszervezés tényét az MNB-nek bejelentette.

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

- humánpolitika;
- banküzem;
- IT biztonság;
- kontrolling;
- kockázatkontrolling;
- szervezés;
- jog;
- compliance;
- pénz-és tőkepiaci elszámolások;
- piaci kockázatkezelés (MARS);
- számvitel és adó;
- fizetésforgalom és bankművelet;
- anti fraud tevékenység;
- adatmenedzsment;
- ICT (informatikai és kommunikációs technológiai tevékenység).

2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait kiszervezett tevékenységként szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. Ennek keretében az üzleti ingatlanok finanszírozásával, a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel, valamint a partnerbanki refinanszírozással kapcsolatos háttérműveleti ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az ügynöki megbízási szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak. Az egységes szerkezetbe foglalt ügynöki szerződést a Magyar Nemzeti Bank H-EN-I-84/2019. számú határozatával hagyta jóvá.

A magánszemély ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- hitelezési tevékenységgel kapcsolatos ügynöki feladatok;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- földhivatali ügyintézés és törlési engedélyek kiadása;

- utógondozás, szerződésmódosítási kérdések esetén döntéshozatal sztenderd ügyleteknél;
- monitoring tevékenység, negyedéves felülvizsgálat az Utógondozási terület ellenőrzése alatt;
- behajtás, work-out (az ügynöki szerződés 7. számú Mellékletében foglaltak szerint) ;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- termékmenedzsment tevékenységek;
- 12/2001. Kormányrendelet alapján nyújtott támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok (az ügynöki szerződés 5. számú Melléklete);
- a 134/2009. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok; és
- panaszkezelés.

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

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

A refinanszírozással kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- ügyfél akvizíciós (ügyfél = refinanszírozott pénzügyi intézmény) tevékenység támogatása (üzleti tárgyalások szervezése, azokon való részvétel, tárgyalás-előkészítő anyagok és emlékeztetők megírása, ajánlatok összeállítása és küldése);
- termékfejlesztésben való részvétel, ügyféligényekre válaszoló megoldások kialakítása;
- ügyfélkiszolgáló folyamatok támogatása, fejlesztése;
- indikatív ajánlatok előkészítése, küldése és nyomon követése;
- limit előterjesztések és kapcsolódó döntés előkészítő anyagok (pl. Investment Committee anyag) határidőre történő elkészítése és menedzselése, előterjesztés prezentálása és képviselése a helyi döntéshozatali fórumokon és a Bankcsoport felsőbb döntési szintjein;
- refinanszírozási ügyfélkapcsolatok kiépítése, szerződés csomag, ügyfél-dokumentáció véglegesítésében, beszerzésében való részvétel, kezelés;

- ügyfélnyitások és számlanyitások támogatása;
- ügyfélkérdések megválaszolása, ügyfél-reklamációk kezelése (szükség esetén);
- ügyfél-monitoring támogatása, ügyféladatok frissítése és KYC feladatok elvégzése;
- éves limit review-k elvégzése, monitoring, szükség esetén új limitek igénylése.

14.MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- (i) A Kibocsátó 2020. július 20-ai Alapszabálya.
- (ii) A Kezes 2020. december 11-ei Alapszabálya.
- (iii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek.
- (iv) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 23/2021. számú határozata.
- (v) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (vi) A Kibocsátó 2021. június 30. fordulónappal elkészített nem auditált féléves jelentése.
- (vii) A Kibocsátó IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (viii) A Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ix) A Kezes IFRS szerint 2019. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (x) A Kezes IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.

A fenti dokumentumok az Alaptájékoztató érvényességi ideje alatt előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-1973) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetők a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér. 5-6. szám alatti székhelyén.

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

15.A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

15.1 A kibocsátó adatai

Cégnév:	UniCredit Jelzálogbank Zrt.
Székhely:	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Telefonszám:	+36-1-301-5500
Fax:	+36-1-301-5530
Alapítás ideje:	Alapszabály kelte: 1998. június 8.
Társasági forma:	Zártkörűen működő részvénytársaság
Cégbejegyzés helye:	Magyarország, Budapest, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6492-114-01
Adószám:	12399596-4-44
Működési időtartam:	határozatlan időtartamra alakult
Üzleti év:	megegyezik a naptári évvel
Működésre irányadó jog:	a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései
LEI azonosító:	213800DW1L62N1BADM49
Honlap:	http://www.jelzalogbank.hu (A Kibocsátó weboldalán szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.)

Célkitűzések

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

- egyéb monetáris közvetítés;
- egyéb hitelnújtás;
- 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.

15.2 A Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintése, pénzügyi információk

(a) A Kibocsátó fontosabb mutatószámai

	<i>mutató kalkulációja</i>	2020.12.31. <i>IFRS</i> <i>auditált</i>	2019.12.31. <i>IFRS</i> <i>auditált</i>
ROE <i>A mutatószám reprezentálja, hogy az intézmény pénzügyi eredményessége hogyan viszonyul az intézmény tulajdonosi értékéhez viszonyítva. A mutató nagyobb mértéke jelképezi, hogy az intézmény tulajdonosainak befektetése hatékonyabban térül meg. A magas ROE mutató értéke az intézmény hatékony pénzügyi eredményességére és ezáltal stabil pénzügyi működésre utal a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára.</i>	<u>adózott eredmény</u> saját tőke	6,5%	11,3%
	<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	45,1%	83,9%
Tőkeáttételi mutató <i>A mutatószám reprezentálja a saját tőke ellátottság mértékét és ezen keresztül az intézmény tulajdonosainak nagyobb érintettségét az intézmény pénzügyi működésében. Az alacsonyabb mértéke az intézmény stabilabb tőkeellátottságára utal a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára.</i>	<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	14,74	12,18
Saját tőke – fedezettség <i>A mutatószám reprezentálja a saját tőke viszonyát az egyéb forrásokhoz képest és ezen keresztül az intézmény tulajdonosainak nagyobb érintettségét és részvételét az intézmény működésének forrásellátottságában. A nagyobb mértéke a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára arra utal, hogy az intézmény tulajdonosai relatív nagy részarányt vállalnak fel a forrásellátottság biztosításában, amely nagyobb elkötelezettséget jelenthet.</i>	<u>saját tőke</u> összes forrás	6,8%	8,2%
Értékvesztés fedezettség <i>Az intézmény közvetlen ügyféleszközei, ügyfélhitelei jelentős hitelezési kockázatot viselhetnek. A mutatószám reprezentálja, hogy az intézmény ezen ügyfélhitelek esetleges jövőbeli hitelezési veszteségek fedezetére mekkora mértékű biztonsági tartalékot különített el az eredményéből. A mutató a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára megmutatja, hogy a közvetlenül kihelyezett ügyféleszközök mennyire kockázatosak. A magas mértéke jelentősebb hitelezési kockázatra utalhat.</i>	<u>elszámolt értékvesztés</u> ügyfelekkel szembeni követelések	8,96%	5,4%

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. és 2019. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2020. és 2019. évi éves beszámolóiban szereplő adatok alapján kalkulált mutatók.

(b) A Kibocsátó adózás előtti eredménye és tárgyévi nettó eredménye valamint Saját tőke összetétele 2020. és 2019. december 31-én (adatok millió forintban)

	2020.12.31 IFRS auditált	2019.12.31 IFRS auditált
Adózás előtti eredmény	1 488	2 766
Adófizetési kötelezettség	-134	-249
Általános tartalékképzés/feloldás	-	-
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	-	-
Jóváhagyott osztalék	-	-
Tárgyévi nettó eredmény	1 354	2 517
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	13 954	14 089
Jogi tartalékok	1 243	1 107
Értékelési tartalék	380	791
Tárgyévi nettó eredmény	1 354	2 517
Saját tőke	20 714	22 287

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. és 2019. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2020. és 2019. évi éves beszámoló.

(c) A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerinti bontásában 2020.12.31-én (adatok millió forintban)

	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
Befektetési céllal tartott értékpapírok	45 938	49 380	-	-	13 572	18 167	17 641
Hitelintézetekkel szembeni követelések	252 786	297 608	13 115	43 828	11 844	88 274	140 548
Ügyfelekkel szembeni követelések	5 132	6 449	419	98	571	2 622	2 740
Követelések összesen	303 856	353 437	13 534	43 926	25 987	109 063	160 929
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	63 524	-63 610	-50	-24 477	-39 083	-	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	162	-162	-162	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	218 096	-236 291	-	-	-48 382	-104 672	-83 237
Kötelezettségek összesen	281 782	-300 063	-212	-24 477	-87 465	-104 672	-83 237

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója.

(d) A Kibocsátó IFRS szerinti nettó követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerinti bontásában 2019.12.31-én (adatok millió forintban)

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

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

(e) **A Kibocsátó IFRS szerinti mérleg kimutatása 2020.12.31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2020. 12.31.</u>	<u>2019.12.31.</u>
Eszközök		
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	1 107	1 437
Banki kihelyezések	252 786	223 395
Ügyfél kihelyezések	5 132	6 181
Befektetési célú értékpapírok	45 938	40 265
Tárgyi eszközök	-	-
Immateriális javak	6	2
Egyéb eszközök	300	212
Eszközök összesen	<u>305 269</u>	<u>271 492</u>
Források		
Pénzügyintézeti források	63 524	89 608
Ügyfélforrások	162	181
Kibocsátott kötvények	218 096	159 144
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	87	89
Halasztott adó kötelezettség	37	75
Egyéb kötelezettségek	2 647	105
Egyéb céltartalék	2	3
Kötelezettségek összesen	<u>284 555</u>	<u>249 205</u>
Saját tőke		
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	13 954	14 089
Jogi tartalékok	1 243	1 107
Értékelési tartalékok	380	791
Adózott eredmény	1 354	2 517
Saját tőke összesen	<u>20 714</u>	<u>22 287</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen	<u>305 269</u>	<u>271 492</u>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója

(f) **A Kibocsátó IFRS szerinti eredménykimutatása 2020-ra vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	8 116	7 312
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-4 945	-4 116
Nettó kamatbevétel	<u>3 171</u>	<u>3 196</u>
Jutalékbevételek	3	3
Jutalékráfordítások	-426	-298
Nettó jutalékbevétel	<u>-423</u>	<u>-295</u>
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-23	-31
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-665	-
Devizaeredmény	13	4
Működési eredmény	<u>2 073</u>	<u>2 874</u>
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	-45	57
Nettó pénzügyi működési eredmény	<u>2 028</u>	<u>2 931</u>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-80	-75
Általános működési költségek	-486	-369
Egyéb céltartalék	1	273
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	-	-
Immateriális javak értékcsökkenése	-	-
Működési költségek	<u>-565</u>	<u>-171</u>
Egyéb (ráfordítás)/bevétel	25	6
Egyéb eredmény	<u>25</u>	<u>6</u>
Adózás előtti eredmény	<u>1 488</u>	<u>2 766</u>
Adókötelezettség	-134	-249
Tárgyévi nettó eredmény	<u>1 354</u>	<u>2 517</u>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója

(g) A Kibocsátó IFRS szerinti teljes átfogó eredmény kimutatása 2020-ra vonatkozóan (adatok millió forintban)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tárgyévi nettó eredmény	<u>1 354</u>	<u>2 517</u>
A jövőben eredményben realizálandó tételek:		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték különbözete	-452	497
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok halasztott adó hatása	41	-45
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok nettó változása	-411	452
Cash-flow fedezeti tartalék változása	≡	≡
Cash-flow fedezeti tartalék változásának adója	≡	≡
Cash-flow fedezeti tartalék nettó változása	≡	≡
Egyéb átfogó eredmény nettó	-411	<u>452</u>
Nettó Átfogó eredmény	<u>943</u>	<u>2 969</u>

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója

(h) A Kibocsátó IFRS szerinti saját tőke kimutatása 2020. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Jogi tartalékok	Értékelési tartalékok (Valós érték értékelési tartaléka)	Adózott eredmény	Össze- sen
Egyenleg 2019. december 31-én	3 000	783	14 089	1 107	791	2 517	22 287
Előző évi nettó eredmény	-	-	2 517	-	-	-2 517	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	-411	1 354	943
Fizetett osztalék	-	-	-2 516	-	-	-	-2 516
Eredménytartalékból történő átvezetések	-	-	-136	136	-	-	-
Egyenleg 2020. december 31-én	3 000	783	13 954	1 243	380	1 354	20 714

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója

(i) **A Kibocsátó IFRS szerinti cash flow kimutatása 2020. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Adózás előtti eredmény	1 488	2 766
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	1	
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	70	-221
Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbözetének nem realizált (vesztesége)/nyeresége	-452	497
Adókötelezettség	<u>-134</u>	<u>-249</u>
<i>Működési pénzáramlás</i>	-515	27
Jelenlegi adó eszközök változása	33	-18
Egyéb eszközök változása	-56	-79
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	330	-988
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	-38	65
Egyéb kötelezettségek változása	2 542	-14
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	959	1 544
Egyéb bankbetétek változása	-29 392	-51 892
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	-19	7
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	-26 084	47 871
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek változása	-2	89
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	-51 727	-3 415
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Befektetési célú értékpapírok változása	-5 677	-28
Befektetési célú ingatlanok változása	<u>-5</u>	-
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	-5 682	-28
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás		
Kibocsátott kötvények változása	58 952	1 307
Fizetett osztalék	<u>-2 516</u>	<u>-657</u>
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	56 436	650
Nettó pénzeszköz változás		
Pénzeszközállomány az év elején	=	=
Pénzeszközállomány az év végén	=	=

Forrás: a Kibocsátó IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi éves beszámolója

(j) Mérlegfőösszeg és eredmény

2020. december 31-én a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerinti mérlegfőösszege 30 269 millió forint volt, ami 2019. december 31-hez viszonyítva 12,4%-os növekedést jelent. Az IFRS szerint számított adózás előtti eredmény 2020. december 31-én 1.488 millió forint volt, ami az előző évi eredményhez képest 46,2%-os csökkenést jelent. Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2020. december 31-én 1 354 millió forint volt, ami 46,2%-os csökkenést jelent a 2019. december 31-i 2 517 millió forint adózott eredményhez viszonyítva.

15.3 A Kibocsátó története és fejlődése

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzáloghitel-intézet, melyet 1998. június 8-án 3 000 000 000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG (az Alapító) alapított. 1998. szeptember 1-jén az Alapító egyesült a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, aminek következtében az Alapító új neve Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG lett. Az egyesülést követően 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 részvényadásvételi szerződés alapján a Kibocsátó egyedüli részvényese a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 darab 1 000 000 forint, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át.

2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 darab 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%) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%) voltak.

A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 darab 1 000 000 forint névértékű törzsrészvényét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

A Kibocsátó alaptőkéje 3000 darab 1 000 000 forint névértékű, teljes mértékben befizetett törzsrészvényből áll, amely részvények szavazati jogot biztosítanak, és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel.

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

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.

15.4 Lényeges események, változások

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

(a) Résztétel az MNB jelzáloglevél vásárlási programjában

A Magyar Nemzeti Bank által, a koronavírus-járvány kapcsán felmerülő gazdasági és pénzügyi kockázatok kezelése érdekében 2020 áprilisában bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Program elsődleges piaci vásárlásokat érintő része 2020 novemberében lezárásra került.

A program keretein belül 2020-ban a Magyar Nemzeti Bank elsődleges piacon (aukción útján) összesen 20,4 milliárd forint, míg másodpiacon 17,36 milliárd forint névértékű Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelet vásárolt. A programban való részvétel kedvező finanszírozási lehetőséget biztosított a Kibocsátó számára a korábbiaknál olcsóbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására jelzáloglevél kibocsátások (nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított aukciók) útján.

További lényeges események:

(b) Hitelminősítés

A Kibocsátó jelzálogleveleit 2018. január 12-e óta a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet minősíti. A hitelminősítő 2020. december 9-én a Kibocsátó jelzálogleveleit „A2” hosszú távú hitelminősítéssel látta el.

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

(c) Osztalékfizetés

A 2019. év eredménye után az anyavállalat UniCredit Bank Hungary Zrt-nek fizetendő osztalék pénzügyi teljesítése a koronavírus járványra való tekintettel halasztásra került a Bank likviditási helyzetének fenntartása érdekében. A pénzügyi helyzet kimutatásban bemutatott osztalék kötelezettség tehát a 2019. év eredménye után fizetendő osztalékot is tartalmazza, mivel 2020. december 31-ig nem került pénzügyileg rendezésre.

A Magyar Nemzeti Bank vezetői körlevélben megfogalmazott követelményének eleget téve a Kibocsátó mind a 2019., mind a 2020. év eredménye után az osztalék kifizetését 2021. szeptember 30-a utánra halasztja. Az osztalékok pénzügyi rendezésének tervezett dátuma 2021. december 9.

(d) Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató változása 2021. július 1. és 2022. október 1-től

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

Az MNB Zöld Programjával összhangban a JMM-re vonatkozó szabályozás is módosításra kerül. Ennek értelmében 2021. július 1-jétől a zöld jelzálogalapú források kedvezményes súlyozással vehetők figyelembe a mutató számításakor.

További jelentős változást jelent a szabályozásban 2022. október 1-jétől a JMM-mutató minimálisan elvárt szintjének 25 százalékról 30 százalékra emelése, illetve a bankok közti jelzáloglevél-kereszttulajdonlási korlátozások módosított formában való visszavezetése.

15.5 A Kibocsátó szervezeti felépítése

(a) UniCredit

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

Az UniCredit kínálatában a helyi és nemzetközi szakértelem egyaránt elérhető ügyfelei számára, akiknek európai bankhálózatán keresztül nyújt páratlan hozzáférést 13 országra kiterjedő fő piacainak vezető bankjaihoz: Olaszországban, Németországban, Ausztriában, Bosznia-Hercegovinában, Bulgáriában, a Cseh Köztársaságban, Horvátországban, Magyarországon, Oroszországban, Romániában, Szerbiában, Szlovákiában és Szlovéniában. Képviselői irodáinak és fiókjainak nemzetközi hálózatán keresztül az UniCredit világszerte további 16 országban szolgálja ki ügyfeleit.

(b) UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

2020 végén az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 4 076 milliárd forint volt, amely alapján a harmadik a hazai nagybankok sorában. Piaci részesedése a mérlegfőösszege (IFRS nem konszolidált) alapján 2020 végén 8,3 százalék. Adózott eredménye 31,3 milliárd forint volt.

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

(c) UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

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

15.6 A Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szervei

(a) Igazgatóság

A Kibocsátó Igazgatóságát a következő személyek alkotják:

Farkas Bálint	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Dr. Juhász Viktor	belső igazgatósági tag
Csáky Attila	külső igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

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

(b) Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

Giacomo Volpi	Felügyelő Bizottság elnöke
Tóth Balázs	Felügyelőbizottság tagja
Anschau János	Felügyelőbizottság tagja
Silvano Silvestri	Felügyelőbizottság tagja
Ivana Lonjak Dam	Felügyelőbizottság tagja
Vörös Réka	Felügyelőbizottság tagja

Soós Gábor

Felügyelőbizottság tagja

A Felügyelőbizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Giacomo Volpi

a Felügyelőbizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Tóth Balázs

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

Anschau János

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

Silvano Silvestri

a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divízió vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Ivana Lonjak Dam

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

Vörös Réka

a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és kisvállalati divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Soós Gábor

a Felügyelőbizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati és Befektetési Divízió vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

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

(c) Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat

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

A Kibocsátó a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 95/B § (1) bekezdése szerint minden évben vállalatirányítási nyilatkozatot tesz közzé a 95/B § (2) bekezdése szerinti tartalommal, amelyben nyilvánosságra hozza az általa követett vállalatirányítási (corporate governance) elveket.

15.7 A Kibocsátó részvényese

A Kibocsátó irányítása többszintű: a magyarországi összevont irányítást a Kibocsátó egyedüli tulajdonosa, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az ellenőrzést, valamint az operatív irányítást a Felügyelőbizottság és az Igazgatóság látja el. A Kibocsátó egyedüli részvényese, az UniCredit Bank Hungary Zrt. által bevezetett vállalatirányítási rendszer keretében ügynevezett ügyszóvivő Felügyelőbizottság került létrehozásra. A Kibocsátó Alapszabálya szerint az Igazgatóság tagjai megválasztásának, visszahívásának és díjazása megállapításának joga a Felügyelőbizottság hatáskörébe tartozik, továbbá egyes – az Alapszabályban meghatározott – ügyszóvivő határozatok meghozatala a Felügyelőbizottság előzetes jóváhagyásához van kötve. A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerinti feladatokat a Kibocsátó Alapszabálya alapján a Felügyelőbizottság látja el. Az Igazgatóság a Kibocsátó törvényes képviselője és ügyvezető szerve. Az Igazgatóság a Felügyelőbizottság ellenőrzése mellett a magyar jogszabályok, az Alapszabály, valamint az UniCredit S.p.A. által kiadott és a 32/2020. sz. (VI. 29.) Igazgatósági határozattal elfogadott „Group Managerial Golden Rules”, valamint az UniCredit S.p.A. egyéb irányelveivel összhangban vezeti és irányítja a Kibocsátó üzleti tevékenységét, gazdálkodását, és gondoskodik az eredményes működés feltételeiről. A Kibocsátó operatív irányítását az Igazgatóság belső tagjai látják el.

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

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

16.A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

16.1 Fő tevékenységi körök bemutatása

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejtí ki:

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

A Kibocsátó tevékenységei várható finanszírozásának leírása:

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

Jelentős új termékek vagy tevékenységek:

A Kibocsátó úgynevezett zöldnek minősített kötvények, illetve jelzáloglevelek kibocsátása útján lát lehetőséget a fenntartható értékteremtésre vonatkozó célkitűzések megvalósulásához, a környezetvédelem és a nemzetközi klímacélok eléréséhez. A zöld keretrendszer részleteit a VII. fejezet tartalmazza.

(a) Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás (mint forrásgyűjtési tevékenység)

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

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

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

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

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

A koronavírus kapcsán, a Magyar Nemzeti Bank által 2020 áprilisában bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programhoz való csatlakozási szándékát a Kibocsátó 2020. május 4-én jelezte az MNB és a piaci szereplők felé. A program keretein belül 2020-ban a Magyar Nemzeti Bank elsődleges piacon (aukción) összesen 20,4 milliárd forint, míg másodpiacon 17,36 milliárd forint névértékű Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelet vásárolt.

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

A Kibocsátó forrásbevonási tevékenysége részeként folyamatosan részt vett és jövőben is részt kíván venni a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett, immáron továbbfejlesztett jelzáloglevél-vásárlási programjában. Részben a programban való részvétel érdekében, részben pedig a potenciális befektetői kör bővítése érdekében a Kibocsátó az UniCredit Bankcsoport Fenntarthatósági Kötvény Keretrendszerén belül zöldnek minősített kötvényeket és jelzálogleveleket bocsát ki, amely kibocsátásokból bevont forrásokat olyan zöld eszközök finanszírozására, illetve refinanszírozására használja fel, amelyek megfelelnek a VII. fejezetben részletezett energiahatékonysági kritériumoknak.

A Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevél-állomány alakulását a 2020-as év folyamán az anyabank jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, a Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak történő megfelelés, a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazása, valamint a Magyar Nemzeti Bank Jelzáloglevél Vásárlási Programjában való részvétel határozta meg.

2020-ban összesen 83,43 milliárd forint névértékű, forintban denominált Jelzáloglevél került kibocsátásra (öt alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukción keretében). Januárban az UCJBF 2021/A elnevezésű jelzáloglevél sorozatból került sor rábocsátásra összesen 12,62 milliárd forint névértékben. Majd márciusban egy új jelzáloglevél sorozat, az UCJBF 2025/A kibocsátása történt meg, amely kibocsátás során összesen 15 milliárd forint névérték jelzáloglevél került allokálásra. További egy alkalommal került sor forrásbevonásra novemberben, ahol az UCJBF 2028/A rábocsátása során a benyújtott ajánlatokból 37 milliárd névérték került elfogadásra. Továbbá egy alkalommal került sor kibocsátásra a támogatott jelzáloghitelek átárazásához, melynek során 10 millió forint névértékű jelzáloglevél kibocsátására került sor.

2020-ban a támogatott jelzáloghitelek átárazásához az árazó papír (ún. benchmark) szerepét az UCJBF 2028/A töltötte be.

2020-as évben egy Jelzáloglevél sorozat, az UCJBV 2020/A esetén került sor lejáratra 2,7 milliárd forint értékben. A tárgyidőszakban összesen négy sorozat vonatkozásában került sor lejárat előtti részleges visszavásárlási tranzakcióra. Márciusban az UCJBF 2027/A sorozatból 7,36 milliárd forint névértékű állomány visszavásárlása történt meg. Majd novemberben három sorozat, az UCJBF 2021/A, az UCJBF 2022/A és az UCJBF 2023/A részleges visszavásárlása során 15,9 milliárd, 1,8 milliárd, illetve 2,3 milliárd forint névérték került törlésre.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Kibocsátó által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2019 év végéhez képest összesen 53,37 milliárd forinttal nőtt, így 2020 év végén az állomány 209,16 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a Kibocsátó nem rendelkezett. [Forrás: a Kibocsátó 2020. IV. negyedéves Fedezeti Jelentése]

(b) Refinanszírozás

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

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

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

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintje 2019 október 1-től 25%. A koronavírus kapcsán a magyar gazdaság és magyar bankpiac működését támogató intézkedéscsomag keretében, a Magyar Nemzeti Bank a 2020-as évben nem emelte tovább a mutató elvárt értékét. A szabályozó hatóság 2022-ben tovább emeli a mutató elvárt értékét 30%-ra, valamint a szabályozásban szereplő, saját bankcsoporttag portfóliójában lévő jelzáloglevelek mutatót csökkentő hatását módosított formában vezeti be, ezáltal a refinanszírozási tevékenység iránti igény növekedése várható. Mivel a mutatóban a zöld finanszírozás kedvező hatással fog szerepelni, a zöld eszközök refinanszírozása várhatóan kiemelt szerepet fog kapni.

2020. évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be. A meglévő portfólió a terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések jelentős mértékű amortizálódását kis mértékben felülmúlta az új hitelállomány rendszeres refinanszírozásba vonása.

2020. óta a Kibocsátó két – eltérő mértékű, de folyamatos refinanszírozási igényű - kereskedelmi bankkal rendelkezik együttműködési keretmegállapodással a JMM mutató biztosítása érdekében. A 2021-es üzleti évre új refinanszírozási partner akvizíciója szerepel az üzleti célok között.

2020. december 31-én a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 97,2 százalékát (196,1 milliárd forint). *[Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2020.12.31.]*

(c) Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

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

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

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

A Kibocsátó lakossági portfólióját képező hitelügyletek tekintetében számos jogszabályi rendelkezés lépett életbe. Így különösen: (i) a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény, illetve (ii) a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény alapján

2015-ben a Kibocsátónak az ügyfelek felé elszámolási kötelezettsége keletkezett a jogszabály által tisztességtelenül beszedettnek minősített kamatok illetve díjak vonatkozásában. A fenti törvények hatálya nem terjed ki az állami kamattámogatással nyújtott lakáscélú hitelekre. További változást eredményezett a devizahitelekre vonatkozó 2015-ös forintosítási kötelezettség, amelynek feltételeit, határidőit és lebonyolítását szintén törvény szabályozza. (iii) A koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásainak enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedések kapcsán a Kormány rendelettel elrendelte a lakossági hitelek tőke, kamat és díjfizetési moratóriumát 2020. december 31-éig, amit kiterjesztettek 2021. augusztus 31-éig, majd pedig 2021 szeptember 30-áig. Az ügyfelek nyilatkozhatnak róla amennyiben nem kívánnak élni a moratóriummal és továbbra is törleszteni kívánják a hiteleiket. A moratórium lejártával a hitelek futamideje akként lesznek meghosszabbítva, hogy a jövőbeli törlesztőrészek ne lépjenek túl a moratórium előtti mértéket.

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kinnlévősége) 2020. december 31-én 5,15 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 2,6 százalékát adta. A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kinnlévősége) 414 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány elenyésző részét adta. [Forrás: a Kibocsátó belső adatai - Jelzálogbanki Hitelek Állománya Riport 2020.12.31.]

16.2 A portfólió minősége

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

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

Millió forintban	2019.12.31		2020.12.31	
	IFRS9 könyv szerinti érték	értékvesztés	IFRS9 könyv szerinti érték	értékvesztés
Teljesítő hitelállomány				
Követelések hitelintézetekkel szemben	223 896	501	253 288	502
Lakossági ügyfelekkel szembeni követelések	5 752	31	4 788	80
Birtokfejlesztési és föld alapú hitel követelések	395	2	352	2
Vállalatokkal szembeni követelések	0	0	0	0
Értékpapírok	40 281	16	45 960	21
Összesen teljesítő	270 324	550	304 387	605
Nem-teljesítő hitelállomány			0	0
Követelések hitelintézetekkel szemben	0	0	0	0
Lakossági ügyfelekkel szembeni követelések	248	181	285	209
Birtokfejlesztési és föld alapú hitel követelések	63	63	56	58
Vállalatokkal szembeni követelések	0	0	0	0
Összesen nem-teljesítő	311	243	341	267
Teljes állomány	270 635	793	304 729	872

Forrás: Kibocsátó 2020. éves jelentéséhez készült mellékletek, könyvelési listák

A szöveges magyarázatok a 2020. év során bekövetkezett változásokat mutatják be.

Refinanszírozás

2020. december 31-én a Kibocsátó kihelyezett, hitelintézetekkel szembeni követeléseinek összege 223.893 millió forintról 223.896 millió forintra növekedett. A teljes követelésállomány teljesítő. A Kibocsátó 2020 évben öt bankot refinanszírozott.

Lakossági jelzáloghitelek

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

A lakossági jelzálog-hitelállomány a vizsgált időszakban 6.000 millió forintról 5.073 millió forintra csökkent. Az állomány csökkenését elsősorban az ütemezett törlesztések és az előtörlesztések okozzák.

2020-ban hitelkövetelés vagy egyéb követelés értékesítésre nem került sor.

Vállalati és birtokfejlesztési hitelek

Vállalati hitelállomány már nincs a Kibocsátónál.

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

A portfólió jelentős minőségi romlására a jövőben sem számít a Kibocsátó.

16.3 Jelzáloghitelezési piac bemutatása

Az alfejezetben szereplő adatok és információk az alábbi forrásokból származnak:

- *MNB Felügyelet Idősorok - I. Pénz és hitelpiaci szervezetek - Hitelintézetek összesen (frissítve a 2020. évi adatokkal)*
- *MNB – Statisztika – Statisztikai adatok, információk – Adatok, idősorok (X. Monetáris és egyéb mérlegstatisztikák)*
- *MNB Hitelezési Folyamatok, 2021. március*
- *MNB Lakáspiaci jelentés – 2021. május*
- *Az FHB Jelzálogbank Nyrt., az Erste Jelzálogbank Zrt., az OTP Jelzálogbank Zrt. és a K&H Jelzálogbank Zrt. Éves Jelentései, továbbá az UniCredit Jelzálogbank Zrt. saját adatai*

A lakáscélú hitelek állományára vonatkozó adatokat tartalmazó MNB statisztika alapján 2021. március végén a lakossági lakáscélú hitelállomány 4075 milliárd forintot tett ki, amelyből a forint hitelállomány 4072 milliárd forint, a deviza hitelállomány 27 milliárd forint volt. A lakossági lakáscélú hitelállomány év/év alapon 383 milliárd forinttal (10,4 százalékkal) emelkedett a 2020. március végi adatokhoz képest. A háztartásoknak nyújtott szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya 839 milliárd forint volt 2021.03.31-én, amely az előző év azonos időszakához képest 4,8 százalékos csökkenésnek felel meg.

A lakossági hitelállomány bővülését a hitelintézeti szektorban elsősorban a babaváró kölcsönök és a lakáshitelek kibocsátása, valamint a moratórium törlesztéseket visszafogó hatása támogatta. A babaváró hitelek állománya 2021 márciusában 1192 milliárd forint volt, mellyel a lakossági hitelállomány 14%-át teszi ki ez a termék.

A fizetési moratórium nélkül az MNB számításai szerint csupán egy számjegyű éves növekedési ütem adódna a háztartási hitelezésben. A lakossági ügyfelek legnagyobb arányban a jellemzően magasabb kamatozású, rövidebb futamidejű személyi hitelek esetében vették igénybe a moratóriumot, mintegy 60-70%-os arányban.

A koronavírus negatív hatása megfigyelhető az új szerződéseknél is. A hitelintézetek 2021 I. negyedéve során 537 milliárd forint értékben kötöttek hitelszerződéseket lakossági ügyfelekkel, amely 15%-kal maradt el az előző év azonos időszakához mérve.

A Hitelezési felmérésben részt vevő bankok nem változtattak sem a lakáscélú-, sem a fogyasztási hitelek feltételein a 2020 IV. negyedévében, utóbbi tekintetében ugyanakkor lazítást helyeztek kilátásba 2021

első felévére, amit elsősorban a lakáspiaci folyamatokkal indokoltak. A fogyasztási hitelek iránt a bankok többsége élénkülő keresletre számít a 2021 januárjától igénybe vehető lakásfelújítási támogatást követően, valamint a Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitelek bevezetése kapcsán.

A koronavírus-járvány megjelenését követően a Családi Otthonteremtési Kedvezmény keretében az új lakás építésére és vásárlására megkötött szerződések száma és volumene esett vissza legnagyobb mértékben, amíg a Falusi CSOK iránti kereslet 2020. év végéig erőteljes maradt. Az Otthonfelújítási támogatás keretén belül beérkezett kérelmek összege 2021. március végéig meghaladja a 3,1 milliárd forintot, amelyek 48 százaléka energiahatékonyságot is javító munkához kapcsolódik.

A lakásvásárlások közel feléhez kapcsolható hitelfelvétel. 2020 során a hitelintézetek 928 milliárd forint értékben helyeztek ki lakáshiteleket, ami lényegében megegyezik az egy évvel korábbi kibocsátással.

A koronavírus járvány megjelenését követően, 2020 második negyedében 19 százalékkal maradt el az új hitelvolumen az előző év azonos időszakától, amely visszaesés leginkább az új lakás építésére szánt hiteleket érintette. Az év második felében azonban ismét növekedés volt megfigyelhető a korlátozó intézkedések lazításával párhuzamosan. 2020 során tovább emelkedett a hitelből történő lakásvásárlások aránya: amíg 2019-ben a létrejött lakástranzakciók 44 százaléka valósult meg hitelfelvétel segítségével, 2020-ban ez az arány 47 százalékra emelkedett. A hitellel történő lakásvásárlás arányának emelkedéséhez vélhetően a befektetési célú lakásvásárlás arányának csökkenése is hozzájárulhatott. A 2021 januárjától elindult lakásfelújítási támogatáshoz kötődő hitelek volumene márciussal bezárólag 2,3 milliárd forintot tett ki.

A hazai jelzálogbankok mérlegében szereplő nettó jelzáloghitel-állomány 2020 végén 2 221 milliárd forint volt, ebből a Kibocsátó részesedése 10,3 százalékot tett ki.

Nettó jelzáloghitel-állomány alakulása (milliárd HUF-ban)

	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
Takarék Jelzálogbank Nyrt.	184,20	210,48	236,89	274,81	336,47
OTP Jelzálogbank Zrt.	948,10	986,21	1 063,78	1 179,52	1 319,78
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	167,84	164,20	170,53	198,05	228,80
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	54,10	79,55	131,10	164,71	186,94
K&H Jelzálogbank Zrt.	-	66,04	103,27	142,69	149,01
Összesen	1 354,24	1 506,48	1 705,57	1 959,78	2 221,00

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

16.4 Versenyhelyzet

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

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

A JMM mutatóval kapcsolatos szabályozások 2017. április 1-ei hatálybalépést megelőző időszakban (kiemelten 2016 szeptembere és 2017. március vége között) az alkalmazkodás részeként sor került a

jogszabályi előírásoknak történő megfelelés érdekében végrehajtott jelzáloglevél-kibocsátásokra is. A korábbiakhoz képest az érintett időszakban jelentősen megnőtt a jelzáloglevél tranzakciók száma, amellyel párhuzamosan a jelzáloglevelek iránti általános befektetői érdeklődés is élenkült. A számos esetben jelentős túljegyzés mellett értékesített jelzáloglevelekkel kapcsolatos hozamelvárások fokozatosan ártértékelődtek, amely az egyes kibocsátások során a jelzáloglevelektől elvárt hozamfelárak látványos csökkenésében testesült meg.

2019. október 1-jétől a JMM mutató elvárt minimális értéke 20%-ról 25%-ra emelkedett. 2019 során a Kibocsátó két kereskedelmi bankkal rendelkezett együttműködési keretmegállapodással a JMM mutató biztosítása érdekében. A szabályozó hatóság 2022-ben tovább emeli a mutató elvárt értékét 30%-ra, valamint a szabályozásban szereplő, saját bankcsoporttag portfóliójában lévő jelzáloglevelek mutatót csökkentő hatását módosított formában vezeti be.

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

2020-ban a koronavírussal járó pénzügyi bizonytalanságok hatásának enyhítése érdekében az MNB több jelzáloglevélpiacot érintő intézkedést hozott. A koronavírus gazdasági hatásainak ellensúlyozását célzó intézkedések részeként a JMM mutató elvárt minimális értékének tervezett növelését a szabályozó 2020-ban változatlan szinten hagyta, illetve 2020. március 24-től felfüggesztésre kerültek a JMM-ben alkalmazott banki jelzáloglevél tulajdonlást szankcionáló szabályok.

2020 májusában a bankrendszer hosszútávú, stabil forrásellátottságának növelése céljából hasonló feltételekkel újraindította 2018-as jelzáloglevél-vásárlási programját, melynek keretein belül az MNB közel 250 milliárd forint értékben vásárolt jelzálogleveleket elsődleges- és másodlagos piaci tranzakciókon keresztül. Az MNB elsődleges piacon 20,4 milliárd forint, másodpiacon 17,36 milliárd forint névértékű UniCredit jelzáloglevelet vásárolt.

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

A Monetáris Tanács 2020. november 3-án úgy döntött, hogy továbbfejleszti jelzáloglevél-vásárlási programját és a jövőben zöld minősítéssel rendelkező jelzálogleveleket fog vásárolni. Továbbá, a program kidolgozásáig az MNB az elsődleges piaci vásárlásait és a jelzáloglevél-megújítási lehetőséget 2020 november 16-tól szüneteltette. A zöld jelzáloglevelek piacának támogatása szervesen illeszkedik az MNB 2019-ben meghirdetett Zöld Programjában megfogalmazott célokhoz, elősegíti a hazai zöld pénzügyi szegmens fejlődését, hozzájárulva a hosszú távú fenntarthatósághoz, a klímaváltozás elleni védekezéshez és a tudatos befektetések bázisának szélesedéséhez. Ezzel párhuzamosan 2021. július 1-jétől a JMM mutató számolásánál a zöld jelzáloghitelek kedvezményesen kerülnek figyelembe vételre. Ennek következtében zöld eszközök refinanszírozása várhatóan kiemelt szerepet fog kapni.

A hazai piacon még kibocsátás előtt álló zöld jelzáloglevelek hazai és nemzetközi szabályozói környezete folyamatosan fejlődik, a befektetők számára egyértelmű eligazodást biztosító nemzetközi standardok adaptálására való felkészülés ennek megfelelően vélelmezhetően minden jelzálog-hitelintézetnél megkezdődött. A Kibocsátó a saját zöld kötvénykibocsátással összefüggő tevékenységek keretében nemzetközi standard bevezetése mellett, külső minősítőt alkalmaz a maximális átláthatóság és az elérhető legmagasabb befektetői bizalom elérése érdekében.

A Kibocsátó által forgalomba hozott, még nem törlesztett jelzáloglevelek állománya 2020-ban 209,16 milliárd forintot tett ki, az előző évhez viszonyítva 53,37 milliárd forinttal nőtt. 2020-as év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1 595,33 milliárd forint volt, ezek alapján a Kibocsátó részesedése 13,11 százalékot tett ki. 2021 első negyedévének végére a szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1 651,61 milliárd forintra emelkedett.

	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.03.31
Takarék Jelzálogbank Nyrt.	176,69	222,45	266,75	267,75	324,02
OTP Jelzálogbank Zrt.	391,35	597,35	558,10	798,20	798,20
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	107,50	154,56	155,79	209,16	209,17
ERSTE Jelzálogbank Zrt.	72,89	141,72	156,29	173,73	173,73
K&H Jelzálogbank Zrt.	71,00	101,50	141,50	146,50	146,50
Összesen	819,43	1 217,58	1 278,42	1 595,33	1 651,61

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

16.5 Makrogazdasági környezet alakulása

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

2020 elején a világ egészségügyi rendszerei és gazdaságai nem várt kihívással szembesültek a Kínából kiinduló, majd globálisan rendkívül gyorsan terjedő koronavírus-járvány okán. A Covid-19 pandémia világ gazdaságra gyakorolt hatása precedens nélküli volt, és kiemelkedőnek bizonyult. A globális recesszió mélysége meghaladta a 2008-2009. évi pénzügyi válság során mért szinteket. A krízis sajátossága, hogy a modern világ először szembesült egy járványhelyzet által kiváltott globális válsággal, amelynek a gazdasági szereplőkre gyakorolt hatása rendkívül széles skálán mozgott.

A legtöbb fejlett országban 2020 második negyedéve volt az első időszak, amikor a koronavírus-járvány súlyos gazdasági következményei teljes egészében jelentkeztek. A GDP csökkenését a kormányok által a vírus terjedésének megfékezése érdekében hozott korlátozó intézkedések okozták. A gazdasági aktivitás számos ágazatban egyik napról a másikra állt le, ami hatalmas kínálati sokk volt, és kétszámjegyű recessziót idézett elő Európa legtöbb országában és az USA-ban. Majd, ahogy az várható volt, a második negyedéves mélyrepülést erőteljes technikai korrekció által vezérelt gyors visszapatánás követte a harmadik negyedévben, ami az első járványhullám lecsengése nyomán meghozott enyhítő intézkedésekre volt visszavezethető. A gazdasági nyitás eredményeként a legtöbb európai országnak sikerült a leállás okozta veszteségek mintegy 90 százalékát ledolgoznia. A felívelés azonban kérészetűnek bizonyult, a lendület már a nyár végén alábbhagyott, a vírus második hulláma újabb korlátozások bevezetésére kényszerítette a hatóságokat. A szigorítások hatása az év végi teljesítményekben is megmutatkozott, több ország gazdasága újra recesszióba süllyedt.

A kormányok számára hamar világossá vált, hogy a koronavírus-járvány és a kapcsolódó korlátozások hatalmas gazdasági károkat okozhatnak, amelyek enyhítése érdekében azonnali gazdaságvédelmi intézkedésekre van szükség. Ezek meghozatalakor nem lehetett figyelmen kívül hagyni, hogy a jelenlegi válság kiindulópontja egy hirtelen bekövetkezett kínálati sokk volt: a termelés egyik napról a másikra állt le, zártak be az üzemek és a szolgáltató egységek tavasszal. Kérdéses volt, hogy a keresletlénkítésen alapuló hagyományos fiskális és monetáris politikai módszerek kellően hatékony válságkezelő eszköznek bizonyulnak. Ennek a felismerésnek a fényében kialakított hatalmas állami mentőcsomagok fő pillérei olyan intézkedések voltak, mint 1) a munkahelyek megőrzését célzó közvetlen állami szubvenciók a bajba jutott gazdasági szereplőknek; 2) likviditást bővítő állami garancia- és kedvezményes kamatozású jegybanki hitelprogramok; 3) hiteltörlesztési moratórium; és 4) a kamatcsökkentés. Összességében az egyes országokban meghirdetett programok hasonlóak voltak, eltérés a mentőcsomagok GDP-hez viszonyított méretében, illetve a fiskális és monetáris intézkedések egymáshoz viszonyított arányában volt.

Amíg a pandémia által először sújtott nyugati országokban már az első negyedév makrogazdasági mutatóiban tükröződött a koronavírus-járvány negatív hatása, addig Magyarországon 2020 elején az adatok még kedvezőek voltak. Az első megbetegedéseket itthon március elején regisztrálták, az általános kijárási korlátozás a hónap végén lépett életbe. Bár itthon a járvány első hulláma nemzetközi viszonylatban mérsékeltnek volt mondható, a lezárások hatalmas gazdasági visszaesést okoztak. A járványhelyzet által leginkább érintett második negyedévben a magyar gazdaság teljesítménye közel 15 százalékkal zuhant az első negyedévhez és 13,6 százalékkal az előző év ugyanezen időszakához képest. Ezután a korlátozások fokozatos feloldásával erőteljes gazdasági visszapatánás következett be a

nyár folyamán. A helyreállítás azonban nem volt teljes. A járvány második hullámának őszi felfutásával a hatóságok újabb korlátozásokat léptettek életbe. Így 2020-ban a magyar GDP 5 százalékkal csökkent.

2020 ugyanakkor nem csupán a válság mélysége, illetve annak kiváltó oka miatt volt rendkívüli év, hanem abból a szempontból is, hogy az egyes ágazatokra gyakorolt hatása milyen széles skálán mozgott: míg néhány szektort nagymértékben visszavetett, addig másokat szinte érintetlenül hagyott.

Az idegenforgalom és a vendéglátás azon ágazatok közé tartozik, amelyeket súlyosan érintettek a járvány következményei, a külföldi beutazások tavasszal gyakorlatilag teljesen leálltak. Ezután a korlátozások feloldásával párhuzamosan a belföldi turizmus a nyár folyamán gyorsan magához tért, a vendégéjszakák száma augusztusban már megközelítette a tavaly augusztusi szintet. Mindez azonban messze nem kompenzálta azt az évi mintegy 60 millió külföldi beutazást, aminek közel 70 százaléka tavaly elmaradt. A szeptemberben bevezetett határárral és a vírus második hullámával pedig a népszerű őszi hónapok teljesen kiestek, súlyos veszteséget okozva ezzel az ágazatnak.

A magyar ipar a korlátozások feloldását követően nagyon hamar magára talált, a harmadik negyedév végére nagymértékben ledolgozta a tavaszi leállás okozta lemaradást. Míg a második negyedévben az autóipar magas súlya komoly hátránnyá vált a magyar gazdaság számára, addig a fellendülés során a szektor nagyon sokat javított és jelentősen hozzájárult a növekedéshez. Ez több tényezőnek köszönhető: egyrészt a korlátozásokat megelőzően leadott rendelések legyártásának; másrészt a kínai autókereslet gyors felívelésének, amiből a német autóipari cégek profitáltak; harmadrészt pedig annak a ténynek, hogy a járványhelyzet miatt idén sokan átálltak a tömegközlekedésről az autóhasználatra.

A háztartások fogyasztása ellenállóbbnak bizonyult a járvány első hullámában, mint azt előzetesen várni lehetett. Ebben fontos szerepet játszhatott az is, hogy a háztartások válságállóbbak ma, mint a korábbi krízisek idején voltak, nem utolsósorban az elmúlt években végbement dinamikus béremelkedésekkel és a megtakarítások növekedésével összefüggésben. A háztartások eladósodottsága mérsékelten nőtt, hitelállományuk felépülése egészséges és kiegyensúlyozott volt. A tartalékok ellenére ugyanakkor a magánfogyasztás a rövid és gyors visszaerősödést követően augusztus óta egyre erőteljesebb dinamika jellemzi, a lakosság jóval a lehetőségei alatt költött a harmadik negyedévben. A megfontolt fogyasztói magatartásra magyarázatul szolgálhat, hogy a felmérések szerint a háztartások a munkaerőpiaci helyzet romlásától, ezzel összefüggésben állásuk elvesztésétől tartanak a leginkább. Az augusztusban lejárt állami bértámogatási program kifizetésével ugyanis a munkanélküliségi ráta és az álláskeresők száma is emelkedni kezdett. A hazai fiskális mentőcsomag jellegzetessége, hogy a válságkezelés döntően a beruházások élénkítésére fókuszál, míg a közvetlen támogatások (bértámogatás, adókedvezmények stb.) átmeneti jellegűek.

Az alacsony külső infláció, a gazdasági aktivitás csökkenése nyomán gyengülő belső kereslet, illetve a fogyasztás szerkezetének fokozatos átrendeződése tükröződött az inflációs ráta őszi hónapoktól tapasztalt ereszkedő trendjében, így az év utolsó hónapjára 2,7 százalékra lassult az árszínvonal növekedési üteme az előző év decemberéhez képest. A defláció ellenére azonban az éves átlagos árszínvonal-emelkedési ütem 3,3 százalékot ért el tavaly, mivel a gyenge forint és egyszerű hatások miatt nyáron átmenetileg 4 százalék közelébe gyorsult a fogyasztói árindex. A forint árfolyama tavasszal, a járvány kitörése után erőteljes gyengülésbe kezdett és a 370 forintos szintet súrolta az euróval szemben. A krízishelyzetre reagálva a jegybank a monetáris eszköztár szigorítással felérő átalakításáról döntött: a kamatfolyosó szimmetrikussá vált, valamint válságkezelésként bevezetésre került az egyhetes betéti eszköz, amely biztosította a jegybank számára, hogy rugalmasan, kellő időben és módon tudjon alkalmazkodni a gyorsan változó pénzügyi és gazdasági környezethez.

(a) A magyar bankszektor teljesítménye

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

A koronavírus-járvány, a gazdasági recesszió, valamint az állami intézkedések a hazai pénzügyi intézetek mérlegét és profitabilitását is jelentős mértékben befolyásolták 2020-ban, közvetlen és közvetett módon egyaránt. Az előzetes tényadatok alapján 2020-ban a magyar bankszektor ugyan 212 milliárd forint (IFRS, nem-konszolidált) adózott eredményt könyvelt el, ami közel 60 százalékos éves csökkenés, de ezzel együtt összességében megtartotta jövedelemtermelő képességét, illetve erős tőke- és likviditási helyzetét.

Maximálisan kimerítve az általa biztosítható támogatási lehetőségeket, a Magyar Nemzeti Bank tetemes részt vállalt magára a válságkezelésből. Az országok közül elsőként és szinte azonnal hiteltörlesztési

moratóriumot vezetett be, majd április elején átfogó, összesen 3000 milliárd forintra rúgó likviditásnövelő programot hirdetett, hogy a bankrendszeren keresztül segítse a gazdasági szereplőket és támaszt nyújtson az állampapírpiacnak is. A hitelprogramok, valamint a moratórium miatt elmaradó törlesztés és kamatfizetés miatt a hitelállomány növekedése – mind a lakossági, mind a vállalati szegmensben – dinamikus volt. Részben a gazdaságba pumpált extra likviditás, részben az alacsony költési és beruházási hajlandóság miatt a betétállomány is jelentősen felduzzadt, így a bankszektor hitel/betét mutatója stabil és kiegyensúlyozott maradt.

A gazdasági folyamatok és a válságkezelő lépések közül tavaly a hiteltörlesztési moratórium és a megváltozott gazdasági környezethez kapcsolódó erőteljes céltartalékolás befolyásolta legnagyobb mértékben a bankrendszer eredményességét. A második negyedéves recesszió – ezen belül elsősorban a fogyasztás csökkenése és a külkereskedelem lefagyása miatt visszaeső banki tranzakciók – negatívan hatottak a díj- és jutalék-, valamint a kereskedési bevételekre. Ezt a kiesést ugyanakkor a harmadik negyedévben sikerült behozni. A megváltozott makrogazdasági helyzetre, az emelkedő munkanélküliségre, a hiteltörlesztési moratórium okozta veszteségekre, valamint a nem-teljesítő hitelek arányának jövőben várható megugrására felkészülve a pénzügyi intézetek már tavasszal erőteljes céltartalékolásba kezdtek. Az értékvesztés összege tavaly megközelítette a 280 milliárd forintot.

(b) A bankrendszer felügyelete és szabályozása

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

Magyar Nemzeti Bank

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

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

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

Az MNB alapvető feladatai a következők:

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

Az MNB alapvető feladatain túl a következő feladatokat látja el:

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

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

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

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

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

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

(c) Bankrendszeri forint lejáratí eltéréseiről és a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatóról (JMM)

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

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

A 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet 2017. április 1-jétől hatályos.

A rendelet előírja, hogy a hazai hitelintézetek a forint lakossági jelzáloghitel-állományukat hosszú lejáratú, stabil, jelzálog-fedeztetű forrásokkal kell finanszírozniuk. 2017. április 1-jétől előírt 15%-os JMM szintet 2018. október 1-jén 20%-ra emelték majd 2019. október 1-jétől 25%-os JMM-megfelelést írt elő a

rendelet, ami további jelzáloglevelek kibocsátását jelentette a bankszerktorban. A beszámítható források futamideje is változott, a kezdeti 1 évről 2018-ban 2 évre, majd 2019-ben 3 évre módosult.

Az Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forint források (pl. jelzáloglevelek, jelzálog fedezete mellett kibocsátott egyéb értékpapírok, jelzálogbanki refinanszírozási hitelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten. A bankok által megvásárolt jelzáloglevelek részlegesen „nettósításra” kerülnek a rendelet szerint beszámítható forrásokkal szemben, ami a rendszerszintű, bankszektoron kívüli forrásbevonásra ösztönzi a piaci szereplőket. A lakástakarékpénztárak által lejegyzett jelzáloglevelek 2018 októberétől valódi stabil forrásbevonásként vehetők figyelembe.

A JMM bevezetésének bejelentését követően két új jelzálogbank alakult, a K&H Jelzálogbank Zrt. és az Erste Jelzálogbank Zrt.

Az MNB Monetáris Tanács 2017. november 21-i döntése alapján jelzáloglevél-vásárlási programot hirdetett meg, amelynek keretében 3 éves vagy annál hosszabb futamidejű jelzálogleveleket vásárolt, az elsődleges piacon 256 milliárd forint értékben, a másodlagos piacon 125 milliárd forint értékben 2018 decemberéig. A jelzáloglevél-vásárlási programot az MNB 2018. év végével lezárta.

A Magyar Nemzeti Bank a Monetáris Tanács 2019. október 22-i döntése alapján, a piaci stabilitás megőrzése és a megújítási kockázatok csökkentése érdekében 2019 októberétől jelzálogleveleket vásárol a tulajdonában lévő, 12 hónapon belül lejáratú jelzáloglevelek megújítása céljából. Ennek keretében az MNB a tulajdonában lévő, lejáratú jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során ajánlatot tesz (elsődleges piaci vásárlás). Az MNB a jelzáloglevél-megújítási program keretében először 2019. október 28-án vásárolt jelzálogleveleket, 5,61 milliárd forint értékben.

A koronavírus okozta negatív gazdasági hatások ellensúlyozására, illetve minimalizálása érdekében az MNB több intézkedés meghozataláról döntött. Az új hitelkibocsátások támogatására A Magyar Nemzeti Bank a Monetáris Tanács 2020. április 28-i döntése alapján újabb jelzáloglevélvásárlási programot hirdetett meg, amelynek keretében az MNB a Magyarország területén székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során meghatározottak szerint ajánlatot tesz (elsődleges piaci vásárlás), valamint a Magyarország területén kibocsátott meghatározott jelzálogleveleit megvásárolja (másodlagos piaci vásárlás), összesen legfeljebb a Kibocsátók Magyarország területén kibocsátott, forintban denominált mindenkori, összesített jelzáloglevél-állomány névértékének 50 százaléka erejéig, 2020. november 15-ig.

A 2020-as Jelzáloglevél-vásárlási program II. keretében az MNB elsődleges piaci vásárlásai 144 milliárd forintot, a másodlagos piaci vásárlások 157 milliárd forintot tettek ki.

16.6 Nyereség előrejelzés

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

17.A JELZÁLOGLEVELEK FEDEZETÉVEL KAPCSOLATOS SZÁMÍTÁSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA (IDEÉRTVE A DEVIZÁBAN RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ RENDES FEDEZETEK, ILLETVE A DEVIZÁBAN DENOMINÁLT JELZÁLOGLEVELEK UTÁN FIZETENDŐ TŐKE ÉS KAMATÁLLOMÁNYOK FORINTRA TÖRTÉNŐ ÁTSZÁMÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS SZABÁLYOKNAK A BEMUTATÁSÁT IS)

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

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

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

18.A KEZES BEMUTATÁSA

18.1 A Kezes fontosabb mutatószámai

	mutató kalkulációja	2020.12.31. IFRS auditált	2019.12.31. IFRS auditált
ROE	<u>adózott eredmény</u> saját tőke	8,1%	13,2%
<i>A mutatószám reprezentálja, hogy az intézmény pénzügyi eredményessége hogyan viszonyul az intézmény tulajdonosi értékéhez viszonyítva. A mutató nagyobb mértéke jelképezi, hogy az intézmény tulajdonosainak befektetése hatékonyabban térül meg. A magas ROE mutató értéke az intézmény hatékony pénzügyi eredményességére és ezáltal stabil pénzügyi működésre utal a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára.</i>	<u>adózott eredmény</u> jegyzett tőke	129,6%	212,7%
Tőkeáttételi mutató	<u>mérlegfőösszeg</u> saját tőke	10,59	8,71
<i>A mutatószám reprezentálja a saját tőke ellátottság mértékét és ezen keresztül az intézmény tulajdonosainak nagyobb érintettségét az intézmény pénzügyi működésében. Az alacsonyabb mértéke az intézmény stabilabb tőkeellátottságára utal a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára.</i>	<u>saját tőke</u> összes forrás	9,4%	11,5%
Saját tőke – fedezettség			
<i>A mutatószám reprezentálja a saját tőke viszonyát az egyéb forrásokhoz képest és ezen keresztül az intézmény tulajdonosainak nagyobb érintettségét és részvételét az intézmény működésének forrásellátottságában. A nagyobb mértéke a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok számára arra utal, hogy az intézmény tulajdonosai relatív nagy részarányt vállalnak fel a forrásellátottság biztosításában, amely nagyobb elkötelezettséget jelenthet.</i>			

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2020. december 31. és 2019. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2020. és 2019. évi konszolidált éves beszámolóiban szereplő adatok alapján kalkulált mutatók

18.2 A Kezes adózás előtti eredménye és tárgyévi nettó eredménye valamint Saját tőke összetétele 2020. és 2019. december 31-én (adatok millió forintban)

	2020.12.31 IFRS auditált	2019.12.31 IFRS auditált
Adózás előtti eredmény	34 520	56 517
Adófizetési kötelezettség	-3 252	-5 226
Tárgyévi nettó eredmény	31 268	51 291
Ebből: a Kezes tulajdonosaira jutó rész	31 263	51 275
Jegyzett tőke	24 118	24 118
Tőketartalék	3 900	3 900
Eredménytartalék	248 634	218 758
Jogi tartalék	53 128	49 798
Értékelési tartalék	23 693	40 217
Tárgyévi nettó eredmény	31 263	51 275
Saját tőke (a Kezes tulajdonosára jutó Saját tőke)	384 736	388 066

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2020. december 31. és 2019. december 31-ei fordulónapokkal elkészített auditált 2020. és 2019. évi konszolidált éves beszámoló

A Kezes működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos egyéb pénzügyi információk

A Kezes IFRS szerinti konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása 2020. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Eszközök		
Készpénz és nem lekötött nstrok Jegybankkal szemben	29 794	23 834
Kereskedési célú értékpapírok	6 465	19 938
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	70 819	65 250
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	49 585	57 189
Banki kihelyezések	1 190 926	800 018
Ügyfél kihelyezések	1 696 812	1 497 535
Befektetési célú értékpapírok	944 892	842 991
Tőkebefektetések	1 188	1 006
Befektetési célú ingatlanok	8 892	11 108
Tárgyi eszközök	22 454	25 974
Immateriális javak	17 475	13 569
Halasztott adó eszköz	85	96
Egyéb eszközök	32 936	22 437
Eladásra szánt eszközök	3 925	-
Eszközök összesen	<u>4 076 248</u>	<u>3 380 945</u>
Források		
Pénzügyi források	670 354	599 344
Ügyfélforrások	2 641 238	2 099 276
Kibocsátott kötvények	209 508	148 281
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	76 688	71 011
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	24 636	29 509
Egyéb céltartalék	3 142	4 096
Halasztott adó kötelezettség	2 333	3 556
Egyéb kötelezettségek	63 439	37 596
Kötelezettségek összesen	<u>3 691 338</u>	<u>2 992 669</u>
Saját tőke		
Jegyzett tőke	24 118	24 118
Tőketartalék	3 900	3 900
Eredménytartalék	248 634	218 758
Jogi tartalékok	53 128	49 798
Értékelési tartalékok	23 693	40 217
Adózott eredmény	31 263	51 275
A Bank tulajdonosára jutó saját tőke összesen	<u>384 736</u>	<u>388 066</u>
Kisebbségi részesedés	<u>174</u>	<u>210</u>
Saját tőke összesen	<u>384 910</u>	<u>388 276</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen	<u>4 076 248</u>	<u>3 380 945</u>

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi konszolidált éves beszámolója

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált eredménykimutatása
2020-ra vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	93 791	87 583
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	<u>-25 943</u>	<u>-25 715</u>
Nettó kamatbevétel	<u>67 848</u>	<u>61 868</u>
Jutalékbevételek	51 760	57 431
Jutalékráfordítások	<u>-9 005</u>	<u>-10 447</u>
Nettó jutalékbevétel	<u>42 755</u>	<u>46 984</u>
Osztalékbevétel	5	189
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	<u>-774</u>	99
Devizaeredmény	15 084	14 929
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	<u>1 595</u>	<u>1 626</u>
Működési eredmény	<u>126 513</u>	<u>125 695</u>
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	<u>-23 329</u>	<u>-4 895</u>
Nettó pénzügyi működési eredmény	<u>103 184</u>	<u>120 800</u>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	<u>-20 349</u>	<u>-19 514</u>
Általános működési költségek	<u>-44 635</u>	<u>-43 320</u>
Egyéb céltartalék	374	<u>-1 258</u>
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	<u>-2 008</u>	<u>1 709</u>
Immateriális javak értékcsökkenése	<u>-2 652</u>	<u>-1 147</u>
Működési költségek	<u>-69 270</u>	<u>-66 948</u>
Egyéb bevétel	<u>-120</u>	1 994
Egyéb eredmény	<u>-120</u>	<u>1 994</u>
Befektetett eszközökkel kapcsolatos eredmény	220	30
Befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos eredmény	506	641
Adózás előtti eredmény	<u>34 520</u>	<u>56 517</u>
Adókötelezettség	<u>-3 252</u>	<u>-5 226</u>
Tárgyévi nettó eredmény	<u>31 268</u>	<u>51 291</u>
Ebből:		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	<u>31 263</u>	<u>51 275</u>
Nem ellenőrzött részesedésekre jutó rész	5	16

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi konszolidált éves beszámolója

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált átfogó eredménykimutatása
2020-ra vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tárgyévi nettó eredmény	<u>31 268</u>	<u>51 291</u>
A jövőben eredményben realizálandó tételek:		
IFRS 9 áttérés hatása	-	-
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték különbözete	<u>-12 966</u>	<u>9 676</u>
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok halasztott adó hatása	<u>1 167</u>	<u>-880</u>
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok nettó változása	<u>-11 800</u>	<u>8 796</u>
Cash-flow fedezeti tartalék változása	<u>-4 733</u>	<u>5 244</u>
Cash-flow fedezeti tartalék változásának adója	<u>426</u>	<u>-472</u>
Cash-flow fedezeti tartalék nettó változása	<u>-4 307</u>	<u>4 772</u>
A jövőben eredményben nem realizálandó tételek:		
Ingtatlanok átértékelés különbözete	<u>-459</u>	<u>1 685</u>
Ingtatlanok átértékelés különbözetének halasztott adó hatása	<u>41</u>	<u>-152</u>
Ingtatlanok átértékelés különbözetének nettó hatása	<u>-418</u>	<u>1 533</u>
<i>Egyéb átfogó eredmény, nettó</i>	<u>-16 525</u>	<u>15 101</u>
Nettó átfogó eredmény	<u>14 743</u>	<u>66 392</u>

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi konszolidált éves beszámolója

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált saját tőke változás kimutatása
2020. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőke- tartalék</u>	<u>Eredmény- tartalék</u>	<u>Jogi tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>			<u>Adózott eredmé- ny</u>	<u>Összes en</u>	<u>Kisebbségi részese- dés</u>	<u>Összesen</u>
					Valós érték értékelé- si tartalék a	Cash-flow fedezeti tartalék	Tárgyi eszköz értékelé- si tartalék				
Egyenleg 2019. december 31-én	24 118	3 900	218 758	49 798	19 600	19 084	1 533	51 275	388 066	210	388 276
Előző évi nettó eredmény	-	-	51 275	-	-	-	-	-51 275	-	-	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-69	-	-11 800	-4 307	-418	31 263	14 670	5	14 675
Fizetett osztalék Kisebbségi részese- dés változása	-	-	-18 000	-	-	-	-	-	-18 000	-	-18 000
Eredménytartalék ból történő átvezetések	-	-	-3 330	3 330	-	-	-	-	-	-	-
Egyenleg 2020. december 31-én	24 118	3 900	248 634	53 128	7 800	14 777	1 116	31 263	384 736	174	384 910

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi konszolidált éves beszámolója

**A Kezes IFRS szerinti konszolidált cash flow kimutatása
2020. december 31-re vonatkozóan (adatok millió forintban)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Adózás előtti eredmény	34 520	56 517
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	4 659	2 856
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	-9	2 677
Selejtezett és átadott eszközök	-73	
Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása	-2 002	-7 844
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	19 704	1 885
Kereskedési és befektetési célú pénzügyi eszközök valós értékének nem realizált változása	-	-
Árfolyam veszteség/(nyereség) a tárgyi eszközökön (ingatlanok)	-20	-1 374
Árfolyam veszteség/(nyereség) a befektetési célú ingatlanokon	-	-288
Üzleti kombináció	-5	-16
Adókötelezettség	<u>-3 252</u>	<u>-5 226</u>
Működési pénzáramlás	53 562	49 187
Kereskedési célú eszközök változása	7 904	-8 462
Jelenlegi adóeszközök változása	11	26
Egyéb eszközök változása	-14 424	-2 877
Értékesítésre tartott eszközök változása	-	-
Jelenlegi adókötelezettségek változása	-1,226	1 973
Halasztott adókötelezettségek változása	1 634	-1 504
Egyéb kötelezettségek változása	2 035	-666
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	-212 277	-94 315
Egyéb bankbetétek változása	-392 048	-155 055
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	541 962	206 100
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	71 010	54 836
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	<u>5 677</u>	<u>13 810</u>
Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	10 258	13 866
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Tárgyi eszközök eladásának árbevétele	18	24
Tárgyi eszközök beszerzése	1 028	-6 208
Immateriális javak beszerzése	-6 558	-3 920
Tőkebefektetések változása	-182	-321
Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	258 900	34 824
Lejáratig tartott értékpapírok változása	-374 473	-53 564
Befektetési célú ingatlanok változása	2 216	-
Kisebbségi részesedés változása	<u>-36</u>	<u>-150</u>
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	-119 087	-29 315

Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás

Kibocsátott kötvények változása	61 227	-2 266
Fizetett osztalék	-	<u>-28 000</u>
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	61 227	-30 266
Nettó pénzeszköz növekedés	5 960	3 472
Pénzeszközállomány az év elején	<u>23 834</u>	<u>20 362</u>
Pénzeszközállomány az év végén	<u>29 794</u>	<u>23 834</u>

Forrás: a Kezes IFRS szerint 2020. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2020. évi konszolidált éves beszámolója

18.3 A Kezest érintő általános információk:

Kezes jogi és kereskedelmi neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

Kezes jogi formája: zártkörű részvénytársaság

Kezes működésére irányuló jog: magyar

Kezes bejegyzésének országa: Magyarország

Kezes alapításának időpontja: 1990. január 23.

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

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

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

18.4 A Kezes igazgatási, irányító és felügyelő szervei

A Kezes Igazgatóságát a következő személyek alkotják:

Tóth Balázs	Igazgatóság elnöke, elnök-vezérigazgató
Giacomo Volpi	Igazgatóság elnökhelyettese, vezérigazgató-helyettes
Silvano Silvestri	Igazgatósági tag
Ivana Lonjak Dam	Igazgatósági tag
Anschau János	Igazgatósági tag
Vörös Réka	Igazgatósági tag
Soós Gábor	Igazgatósági tag
Svetlana Panchenko	Igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Tóth Balázs	az Igazgatóság elnöke; az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Giacomo Volpi	az Igazgatóság elnökhelyettese; az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Silvano Silvestri	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Pénzügyi Divíziójának vezetője (CFO, Chief Financial Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Ivana Lonjak Dam	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Kockázatkezelési Divíziójának vezetője (CRO, Chief Risk Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Anschau János	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív Divíziójának vezetője (COO, Chief Operation Officer), üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Vörös Réka	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és Kisvállalati Divíziójának vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Soós Gábor	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Vállalati és Befektetési Divíziójának vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Svetlana Pancenko	Igazgatósági tag; az UniCredit Bank Hungary Zrt. Humán erőforrás Divíziójának vezetője, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

A Felügyelőbizottság tagjai a következő személyek:

Emilia Stefanova Palibatchiyska	Felügyelőbizottság elnöke
Maria Chiara Manzoni	Felügyelőbizottság tagja
Adeline de Metz	Felügyelőbizottság tagja
Emidio Salvatore	Felügyelőbizottság tagja
Gianfranco Bisagni	Felügyelőbizottság tagja

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

18.5 Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2020. évi teljesítménye és eredménye

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. csoport a koronavírus-járvány okozta negatív gazdasági hatások ellenére sikeres üzleti évet zárt 2020-ban. Az üzleti volumenek – a megelőző évhez hasonlóan – dinamikusabban bővültek: a nettó ügyfélhitelek állománya 13,3 százalékkal, az ügyfélbetétek 25,8 százalékkal emelkedtek 2019-hez képest. Az ügyfélállomány-változások eredményeként a bank nettó hitel/betét mutatója 64,2 százalékon zárt 2020 végén. A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készült konszolidált mérleg- és eredménykimutatás alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. mérlegfőösszege 2020 végén 4 076 milliárd forint volt, ami 20,6 százalékos növekedés az előző év végéhez képest. Az UniCredit csoport így megtartotta a korábbi évekhez hasonlóan a kiemelkedő piaci pozícióját a bankszektorban.

A bankcsoport 2020. tárgyévi adózott eredménye 31,3 milliárd forint, ez jelentős (-39 százalékos) visszaesést jelent az előző évhez képest. A nettó kamateredmény – elsősorban a magasabb állományoknak köszönhetően – meghaladta az előző évi szintet (+9,7 százalékkal), azonban a nem kamatjellegű bevételek elmaradtak a 2019-es évitől a Covid negatív hatásai miatt. A működési költségek túllépték a tavalyi évi szintet és a nettó értékvesztésképzés is jelentősen magasabban alakult, elsősorban a kedvezőtlen makrogazdasági helyzet és a Covid hatására.

A bank eredményességét jelző indikátorok (adózás utáni eredményre vetítve) az alábbiak szerint alakultak:

ROA¹ 2020=0,84% ROE² 2020=8,09%

ROA 2019=1,59% ROE 2019=13,90%

Az eszköz- és tőkearányos megtérülési indikátorok visszaesést mutatnak 2020-ban, amely elsősorban a koronavírus világjárvány miatti negatív hatásokra vezethetők vissza.

A bank folyamatosan figyelemmel követi az üzleti és szabályozói környezet változásait, valamint az ügyfelei igényeinek alakulását, hogy azokhoz igazítsa üzleti modelljét és fejlesztési stratégiáját. Ezért a

¹ Controlling szemléletben számolva: Adózott eredmény/ ((Összes eszköz₂₀₂₀ + Összes eszköz₂₀₁₉)/2))

² Controlling szemléletben számolva: Adózott eredmény/ ((Saját tőke₂₀₂₀ + Saját tőke₂₀₁₉)/2))

bank 2020-ben továbbra is a digitalizációt, a szabályozói megfelelést és a fenntartható növekedést tartotta tevékenysége középpontjában.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2020 végén több mint 330 ezer ügyfelét 54 egységből álló országos fiókhálózatában és digitális megoldásain keresztül szolgálta ki.

18.6 Az UniCredit Bank Hungary Zrt. üzletágainak 2020. évi beszámolója

(a) Vállalati, befektetési banki és private banking divízió

Miként az egész világgazdaság, úgy a Vállalati, befektetési banki és private banking divízió számára is a koronavírus-járvány és az arra adott kormányzati és társasági válaszok határozták meg a 2020. évet. Ennek ellenére 2020 az azt megelőző évhez hasonlóan újból kiemelkedően sikeres volt. Tovább csökkentek a vállalati piacokon az ügyfélkamatok, ennek hatására jelentős mértékben nőtt a piacméret. A folyamatra katalizátorként hatottak a Magyar Nemzeti Bank válságkezelő lépései, kiemelten az NHP Hajrá! konstrukció bevezetése, valamint az EXIM Kárenyhítő hitele és a krízisgarancia-eszközök. A piacméretet növelte továbbá a kormány által meghirdetett hiteltörlesztési moratórium is, amely a koronavírus-járvány által sújtott szektoroknak volt jelentős segítség. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ennek megfelelően – a kockázattudatosság és a nyereségesség szigorú keretei között – jelentős növekedést realizált 2020-ban. A bevétel 10,3 százalékkal, a hitelállomány 7,7 százalékkal nőtt egy év alatt, a hitelpiaci részesedés év végén 11,2 százalék volt. A divízió továbbra is a bank legmeghatározóbb szegmense mind a bevétel, mind a nyereség alapján.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. azonban az eredménymutatókon túl más szempontok szerint is az egyik legsikeresebb magyarországi vállalati bank. A neves fórumokon odaítélt díjak és – ami még ennél is fontosabb – a vállalati ügyfelek visszajelzései igazolják, hogy kiváló a megítélése. Az ügyfelei körében lebonyolított objektív elégedettségi vizsgálat (NPS, CFI indexek) alapján a magas szolgáltatási színvonal nyomán a bank 2020-ban is kiemelkedő eredményt ért el a magyarországi vállalati és befektetési bankok között. A Euromoney éves cash management felmérése alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnyerte a „piacvezető” és a „legjobb cash management szolgáltató” címet. A Euromoney éves kereskedelemfinanszírozási felmérése alapján is a 2020. év piacvezetője és a legjobb kereskedelemfinanszírozási szolgáltatója az UniCredit Bank Hungary Zrt.

Sikereinek záloga társaság öt alapelve. Fundamentuma egyrészt munkatársai szakértelme és tapasztalata, másrészt fejlett és teljes körű szolgáltatási kínálata. A korábbi évekhez hasonlóan ezért 2020-ban is kiemelt figyelmet fordított az ügyfeleknek nyújtott szolgáltatások minőségére. Ezen belül több rendszerfejlesztést is sikerült végrehajtania az egyedi ügyféligények kiszolgálására (UC Trader, Global Pricing Tool).

A strukturált finanszírozás területén 2020 ismét mozgalmas, kihívásokkal és sikerekkel teli év volt. A pandémia hatásai különbözőek voltak az egyes gazdasági szektorokban. A vendéglátásban, a közlekedésben és az idegenforgalomban működő vállalatok jelentős veszteségeket szenvedtek el és a túlélésért küszködtek, míg más szektorokban (információ és telekommunikáció, megújuló energia) folytatódott a fellendülés. A divízió strukturált finanszírozás területe igyekezett segíteni és kiszolgálni ügyfelei igényeit a számukra egyedileg kidolgozott, igényeikhez legjobban illeszkedő, gyakran nemzetközi léptékű strukturált finanszírozási megoldások nyújtása révén. Számos kiemelkedő új ügyletben látott el a divízió banki koordinátori és hitelezési ügynöki feladatokat, továbbra is aktív volt a megújulóenergia-, elsősorban a geotermikusenergia- és naperőmű-finanszírozásban, így a bank ismét meg tudta erősíteni vezető piaci pozícióját. Bár a közvetlen kapcsolattartás nem volt lehetséges, a pozitív és rugalmas megközelítés révén a divízió tovább tudta erősíteni kapcsolatát ügyfeleivel ezekben a rendkívüli időkben is. Eközben sikerült fenntartania hitelportfóliója kitűnő minőségét és jövedelmezőségét is.

2020-ban ismét dinamikusan nőtt az Ingatlanfinanszírozási osztály hitelállománya és bevétele. A koronavírus-járvány által okozott gazdasági turbulenciák ellenére a portfólió minősége kitűnő. Az ingatlanfinanszírozási terület büszke arra, hogy ügyfelei és a szakma is elismerte munkáját, és az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t választotta a szektor legjobbjának a Portfólió „Bank” és „Finanszírozás” kategóriájában.

A bank 2020-ban módosította az Európai Beruházási Alappal (EBA, angolul European Investment Fund – EIF) kötött EIF InnovFin portfóliogarancia-megállapodást, amelynek értelmében a kkv-k és közepes kapitalizációjú vállalatok forgóeszközhitelbi biztosítására nyújtott EIF-garancia mértéke – az EIF koronavírusválsághelyzet miatti támogató intézkedéseinek eredményeként – a korábbi 50-ről 80

százalékra emelkedett. A módosítás révén a bank új hitelek tudott nyújtani a koronavírus-járvány által érintett kkv-k és közepes kapitalizációjú vállalatok likviditási igényeinek kiszolgálására.

A korábbi évekhez hasonlóan a szélesebb értelemben vett élelmiszergazdaság (agribusiness) finanszírozását 2020-ban is fontos területnek tekintette a divízió. Meggyőződése, hogy az ágazatban jelentős, még kiaknázatlan növekedési potenciál rejlik. A rendelkezésre álló számos hazai és európai uniós támogatási program is ösztönzi a mezőgazdasági és az élelmiszeripari beruházásokat, különösen az új technológia bevezetésére, a digitalizációra, valamint a modernizációra irányuló fejlesztéseket.

A változatlanul alacsony kamatkörnyezet és a koronavírus-járvány nyomán előállt helyzet kezelése a GTB (Global Transaction Banking – globális tranzakciós banki szolgáltatás) Cash management főosztály számára is fokozott alkalmazkodást kívánt meg. Az alacsony piaci kamatkörnyezet ellenére a bank továbbra is sikeresen növelte ügyfélbázisát. Ezt egyértelműen bizonyítja a pénzforgalom és a látra szóló betétállomány számottevő bővülése. A koronavírus-járvány által előállt helyzet kezelése pedig számos új folyamat- és kontrollrendszer kiépítését eredményezte. Az azonnali fizetési rendszer 2020. március 2-ai sikeres indulása vállalati ügyfelei számára is több új lehetőséget teremtett.

A divízió megbízható szolgáltatási szintje és magas színvonalú ügyfélszolgálatása eredményeképpen tovább bővült kártyaelfogadási szolgáltatásainak lefedettsége. Folyamatosan növekvő tendenciát mutat piaci részesedése is: az év végére a termináljainak száma meghaladta a hatezer-öttszázat. A járványügyi intézkedéseknek is betudhatóan 2020-ban jelentősen nőtt az internetes kiskereskedelmi forgalom. Ez az internetes kártyás fizetési forgalomban is nagy növekedést eredményezett, ami a bank gyarapodó vPOS-forgalmában is megmutatkozott. Az ügyfeleitől kapott visszajelzések alapján a divízió folyamatosan fejleszti szolgáltatásai minőségét és bővíti termékinvencióját. 2020-ban fontos szerepet játszott folyamatainak digitalizálása: leendő kártyaelfogadó partnerei már online, a bank honlapján keresztül igényelhetik kártyaelfogadói szolgáltatásait.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. kereskedelemfinanszírozási területe 2020-ban is sikeres évet zárt. A kereskedelemfinanszírozási portfólión belül a garanciaállomány a 2019. évi rekordszint után tovább bővült 2020-ban, ezzel meghaladta már a 410 milliárd forintos szintet. Emellett a terület dinamikus bővülést ért el az ügyfelek igényeihez illeszkedő, strukturált forgóeszköz-optimalizálási és finanszírozási megoldások, valamint a 2020-ban bevezetett EXIM Kárenyhítő Hitelprogram keretében történő finanszírozás terén. A Euromoney Trade Finance felmérésén elnyert díjak az UniCredit Bank Hungary Zrt. kereskedelemfinanszírozás terén elért teljesítményének rangos elismerését fémjelzik.

Az Okmányos és garanciaüzletág kollégáinak elkötelezettsége biztosította az ügyfelek folyamatos kiszolgálását és támogatását a koronavírus-járvány körülményei között is, ami hozzájárult a divízió ügyfélkapcsolatainak további erősítéséhez.

Az FCI (Nemzetközi Faktor Szövetség) és a Magyar Factoring Szövetség tagjaként az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2020-ban is kiemelt figyelmet fordított factoring-, követelésvásárlási és értékláncfinanszírozási (Supply Chain Finance) szolgáltatásainak fejlesztésére, az itt jelentkező ügyféligények rugalmas kiszolgálására.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Intézményi letétkezelés üzletága (Global Securities Services, GSS) kihívásokkal teli, ugyanakkor eredményes évet zárt 2020-ban. Az üzletág megerősítette pozícióját, megőrizte piacvezető helyét és tovább szélesítette ügyfélkörét. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. GSS területe 2019 után 2020-ban is elnyerte a Global Finance magazin legjobb alletétkezelőjének járó díját, amelyet az ügyfelek visszajelzéseit is figyelembe véve a megbízhatóan legjobb szolgáltatást nyújtó pénzintézeteknek ítélnék oda. Az üzletág szolgáltatásait az intézményi ügyfelek egyedi igényeivel, a folyamatosan szigorodó jogszabályi követelményekkel, valamint a tőkepiaci változásokkal összhangban fejleszti. A digitalizáció és az automatizálás kulcsszerepet játszik a napi működésben és az üzletág jövőbeni stratégiájának kialakításában. A GSS kiemelt figyelmet fordít az ügyfelek elégedettségének megőrzésére, az ügyfélközpontú működésre és a jogszabályoknak történő megfelelésre.

A Magyar Nemzeti Bank döntése nyomán 2015-től a forint is bekerült a CLS-ben (Continuous Linked Settlement) elszámolt devizák közé. A bank a magyar piacon a „Forint számlavezető bank CLS elszámolásra” területen a mandátumok számát tekintve korábban piacvezető pozíciót szerzett, amit 2020-ban is megőrzött.

A Tőkepiaci tanácsadás területe a 2020. évet rendkívül sikeresen zárta. A vállalati egyesülések és felvásárlások (Mergers and Acquisitions, M&A) és a tőkepiaci tranzakciók körében a koronavírus-járvány miatti első féléves visszaesés után a második félévben két jelentős mérföldkőnek számító tranzakciót zártak a kollégák. A terület szervezőként és forgalmazóként közreműködött a Magyar Telekom Nyrt.

70,83 milliárd forint értékű kötvénykibocsátásában, ami az MNB Növekedési kötvényprogramjának keretében az addigi legnagyobb volumenű és legalacsonyabb hozamú kötvénykibocsátása volt. Ezen kívül globális koordinátorként és társult könyvvezetőként vett részt a MOL Csoport 650 millió euró értékű eurobond kibocsátásában.

A Treasury vállalati értékesítés 2020-ban is sikeres évet zárt, bevételét mintegy 10 százalékkal növelni tudta a 2019. évihez képest. Személyes találkozók helyett a járványra való tekintettel a terület szakértő kollégái telefonon és videón kommunikáltak ügyfeleikkel, aktív ügyfélmegkereséseiket tovább bővítették, hogy segítsék a pénzügyi kockázataik kezelését. Ügyfeleikkel a legnagyobb volumenben az előző évekhez hasonlóan továbbra is devizaügyleteket kötöttek, 2020-ban azonban emelkedett a kamatfedezeti ügyletek aránya. 2020-ban jelentősen növekedett a nyersanyag-fedezeti termékek értékesítése (30 százalék forgalombővülés év/év alapon).

A bank kereskedési területe kiváló eredménnyel zárta a 2020. volatilis piaci mozgásokkal teli évet. A kereskedési szakterület kiemelt célja a széleskörű bankközi piaci jelenlét és ügyfelek piaci kockázatainak átvállalása. Kifejezett sikerként tekintve úgy tudták az előző év eredményét felülmúlni, hogy a kockázati mutatóik az év során jellemzően messze a limitek által előírt lehetőségeik alatt maradtak. Kockázatvállalási tevékenységükben 2020-ban is a kamat- és devizatermékek domináltak. A bank az első három szereplő között van a bankközi devizakereskedelemben. Pozíciója a kötvénypiacon is jelentős, ennek révén részt vett a magyar állam 2,5 milliárd eurós devizakötvény-kibocsátásában is.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Private banking üzletága sikeres évet zárt 2020-ban, az év végén több mint 2000 privátbanki ügyfél megtakarítását kezelte 350 milliárd forintot meghaladó értékben. A privátbanki terület ellenállónak mutatkozott a pandémiás időszak kockázataival szemben. Ebben kulcsszerepet játszottak az eddigi üzleti modell fő pillérei: a befektetési modell és az ügyfelekkel való erős kapcsolatra történő összpontosítás. A befektetési tanácsadás a privátbankári csapaton keresztül vehető igénybe, ahol a nagyon alacsony fluktuáció garantálja a szoros ügyfélkapcsolatokat. Mindezek következtében a Private banking a személyes találkozók megcsappanásának ellenére is proaktívan tudta kezelni ügyfélkörét. A bank globális befektetési stratégiája továbbra is vezető szerepet játszott a hosszú távú megtakarítások kezelésében. A terület tanácsadói a stratégiának megfelelő javaslatokkal segítettek ügyfeleiket a pénzügyi döntéseikben. A befektetők figyelmét a befektetési piacok volatilitása és az abból fakadó taktikai lehetőségek is megragadták. A hitelezési aktivitás a koronavírus-járvány következtében életbe léptetett kockázatkezelési korlátok miatt nagyon visszafogott volt 2020-ban. A fejlesztési elképzeléseket tekintve a Private banking 2021-ben befektetési fókuszú mobilapplikációt tervez ügyfelei rendelkezésére bocsátani.

2020-ban az UniCredit Bank Hungary Zrt. tulajdonában álló UniCredit Leasing Csoport 7,5 százalékos részesedésével megtartotta negyedik helyét a piacon. Az idei kihívások ellenére a csoport bevétele 10,4 százalékkal, finanszírozott állománya 4,2 százalékkal nőtt. Az egész évet meghatározó koronavírus-járvány folyamánként meghirdetett hiteltörlesztési moratóriumban a jogosult ügyfelek egyharmada vett részt aktívan, ami érzékelteti a portfólió jó minőségét. A koronavírus-járvány másik fontos hatása a kereslet csökkenése volt, ami szinte minden üzletágot jellemezett. 2020-ban éves összevetésben nagyságrendileg 20 százalékkal kevesebb új ügyletre volt lehetőség. Kivételként említendő a mezőgazdasági és építőipari gépek finanszírozása, ahol a csoport rekordnak számító közel 16 milliárd forint új kihelyezést ért el. A leasing üzletág 13,4 milliárd forint új kihelyezéssel a népszerű Növekedési Hitel Program Hajrá termék értékesítésében is eredményes volt, emellett az év második felében az EXIM Kárenyhítő programjának elindítása is sikeresen megtörtént. Az UniCredit Biztosításközvetítő Kft. az UniCredit Csoport tagjaként biztosítási szolgáltatásokat közvetít elsősorban a lízingelt eszközök terén a banki ügyfélkör részére is.

(b) Lakossági és kisvállalati divízió

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. Lakossági és kisvállalati üzletága 2020-ban is kiemelt hangsúlyt fektetett a piaci változások rugalmas kezelésére és ügyfelei elégedettségének növelésére a folyamatos kihívásokkal jellemezhető gazdasági környezetben.

Üzletpolitikája középpontjában az ügyfelekkel való hosszú távú együttműködés kiépítése és az ügyféligényekre épülő termékek és szolgáltatások kínálata áll. A divízió az ügyfélszerzés mellett továbbra is kiemelt figyelmet fordít az ügyfelek megtartására és aktivitásuk növelésére a digitális csatornákon. Termékpalettája folyamatos aktualizálásával törekszik az ügyféligények lehető legszélesebb körű kiszolgálására a hétköznapi banki tranzakciók, a megtakarítások, a befektetések és a hitelezés terén egyaránt. Erőfeszítései sikerességét igazolja, hogy évről évre nő azoknak a magánszemély ügyfeleinek a

száma, akik rendszeresen az UniCreditnél vezetett bankszámlájukra érkezetik jövedelmüket, illetve kisvállalati ügyfelei is jelentős számban tekintik az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t fő bankjuknak.

Az azonnali fizetési rendszer (AFR) elindulásával összhangban a divízió bevezette a Mobil Aktív majd Mobil Aktív Plusz számlacsomagokat, amelyekben díjmentesen lehet utalni a mobilalkalmazáson belföldön forintban korlátlan számban, ezzel is elősegítve az AFR minél gyorsabb és szélesebb körű terjedését. Az év végén sikeresen elindította a teljesen online számlanyitást lakossági ügyfelei számára. Az online számlák révén az ügyfelek az otthonuk kényelméből, biztonságos környezetben nyithatnak az UniCredit Banknál lakossági bankszámlát.

A módosított európai uniós pénzforgalmi irányelvvel (Revised Payment Services Directive, PSD2) összhangban 2020. december 9-én a divízió bevezette az erős-ügyfélhitelesítést a betéti és hitelkártyával kezdeményezett internetes vásárlások hitelesítésében. Ez a pénzforgalmi irányelv meghatározza, hogy az online kártyás fizetéseknél két hitelesítési elem használata szükséges.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyfeleinek elégedettsége évek óta magas szinten van, a bank ebben a tekintetben a versenytársakkal közel azonos szinten áll, amire hatással voltak a 2020-ban a koronavírus-járvány megfékezésére bevezetett szigorú intézkedések. A fiókokban végzett, az ügyintézésre vonatkozó felmérések szerint az ügyfelek évről évre elégedettek a kiszolgálás minőségével, a bank tanácsadóival, a pénzügyi igényekhez mért tanácsadással és a következő lépések egyeztetésével. Az új ügyfelek kiemelkedően pozitívan értékelik a tanácsadók segítőkészségét és a fiókokban uralkodó légkört. Az ügyfelek körében végzett felmérések alapján magas az ajánlási hajlandóság, azaz a bank lakossági és kisvállalati ügyfelei szívesen ajánlják a bankot ismerőseiknek, családtagjaiknak és üzleti partnereiknek.

A fentiek eredményeként az üzletág közel 300 ezer ügyféllel rendelkezik, ebből 36 ezer kisvállalati ügyfél. A divízió hitelállománya 2020-ban 321 milliárd forint volt, amivel a lakossági szegmensben 3,7 százalékos hitelpiaci részesedést ért el 2020 végén.

A hitelezés tekintetében a 2020 év egyik legfontosabb eseménye a hiteltörlesztési moratóriummal kapcsolatos feladatok lebonyolítása volt. A bank lakossági ügyfeleinek kevesebb mint 45 százaléka vette igénybe a törlesztések halasztását, ami alacsonyabb a piaci átlagnál. A hitelezésben a divízió több olyan automatizált megoldást tudott a mindennapi ügyintézésben elérhetővé tenni ügyfelei számára, amelyekkel támogatta a távolról történő ügyintézésüket. A pandémia, illetve a korlátozások negatív hatásai érezhetőek voltak a bankba látogató, illetve a hitelt igénylő ügyfelek számában is, azonban a turbulens környezet ellenére a stabil és prudens üzletmenet fenntartását, mint az egyik fő prioritást sikeresen teljesítette emellett, hogy a hitelállomány is emelkedett 6,5 százalékkal.

A kisvállalati ügyfelek esetében a fizetési moratóriummal az arra jogosult ügyfelek 28 százaléka élt az év végén, ez szintén a piaci átlagnál alacsonyabb arány. A kisvállalati hitelállomány 1,4 százalékkal nőtt, amit elsősorban a forgóeszközhitel iránti kereslet növekedése indukált a beruházási, valamint a folyószámlahitelek keresletének enyhe csökkenése mellett. 2020-ban a bank bevezette az új Széchenyi Kártya Program termékeit (Széchenyi Kártya Folyószámlahitel Plusz, Széchenyi Beruházási Hitel Plusz, Széchenyi Likviditási Hitel, Széchenyi Munkahelymegtartó Hitel), amelyek iránt jelentős ügyféligeny mutatkozott. Az új termékek bevezetésével párhuzamosan felfüggesztette a korábbi úgynevezett Széchenyi Klasszik termékek értékesítését.

A Lakossági és kisvállalati divízió megtakarítás-állománya 2020-ban közel 114 milliárd forinttal emelkedett az év során, az év végén 1 138 milliárd forinton zárt. A pandémia hatására 2020 első felében sokan csökkentették megtakarításaikat, ez, illetve a hiteltörlesztési moratóriumba belépett ügyfelek is hozzájárultak a látra szóló betétállomány 19 százalékos bővüléséhez. A megtakarítások terén továbbra is a lakossági állampapírok voltak a legnépszerűbb befektetések, az év során a divízió közel 105 milliárd forintért értékesített ezekből a termékekből.

A bank piaci részesedése a magánszemélyek betétjei és értékpapírai körében 4,6 százalékon zárt.

Az ügyféligenyek és -szokások szignifikáns változását szem előtt tartva a divízió kiemelt figyelmet fordít az ügyfélközpontú digitális technológiai megoldások fejlesztésére, amivel értéket teremt ügyfelei számára. A koronavírus-járvány által előidézett új kihívások miatt 2020-ban ez különösen fontos volt az ügyfelekkel való kapcsolattartásban, a kapcsolatok jelentős része átterelődött a bejelentkezéshez kötött banki digitális csatornákra.

2020-ban 1,7 millió egyedi látogató kereste fel az unicreditbank.hu weboldalt. 2020-ban a beküldött érdeklődések száma 9,5 százalékkal nőtt 2019-hez képest. Ennek egyik oka, hogy a banki honlapról kiindulva az ügyfelek számára elérhetővé vált a bank által kínált online számlanyitás is.

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

Digitális csatornái segítségével 2020. negyedik negyedévének végéig a bank folytatta a koronavírus-járvány által okozott változások kommunikációját ügyfelei körében. A törlesztési moratóriummal kapcsolatos nyilatkozattételi lehetőség mellett a bank eBanking rendszerébe bevezette a fióklátogatást szintén nem igénylő kötelező ügyfél-átvilágítást. Az eBanking rendszer használatára több mint 240 000 ügyfél volt jogosult.

18.7 Fenntarthatóság

Az UniCredit Bank Hungary elkötelezett a fenntartható értékteremtés mellett. A nemzetközi UniCredit Bankcsoport két alapértéke, az Etika és Tisztelet a „Jót, s jól” együtt képviselik azon követendő vezérelvet, ami ma a legfontosabb a Bankcsoport és valamennyi érdekelt fél számára. A kezes teljes mértékben a hosszútávú értékteremtés híve és meggyőződése, hogy nem önmagában a gazdasági értelemben vett teljesítményre kell fókuszálnia, hanem arra is, hogy ezen céljai elérésében minél inkább érvényesüljenek a környezeti, társadalmi és irányítási rendszerre (ESG) vonatkozó célkitűzések is. A Kezes az üzleti aktivitásával összeegyeztetett működési modellje révén rövid, közép és hosszú távon is képes hozzájárulni ezen stratégiai célkitűzések megvalósulásához

19. INGATLANPIAC

19.1 Irodapiac

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

- ESTON Market Riport 2020 H2, Irodapiac
- Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (Budapest Research Forum, rövidítve: – BRF, tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary) Ingatlanpiaci jelentés 2020 Q4, 2021 Q1
- MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés – 2021. április

(a) Átadások

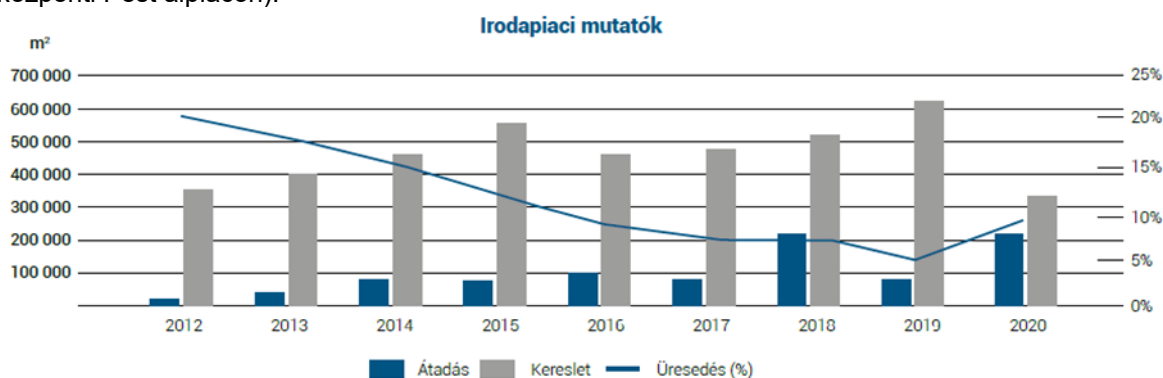
2020. során 232 ezer négyzetméternyi új iroda került a piacra, ez több mint háromszorosa az egy évvel korábbi mennyiségnek (70,5 ezer négyzetméter), egyben a 2009. utáni időszakra vonatkozóan új rekordot jelent. A fejlesztői tevékenység az adott év tavaszán kezdődő járványhelyzet ellenére az év végéig nem lassult, mindössze egy tízezer négyzetméteres épület átadása csúszott át 2021-re. Az előrejelzések szerint 2021-ben 130 ezer négyzetméter körüli kínálatbővülés várható; néhány projektnél már bejelentették az átütemezést, illetve a funkcióváltást.

Iroda ingatlanpiaci mutatók		
	2020	2021_Q1
Átadások (m ²)	231 949	24 700
Állomány (m ²)	3 903 841	3 935 990
Béirodák (m ²)	3 289 089	3 296 520
Saját használatú iroda (m ²)	614 752	639 470
Kereslet (m ²)	337 703	74 900
Nettó piaci felszívás (m ²)	63 837	5 240
Üresedés	9,1%	9,0%

Forrás: ESTON

2020-ban továbbra is a Váci úti irodafolyosó volt a beruházások fő célterülete: az itt elkészült, közel 130 ezer négyzetméternyi új irodával (öt épület) az adott részpiac állománya egymillió négyzetméter fölé emelkedett. Három új projekt valósult meg a Dél-Budán, az újonnan piacra kerülő irodaházak átlagos telítettsége az átadáskor közel 90%-os volt.

Az év során átadott új irodaépületek közül az Agora Tower és Agora Hub (egyenként 34 500 nm a Váci úton), valamint az Arena Business Campus első üteme volt a három legnagyobb (27 400 nm a Nem-központi Pest alpiacon).



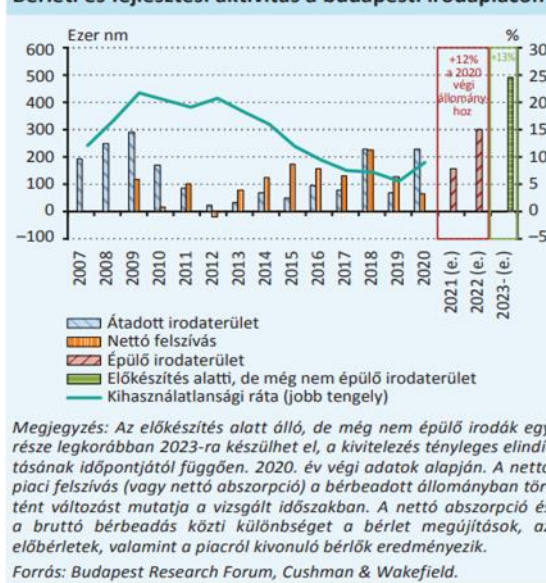
Forrás: ESTON

(b) Várható fejlesztések

Az év végén több mint 470 ezer négyzetméternyi új iroda kivitelezése volt folyamatban, melyből csaknem 160 ezer négyzetméter készülhet el 2021 végéig (10 épület). A fejlesztői tevékenység a következő 12 hónapban a Dél-Buda részpiacra lesz a legerősebb, ahol négy épületben összesen több mint 73 ezer négyzetméter új iroda valósul meg. Ezt követően Dél-Buda mellett a Váci úti régióban is felpörög az építés: mindkét területen hozzávetőleg 105-105 ezer négyzetméternyi iroda átadása várható 2022-ben.

A már épülő projektek túlnyomó része bériroda, emellett a folyamatban lévő tulajdonosi beruházások közül kettő lezárása várható 2021-ben: a Buda Palota és a Bosch Campus egyik épülete kerül átadásra az év végéig (10, illetve 17 ezer négyzetméteres területtel).

Bérelti és fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacra



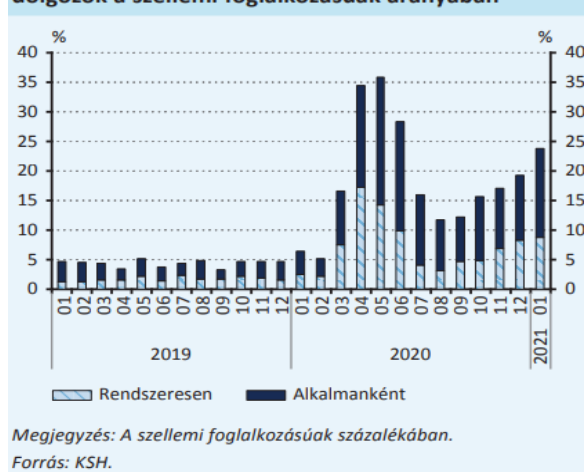
Tervezett bériroda-átadások 2021 I. félév			
Részpiac	Épület	Méret (m ²)	Előzetesen bérebe adva
Váci úti régió	JA4 Loft Offices	2 700	0%
Dél-Buda	Budapart City	18 642	28%
Dél-Buda	Fehérvári 99	12 758	11%
Dél-Buda	Office Garden IV	19 860	3%
Dél-Buda	Univerzum Office Building	22 000	93%
Dél Buda összesen		73 260	37%
Váci út összesen		2 700	0%
2021 I. félév összesen		75 960	36%

Forrás: ESTON

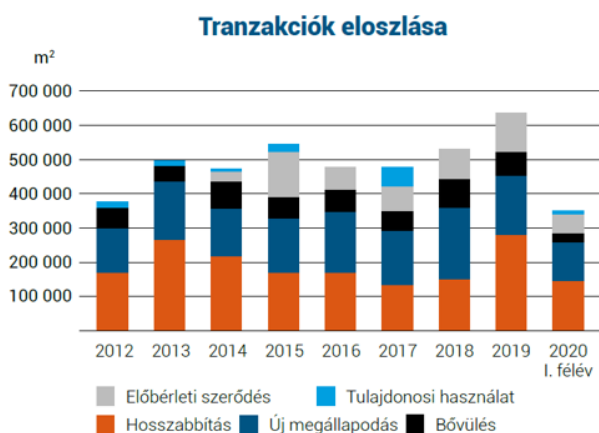
(c) Kereslet

A koronavírus-járvány hatására az irodapiacra jelentősen csökkent a béreltre kínált területek iránti kereslet, a bérlők elbizonytalanodtak. A pandémia első hullámát követő nyári csökkenés után folyamatosan nőtt a távmunkában vagy otthonról dolgozók aránya. 2020 szeptembere után újra folyamatos növekedést mutatott az otthoni vagy távoli munkavégzés aránya. Míg a teljes foglalkoztatottságon belül 9 százalék, addig a szellemi foglalkozásúak létszámához viszonyítva 19 százalék volt 2020. decemberben az országos arány, ami 2021. januárban tovább emelkedett.

A távmunkában vagy otthoni munkavégzés keretében dolgozók a szellemi foglalkozásúak arányában



A 2019-es keresleti rekordot követően jelentős, 47%-os visszaesést láttunk a budapesti irodapiacra 2020-ban. A bérbeadások volumene 335 ezer négyzetméter volt, ennél alacsonyabb volument (311,5 ezer négyzetmétert) 2010-ben regisztráltak utoljára.



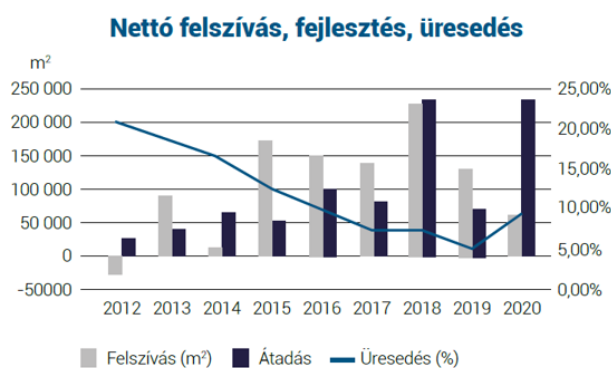
Forrás: ESTON

Az előző évhez képest az előbérleti szerződések estek vissza a legnagyobb mértékben (-65%, összesen 44,3 ezer négyzetméter), míg a legkevésbé a területbővítések aránya csökkent (-31%, összesen 104,6 ezer négyzetméter). A korábbiakhoz képest számottevően nőtt az albérletre kínált irodák aránya, emiatt – az eredeti bérleti szerződésének lejáratakor – további területcsökkentésekkel számolhatunk. A nettó kereslet aránya 2 százalékponttal, 55%-ra esett az előző évhez képest, ami még mindig a piac egészséges szerkezetére utal (182,6 ezer négyzetméter).

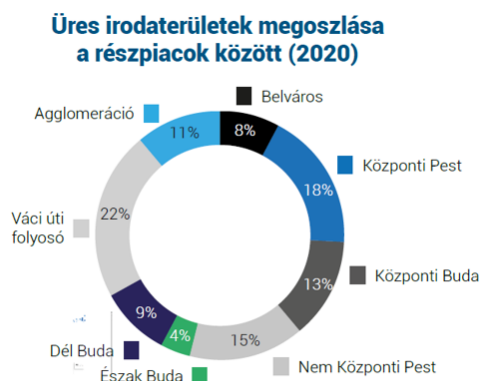
Az év során 453 irodabérleti szerződést kötöttek, ezek közül mindössze egy vonatkozott 10 ezer négyzetméternél nagyobb területre. (2019-ben kilenc ilyen megállapodás született). A két legnagyobb irodabérleti szerződést a Budapest One második ütemére írták alá: egy 14 és egy 8 ezer négyzetméteres előbérleti szerződést. A legnagyobb új szerződés 7 400 négyzetméterre szolt az Ü48 Corner Centerben, a legnagyobb hosszabbítást a Park Atriumban regisztrálták, 6 300 négyzetméteren. Az irodabérletek átlagos mérete a tavalyi 950 négyzetméterről 739 négyzetméterre esett vissza.

(d) Üresedés, piaci felszívás

A piaci felszívás az egy évvel korábbi érték felére esett: a kihasznált irodaterületek mennyisége mindössze 63,8 ezer négyzetméterrel nőtt, ami a hosszabb bérleti döntéshozatallal és a bérletre vonatkozó döntések elhalasztásával magyarázható. A 2012. óta fokozatosan csökkenő üresedési mutató 2020-ban először indult növekedésnek: az év végén az irodaterületek 9,1%-a állt kihasználatlanul. A 334 db regisztrált bériroda-épületből 143-ban nincs üres terület, és további 74-ben az 500 négyzetmétert sem éri el az elérhető területek mennyisége.



Forrás: ESTON

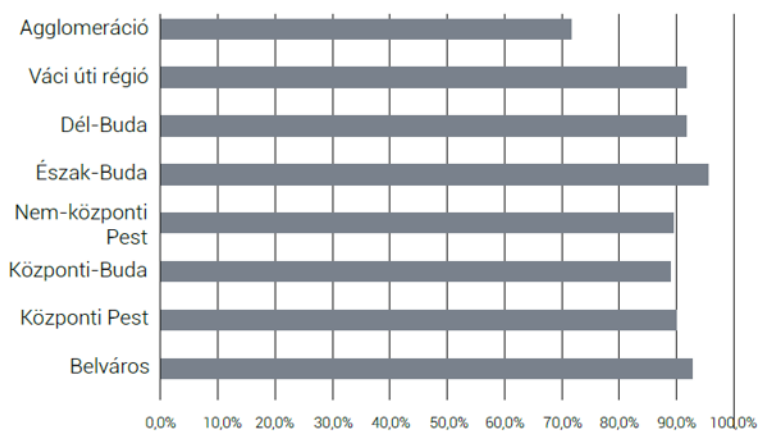


Forrás: ESTON

A járványügyi vészhelyzet kapcsán a bérlők jelentős hányada állt át – legalább részben – otthoni munkavégzésre. Ez, illetve egyes nagyobb irodabérlők teljes bérleti stratégiájának átgondolása kapcsán, az év végén mintegy 70 ezer négyzetméternyi irodaterületet kínáltak albérletként; az előzetes várakozások szerint ezen ajánlatok egy részét várhatóan visszavonják a gazdasági élet normalizálódásával, a fennmaradó területek pedig visszaadásra, vagy az albérlet által átvételre kerülnek.

2020 decemberében az Észak-Buda alpiacon mérték a legalacsonyabb üresedést: 4,3%-ot. A kihasználatlansági mutató a nem-központi Pest alpiacon nőtt a legnagyobb mértékben (+8,9 százalékponttal), ennek hátterében egy új irodaház átadása és egy nagyobb székház-áthelyezés állt.

Irodák átlagos kihasználtsága részpiaconként (2020)

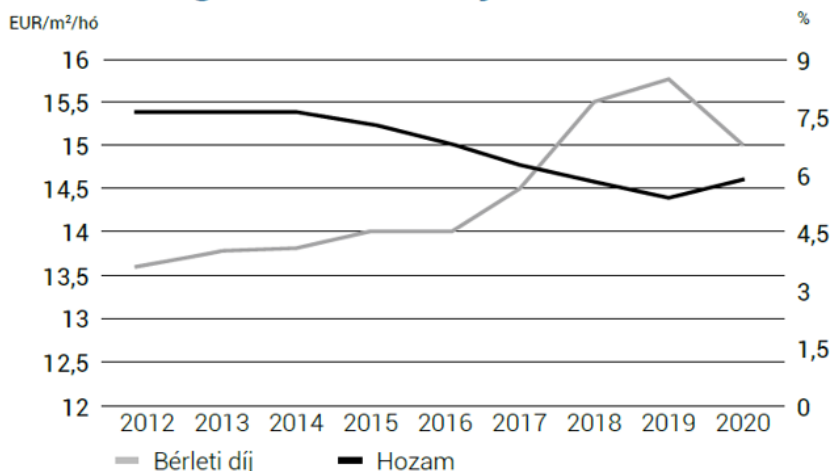


Forrás: ESTON

(e) Bérleti díjak, hozamok

A bérleti díjak emelkedése 2020-ban lassult, de nem állt meg, amit az építési költségek további emelkedése indokolt. A bérleti díjak emelkedése a közép-kelet európai (CEE) régióban is megfigyelhető volt. Az A kategóriás ingatlanokra jellemző átlag díj intervallum Budapesten 14,5-17 EUR/ nm. A befektetők hozamelvárása 5,8-6,5% között alakul, prémium ingatlanok esetén 5,5% alatt.

Átlagos irodabérleti díjak és hozamok



Forrás: ESTON

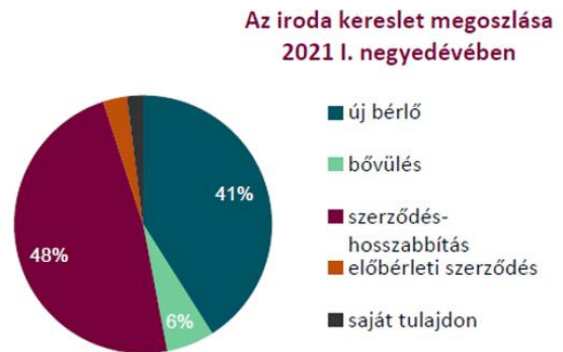
2021 első negyedében két irodaépülettel, összesen 24 700 négyzetméterrel bővült a budapesti modern irodaállomány. Átadásra került az Univerzum Office Building a Dél-Buda alpiacon (22 000 négyzetméter), illetve a Nem-központi Pest alpiacon a JA4 Loft Offices (2 700 négyzetméter).

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3 935 990 négyzetmétert tesz ki, melyen belül 3 296 520 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 639 470 négyzetméter saját tulajdonú irodaház található.

Az **üresedési ráta** alig csökkent, jelenleg 9%-on áll, ami 0,1 százalékpontos negyedéves csökkenést és 2,8 százalékpontos éves növekedést jelent. 2021 első negyedében a legtelítettebb alpiac 4,8%-os

üresedéssel Észak-Buda, míg továbbra is az Agglomerációban a legmagasabb az üresedési ráta (27,5%).

A **bruttó kereslet** 2021 első negyedében 74 900 négyzetmétert tett ki, ami az előző negyedévhez képest 13%-os visszaesés, az előző év azonos időszakához mérten 6%-os csökkenés. A teljes keresleten belül 48%-kal továbbra is a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt, az új szerződések a kereslet 41%-át tették ki, míg a bővülések 6% és az előbérleti szerződések részaránya 3% volt, valamint 2% került saját tulajdonba.



Forrás: BRF

120 regisztrált bérleti szerződés átlagos mérete 624 négyzetméter volt. Öt szerződést kötöttek 2 000 négyzetméternél nagyobb területre, mely három hosszabbítást, és két új tranzakciót foglal magában.

Az irodapiac 2021 első negyedéves eredményei továbbra is tükrözik a pandémia okozta bizonytalanságot és gazdasági lelassulást. Ugyan a piaci kereslet gyengébben teljesít a korábbi években megszokottól, a tranzakciók száma enyhén emelkedik az előző félév csökkenő tendenciája után.

Az átoltottság növekedésével párhuzamosan - a harmadik hullám vége után - az irodai jelenlét folyamatosan emelkedik. Várhatóan az úgynevezett hibrid - részben irodai, részben otthoni/ távoli - munkavégzés fog majd eluralkodni, és összességében 10 százalék alatti keresletcsökkenés prognosztizálható.

19.2 Ipari ingatlanok

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

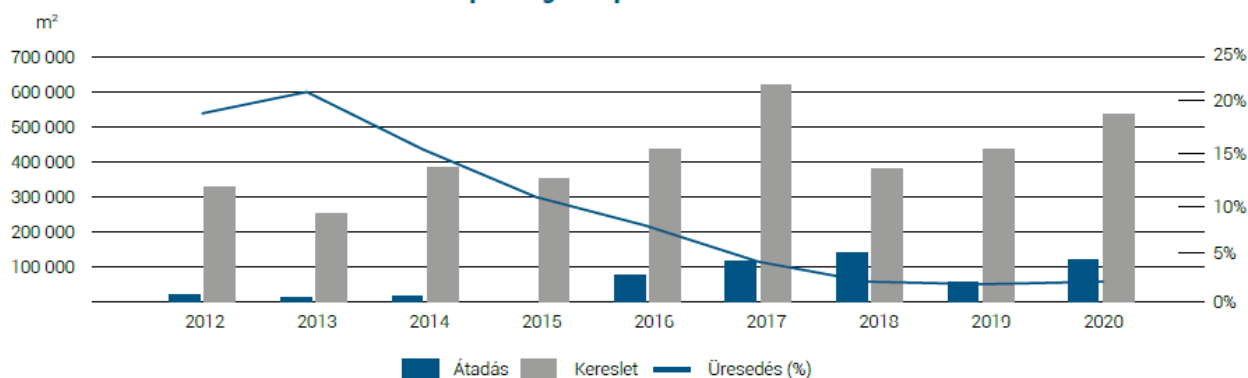
- *Eston International elemzése 2020 H2*
- *Budapesti Ingatlan-Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF) 2021 Q1*
- *Robertson Property Market Review 2019 Q4*
- *JLL City Report 2020 Q4*

(a) **Átadások 2020**

2020-ban nyolc új csarnok átadásának köszönhetően 128 ezer négyzetméterrel bővült a modern logisztikai ingatlan állomány. A teljes kínálat 2,375 millió négyzetméterre nőtt Budapesten és környékén, a fejlesztések mennyisége jelentősen – duplájára – nőtt az előző évhez mérten. A logisztikai piacon várhatóan tovább erősödik a fejlesztési kedv, és bővülni fog a spekulatív alapon megkezdett beruházások köre.

Az év során átadott létesítmények közül a két legnagyobb a CTP beruházásában valósult meg (CTPark West 31 300 nm és CTPark South 22 800 nm), emellett jelentős területtel bővült a WING fóti fejlesztése is (East Gate Business Park, 17 800 nm).

Ipari ingatlanpiaci mutatók



(b) Folyamatban lévő átadások

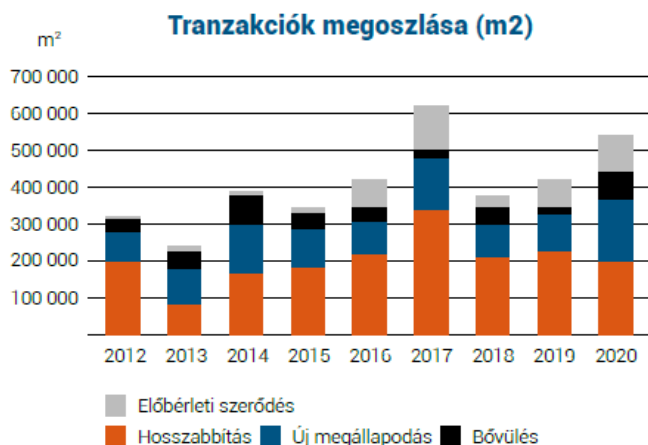
A 2021 végéig átadni tervezett 232 ezer négyzetméternyi fejlesztés jelentős része, közel 90 ezer négyzetméter a fővárosi agglomeráció északkeleti szektorában valósul meg; emellett élénk a fejlesztői tevékenység a déli szektorban is, ahol 2020 végén már 73 ezer négyzetméter állt kivitelezés alatt. Az építés alatt álló csarnokok átlagos mérete megközelítőleg 30 ezer négyzetméter.

Ipari/logisztikai ingatlanpiaci mutatók 2020	
Állomány	2 374 903 m ²
Logisztikai parkok	2 113 338 m ²
City logisztika	261 565 m ²
Átadás	127 948 m ²
Kereslet	537 935 m ²
Nettó abszorpció	121 588 m ²
Jellemző bérleti díjak	EUR 4,5-5,00
Jellemző hozamok	6,8%

Tervezett átadások 2021		
Projekt	Cím	Méret
Dudapest Dock Szabadkikötő	Budapest	12 852 m ²
Budapest East Business Park	Nagytarcsa	34 000 m ²
CTPark Budapest West	Biatorbágy	30 300 m ²
CTPark Budapest East	Üllő	39 771 m ²
CTPark Budapest South	Dunaharaszti	36 440 m ²
East Gate Business Park	Fót	9 167 m ²
GLP Sziget Logistics Centre	Szigetszentmiklós	23 600 m ²
HELLO Parks Fót	Fót	46 000 m ²
	Összesen	232 130 m²

(c) Kereslet 2020

Míg más ingatlanpiaci szektorokat nagyon rosszul érintett a 2020-ban kezdődött Covid járvány, a logisztikai ingatlanpiac továbbra is dinamikusan bővült. A raktárpiaci kereslet 2020-ban 30%-kal haladta meg az egy évvel korábit. Összesen közel 538 ezer négyzetméternyi területre írtak alá bérleti szerződést, ez a valaha mért második legnagyobb volumen. A kereslet a második és a harmadik negyedévben pörgött fel igazán: mindkét időszakban 170 ezer négyzetmétert meghaladó területre írtak alá bérleti megállapodást. A modern raktáringatlanok iránt jelentős többletkereslet érkezett a logisztikai szolgáltatóktól, az online kereskedőktől és az FMCG, valamint az élelmiszerkereskedők felől.



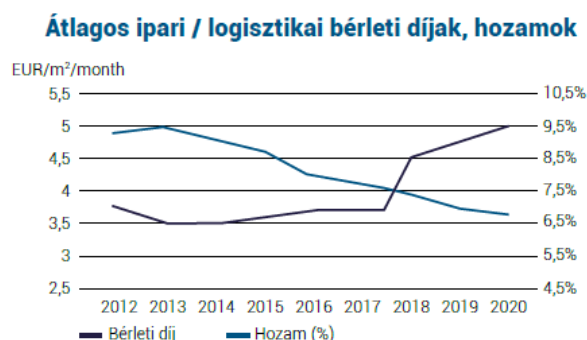
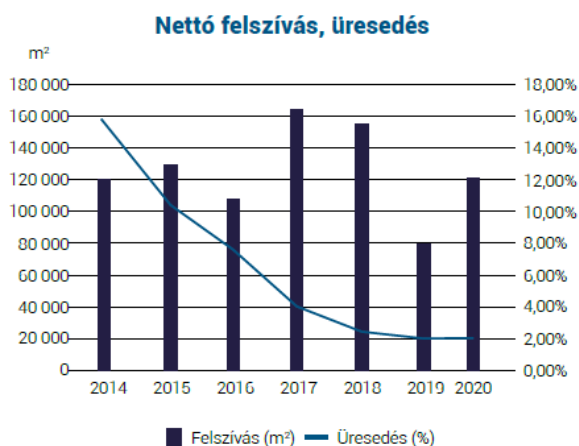
A nettó kereslet a teljes bérbeadási volumen 63%-át tette ki, a bérlet-hosszabbítások keresleten belüli aránya egy év alatt 53%-ról 37%-ra csökkent. 20 ezer négyzetméternél nagyobb területre hat bérlet írt alá szerződést, ezek közül három volt előbérleti szerződés, egy bővülés és két hosszabbítás. A legnagyobb méretű szerződést a CTPark Budapest East közel 36 ezer négyzetméteres területére írták alá.

(d) Üresedés 2020

Az átlagos piaci üresedés 2020 végén 2,02% volt. A kihasználatlan területek (48 ezer négyzetméter) felefele arányban voltak irodák, illetve raktárak; 5 ezer négyzetméternél nagyobb üres raktár csak egy projektnél volt elérhető. A logisztikai parkok üresedése (1,87%) az egy évvel korábbihoz képest minimálisan 0,16 százalékponttal nőtt. A city logisztikai létesítményeknél 0,35 százalékpontos emelkedést láttunk, ami a gyakorlatban 750 négyzetméter felszabadulását jelenti. Az üresedés az adott szinten továbbra is strukturálisnak tekinthető, az új fejlesztésekkel várhatóan enyhülni fog a keresleti nyomás. A mért adatok szerint nettó abszorpció ismét pozitív volt (121,6 ezer négyzetméter), ez az előző évhez képest 42 ezer négyzetméteres bővülést jelent, egyben erős és bővülő keresletet jelez.

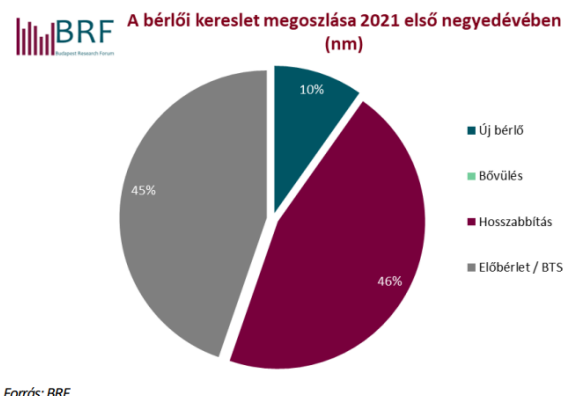
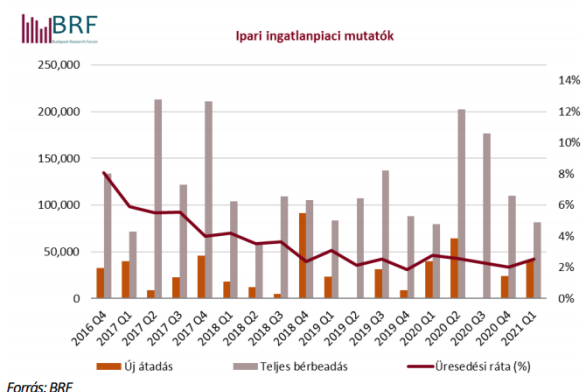
(e) Bérleti díjak, hozamok 2020

A bérleti díjak 2020-ban magas szinten stabilizálódtak, az átlagos havi díjak a 4,5-5 euró/nm sávban mozognak. A befektetők hozamelvárása az előző év végéhez képest nem változott számottevően, 2020 végén kicsivel 7% alatti volt.



(f) Átadások 2021 Q1

2021 első negyedévében 40 750 négyzetméterrel bővült a budapesti és a Budapest környéki agglomeráció spekulatív állománya. Átadásra került az üllői CTPark Budapest East Parkban egy új épület. A negyedév végén a teljes modern ipari/logisztikai állomány 2 415 550 négyzetmétert tett ki.



(g) Kereslet 2021 Q1

Az első negyedévben a teljes bérlői kereslet 81 820 négyzetmétert tett ki, ami 3%-kal haladta meg az előző év azonos időszakában regisztrált volument. A szerződeshosszabbítások nélküli kereslet 44.590 négyzetmétert tett ki, ami mintegy háromszorosa az előző év azonos időszakában regisztrált volumennek. A keresletet az előbérletek dominálták 45%-os részaránnyal. A meglévő állományban kötött új szerződések a kereslet 10%-át képviselték. Bővítést ebben a negyedévben nem regisztráltunk. A teljes negyedéves kereslet fennmaradó 45%-át szerződeshosszabbítások tették ki. 2021 első negyedévében a BRF összesen 16 bérleti szerződést rögzített, 5 450 négyzetméteres átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül három mérete meghaladta a 10.000 négyzetmétert. A bérleti szerződések túlnyomó része (87%) továbbra is 'big-box' logisztikai parkokban kötött, átlagosan 6 450 négyzetméter területen. A városi-logisztikai állományban a tranzakciók 13%-a valósult meg, 2 710 négyzetméter átlagos tranzakciómérettel. A városi-logisztikai szerződések 54%-a szerződeshosszabbítás volt, míg 46%-a előbérleti tranzakció.

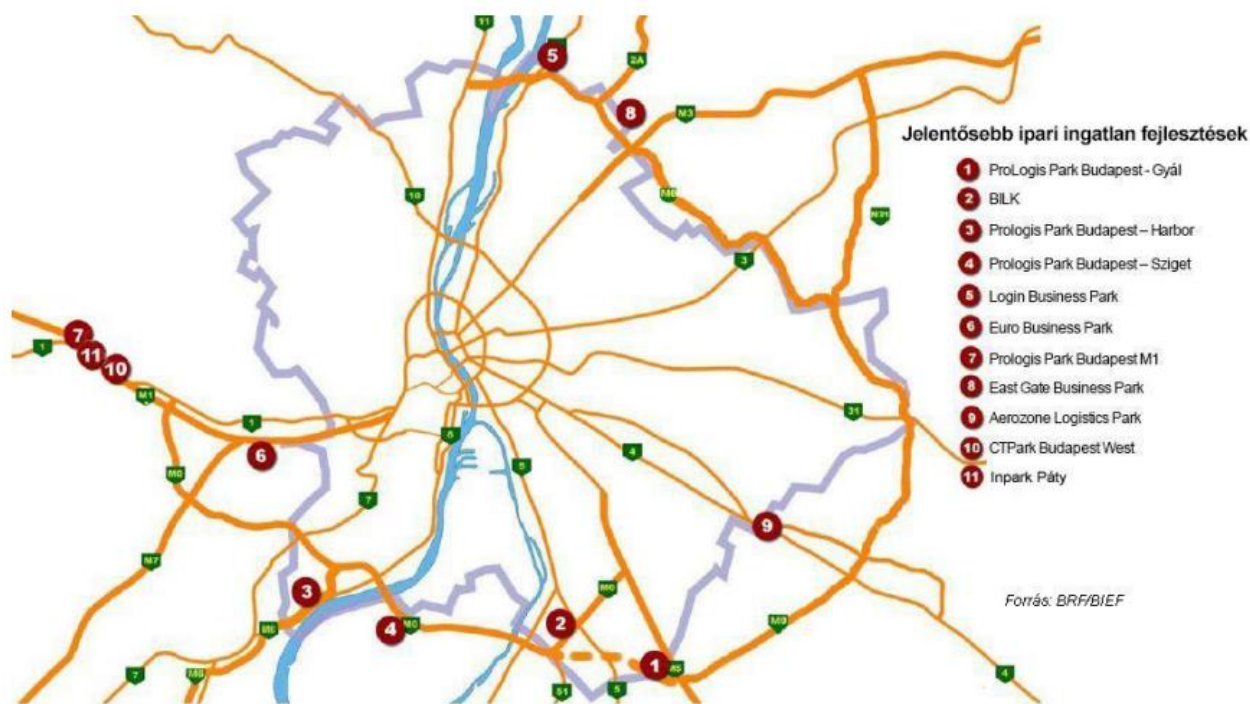
A negyedév három legnagyobb ügylete között volt egy 22 000 négyzetméter nagyságú szerződeshosszabbítás a gyáli M5 Business Parkban, egy 15 970 négyzetméter nagyságú előbérlet a vecsési CTPark Budapest Airport Parkban, valamint egy 10 650 négyzetméter nagyságú előbérlet a biatorbágyi CTPark West Parkban. Az üresedési ráta 2021 első negyedévének végén 2,6%-on állt, ami 0,5 százalékponttal magasabb az előző negyedévben mért értéknél, és 0,2 százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábbi szintnél. A negyedév végén összesen 61 620 négyzetméter ipari-logisztika terület állt üresen, és mindössze két épületben volt elérhető 5 000 négyzetméternél nagyobb szabad terület. A nettó abszorpció 27 020 négyzetmétert tett ki 2021. első negyedévében.

(h) Üresedés 2021 Q1

Az üresedési ráta 2021 első negyedévének végén 2,6%-on állt, ami 0,5 százalékponttal magasabb az előző negyedévben mért értéknél, és 0,2 százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábbi szintnél. A negyedév végén összesen 61 620 négyzetméter ipari-logisztika terület állt üresen, és mindössze két épületben volt elérhető 5 000 négyzetméternél nagyobb szabad terület.

A nettó abszorpció 27 020 négyzetmétert tett ki 2021 első negyedévében.

Ipari ingatlanpiaci térkép – Budapest és környéke



19.3 Üzlethelyiségek

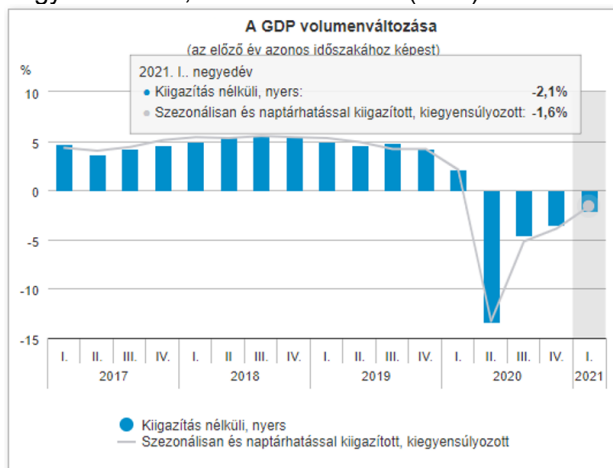
Jelen alfejezet összeállításánál felhasznált információk a következő elemzésekből, cikkekből származnak:

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

(a) KSH- 2021 I. negyedév

GDP

A bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2021. I. negyedévében 2,1%-kal mérséklődött az előző év azonos időszakához viszonyítva. A szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint a gazdaság teljesítménye az előző negyedévinél 2,0%-kal nagyobb, az előző év azonos negyedévinél 1,6%-kal kisebb lett (KSH).



Forrás: KSH

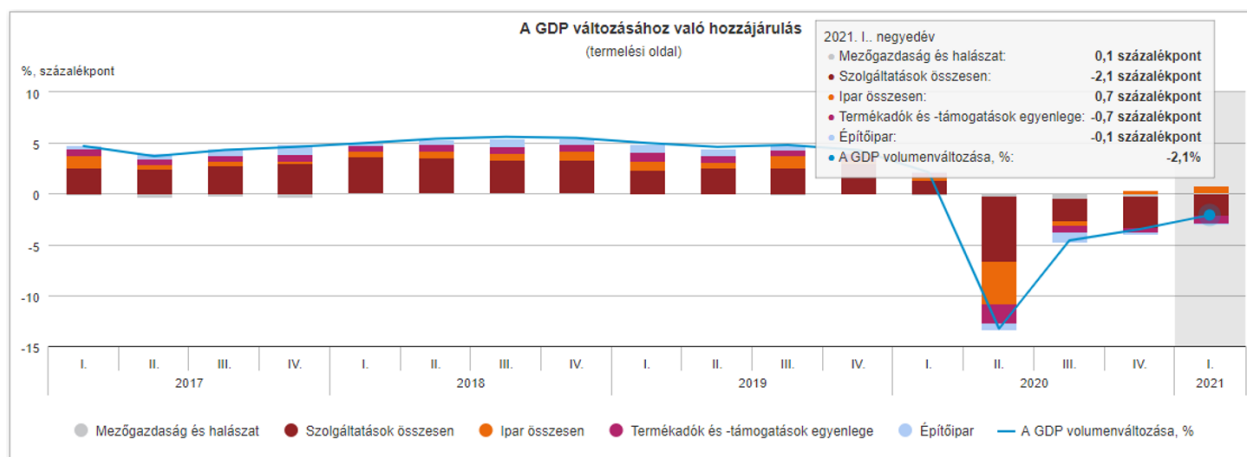
A szolgáltatások bruttó hozzáadott értéke együttesen 3,5%-kal csökkent. A legnagyobb visszaesés a szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás (-47,7%), illetve a szállítás, raktározás (-11,1%) nemzetgazdasági ágban volt. A kereskedelem teljesítménye 0,3%-kal mérséklődött. A szakmai, tudományos, műszaki és adminisztratív tevékenység hozzáadott értéke 5,4, a művészet, szórakoztatás, egyéb szolgáltatásé 9,4%-kal csökkent. A pénzügyi, biztosítási tevékenység teljesítménye 3,4%-kal nőtt. A közigazgatás hozzáadott értéke 2,5%-kal nagyobb, az oktatásé és az egészségügyé 3,8, illetve 2,3%-kal kisebb lett.

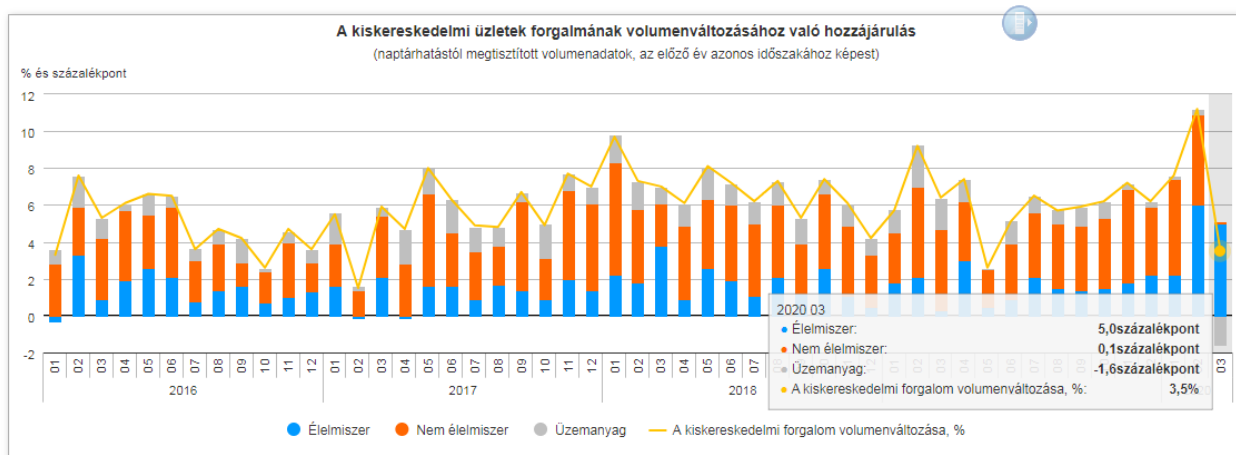
A bruttó hazai termék (GDP) termelésének volumenindexei

(előző év azonos időszaka = 100,0%)

TEÁOR	Nemzetgazdasági ág	2020				2021
		I.	II.	III.	IV.	I.
		negyedév				
A	Mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat	93,5	93,1	92,2	94,4	102,5
B-E	Ipar	101,6	79,8	97,6	102,2	103,4
C	Ebből: feldolgozóipar	101,2	78,3	98,1	102,3	104,1
F	Építőipar	101,5	87,1	82,1	96,1	97,6
G-T	Szolgáltatások összesen, ebből:	102,6	88,7	95,9	94,4	96,5
G	Kereskedelem	109,3	95,4	102,1	99,9	99,7
H	Szállítás, raktározás	100,2	76,0	80,8	80,5	88,9
I	Szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás	100,8	46,6	79,1	48,9	52,3
J	Információ, kommunikáció	113,9	98,9	105,6	106,3	101,8
K	Pénzügyi, biztosítási tevékenység	104,3	103,3	103,0	103,2	103,4
L	Ingtatlanügyletek	98,2	93,0	96,0	92,2	97,1
M-N	Szakmai, tudományos, műszaki és adminisztratív tevékenység	102,8	85,0	90,6	93,8	94,6
O	Közigazgatás, védelem	97,7	97,7	99,4	99,9	102,5
P	Oktatás	101,2	94,3	97,4	102,2	96,2
Q	Egészségügyi, szociális ellátás	99,5	69,2	100,6	92,9	97,7
R-T	Művészet, szórakoztatás, egyéb szolgáltatás	99,8	77,2	93,1	92,4	90,6
GDP összesen (piaci beszerzési áron)		102,1	86,7	95,4	96,5	97,9

A bruttó hazai termék 2021. I. negyedévi, 2,1%-os csökkenéséhez a szolgáltatások 2,1, az építőipar 0,1 százalékponttal járult hozzá. A szolgáltatásokon belül a leginkább (0,8 százalékponttal) a kereskedelem, gépjárműjavítás, szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás fogta vissza a GDP-t. Az ipar 0,7 százalékponttal javította a gazdasági teljesítményt.



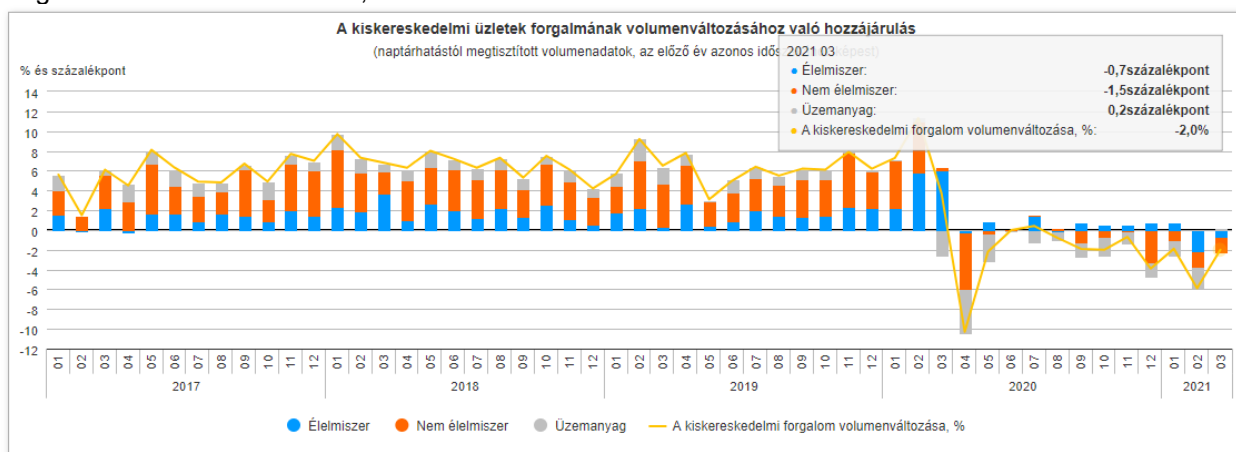


Forrás: KSH

19.4 Kiskereskedelem

Az előző hónaphoz képest 0,8%-kal nőtt, tavaly márciushoz mérten 2,0%-kal csökkent a kiskereskedelem forgalma

2021. márciusban a kiskereskedelem forgalmának volumene – a március 8-tól hatályos, kiskereskedelmet is érintő újabb korlátozások hatásának és a tavaly kezdődő járvány miatti bázishatás eredményeként – a nyers adat szerint 1,5, naptárhatástól megtisztítva 2,0%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest. Az előző hónaphoz viszonyítva 0,8%-kal nőtt a kiskereskedelem forgalmának szezonális és naptárhatástól megtisztított volumene. Márciusban az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletekben 2,0%-kal, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 5,9%-kal csökkent, míg az üzemanyag-kiskereskedelemben 2,1%-kal nőtt az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene az előző év azonos időszakához képest. 2021. január–márciusban a forgalom volumene – szintén naptárhatástól megtisztított adatok szerint – 3,2%-kal kisebb volt az előző év azonos időszakánál.



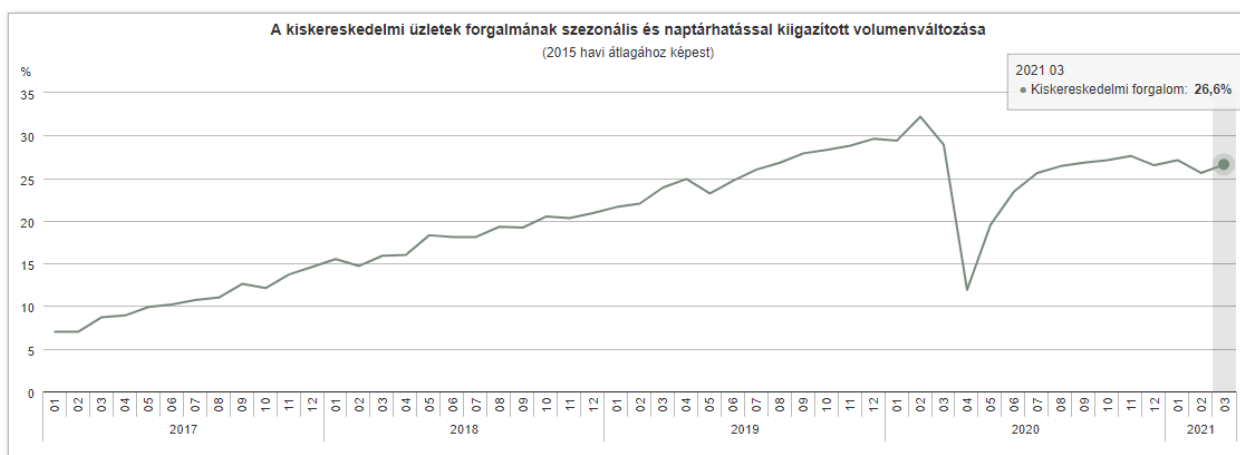
Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben a forgalom volumene 2,0%-kal csökkent. Az élelmiszer-kiskereskedelem 76%-át adó élelmiszer jellegű vegyes üzletek értékesítési volumene 1,8%-kal, míg az élelmiszer-, ital-, dohányáru-szaküzleteké 2,9%-kal mérséklődött.

Az üzletbezárások jellemzően a nem élelmiszer-kiskereskedelmet érintették, melynek forgalma összességében 5,9%-kal csökkent. Nőtték az eladások az iparcikk jellegű vegyes üzletekben (8,8%). A forgalom volumene csökkent a gyógyszer-, gyógyászatitermék-, illatszer- (19%), a könyv-, számítástechnika-, egyéb iparcikk- (22%), a bútor-, műszakicikk- (46%), a textil-, ruházati és lábbeli (48%), valamint a használatcikküzletekben (59%).

Az árucikkek széles körére kiterjedő, a kiskereskedelmi forgalomból 13%-kal részesedő csomagküldő és internetes kiskereskedelem volumene 62%-kal bővült, amellyel 140 milliárd forintos rekordforgalmat ért el.

Az üzemanyag-töltő állomások forgalma egy év után ismét növekedésnek indult, a forgalom volumene 2,1%-kal haladta meg a tavalyi szintet.

A kiskereskedelmi adatokba nem tartozó gépjármű- és járműalkatrész-üzletek eladásai 2,9%-kal nőttek.



Forrás: KSH

2021. márciusban:

Az országos kiskereskedelmi forgalom 51%-a az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletekben, 34%-a a nem élelmiszer-kiskereskedelemben, 15%-a az üzemanyag-töltő állomások üzemanyag-forgalmában realizálódott.

2021. január–márciusban az előző év azonos időszakához képest, naptárhatástól megtisztítva:

A kiskereskedelem forgalmának volumene 3,2%-kal csökkent.

Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 1,4, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 4,0, az üzemanyag-kiskereskedelemben 5,8%-kal csökkent az értékesítés volumene.

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

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

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

(a) Vásárlóerő-2020

2020-ban egy átlagos európai polgárnak 773 euróval kevesebb, azaz 13 894 euró áll rendelkezésére elkölthető jövedelemként (2019-14 739 euró)

Európában az egy főre jutó vásárlóerő 2020-ban közel 5,3 százalékkal csökkent az előző évi értékhez képest. Ezt legnagyobb részt a COVID-19 vírus terjedése, illetve annak kedvezőtlen gazdasági hatása okozza. Magyarországon a tavalyi 7.416 eurós értékkel szemben 2020-ban **6 871** az egy főre jutó vásárlóerő, **ez közel 7,3 %-os visszaesést jelent.**

Vásárlóerő Európában (top 10)

2020. évi rangsor (előző év)	ország	lakosság	egy főre jutó vásárlóerő (€), 2020.	vásárlóerő -index Európa*	Corona-index Európa*
1 (1)	Liechtenstein	38.378	64.240	462.4	15.2
2 (2)	Svájc	8.544.527	41.998	302.3	26.1
3 (4)	Luxemburg	626.108	34.119	245.6	64.2
4 (3)	Izland	364.134	28.155	202.6	158.3
5 (5)	Norvégia	5.367.580	25.699	185.0	163.2
6 (6)	Dánia	5.822.763	25.176	181.2	68.9
7 (7)	Ausztria	8.858.775	23.585	169.7	60.8
8 (8)	Németország	83.019.213	22.388	161.1	77.6
9 (12)	Írország	4.904.240	21.030	151.4	77.2
10 (9)	Svédország	10.327.589	20.882	150.3	37.1
	Európa (összesen)	678.118.773	13.894	100.0	100.0

Forrás: ©GfK Purchasing Power Europe 2020; *egy főre jutó index: Európai átlag = 100

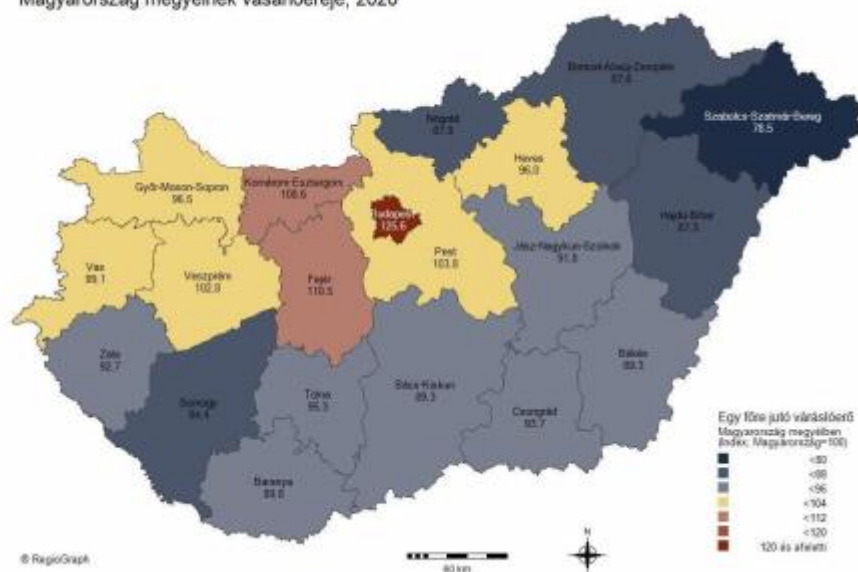
A nem euróövezeti országok esetében az átváltási árfolyam: az Európai Bizottság 2020. május 6-án közzétett 2020. évi prognózisa.

A tanulmány tárgyát képező országok közül 16-an tudnak az átlagot meghaladó egy főre jutó vásárlóerőt felmutatni, 26-an viszont nem érik el az európai átlagot. A sereghajtó Ukrajna, melynek lakosai fejtenként mindösszesen 1.703 euróból gazdálkodhatnak.

„Magyarországon a tavalyi 7 416 eurós értékkel szemben 2020-ban 6 871 az egy főre jutó vásárlóerő, ez közel 7,3%-os visszaesést jelent” – állapította meg Sztupár Andrea, a GfK ügyvezetője. „A visszaesés ellenére, ez még mindig a 2018-as érték felett van, így Magyarország megőrizte 30. helyét az európai országok rangsorában” – tette hozzá a szakember.

A vásárlóerő 2020-as évi visszaesése minden megyét érint, mindegyikben alacsonyabb az egy főre jutó, euróban kifejezett vásárlóerő a tavalyinál. A legnagyobb visszaesés Győr-Moson-Sopron és Pest megyékben figyelhető meg, itt 753, illetve 751 euró/fő-vel alacsonyabb a vásárlóerő, mint 2019-ben. Mindemellett a top 10 megye rangsora a tavalyi évhez képest változatlan. Továbbra is Budapest vezet 8 627 euró/fős éves vásárlóerővel, ami az országos átlagnál több mint 25 százalékkal magasabb, ám az európai átlagnál még mindig 38 százalékkal kevesebb.

Magyarország megyéinek vásárlóereje, 2020



Magyarország húsz megyéjéből mindössze ötben magasabb az egy főre jutó vásárlóerő, mint az országos átlag. E megyék mindegyike továbbra is Budapest környékén, illetve az osztrák határ közelében, illetve Észak-Nyugaton található. Ezzel szemben az ország megyéinek háromnegyede az országos átlagnál alacsonyabb vásárlóerővel rendelkezik. A sereghajtó továbbra is Szabolcs-Szatmár-Bereg, amelynek lakosai fejenként csupán 5.392 euróból, azaz az országos átlag 78,5 százalékából, az európai átlagnak pedig 39 százalékából kell, hogy kijöjjenek.

Az 5 000 főnél nagyobb települések rangsora (Budapest nélkül), az egy főre jutó vásárlóerő országos átlaghoz viszonyított aránya (vásárlóerő index) alapján, 2019-2020

Rangsor	Megye	Lakosainak száma	Egy főre jutó vásárlóerő, 2019 (euró)	Országos index*	Európai index*
1	Budapest	1 752 286	9 230	124,5	62,6
2	Fejér	417 712	8 152	109,9	55,3
3	Komárom-Esztergom	299 207	8 131	109,6	55,2
4	Pest	1 278 874	7 881	106,3	53,5
5	Veszprém	341 317	7 605	102,5	51,6
6	Vas	253 551	7 409	99,9	50,3
7	Győr-Moson-Sopron	467 144	7 383	99,6	50,1
8	Heves	294 609	7 107	95,8	48,2
9	Tolna	217 463	6 992	94,3	47,4
10	Csongrád	399 012	6 878	92,7	46,7

Forrás: ©GfK Purchasing Power Europe 2019

*index: egy lakosra jutó érték / átlag = 100

Rangsor	Megye	Egy főre jutó vásárlóerő, 2020 (euró)	Változás 2019-hez képes (euró)	Országos index*	Változás 2019-hez képes (indexpont)
1	Budapest	8627	-603	125,6	1,1
2	Fejér	7590	-562	110,5	0,5
3	Komárom-Esztergom	7459	-672	108,6	-1,1
4	Pest	7130	-751	103,8	-2,5
5	Veszprém	7061	-544	102,8	0,2
6	Vas	6808	-602	99,1	-0,8
7	Győr-Moson-Sopron	6631	-753	96,5	-3,1
8	Heves	6599	-508	96,0	0,2
9	Tolna	6551	-440	95,3	1,1
10	Csongrád	6439	-439	93,7	1,0

Forrás: ©GfK Purchasing Power Europe 2020; *index: egy lakosra jutó érték / átlag = 100

Az 5 000 főnél nagyobb települések (Budapest nélkül) rangsora az egy főre jutó vásárlóerő országos átlaghoz viszonyított aránya (vásárlóerő index) alapján, 2019., illetve 2020. évben.

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

Forrás: GfK Vásárlóerő, 2019

Ide(i) és (tavaly) helyezés	Település	Vásárlóerő index
1. (1.)	Üröm	155,5
2. (3.)	Budaörs	145,2
3. (5.)	Paks	143,2
4. (2.)	Nagykovácsi	141,3
5. (4.)	Solymár	139,6
6. (6.)	Szentendre	133,6
7. (7.)	Diósd	131,1
8. (9.)	Törökbálint	128,3
9. (18.)	Tiszaújváros	128,2
10. (10.)	Dunakeszi	127,2

Forrás: GfK Vásárlóerő, 2020

Az első tíz leggazdagabb település listáján sok változás nem történt, a rangsorban igen, illetve idén bekerült Tiszaújváros, kiszorítva ezzel a 10-es ranglistáról Győrújbarátot.

(b) Kínálat - 2020

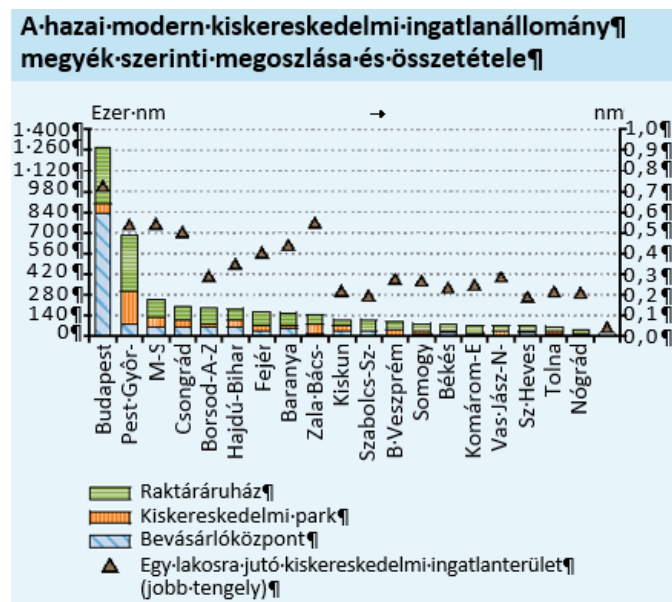
Budapest kiskereskedelmi szempontból kiemelkedik az országos átlagból. Itt a legnagyobb az egy főre jutó bevásárlóközpont terület nagysága és a vásárlóerő. A kiskereskedelmi forgalom is dinamikusabban nő a fővárosban, mint az ország egyéb városaiban; ehhez a lakosság mellett az ide összpontosuló turizmus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

Map 5: Budapest shopping centres



Source: JLL Research, Q3 2017

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



Az új bevásárlóközpontok építésének elmaradása elősegítette a meglévő központok üres helyeinek feltöltését.

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

Májusban kezdődött a 20 éves **Campona bevásárlóközpont teljes felújítása**, a teljes beruházás jövőre zárul, de a bevásárlóközpont mindvégig üzemel. Sőt, új bérlőkkel is tárgyalnak, nyáron nyit meg egy újabb, 1 600 négyzetméteres fitnesszterem.

A mintegy 3 milliárd forintos beruházás során nem lesz bővítés, mint korábban tervezték, de teljesen megújulnak a belső terek, még több lesz a szabadidős és vendéglátó szolgáltatás. Megújulnak a bejáratok, a bevásárlótér és az ételudvar, valamint a mosdók. Körülbelül 10 ezer négyzetméternyi terület kap új burkolatot, 4,5 ezer négyzetméternyi álmennyezetet cserélnek. Húsz relaxzónát alakítanak ki a házban, amely LED-es világítást kap. Az ételudvar befogadóképessége nő, az eddigi 275 helyett akár 415 vendég fogadására is alkalmas lesz.

A nyitáskori bérlői összetétel – 60 százalék divat, 10 százalék vendéglátás, 10 százalék szolgáltatás, 10 százalék szórakoztatás, 10 százalék hipermarket – frissítésre szorul. A koncepció modernizálása során a szabadidős szolgáltatások és az élményközpontú kínálat van a fókuszban, miután a bevásárlóközpont nemcsak a környék, hanem a tágabb régió lakosságára, vásárlóközönségére és családjaira is épít.

A gyerekekkel érkező látogatók érdekében több játszósarkot alakítanak ki, a tartózkodási időt a komfortelemekkel és a szolgáltatások komplexitásának növelésével is szeretnék fokozni. Bár az e-kereskedelem a pandémiás időszak egyik nyertese, a kiskereskedelmi bérlők nem akarják feladni az üzlethelyiségeiket, a vevők számára továbbra is fontos a fizikai jelenlét.

Megújul az óbudai Eurocenter bevásárlóközpont: a WING 2021 tavaszán kezdi meg a felújítási munkákat, hogy az átalakítást követően, 2022 tavaszán nyissa azt meg. A bevásárlóközpont felújított mozival és tetőkerttel várja majd jövőbeli látogatóit.

Name	Location	Size (m ²)	Developer	Expected delivery
Etele Plaza	South Buda	54,000	Futureal	2021 Q3
Mundo	Pest Non Central	37,000	Echo	no info
Aquincum	North Buda	52,000	ECE	cancelled

Etele City Center - A „pláza stop” alól kivételt kapott fejlesztések közül egyedül az Etele City Center (54.000 m²) valósult meg, várható átadás 2021 harmadik negyedév.

Mundo Center - A Zuglóban a Bosnyák tér mellé tervezett Mundo Center (37.000) fejlesztéséről nincs információ.

Aquincum Központ - Az óbudai rozsdáövezetbe tervezett 52.000 m²-es Aquincum Központ egyszer már megkapta a plázastop alóli felmentést még 2013-ban. A hazánkban eddig öt plázát felépítő multinacionális cég azonban halogatta az építkezést, így az engedély lejárt. Az új kérelmet a Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal elutasította, így már biztosan **nem valósul meg a bevásárló központ**.

Az utóbbi helyett a Szentendrei út, Bogdáni út által határolt ipari területen vegyes beépítésű övezet lesz. Az ECE koncepciót váltott. Az ECE és a kerület képviselői megegyeztek egy vegyes hasznosítású városnegyed fejlesztéséről. Eszerint az új városnegyedben irodákat, hotel, éttermeket és üzleteket alakítanak ki. Christoph Augustin, az ECE Hungary igazgatója a magazinnak úgy nyilatkozott, hogy nagy lehetőséget látnak abban, hogy beillesztik az eddigi tervek részeit az új koncepcióba, attraktív városnegyedet ígérve. Forrás: Napi.hu; Infostart

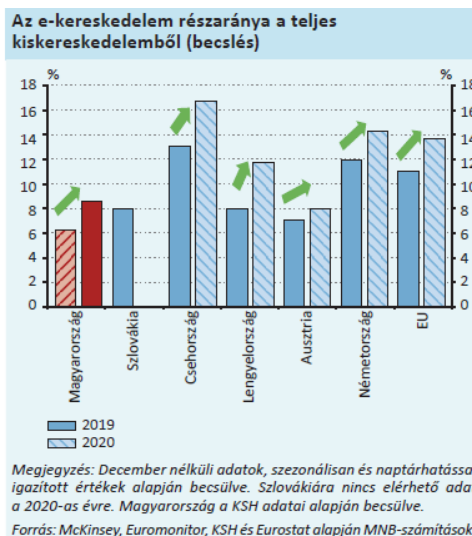
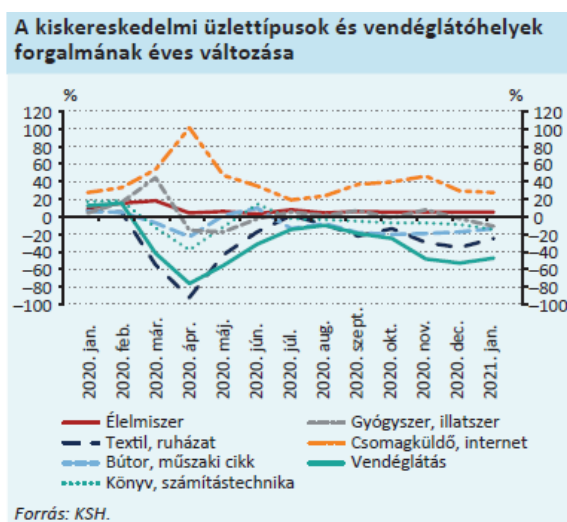
(c) **Kereslet – 2020**

Főként az elégtelen kereslet korlátozta a szolgáltató szektor vállalatainak teljesítményét 2020-ban. A kiskereskedelmi ingatlanok iránti keresletben érdemi szerepet játszik a szolgáltató szektor, azon belül is

a fogyasztóknak nyújtott szolgáltatásokat kínáló (B2C) szereplők. A szektor vállalatai körében rendszeresen végzett felmérés szerint az elmúlt két negyedévben a kereslet mellett az egyéb korlátozó tényezők szerepe erősödött. Előretekintve egyes szolgáltatások esetében a kereslet kiesése tartós lehet, amire a járvány miatt átalakuló fogyasztási szokások is ráerősíthetnek.

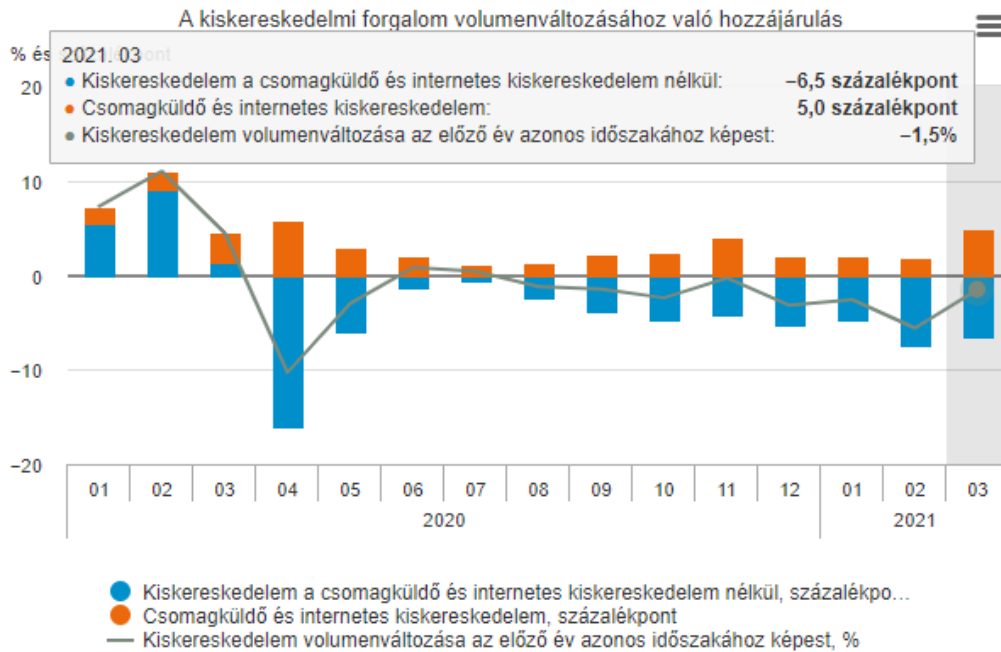
Több kiskereskedelmi üzlet- és ingatlantípus jelentős forgalomkiesést szenvedett el 2020-ban.

Április kivételével a kiskereskedelmi forgalom minden hónapban meghaladta az egy évvel korábbi szintet, azonban több üzletípus lecsökkent forgalmat mutat (10. ábra). Forgalomnövekedést leginkább az online és az élelmiszer jellegű üzletípusokban lehetett mérni, miközben a vendéglátóhelyek és ruházati cikket forgalmazó üzletek forgalma csökkent legnagyobb mértékben. 2021 januárjában a vendéglátóhelyeken 45 százalékkal, a ruházati üzletekben 22 százalékkal volt alacsonyabb a forgalom, mint egy évvel korábban. Előretekintve a korlátozó intézkedések 2021. márciusi szigorítása jelentős negatív hatást gyakorolhat a kiskereskedelmi forgalomra. Ez az első alkalom, hogy hazánkban be kellett zárniuk a nem létfenntartású cikket árusító üzleteknek, amik a forgalom mintegy ötödét adják. A korlátozások következtében tovább erősödhet az e-kereskedelem szerepe.

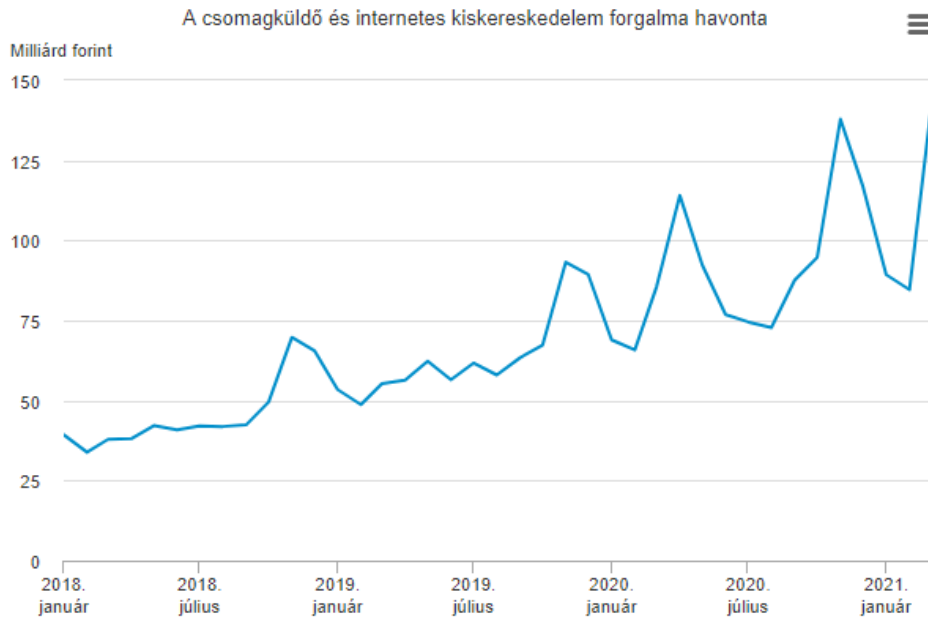


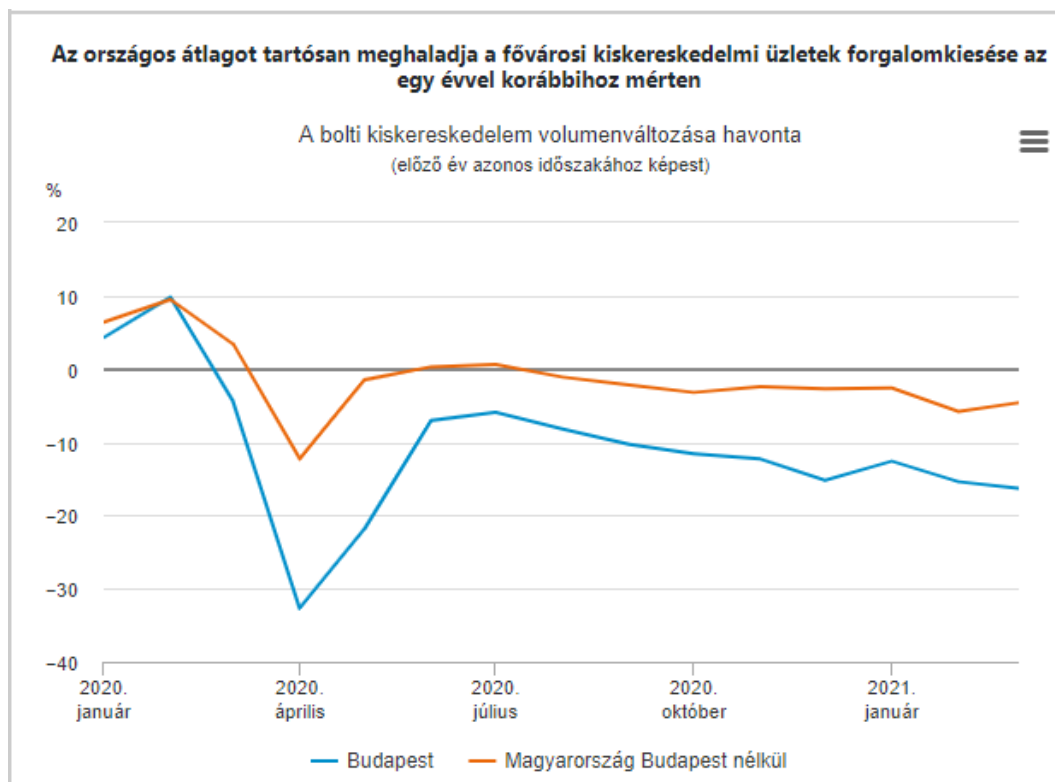
A magyar e-kereskedelem penetrációja az egyik legalacsonyabb a régióban, azonban 2020-ban gyorsan bővült. A hazai kiskereskedelem forgalmából 8,5 százalékos részesedést ért el az online kereskedelem 2020-ban, ami 2,3 százalékpontos növekedés az előző év adatához képest (11. ábra). A hazai e-kereskedelem penetráció bővülése volt az egyik leggyorsabb ütemű a régióban, amivel Ausztria és Szlovákia szintjét értük el. A régióban Csehországban a legmagasabb, közel 17 százalék az internetes kereskedelem aránya, ami az EU átlagot és Németország adatát is felülmúlja.

A csomagküldő és internetes kiskereskedelem dinamikus bővülése sem tudja ellensúlyozni a bolti kiskereskedelem 2020. augusztus óta tartó volumenszökkenését

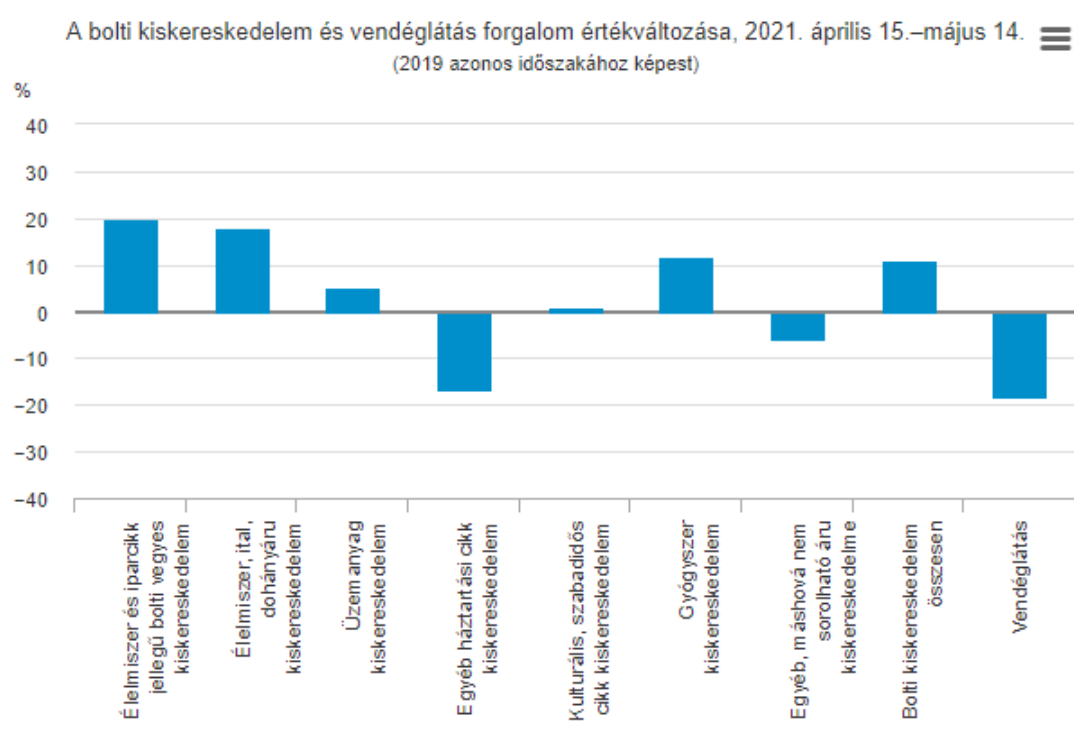


2021 márciusában az egy évvel korábbihoz viszonyítva 63%-kal, rekordmértékűre bővült az internetes kiskereskedelem forgalmának értéke





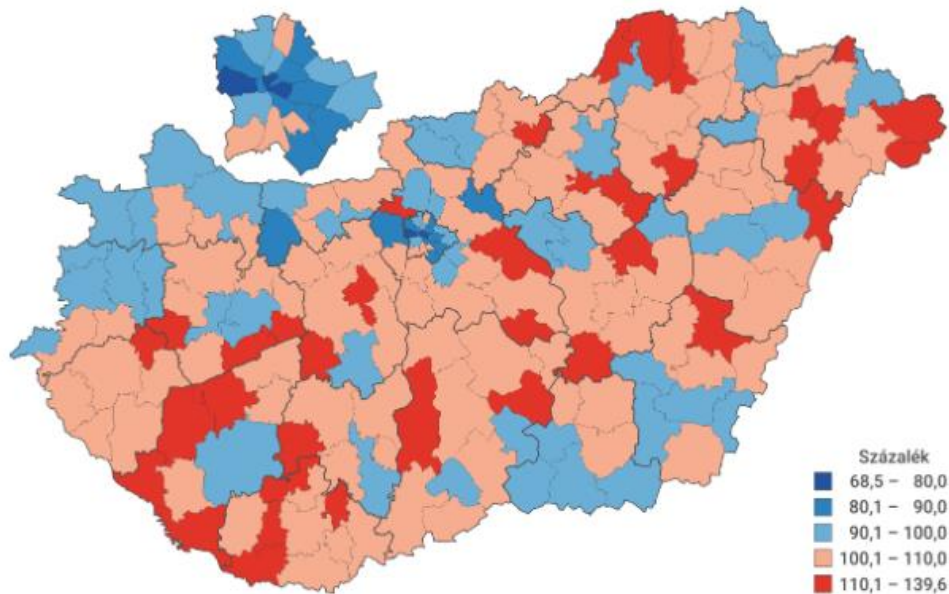
2021. április 15.–május 14. között a bolti kiskereskedelmi forgalom értéke 11%-kal haladta meg a 2019-es, járvány előtti szintet



A főváros és egyes határmenti járások kivételével az ország többi részében jellemzően növekedett a kiskereskedelmi forgalom értéke az egy évvel korábbihoz képest

Járási szintű kiskereskedelmi forgalom értékindexe, 2021. március

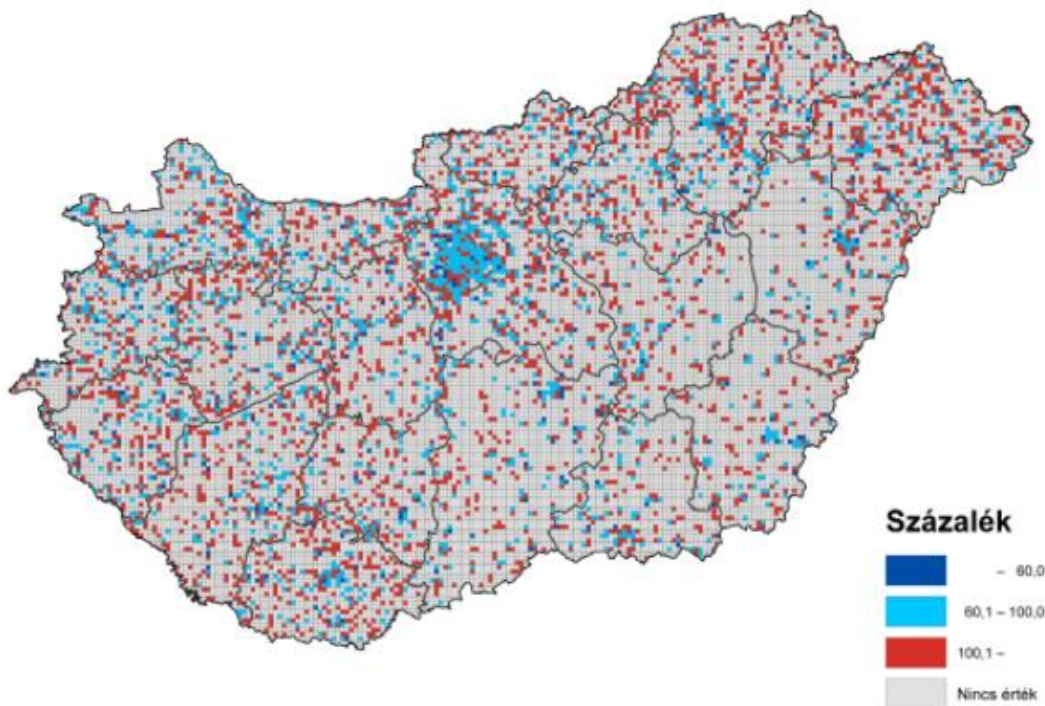
(előző év azonos időszaka=100)



A kiskereskedelmi forgalom tendenciája a településtípusokat tekintve a megelőző hónapokhoz képest változatlan

A kiskereskedelmi forgalom értékindexe Magyarországon, 2021. március

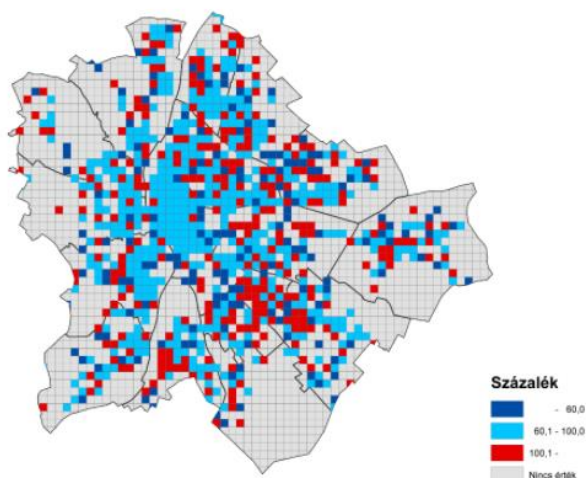
(előző év azonos időszaka=100)



A tavaly márciusinál szigorúbb korlátozások bevezetése megmutatkozott a főváros kiskereskedelmi forgalmának előző év azonos időszakához viszonyított csökkenésében

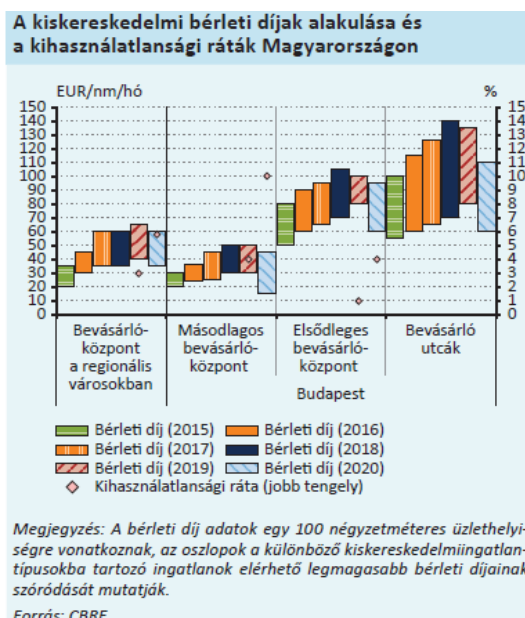
A kiskereskedelmi forgalom értékindexe Budapesten, 2021. március

(előző év azonos időszaka=100)



(d) Bérleti díjak- 2020

Csökkenő bérleti díjak és növekvő kihasználatlansági ráták jellemezték 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok piacát országsszerte. Az év során nem történt jelentős új átadás a kiskereskedelmiingatlan-szegmensben. A korlátozások és a lecsökkent látogatószám hatására, 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet lecsökkent, ami országsszerte és valamennyi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta növekedését és a bérleti díjak csökkenését eredményezte (12. ábra). Elérhetőség tekintetében a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 3 százalékponttal, 4 százalékra emelkedett 2019. év végéhez képest. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági mutatója 10 százalékra, a regionális városok bevásárlóközpontjaié pedig 6 százalékra emelkedett. A CBRE által kalkulált Budapest Shopping Centre Index 2020. december hónapban, az előző év decemberéhez képest a budapesti bevásárlóközpontok forgalmának 39 százalékos, látogatószámának pedig 40 százalékos csökkenését mérte.



A bérlők és bérbeadók a díjfizetési nehézségeket több alkalommal – a járvány hullámaihoz igazodó rendszerességgel – kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkedvezményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett. Ugyanakkor vannak példák nemzetközi kiskereskedelmi márkák kivonulására is a magyar piacról.

A kiskereskedelmi szektor helyzetével a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület is foglalkozott márciusi ülésén, az ott elhangzottak összefoglalója: Az egyik szakértő elmondása szerint a koronavírus-járvány előtti időszakban kiemelkedően alakult a kiskereskedelmi szegmensben a bérbeadás. A járvány megjelenésével azonban a bérbeadások üteme jelentősen lelassult.

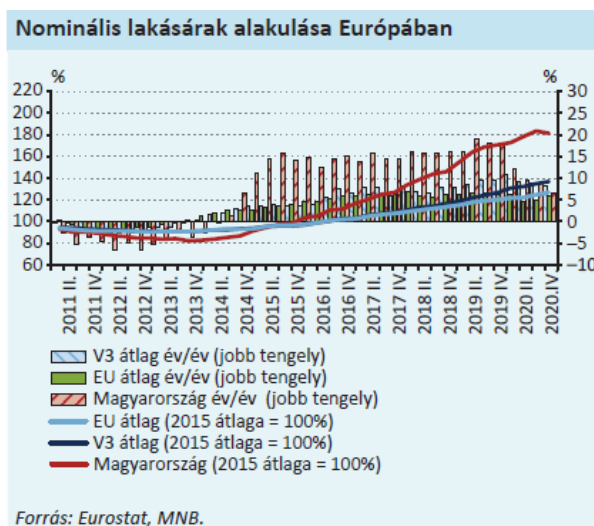
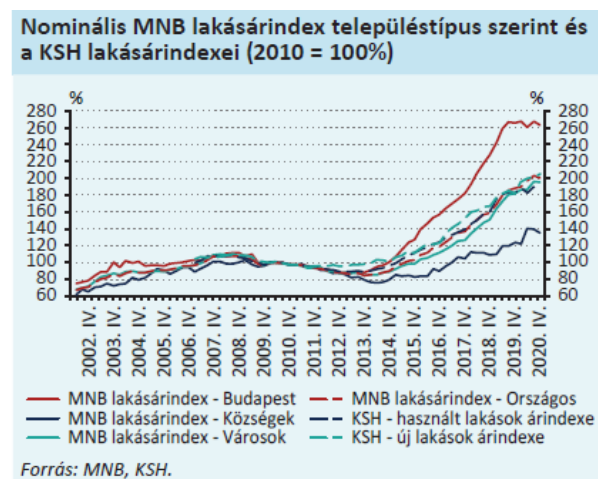
Összességében bizonytalanság jellemzi a kiskereskedelmi bérlőket, de a leginkább érintettek a turisztikára épülő kereskedők, mint a bevásárló utcák üzletei és a prémium termékeket kínáló üzletek. A beszerzett és a boltzár miatt el nem adott árukon jelentős veszteségek keletkeztek, a munkavállalók megtartásának költségeit a jelentősen lecsökkent bevételek mellett pedig csak segítséggel tudják viselni a kereskedők. A szakértő szerint e szegmensnek célzott segítségnyújtásra lenne szüksége. Forrás: MNB

19.5 Lakáspiac

Jelen *alfejezet összeállításánál felhasznált információk a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Magyar Nemzeti Bank (MNB), az Otthon Centrum (OC), a Duna House (DH), a GKI elemzéseiből, statisztikáiból, Eltinga Budapesti Lakáspiaci Riportból, LITT, a penzcentrum.hu és a portfolio.hu lakáspiaci témájú cikkeiből származnak.*

2020 második félévében a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak következtében mérséklődött a foglalkoztatottság, enyhén lassult a bérdinamika és csökkent a lakosság rendelkezésre álló reáljövedelme. A romló gazdasági kilátások az óvatosság erősödését eredményezték a háztartások körében. A koronavírus hatásainak tulajdonítható kedvezőtlen reálgazdasági folyamatok a lakáspiaci kereslet csökkenésének irányába mutatnak. A gazdaság újraindulását követően azonban kedvezőbb munkaerőpiaci és jövedelmi folyamatok várhatóak, amelyek előretételek mellett támogatják majd a lakáspiaci keresletet. A lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen támogatják az otthonteremtési és családtámogatási kedvezmények, a legnagyobb mértékben a három gyermeket vállaló vidéki családok helyzete javult.

2020-ban az MNB lakásárindex szerint országos átlagban tovább emelkedtek a hazai lakásárak, ugyanakkor az éves nominális növekedési ütem jelentősen lassult, a 2019. év végi 18,1 százalékról 2020. negyedik negyedévére 6,6 százalékra. Budapesten 2020-ban éves alapon 0,7 százalékkal mérséklődtek a lakásárak. A tranzakciók száma 2020-ban – elsősorban a második negyedéves nagyobb visszaesés következtében – 15,5 százalékkal csökkent éves alapon, Budapesten pedig ennél is nagyobb mértékben, 25,1 százalékkal. Az előző évi csökkenésben a 2021-től hatályos otthonteremtési kedvezmények miatt a vásárlók év végi kivárása is szerepet játszhatott, ugyanakkor 2021 elején már érdemben bővült a kereslet az új támogatásoknak köszönhetően. A koronavírus-járvány hatására 2020-ban területi szempontból eltérő folyamatok alakultak ki a hazai lakáspiacon.



Az agglomerációs településeken az országos átlagnál nagyobb mértékű visszaesés volt tapasztalható 2020-ban, kiemelten a főváros környékén. Az agglomerációs településeken az adásvételek száma éves alapon 18,5 százalékkal esett vissza 2020-ban, meghaladva az országos szinten tapasztalt 15,5 százalékos mérséklődést.

A legnagyobb mértékben a budapesti és az érdi agglomerációban csökkent a tranzakciók száma, rendre 34,3 és 33,0 százalékkal, de a visszaesés megfigyelhető volt valamennyi agglomerációban. Az országos folyamatokkal összhangban a negyedik negyedévben azonban már több agglomerációban is élénkülést mutatott a lakás piac, a főváros környéki településeken azonban az év utolsó három hónapjában is mérséklődés volt tapasztalható az adásvételek számában.

A Falusi CSOK települések lakáspiacai válságállóbbnak bizonyultak az egyéb községeknél. A Falusi CSOK támogatásban érintett településeken az adásvételek száma összességében 6,6 százalékkal, míg az egyéb községekben 20,7 százalékkal esett vissza éves alapon 2020-ban. Az egyes megyéken belül összehasonlítva a támogatott és nem támogatott településeket szintén elmondható, hogy előbbieknél kevésbé zsugorodott a lakás piac, mint az utóbbiak esetében. Tolna, Békés, Nógrád és Jász- Nagykun- Szolnok megyékben még bővülés is mérhető volt a támogatásban részesülő településeken, rendre 5,9; 2,7; 2,5 és 1,3 százalékos mértékben. Az üdülőkörzetekben az országoshoz hasonló folyamatok zajlottak le 2020-ban, hiszen a Falusi CSOK-ban érintett üdülőkörzetekben összességében 8,1 százalékos, míg az egyéb üdülőkörzetekben 19,7 százalékos tranzakciószám visszaesés valósult meg az előző évhez képest.

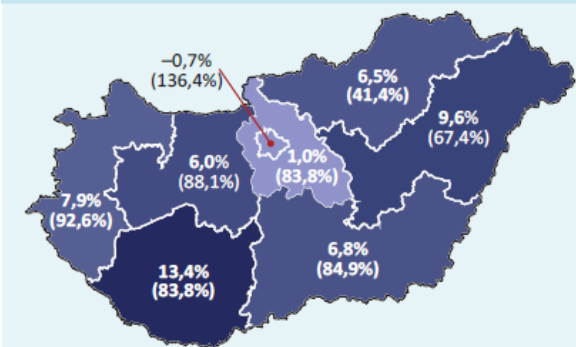
2020 nyarától a Budapesten és agglomerációjában elhelyezkedő családi házak ára jelentősen megemelkedett, míg a társasházi lakóingatlanok ára vidéken nőtt csak. A becsült lakásárindexek alapján a koronavírus-járvány alatt eltérő folyamatok alakultak ki a lakásárak változásában területileg és az ingatlanok típusa szerint is. 2019. és 2020. szeptember között Budapesten és agglomerációjában jelentős mértékben, 18,7 százalékkal nőtt átlagosan a családi házak ára, a társasházi lakásoké ugyanakkor stagnált. Vidéken, a fővárosi agglomerációt nem számítva, kisebb különbség látszik az egyes ingatlantípusok árának változásában ugyanezen idő alatt: a családi házak 9,5 százalékkal, a lakások pedig 8,3 százalékkal drágultak átlagosan egy év alatt.

Az üdülőkörzetek települései az elmúlt években a vidéki települések átlagához képest magasabb áremelkedést mutattak, 2019 és 2020 szeptembere között ugyanakkor a Balaton üdülőkörzetben a vidéki települések 8,7 százalékos átlagos áremelkedéséhez képest 16 százalékos drágulást figyelhettünk meg. A Falusi CSOK településeken 2020 szeptemberében ugyanakkor alacsonyabb éves lakásár dinamika látszott a támogatással nem érintett községekkel összehasonlítva.

Budapesten belül 2020 során egyes kerületcsoportok szerint heterogén módon alakultak a lakásárak, a pesti belső kerületekben volt mérhető jelentősebb csökkenés. Az ingatlanközvetítők tranzakciós adatain számolt lakásárindexek alapján Budapest egyes kerületcsoportjaiban emelkedtek, amíg máshol mérséklődtek a lakásárak. 2021. februárban a pesti belső kerületekben volt mérhető a legnagyobb, 4,4 százalékos éves alapú lakásár-mérséklődés. Ezekben a kerületekben a lakásbérleti díjak is a legnagyobb mértékben csökkentek a járvány hatására. A budai hegyvidéki és pesti átmeneti kerületekben rendre 1,6 és 1,3 százalékkal csökkentek a lakásárak februárban éves összevetésben, amíg a pesti külső és budai egyéb kerületekben rendre 5,0 és 2,2 százalékos drágulást mérhetünk. A tranzakciószámok tekintetében összességében elmondható, hogy a 2020 második felében tapasztalt lakáspiaci aktivitásnak köszönhetően a Balaton környéki településeken az országos átlaghoz képest sokkal kevésbé esett vissza az adásvételek száma, míg a Tisza-tó környékén még emelkedés is mérhető volt. Az agglomerációs településeken nagyobb mértékben csökkent a lakáspiaci aktivitás, mint országos átlagban, a Falusi CSOK települések ugyanakkor válságállóbbnak bizonyultak, hiszen ezekben a községekben kevésbé zsugorodott a lakás piac, mint a támogatásban nem érintett településeken.

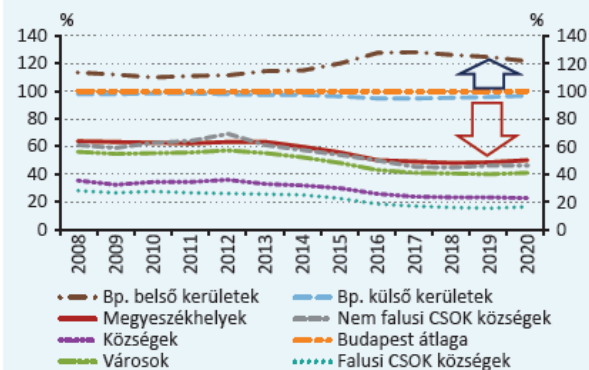
A lakásárak változása tekintetében Budapesten és agglomerációjában a családi házak áremelkedése kiemelkedő volt, miközben a társasházi lakások ára stagnált. A családi házak árának emelkedése a vidéki településeken is látványosabb volt. Az üdülőkörzetekben, különösen a Balaton körül, összességében magasabb lakásár-dinamika mérhető, mint vidéken átlagosan. Budapesten emellett a belvárosi kerületekben történt lakásár-mérséklődés, aminek mértéke ugyanakkor nem volt kimagasló.

A városi lakások árváltozása 2019 IV. és 2020 IV. negyedév között (2008 IV. és 2020 IV. negyedév között)



Forrás: MNB.

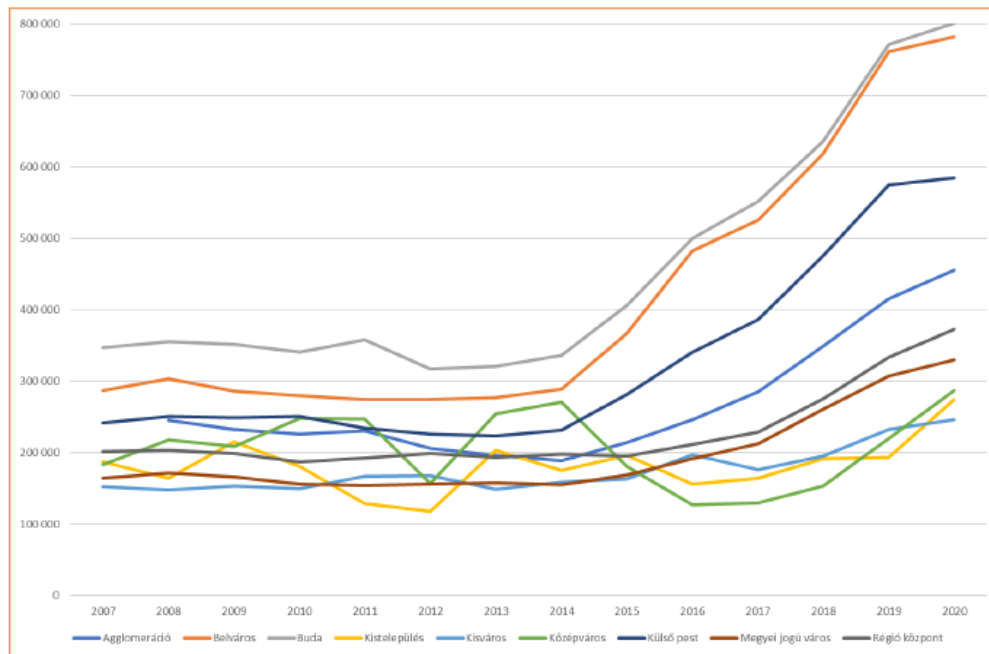
Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint (Budapest átlaga = 100%)



Forrás: NAV, MNB.

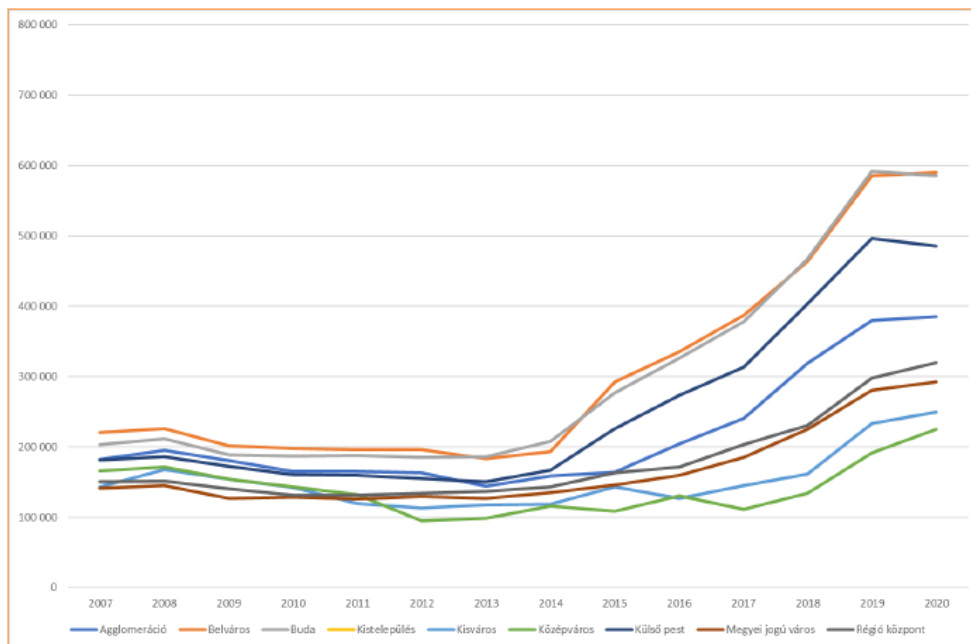
A második félévben tapasztalt aktivitásnak tulajdoníthatóan, a Balaton környéki településeken az országos átlaghoz képest lényegesen kisebb mértékben esett vissza az adásvételek száma 2019-hez képest, a Tisza-tó környékén pedig még mérhető emelkedés is volt. Az üdülőkörzetekben összességében 14,5 százalékkal csökkent az adásvételek száma 2020-ban éves összehasonlításban, ami kismértékben alacsonyabb az országos szinten mért 15,5 százalékos tranzakciószám-visszaeséshez képest, egyes üdülőkörzetek pedig, mint például a Tisza-tó és a Balaton, kiemelkednek a többi közül. A Balaton környéki településeken 5,8 százalékos visszaesés történt, míg a Tisza-tó környéki településeken 2020-ban közel 8,9 százalékkal több adásvétel valósult meg, mint 2019 során, amivel kiemelkednek az üdülőkörzetek közül. Az elmúlt évben a legnagyobb mértékű, közel 29,5 százalékos visszaesés a járvány terjedésének tulajdoníthatóan a második negyedévben volt tapasztalható az üdülőkörzetekben, ami illeszkedik az országos szinten tapasztalt folyamatokba. Nyártól azonban fokozatosan egyre több adásvétel valósult meg ezeken a településeken, miközben országos szinten folytatódott a lakáspiaci aktivitás visszaesése a harmadik negyedévben.

Tégla társasházi lakások négyzetméterárának átlaga (2007-2020)



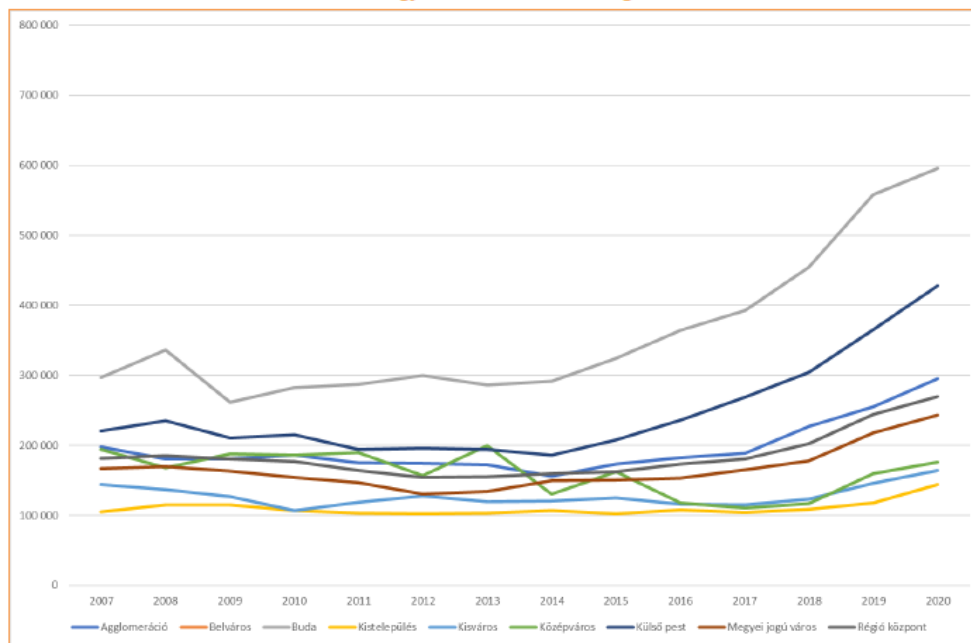
Forrás: Otthon Centrum tranzakciós adatok

Panel társasházi lakások négyzetméterárának átlaga (2007-2020)



Forrás: Otthon Centrum tranzakciós adatok

Családi házak négyzetméterárának átlaga (2007-2020)

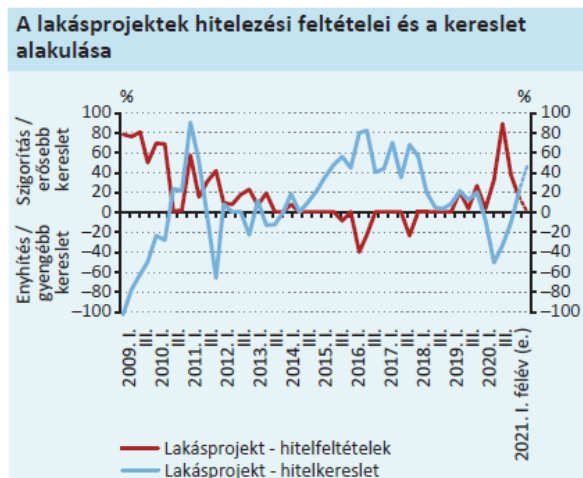
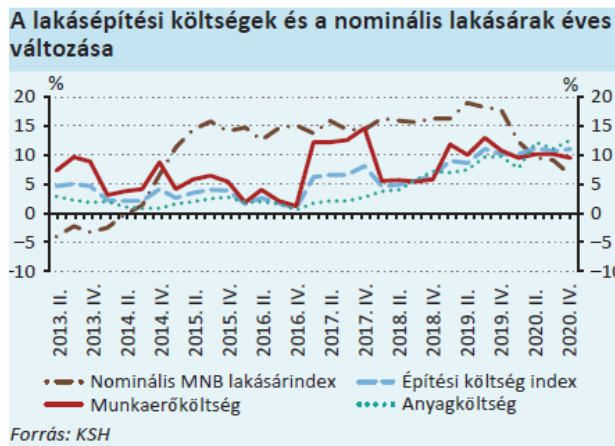


Forrás: Otthon Centrum tranzakciós adatok

(a) Újlakás-piac

2020-ban érdemben 33,5 százalékkal bővült az átadott új lakások száma 2019-hez képest, a legnagyobb mértékben, 52,3 százalékkal a vidéki természetes személyek által épített új átadások bővültek. A jelentős növekedésben az energetikai szabályokhoz köthető időzítési hatás is szerepet játszhatott. Az új építések területileg koncentráltan jelentek meg, Győr-Moson-Sopron megyében, Budapest XI. kerületében, Budapest agglomerációs településein, Kecskeméten, Szegeden, Debrecenben, Nyíregyházán és a Balaton környékén voltak nagyszámú lakásépítések. A kiadott lakásépítési engedélyek száma azonban jelentősen, 35,8 százalékkal csökkent a tavalyi év során. A visszaesés Budapesten még nagyobb, 48 százalékos volt, aminek oka elsősorban a rozsdáövezeti szabályozás miatti kivárás és a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs. Ugyanakkor a kedvezményes újlakás áfakulcs visszavezetése élénk lakásfejlesztési aktivitást vetít előre a következő évekre. Az alacsonyabb

lakásárfa kedvező hatása Budapesten már 2021 első negyedében megnyilvánult, a lakásfejlesztési aktivitás 8 százalékkal bővült negyedéves alapon. A korlátozott kínálati kapacitások következtében a munkaerő-, valamint az alapanyag- és felszerelési hiány ismételten korlátozhatja majd az építőipari termelést.



Az újépítésű lakások egy év alatt átlagosan 6,1 százalékkal drágultak Budapesten, ami jelentős lassulást jelent az egy éve ilyenkor mért 19,5 százalékos dráguláshoz viszonyítva. Budapesten belül azonban nagy különbségek mérhetők: a belső kerületek többségében (VI., VII., VIII.) az átlagos négyzetméterárak csökkenése látható, az új építések frekventált helyszínein (III., IX., XI., XIII., XIV.) a növekedés már csak egyszámjegyű, míg a külső kerületek túlnyomórészt még mindig 10 százalék feletti mértékben drágultak. A legtöbb lakást a mostani és az előző negyedévben is Külső-Pesten adták el a fejlesztők, ahol relatíve alacsonyabbak az árak a belső kerületekhez képest. Kiemelkedik még Angyalföld (263 lakás), majd tőle leszakadva Buda egyéb részei, a XI. és IX. kerületek. A többi belső-pesti kerületben a nyáron eladott lakások mintegy 5 százaléka található csak, különösen a VIII. kerület visszaesése számottevő a korábbi negyedévek értékesítéséhez viszonyítva.

Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1 103 000 Ft/m² volt, ami 9,0%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol 658 000 Ft/m² átlagos kínálati újlakás-ár a jellemző.

Projektek és épülő lakások száma a fővárosban, kerületenként

Kerület	Projektek száma	Épülő lakásszám	Szabad lakások száma	Projektben belüli átlagos lakásszám	Átlag fajlagos kínálati ár	Szabad lakások aránya	1000 lakásra jutó új lakás
I.	7	156	26	22,3	1 671 132	16,7%	9,16
II.	27	294	90	10,9	1 961 291	30,6%	5,98
III.	42	2 367	1 251	56,4	1 121 655	52,9%	37,23
IV.	23	1 063	249	46,2	889 131	23,4%	22,26
V.	4	143	43	35,8	2 034 268	30,1%	7,22
VI.	17	355	247	20,9	1 884 617	69,6%	12,52
VII.	14	766	192	54,7	1 260 907	25,1%	20,66
VIII.	27	2 075	752	76,9	1 043 678	36,2%	44,87
IX.	29	4 039	1 961	139,3	1 046 983	48,6%	96,23
X.	9	814	700	90,4	821 328	86,0%	20,60
XI.	54	8 040	5 432	148,9	1 116 543	67,6%	99,82
XII.	18	389	275	21,6	2 079 611	70,7%	11,57
XIII.	74	8 301	3 388	112,2	1 057 381	40,8%	110,37
XIV.	28	1 592	654	56,9	934 201	41,1%	21,70
XV.	6	102	38	17,0	823 101	37,3%	2,73
XVI.	11	131	63	11,9	803 466	48,1%	4,12
XVII.	6	214	79	35,7	852 637	36,9%	6,33
XVIII.	7	162	94	23,1	736 955	58,0%	3,64
XIX.	6	243	66	40,5	756 106	27,2%	8,86
XX.	7	140	69	20,0	802 900	49,3%	4,48
XXI.	1	10	2	10,0	988 421	20,0%	0,30
XXII.	7	72	36	10,3	812 172	50,0%	3,12
XXIII.	4	43	24	10,8	658 278	55,8%	4,88
Budapest	428	31 511	15 731	73,6	1 103 131	49,9%	34,08

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2021. március)

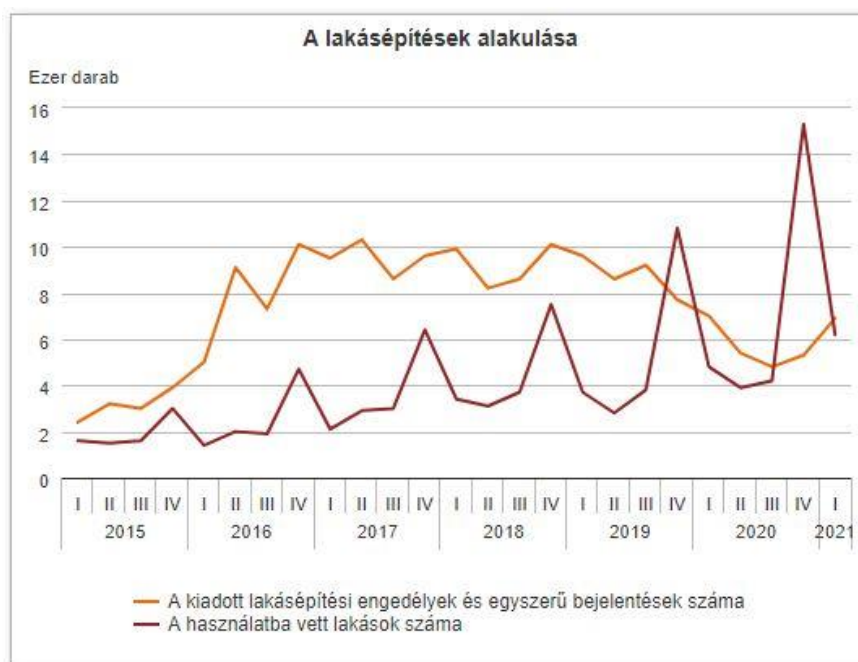
Továbbra is egyre több a csúszás az újépítésű projekteknel. Jelenleg az építés alatt lévő és tervezett projektek harmada majdnem fél éves késésben van az elsőként kommunikált átadási negyedévhez viszonyítva, 15 százalékuknál fél és 1 év közötti csúszás valószínűsíthető, sőt közel 2 ezer lakás olyan fejlesztésben található, amely már több mint 2 éves késésben van. A legtöbb még megvásárolható szabad lakás átadása 2021 4. negyedévében várható, de 1 400 olyan lakás is a piacon van, amelynek az átadása még idén esedékes. A már átadott fejlesztésekben jelenleg mintegy 800 otthon vásárolható meg.

2021 I. negyedévében 6 153 új lakás épült, 29%-kal több, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 6 946 volt, 1,2%-kal kevesebb, mint 2020 I. negyedévében. A kiadott új építési engedélyek alapján 63%-kal több, összesen 3 867 lakóépület építését tervezik. A tervezett egyalakos lakóépületek aránya 78, a három- vagy annál több lakásosoké 6,4%. Az építetők az esetek 67%-ában éltek az egyszerű bejelentés lehetőségével. Ez az arány Budapesten a legalacsonyabb (39%), és a községekben a legmagasabb (96%).

Új lakásépítési engedélyek és egyszerű bejelentések, használatba vett és megszünt lakások

Területi egység	Kiadott új lakásépítési engedélyek (bejelentések)				Használatba vett lakások			Megszűnt lakások száma, darab	
	száma, darab			2021. I. negyedév a 2020. I. negyedév %-ában	száma, darab		2021. I. negyedév a 2020. I. negyedév %-ában	2020. I. negyedév	2021. I. negyedév
	2020. I. negyedév	2021. I. negyedév	ebből: egyszerű bejelentések		2020. I. negyedév	2021. I. negyedév			
Budapest	3 615	757	298	20,9	1 184	2 708	228,7	44	-
Megyei jogú városok	974	1 721	804	176,7	976	1 091	111,8	40	68
Többi város	1 446	2 636	1 786	182,3	1 645	1 497	91,0	140	147
Község	997	1 832	1 754	183,8	967	857	88,6	68	89
Összesen	7 032	6 946	4 642	98,8	4 772	6 153	128,9	292	304

Módszertani megjegyzés: a kormány 456/2015. (XII. 29.) számú rendeletének megfelelően a statisztikai számbavétel az építési engedélyek mellett kiterjed az egyszerű bejelentésekre, a használatbavételi engedélyeken kívül pedig az egyszerű bejelentések alapján kiállított hatósági bizonyítványokra is.



(b) Értékesítési idő és alku

Az értékesítési idő fokozatosan nőtt az elmúlt év során, kivéve a családi házakat, amelyek átlagosan közel 5 nappal kevesebb idő alatt keltek el, míg a paneleknél és a téglá társasházi lakásoknál mintegy három héttel nőtt az átlagos értékesítési idő az előző évhez képest.

A panel otthonok valamivel gyorsabban keltek el, 3-4,5 hónap alatt, míg a használt téglá lakások esetében 4-5,5 hónap volt az átlagos értékesítési idő.

A családi házak esetén a külső pesti kerületekben volt a legrövidebb az átlagos értékesítési idő, bő 4 hónap. A meghosszabbodó értékesítési idő egyrészt köszönhető annak, hogy az eladók türelmesebbek, kívárnak, amíg megérkezik az általuk elképzelt árat megfizetni hajlandó vevő.

PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2020. április	90	92	116	88
2021. április	97	111	111	129

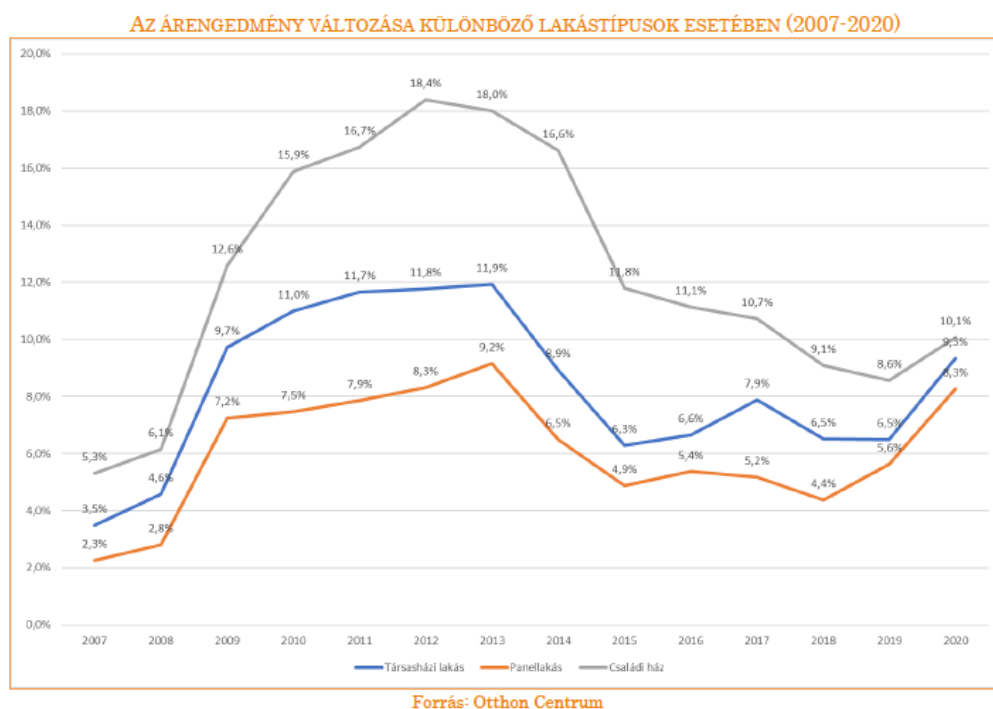
HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2020. április	89	126	122	121	143
2021. április	117	123	137	122	167

A legkisebb árengedmény a panellakásoknál volt elérhető 2020-ban. 2019-hez képest jelentősen javult a vevők alkupozíciója minden kategóriában. A családi házak esetében a tavalyi átlagos 8,6% árengedmény helyett a 2020 első félévben történt adás-vételeknél már 10,8%, a téglá társasházi lakásoknál 6,5% helyett 9,7% volt az engedmény, míg a panellakásokat idén 5,6% helyett átlagosan 8,8% alku mellett tudtak vásárolni. Ahogy tavalyi is, a legnagyobb mértékű alkura a végső ártárgyaláson, erős vételi biztosíték mellett volt lehetőség – legnagyobb mértékben a készpénzes, azonnal fizetők vevők számára.

2020 első hat hónapja során a téglá társasházi lakások alkurése a régióközpontokban volt a legkisebb, átlagosan 8,1%. A legnagyobb kedvezményt a kistélepüléseken adták az eladók, átlagosan 23,1%-t, ami

duplája a tavalyi átlagértéknek. A budai kerületekben 10,4%, más fővárosi városrészekben 10%, az agglomerációban 7,8% míg a vidéki városokban 8,5-9,5% volt az átlag, a kisvárosokban azonban 10,5% volt a teljes alku mértéke.

A legjelentősebb kedvezményt a családi házak eladói voltak kénytelenek adni vevőiknek idén, ahogy a korábbi években is. A kisvárosokban és a falvakban az átlagos árengedmény mértéke ebben a kategóriában 11% körül volt, a legkevesebb kedvezményt a fővárosi agglomeráció és külső pesti kerületek eladói adták a vevőknek: itt a végső eladási ár és a hirdetési ár közötti átlagos különbség idén 10%, illetve 8,9% volt, míg a legdrágábbnak számító budai kerületekben átlagosan 11,7%-t engedtek az eladók.



(c) **Koronavírus-járvány (COVID-19) lakáspiaci hatásai**

A járvány első két hulláma elsősorban a használtlakás-piacon éreztette hatását. A 2014 óta egyre élénkülő lakáspiaci forgalom 2019-ben megtorpant, 2020-ban pedig 13%-kal elmaradt az előző évitől, ami elsősorban a használt lakások forgalmának II. negyedéves visszaesésével magyarázható. A lakásárak 2019-ig tartó lendületes emelkedése is lelassult, az új és a használt lakások árindexe szétvált, mivel előbbiek áremelkedése az előző évekhez hasonlóan folytatódott.

Budapest használtlakás-piaci részesedésének 2015 óta tartó csökkenése 2020-ban is folytatódott, az év eddig ismert adásvételeinek 17%-a jött itt létre. A városi értékesítések súlya a megelőző évhez viszonyítva nem változott, a községeké enyhén nőtt, és meghaladta a 30%-ot.

Módosult a lakáspiaci regionális összetétele is: a keleti országrész részesedése 40-ről 45%-ra nőtt, Budapest és Pest megye együttesen már csak a tranzakciók 24%-át adta, szemben az egy évvel korábbi 29%-kal. A dunántúli régiók aránya nem módosult számottevően 2019-hez képest.

2020-ban a használt lakások piacán egy lakás átlagos ára 18,3 millió forint volt, 300 ezer forinttal kevesebb, mint 2019-ben. Az átlagos négyzetméterár az I. negyedévi 293 ezer forintról a II. negyedévi járványidőszakban 257 ezer forintra mérséklődött. A III. negyedévi emelkedést (275 ezer forint) az év végén ismét csökkenés váltotta fel (262 ezer forint). A járvány tavaszi hullámát követő hónapokban tehát bekövetkezett bizonyos mértékű korrekció, majd az újabb visszaesés hatására az év végi árak 11%-kal elmaradtak az év első három hónapjára jellemző szinttől. Az átlagos árak alakulásában a lakáspiaci területi összetételének módosulása is szerepet játszott.

Budapesten egy lakás átlagos ára 35,3 millió forint volt, 800 ezerrel kevesebb, mint 2019-ben. A 32,9 millió forintos IV. negyedévi átlagos lakásár 10%-kal maradt el az I. negyedévi szinttől, ugyanakkor a 629

ezer forintot kitevő négyzetméterár kevésbé csökkent (2,3%), ami jelzi, hogy a fővárosban megnőtt a kisebb lakások súlya.

A Budapesti agglomerációban a 36 millió forintos átlagár 2,3 millióval haladta meg a 2019. évi szintet. Ezen belül is kiugró az agglomeráció északnyugati területén bekövetkezett 13%-os áremelkedés, de a többi fővárosi agglomerációs területen is magasabbak lettek az árak.

(d) Várakozások

A közeljövő kapcsán a LITT tagok vegyes várakozásokat fogalmaztak meg. A második negyedévben szintén magas keresletet várnak a szakemberek, amit az átoltottság növekedésének és a kevésbé ingatlanfókuszú nyári időszaknak köszönhetően egy gyengébb harmadik, majd egy ismét erősödő negyedik negyedév követhet. A járvány hatásaként egyik szakember kiemelte, hogy a következő években a tranzakciók számának növekedésére számít, ami többek között a megváltozott lakáshasználati szokások (otthoni munka) mentén, az otthonok funkcióbővítésével magyarázható (forrás: Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2021. április 15-i lakáspiaci szekció üléséről).

A lakáspiaci forgalomra a tavalyi évben súlyos károkat mért a koronavírus-járvány, a tavaszi kijárási korlátozások idején a gazdát cserélt ingatlanok száma töredékére esett vissza, ami a szigorú szabályok megszűnését követően ugyan megugrott, az ősz azonban ismét nem sikerült túl jól a lakáspiacon a forgalmat nézve. 2020-ben így az előzetes adatok szerint az egy évvel korábbinál kb. 12 százalékkal kevesebb adásvétel történt.

Az árak drasztikus csökkenését egyelőre megakadályozza a fizetési moratórium, ami védelmet jelent a járvány által leginkább érintett szektorokban dolgozóknak, így elkerülve az ingatlanok tömeges piacra kerülését. A már meglévő és az új lakásvásárlási támogatásoknak köszönhetően a járvány elmúltával a lakáspiaci kereslet és így a forgalom is élénkülést mutathat.

Előretekintve, a 2021-es évet már az új otthonteremtési kedvezmények élénkítő hatása határozhatja meg. 2021 első negyedévében jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet, és a bankok is a hitelkereslet bővülését várják 6 hónapra előretekintve. A gazdaság újraindításával összhangban a munkanélküliségi ráta is várhatóan csökkenésnek indul, és a lakosság jövedelmi folyamatainak javulására lehet számítani, ami kedvező a lakáspiaci kereslet szempontjából.

IX. DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

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

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

Devizakülföldi természetes személy	Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.
Elkülönített letéti számlák	A Vezető Forgalmazó a forgalomba hozatal során befizetett összeget a Végleges Feltételekben megjelölt pénzforgalmi számlá(ko)n tartja. E számlán elhelyezett összeg a Jegyzésből esetlegesen eredő meghatározott visszafizetési kötelezettségek teljesítéséig, illetve a visszafizetési kötelezettség hiányának a megállapításáig nem használható fel.
Értékpapírszámla	A dematerializált Jelzáloglevélről/Kötvényről és a hozzá tartozó jogokról és az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.
Fedezet	A jelzálog-hitelintézeteknek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezet lehet Rendes és Pótfedezet. A Rendes Fedezet részaránya a Jht. 14. § (8) bekezdése alapján az összes fedezetben nem lehet kevesebb 80%-nál.
Fedezet nyilvántartás	A fedezet-nyilvántartás a Kibocsátó analitikus nyilvántartási rendszerében rögzített adatokból készített azon nyilvántartás, amely az általa kibocsátott Jelzáloglevelek Rendes Fedezetét biztosító zálogtárgyak, a Rendes és Pótfedezeti értékek adatait a Fedezet-nyilvántartási szabályzatában található előírások szerint egyedileg, illetve összevontan tartalmazza, megteremtve ezzel a Vagyonellenőr számára az arányossági követelmények betartása ellenőrzésének feltételeit.
Felhalmozott kamat	A Jelzáloglevél/Kötvény Sorozat kamatozásának első napjától, illetve amennyiben már történt kamatkifizetés, úgy a kamatkifizetés időpontjától az újonnan forgalomba hozatalra kerülő Részlet pénzügyi elszámolásának időpontjáig (azt a napot is beleszámítva) terjedő időtartamra számított időarányos kamat.
Feltételek vagy Jelzáloglevél Feltételek és Kötvény Feltételek	A Jelzáloglevelekre, Kötvényekre, illetve azok forgalomba hozatalára vonatkozó feltételek a jelen Alaptájékoztató <i>Jelzáloglevél Feltételek</i> vagy <i>Kötvény Feltételek</i> fejezeteiben foglaltak szerint.
Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei	A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. közötti megállapodás, amelyben a Kibocsátó megbízást ad a jelen Programmal kapcsolatos, a fizetések lebonyolításával összefüggő feladatok elvégzésére.
Folyamatos kibocsátás	A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír olyan forgalomba hozatala, amikor az értékesítés hatvan napot meghaladó időszak alatt történik úgy, hogy az egyes értékpapírok futamideje értékesítésük időpontjával kezdődik.
Forgalmazó	UniCredit Bank Hungary Zrt. és bármely egyéb, az adott Végleges Feltételekben meghatározott, továbbá a Kibocsátó által külön Forgalmazói Megállapodásban megjelölt Forgalmazó.
Forgalomba hozatal	A Jelzáloglevelek, Kötvények forgalomba hozatala a jelen Alaptájékoztatóban és az egyes Végleges Feltételekben foglaltak alapján, ideértve mind a nyilvános 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 és a Nyilvános Jelzálogleveleket).
JMM	Az MNB által bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató.
Készfizető Kezességvállalás Kötvény	A 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. mint Kezes által a Nyilatkozat útján vállalt készfizető kezességvállalást jelenti. A jelen Program keretében a Tpt. 12/B §-a valamint a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet alapján kibocsátott, dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapír (ideértve a Tőzsdei Kötvényeket és a Nyilvános Kötvényeket).
Munkanap	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó, a Fizető Megbízott és a KELER Zrt. is nyitva tart.
MSZSZ	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.
Nyilatkozat	A 2017. november 2-án az UniCredit Bank Hungary Zrt. mint Kezes által közzétett készfizető kezességvállalási nyilatkozatot jelenti, amelyben a Kezes készfizető kezességet vállalt egyebek mellett a Kibocsátót az általa kibocsátott, a Nyilatkozatban meghatározott összes forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír (ideértve a Program alapján kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket is) alapján terhelő valamennyi fizetési kötelezettségre vonatkozóan.
Okirat	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált Jelzáloglevelekről/Kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7. § (1) – (3) bekezdései szerint.
Pótfedezet	A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat: <ul style="list-style-type: none">(a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, 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 hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 129. cikke szerint fedezett kötvénynek minősülő azon értékpapír, amelyet valamely tagállam nemzeti bankja, vagy az Európai Központi Bank elfogadható fedezetnek minősített, ide nem értve a Kibocsátó saját kibocsátású jelzálogleveleit, valamint a Hpt. 6. § (1) bekezdésében meghatározott, a Kibocsátóval szoros kapcsolatban álló hitelintézet vagy befektetési vállalkozás által kibocsátott fedezett kötvényt.

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

Program A Kibocsátó 180.000.000.000 Ft (száznyolcvanmilliárd forint) keretösszegű, a jelen Alaptájékoztatóban ismertetett, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.

Rendes Fedezet Rendes Fedezetként azon jelzáloghitelből, illetve refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetéül kikötött jelzálogjog a Kibocsátó javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészről eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet Jht. 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető. Refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve önálló zálogjog vásárlása-visszavásárlása esetén a visszavásárlási vételár, továbbá a szerződés alapján járó kamat és kamat jellegű bevétel abban az esetben vehető figyelembe rendes fedezetként, ha a különvált zálogjog, illetve az önálló zálogjog alapítása, valamint a Kibocsátó javára történő átruházása érvényesen megtörtént, és a Kibocsátó feltétel nélkül jogosult kezdeményezni a különvált zálogjog, valamint az önálló zálogjog átjegyzését a saját javára az ingatlan-nyilvántartásban.

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

ügyletekből fennálló követelések és kötelezettségek jelenértéken számított egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.

Ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60%-áig vehető figyelembe. Ha a fedezetül lekötött ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdés (a) pontja szerinti lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető Rendes Fedezetként figyelembe.

Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

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

1. számú MELLÉKLET

A KEZESSÉGVÁLLALÁSRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

KÉSZFIZETŐ KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT



IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097
of UniCredit Bank Hungary Zrt.
dated 02nd November, 2017

UniCredit Bank Hungary Zrt.
Készfizető kezességvállalási nyilatkozat száma: 17112097
2017. november 02.

PRELIMINARIES

Bevezető rendelkezések

(A) UniCredit Jelzálogbank Zrt. (company name in English: UniCredit Mortgage Bank Ltd.) is a legal entity existing under the laws of Hungary, registered with the Metropolitan Court (acting as a registry court), under registration number 01-10-043900, having its seat at Hungary, H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. (hereinafter "**UniCredit Mortgage Bank**") has issued various domestic mortgage bonds and intends to issue such bonds both in Hungary and abroad. Term of the mortgage bond is defined as "*jelzáloglevél*" in Hungarian in Part III. of the Act no. XXX. of 1997 on Mortgage Banks and Mortgage Bonds. UniCredit Mortgage Bank is entitled to raise funds by way of issuance of non-covered bonds ("bond") and through credit facilities, loan agreements and interbank deposits as well. Mortgage bond, bond, credit facility, loan agreement and interbank deposit hereinafter together and separately referred to as "**Debt Instrument(s)**".

(A) Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a magyar jog alapján létesített gazdasági társaság, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-043900 cégjegyzékszám alatt 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhellyel tart nyilván (továbbiakban "**UniCredit Jelzálogbank**") és amely a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény III. részében foglaltaknak megfelelő különböző jelzálogleveleket bocsátott ki Magyarországon, illetve fog kibocsátani akár Magyarországon akár külföldön. Jelzálogbank forrást gyűjt továbbá nem fedezett kötvények („kötvény”) kibocsátásával valamint hitel és kölcsönügyletek bankközi betétek elfogadása útján. A jelzáloglevél, a kötvény, a hitel és kölcsönügylet, valamint bankközi betét elfogadás a továbbiakban együtt és külön-külön is "**a Hiteleszköz(ök)**".

(B) In order to warrant the full and timely payment of all payment obligations – whether in respect of principal, interest or any other amounts payable - deriving from the Debt Instruments, UniCredit Mortgage Bank has agreed with its sole owner UniCredit Bank Hungary Ltd., a legal entity existing under the laws of Hungary, registered with the Metropolitan Court (acting as a registry court), under registration number 01-10-041348, having its seat at Hungary, H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6, (hereinafter "**UniCredit Bank**"), that UniCredit Bank issued a Payment Undertaking (hereinafter referred to as the "**Payment Undertaking**") in relation to any payment obligation due under Debt Instruments of UniCredit Jelzálogbank.

(B) A Hiteleszközökből eredő tőke, kamat vagy egyéb jellegű tartozás maradéktalan és esedékesség szerinti teljesítése érdekében az UniCredit Jelzálogbank megegyezett egyszemélyes tulajdonosával a magyar jog alapján létrehozott UniCredit Bank Hungary Zrt-vel (nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041348 cégjegyzékszám); székhelye: H- 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; a továbbiakban: „**UniCredit Bank**”), hogy az UniCredit Bank készfizető kezességet vállal („**Készfizető Kezességvállalás**”) a Hiteleszközök kapcsán az UniCredit Jelzálogbankot terhelő valamennyi fizetési kötelezettség teljesítéséért.

With reference to the above

Fentiekre tekintettel

1. We, the undersigned duly authorized representatives of UniCredit Bank, in the name and on behalf of UniCredit Bank hereby unconditionally and irrevocably undertake the obligation to pay on the written demand of any holder of any Debt Instrument (hereinafter: "**Holder**") any amount (whether principal, interest, or any other amounts payable pursuant to the documentation of the Debt Instrument) which is

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,
Szabadság tér 5-6.
H-1242 Budapest, Pf. 386
Telefon: +36-1/301-1271
Telefax: +36-1/353-4959
E-mail: info@unicreditgroup.hu
http://www.unicreditbank.hu

Adószám: 10325737-4-44
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg. 01-10-041348
SWIFT: BacxHUHB

1
2015.09. - AN/41

IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097
Készízető kezességvállalási nyilatkozat száma: 17112097

due but remains unpaid by UniCredit Mortgage Bank on the due date as set out in the respective terms and conditions of the relevant Debt Instrument. UniCredit Bank's obligations under this Payment Undertaking shall continue to be effective or will be re-instated, as the case may be, if, at any time, any payment amount, or any part thereof, of any of the Debt Instrument is rescinded or must otherwise be returned by the Holder as a result of UniCredit Mortgage Bank's bankruptcy, insolvency, dissolution or reorganization. In this respect UniCredit Bank hereby waives any and all defences based upon this Payment Undertaking.

1. *Alulírottak az UniCredit Bank szabályszerű felhatalmazással rendelkező képviselői, az UniCredit Bank nevében ezúton feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalunk arra, hogy bármely Hiteleszköz bármely jogosultja („Jogosult”) részére – írásban benyújtott kérése esetén – fizetést teljesítsünk a Hiteleszköz egésze, vagy egy része (legyen az tőke, kamat, vagy bármely más, a Hiteleszköz dokumentációján alapuló fizetési kötelezettség) erejéig, amennyiben azt a Hiteleszköz dokumentációjában rögzített napon, a dokumentációban rögzített feltételek szerint az UniCredit Jelzálogbank nem fizette meg a Jogosult számára. Az UniCredit Bank jelen Készízető Kezességvállalás alapján fennálló kötelezettsége abban az esetben is hatályban marad, vagy ismét hatályba lép, ha az UniCredit Jelzálogbank felszámolása, végelszámolása, vagy reorganizációja során már sor került valamely Hiteleszközön alapuló kifizetésre, de az így kifizetett összeg, vagy annak egy része kifizetését visszamenőlegesen jogellenesnek nyilvánítják, vagy egyébként visszakövetelik a Jogosulttól. Az UniCredit Bank ebben a vonatkozásban ezúton lemond az öt jelen Készízető Kezességvállalás alapján megillető kifogások érvényesítéséről.*

2. A demand under this Payment Undertaking may be made by submitting a duly signed notice in the form as set out in Annex I/A-I/B together with the document(s) stipulated in the respective Annex, in Hungarian (in respect of mortgage bonds and bonds issued in Hungary and any other Debt Instrument of a Hungarian credit institution) or in English (in respects of mortgage bonds and bonds issued abroad and any other Debt Instrument of any foreign credit institution) to the Guarantee Department of UniCredit Bank following the expiry of the relevant due date under the Debt Instrument (“**Payment Notice**”).

2. *A jelen Készízető Kezességvállaláshoz kapcsolódó igényt a Magyarországon kibocsátott Jelzáloglevelek és kötvények valamint magyar hitelintézet bármely Hiteleszköze esetén magyar nyelven, a külföldön kibocsátásra kerülő jelzáloglevelek és kötvények valamint bármely külföldi hitelintézet Hiteleszköze esetén pedig angol nyelven, írásban, az 1/A- I/B számú mellékletben található, megfelelően kitöltött, és cégszerű/szabályszerű aláírással ellátott értesítő minta („**Fizetési Értesítő**”) UniCredit Bank Garancia Osztályához történő benyújtása útján kell bejelenteni, mellékelve a releváns Fizetési Értesítőben megjelölt dokumentumot(kat). A Fizetési Értesítőt a szóban forgó Hiteleszköz dokumentációjában a fizetésre előírt határidő eredménytelen elteltét követően lehet benyújtani.*

3. The payment by UniCredit Bank shall be effected within 8 (eight) business days from the receipt of the Payment Notice. Holders of the Debt Instruments shall not be required to exhaust any right or remedy or take any action against UniCredit Mortgage Bank prior to submitting the Payment Notice.

3. *Jelen Készízető Kezességvállalás alapján az UniCredit Bank a fizetési értesítő kézhezvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül köteles teljesíteni fizetési kötelezettségét. A Jogosultak a Fizetési Értesítő megküldését megelőzően nem kötelesek az UniCredit Jelzálogbankkal szemben előzetesen kimeríteni az igényük érvényesítésére rendelkezésre álló jogi vagy egyéb eszközöket.*

4. UniCredit Bank may withdraw its obligation under this Payment Undertaking by publishing an adequate notification to the Holders. In case of Holders of bonds and mortgage bonds such notification will appear on the website of UniCredit Mortgage Bank (www.jelzalogbank.hu) in the “investor information part”. In case of Holders as lenders or their successors/assignees notification will also appear on the website of UniCredit Mortgage Bank and UniCredit Mortgage Bank moreover shall send

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,
Szabadság tér 5-6.
H-1242 Budapest, Pf. 386
Telefon: +36-1/301-1271
Telefax: +36-1/353-4959
E-mail: info@unicreditgroup.hu
<http://www.unicreditbank.hu>

Adószám: 10325737-4-44
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg. 01-10-041348
SWIFT: BaccHUHB

2

2015.09. ANJ 41

IRREVOCABLE PAYMENT UNDERTAKING NO.: 17112097
Készfizető kezességvállalási nyilatkozat száma: 17112097

a notification directly to all known lenders or their successors/assignees in written form. UniCredit Bank will not have any obligation under this Payment Undertaking in respect of the mortgage bonds and bonds issued-, or credit lines provided, loans disbursed, interbank deposits made later than 30 (thirty) days after the publication of the withdrawal notice on the website of UniCredit Mortgage Bank. However, notwithstanding the expiry of the Payment Undertaking pursuant to this Section 4, this Payment Undertaking shall remain in full force and effect with respect to all Debt Instruments outstanding at the time of such expiry, and may not be terminated until all amounts which may be or become payable by UniCredit Bank under or in connection with such Debt Instruments have been irrevocably paid in full.

4. Az UniCredit Bank a Jogosultak megfelelő értesítése mellett a jövőre nézve megszüntetheti a jelen Készfizető Kezességvállalásból eredő kötelezettségeit. A jelzáloglevél és a kötvény tulajdonosai, mint Jogosultak vonatkozásában ez az értesítés az UniCredit Jelzálogbank honlapján (www.jelzalogbank.hu) jelenik meg a „Befektetőknek szóló információk” részben, hitelezők és azok jogutódja, engedményese, mint Jogosultak esetén az UniCredit Jelzálogbank honlapján megjelent értesítés mellett, az UniCredit Jelzálogbank közvetlenül is küld írásbeli értesítést minden ismert hitelezőnek vagy azok jogutódjának, illetve engedményesnek. A megszüntetésre vonatkozó – az UniCredit Jelzálogbank honlapján történő - közzététel napját követő 30 (harminc) nap elteltét követően kibocsátott jelzáloglevelek és kötvények, valamint a nyújtott hitelkeretek és folyósított kölcsönök és elhelyezett bankközi betétek tekintetében az UniCredit Banknak semmilyen kötelezettsége nem áll fenn a Készfizető Kezességvállalás alapján. A jelen 4. pont szerinti megszűnés nem érinti a megszűnés időpontjában már fennálló Hiteleszköz tekintetében vállalt kötelezettségeket, azaz a Készfizető Kezességvállalás továbbra is érvényes és hatályos marad mindaddig, amíg az UniCredit Bank által a jelen Készfizető Kezességvállalás alapján megfizetendő összegeket, illetve esetlegesen megfizetendő összegeket teljes mértékben meg nem fizették a Jogosultaknak.

5. This Payment Undertaking and any non-contractual obligations arising out of or in connection with the present Payment Undertaking shall be governed by the prevailing and effective laws of Hungary.

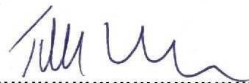
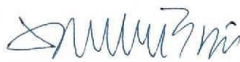
5. A jelen Készfizető Kezességvállalás, valamint az abból, illetve azzal kapcsolatban felmerülő szerződésen kívüli kötelezettségek tekintetében Magyarország mindenkor hatályos jogszabályai az irányadóak.

6. This Payment Undertaking shall be construed as a "Joint and Several Guarantee" ("készfizető kezesség" in Hungarian) and shall not be construed as a "Bank Guarantee" ("bankgarancia" in Hungarian), as UniCredit Bank will be entitled to examine whether the claim is due and valid in any case.

6. Jelen Készfizető Kezességvállalás a magyar jog szerinti készfizető kezességvállalásnak minősül, és nem bankgaranciának, tekintettel arra, hogy az UniCredit Bank. jogosult vizsgálni a benyújtott igények érvényességét, és esedékességét.

7. This Payment Undertaking has been issued in English and in Hungarian languages. In case of contradiction between the English and the Hungarian version, the English version shall prevail.

7. Jelen Készfizető Kezességvállalás szövege angol és magyar nyelven készült. Az angol és a magyar szöveg közötti tartalmi eltérés esetén az angol nyelvű változat az irányadó.



UniCredit Bank Hungary Zrt.

14.

UniCredit Bank Hungary Zrt.

H-1054 Budapest,
Szabadság tér 5-6.
H-1242 Budapest, Pf. 386
Telefon: +36-1/301-1271
Telefax: +36-1/353-4959
E-mail: info@unicreditgroup.hu
<http://www.unicreditbank.hu>

Adószám: 10325737-4-44
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg. 01-10-041348
SWIFT: BaccHUHB

3

2015.09. - ANJ.41

1/A. számú melléklet Fizetési értesítő
UniCredit Bank Hungary Zrt..

FIZETÉSI ÉRTEŚITŐ

Címzett UniCredit Bank Hungary Zrt.
Garancia Osztály
Tóthné Bárányos Krisztina igazgató
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tel: +36-1-301-1316; Fax: +36-1-353-0780

Feladó: </>

Dátum: _____

Az UniCredit Bank Hungary Zrt.. ("UniCredit Bank.") által 2017. november 02. napján 17112097 számon vállalt Készfzető Kezességvállalás ("Készfzető Kezességvállalás") alapján, alulírott <kérem írja be a nevé> (<kérem, töltsse ki a szükséges adatokat: állandó lakóhely / székhely, cégjegyzékszám – amennyiben alkalmazandó, képviselők amennyiben alkalmazandó, személyi igazolványszám - amennyiben alkalmazandó) ezúton kérem az UniCredit Bankot, hogy a Készfzető Kezességvállalás rendelkezéseinek megfelelően a következő összeget <kérem, írja be az összeget és a devizanemet> fizesse meg számomra< kérem írja be a bankszámla IBAN számát és a számlavezető bank nevét, székhelyét és SWIFT kódját>

Ezúton kijelentem - és megerősítem , hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elmulasztotta teljesíteni a következő fizetés kötelezettségét az esedékesség időpontjában:

1. <kérem, jelölje meg a szóban forgó Hiteleszközt >
2. <kérem, az összeg, devizanem és a típus (tőke, kamat, vagy egyéb tartozás) megjelölésével részletezze az esedékes fizetési kötelezettséget>
3. <kérem, jelölje meg az esedékesség napját>
 - Ezúton csatolom a megfelelő letétkezelő/befektetési szolgáltató által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló tulajdonosi igazolást.¹
 - Ezúton csatolom a KELER Zrt. által a fenti Hiteleszköz tekintetében a nevemre kiállított eredeti, jogosultságot igazoló igazolást.²
 - Ezúton csatolom a fenti Hiteleszköz tekintetében a bankközi betét elhelyezéséről szóló okiratot, a hitelszerződés, kölcsönszerződés illetve a szerződés átruházása, vagy a követelés engedményezése esetén pedig ezen felül az átruházási/engedményezési okirat eredeti példányát vagy hiteles másolatát.³

A Készfzető Kezességvállalásban definiált fogalmak jelen Fizetési Értesítőben is azonos jelentéssel bírnak.

< Alírás >

< Név>: < Név>:

< Beosztás >: < Beosztás >:

<Előttünk, mint tanúk előtt>:⁴

< Név>: < Név >:

< Állandó lakóhely >: < Állandó lakóhely >:

< Személyi igazolvány száma>: < Személyi igazolvány száma >:

¹ hitelintézetek és befektetési szolgáltatókon kívüli jelzáloglevél és kötvény tulajdonosok esetén alkalmazandó

² KELER Zrt.-nél közvetlenül értékpapír számlával rendelkező jelzáloglevél és kötvény tulajdonos hitelintézetek és befektetési vállalkozók esetén alkalmazandók

³ hitelezőkre alkalmazandó (a nem releváns rész törölendő)

⁴ csak magánszemély jelzáloglevél és kötvénytulajdonosok esetén alkalmazandó

Szilágyi

4

TKL

**Annex 1/B Payment Notice
UniCredit Bank Hungary Zrt.**

PAYMENT NOTICE

To: UniCredit Bank Hungary Zrt.
Guarantee Department
Tóthné Bárányos Krisztina Director
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tel: +36-1-301-1316; Fax: +36-1-353-0780

From: </>

Date: _____

Pursuant to the Payment Undertaking No. 17112097 issued by UniCredit Bank Hungary Zrt. ("**UniCredit Bank** ") on 02nd November, 2017 (the "**Payment Undertaking**"), </> (<please insert data regarding address/seat; registry number if applicable; representatives if applicable; ID number, if applicable > hereby requests **UniCredit Bank** to pay the amount of <insert amount and currency> <insert the IBAN number of your bank account and the account keeper bank, its registered address and SWIFT code> pursuant to the terms of the above mentioned Payment Undertaking.

It is hereby stated - and in case of credit facilities and loan agreements verified as required in the Payment Undertaking - that UniCredit Mortgage Bank has failed to fulfil the following payment obligation following the due date:

1. <please specify the relevant Debt Instrument >
2. <please specify the due amount, currency with number and type (whether principal, interest, or any other amounts) >
3. <please specify the due date >
 - I hereby attach the original certificate of ownership issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by the relevant custodian /investment service provider⁵
 - I hereby attach the original certificate issued for the name of mine in respect of the above Debt Instrument by KELER Zrt.⁶
 - I hereby attach the original or certified copy of the interbank deposit, credit or loan agreement and in case of transfer or assignment than also the original or certified copy of the transfer agreement or assignment contract⁷

Terms used or defined in the Payment Undertaking shall have the same meaning when used in this Payment Notice.

< Signature/For >

< Name>: < Name>:

< Title >: < Title >:

<In witness whereof>:⁸

< Name>: < Name>:

< Address>: < Address >:

< ID number>: < ID number>:

⁵ in case of Holders who are not credit institutions and/or investment service providers

⁶ in case of credit institutions and/or investment service provider Holders having direct securities account at KELER Zrt.

⁷ in case of Holders as lenders, or assignees, or transferees (irrelevant part is to be deleted)

⁸ only in case of Holders as private persons

[Handwritten signature]

⁵
[Handwritten signature]

KIBOCSÁTÓ

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

VEZETŐ FORGALMAZÓ, FIZETŐ MEGBÍZOTT, KEZES ÉS ÁRJEGYZŐ

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

KÖNYVVIZSGÁLÓ

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

VAGYONELLENŐR

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