

## Végleges Feltételek

2026.05.11.

### UniCredit Jelzálogbank Zrt. (LEI kód: 213800DW1L62N1BADM49)

**Névre szóló, dematerializált, változó kamatozású, tőzsdei bevezetésre kerülő UCJBF 2031/A Jelzáloglevelek nyilvános Forgalomba hozatala a 180 000 000 000 forint keretösszegű és az UniCredit Bank Hungary Zrt. Készfizető Kezességvállalásával biztosított 2025-2026. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében.**

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek Forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2025. augusztus 07. napján jóváhagyott Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a **Prospektus Rendelet**) alkalmazásának céljából került elkészítésre és az összes releváns információ megismeréséhez e Végleges Feltételeket a Nyilvános Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval, valamint annak kiegészítéseivel összefüggésben kell értelmezni. A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan a Prospektus Rendelet 7. cikke alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi. A Prospektus Rendelet 21. cikkében meghatározott előírásokkal összhangban az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítése(i) továbbá Nyilvános Jelzáloglevelek esetén a jelen Végleges Feltételek megtekinthetőek 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.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a 2022. szeptember 12. napján kelt H-KE-III-539/2022. számú határozatával engedélyezte az UniCredit Jelzálogbank Zrt. számára a jövőben kibocsátandó jelzáloglevelei tekintetében az „európai fedezett kötvény logó” és az „európai (prémium) fedezett kötvény logó” használatát. Tehát a Kibocsátó által kibocsátandó értékpapírok tekintetében a jelzáloghitelintézettről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényben (Jht.), illetve a hitelintézetekre vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló, 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (CRR) 129. cikkében foglalt előírások teljesülnek. Ebből kifolyólag jelen Forgalomba hozatal eredményeként létrejövő Jelzáloglevél is prémium kategóriába kerül.

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| (1) | (i) Kibocsátó:  | UniCredit Jelzálogbank Zrt.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.   |
|     | (ii) Kezes:   | UniCredit Bank Hungary Zrt.<br>1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.   |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése:                                    | UCJBF 2031/A   |
|     | (ii) A Részlet száma:   | 003  |
| (3) | A kibocsátás devizaneme:                                      | HUF  |
| (4) | Össznévérték:   |  |
|     | (i) Az eddig kibocsátott Sorozat össznévértéke (UCJBF 2031/A) | Az eddig kibocsátott sorozat össznévértéke 20 000 000 Ft, azaz húszmillió forint.  |
|     | (ii) Jelen Részlet tervezett nagysága (UCJBF 2031/A-003)      | 10 000 000 Ft, azaz tízmillió forint, azzal, hogy a Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy az aukcióra beérkezett ajánlatok függvényében eltérjen a meghirdetett mennyiségtől, vagy az aukciót eredménytelennek nyilvánítsa |
| (5) | Minimális Forgalomba Hozatali Ár:                             | Nem alkalmazandó   |

- (6) Jelzáloglevelek száma / névértéke:
- (i) Az eddig kibocsátott Sorozat (UCJBF 2031/A) darabszáma Az eddig kibocsátott Sorozat darabszáma 2 000 darab, azaz kétezer darab. A jelzáloglevelek névértéke 10 000 Ft/darab
- (ii) Részlet tervezett darabszáma (UCJBF 2031/A-003) 1 000 darab, azaz ezer darab.  
A Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy az aukcióra beérkezett ajánlatok függvényében eltérjen a meghirdetett mennyiségtől, vagy az aukciót eredménytelennek nyilvánítsa.
- (7) (i) Forgalomba hozatal napja: UCJBF 2031/A-003 2026. május 18.
- (ii) Kamatszámítási Kezdőnap: UCJBF 2031/A-003 2025. augusztus 14. (aktuális kamatperiódus kezdőnapja)
- (iii) Elszámolási Nap: UCJBF 2031/A-003 2026. május 20.
- (iv) Értéknap: UCJBF 2031/A-003 2026. május 20.
- (8) Lejárat Nap: 2031. július 23.
- (9) Futamidő: 2025. augusztus 14. - 2031. július 23.
- (10) Kamatláb: 7,00% fix kamatláb  
Az első kamatfizetési periódus egy évnél rövidebb, ezért 2026. július 23-án a kifizetendő kamat mértéke az éves kamat időarányos része, azaz 658 Ft egy db 10 000 Ft névértékű jelzáloglevélre.  
A további kamatfizetési időpontokban a kifizetendő kamat mértéke az éves kamat.
- (11) A Jelzáloglevelek visszaváltásának, lejáratkori visszaváltásának alapja: Névérték
- (12) A Forgalomba hozatal jellege, lehetséges Befektetők köre: Nyilvános
- (13) (i) Tőzsdei bevezetés, valamint annak várható legkorábbi időpontja: Nem alkalmazandó
- (ii) Egyéb kereskedési helyszínek, amelyen – a Kibocsátó ismeretei szerint – a Jelzáloglevelekkel azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek: Nem alkalmazandó
- (14) A Forgalomba hozatal módja: Aukció útján  
A Forgalomba hozatal helye: Magyarország
- (15) Közreműködők:
- (i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető, Árjegyző, Fizető Megbízott: UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; LEI azonosító: Y28RT6GGYJ696PMW8T44; telefonszám: (+36) 1 428-8512.

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

(16)	<b>Fix Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések</b>	Alkalmazandó
(i)	Munkanap Szabály:	Következő Munkanap Szabály
(ii)	Kamatfizetési Nap(ok):	Az első kamatfizetési nap 2026. július 23., ezt követően minden év július 23-a lejárat napjáig (2031. július 23.)
(iii)	A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
(iv)	A Kamatláb mértéke:	Fix, évi 7,00% Az első kamatfizetési periódus egy évnél rövidebb, ezért 2026. július 23-án a kifizetendő kamat mértéke az éves kamat időarányos része, azaz 658 Ft egy db 10 000 Ft névértékű jelzáloglevélre. A további kamatfizetési időpontokban a kifizetendő kamat mértéke az éves kamat.
(v)	Felhalmozott kamat:	A felhalmozott kamat 2026. május 20. napján 5,35%, azaz 535,00 forint egy 10 000 forint címletű Jelzáloglevélre.
(vi)	Kamatbázis:	Tényleges/Tényleges (ICMA)
(vii)	Kamatbázis Megállapítási Nap(ok):	Nem alkalmazandó
(viii)	Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatának egyéb megállapítási módja:	Nem alkalmazandó
(17)	<b>Változó Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések</b>	Nem alkalmazandó
(18)	<b>Diszkont Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések</b>	Nem alkalmazandó
(19)	<b>Indexált Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozó rendelkezések:</b>	Nem alkalmazandó

## A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

(20)	A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:	Nem megengedett.
(21)	A Lejárat előtti visszaváltás a jelzáloglevél-tulajdonos döntése alapján:	Nem megengedett.
(22)	A Jelzáloglevelek Lejáratkori Visszaváltási Értéke:	A Jelzáloglevelek névértéke.
(23)	Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg és dátum:	Nem alkalmazandó.

## 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   |
| (27) | Visszavásárlás                                 | A Jht. rendelkezései alapján a Kibocsátó által visszavásárolt Jelzáloglevelek újból forgalomba nem hozhatók. |

## ÉRTÉKESÍTÉS

- |        |   |  |
|--------|---|--|
| (28)   | Értékesítés módja:  | Aukció   |
| (29)   | Jegyzési Garanciavállaló:   | Nem alkalmazandó.  |
| (30)   | Az Aukció helye és módja:   | UniCredit Bank Hungary Zrt.<br>(1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)<br>Tel.: (+36) 1 428-8512.  |
| (i)    | Az Aukció ideje és a vételár megfizetésének határideje:                             | 2026. május 18., 10:00-11:00   |
| (ii)   | Az Aukció helye:  | UniCredit Bank Hungary Zrt.<br>(1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)   |
| (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 / Aluljegyzés:   | A Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy a meghirdetett mennyiséget meghaladóan – részben vagy egészben – elfogadja az aukciós túlkeresletet, vagy az aukciót érvénytelennek nyilvánítsa.   |
| (vii)  | Allokáció módja és időpontja:   | Az allokáció az UniCredit Bank Hungary Zrt-n keresztül kerül lebonyolításra a Forgalomba hozatal napján.<br><br>Amennyiben több befektető nyújt be aukciós ajánlatot ugyanazon hozamszintet megjelölve, és Jelzáloglevelek elosztásakor nem elégíthető ki ezen befektetők igénylése, akkor ezen befektetők között a Jelzáloglevelek elosztása az arányos elosztás elve alapján történik. |
| (viii) | Nem kompetitív áras aukciós vásárlási ajánlatok aránya az összes ajánlathoz képest: | Nem alkalmazandó. A Kibocsátó nem-kompetitív ajánlatok benyújtására az adott kibocsátás során nem ad lehetőséget.  |

- |      |   |   |
|------|---|---|
| (ix) | Az aukciós eredmény kihirdetésének helye és időpontja:  | A Kibocsátó minden hirdetményét (Nyilvános Ajánlattétel, Végleges Feltételek, Aukció eredményének közzététele, stb.) és az Alaptájékoztatót a Kibocsátó ( <a href="http://www.jelzalogbank.hu">http://www.jelzalogbank.hu</a> ), a Vezető Forgalmazó ( <a href="http://www.unicreditbank.hu">http://www.unicreditbank.hu</a> ), a Budapesti Értéktőzsde ( <a href="http://www.bet.hu">http://www.bet.hu</a> ) és a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett honlapon ( <a href="http://kozvetetelek.mnb.hu/">http://kozvetetelek.mnb.hu/</a> ) teszi közzé. |
| (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:  | A Jelzáloglevél aukción devizabelföldi és az Alaptájékoztatóban meghatározott korlátozásokkal devizakülföldi magánszemélyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok vehetnek részt.  |
|      | (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:   | Az ajánlattevő az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett értékpapír elszámoláshoz kapcsolódó számlájára fizet be. |
| (33) | Kifizetési helyek:  | UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)   |
| (34) | (i) A Magyar Nemzeti Bank engedélyének száma és dátuma:                                 | H-KE-III-542/2025 (2025.08.07)  |
|      | (ii) A Kibocsátó határozata a Forgalomba hozatal jóváhagyásáról:                        | 24/2025 sz. Igazgatósági Határozat (kelte: 2025.04.23)  |
|      | (iii) A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: | 24/2025 sz. Igazgatósági Határozat (kelte: 2025.04.23)  |
| (35) | ISIN Kód:   | HU0000653852  |
| (36) | A Jelzáloglevél sorozatszám:  | UCJBF 2031/A-003  |
| (37) | A Jelzáloglevelek jóváírása:  | Értékpapírszámlán.  |
| (38) | Központi Értékpapírszámla Vezetője és címe:   | KELER Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.)   |

- |      |  |   |
|------|--|---|
| (39) | Forgalomba hozatal költségeinek viselője:  | A forgalomba hozatal összes költségeit az UniCredit Jelzálogbank Zrt. viseli, melyek várhatóan nem haladják meg a 20 000 000 Ft-ot a Jelzáloglevél teljes futamideje alatt. |
| (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  | A Kibocsátó jelzálogleveleit a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2021. szeptember 29-én „A1” hosszú távú hitelminősítéssel látta el.   |
| (42) | A kibocsátás becsült nettó bevétele:  | Az aukción kialakult nettó árfolyam függvényében.  |
|      | A kibocsátás becsült nettó összköltsége:  | Nem haladja meg a forgalomba hozatalra kerülő sorozatrészlet össznévértékének 1%-át.   |
|      | A bevételek felhasználása:  | Nem alkalmazandó   |
| (43) | Irányadó jog és illetékesség:   | A Jelzáloglevelekre a magyar jog irányadó.   |
| (44) | Egyéb Forgalmazó(k):  | Nem alkalmazandó.  |
| (45) | Egyéb Forgalmazó(k) tekintetében alkalmazandó forgalmazási időszak:   | Nem alkalmazandó.  |
| (46) | Kibocsátónak a Tájékoztató Rendelet 5. cikke (1) bekezdésének második albekezdésében és a Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 23. cikkének (a) pontja szerinti hozzájárulásával kapcsolatos egyéb feltétel: | Nem alkalmazandó.  |
| (47) | 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.

### Mellékletek:

- Az adott kibocsátás összefoglalója;
- Vagyonellenőri Nyilatkozat

A Kibocsátó részéről:

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

Képviselője: Tamási Attila  
Levelezési címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Telefonszáma: (+36 1) 301-5500  
e-mail címe: [attila.tamasi@unicreditgroup.hu](mailto:attila.tamasi@unicreditgroup.hu)

Képviselője: Dr. Juhász Viktor  
Levelezési címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Telefonszáma: (+36 1) 301-5500  
e-mail címe: [viktor.juhasz@unicreditgroup.hu](mailto:viktor.juhasz@unicreditgroup.hu)

A Vezető Forgalmazó részéről:

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**

Képviselője: Scholtz Péter  
Levelezési címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Telefonszáma: (+36 1) 428-8511  
Fax száma: (+36 1) 302-5970  
E-mail címe: [peter.scholtz@unicreditgroup.hu](mailto:peter.scholtz@unicreditgroup.hu)

Képviselője: Mauthner András  
Levelezési címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Telefonszáma: (+36 1) 428-8526  
Fax száma: (+36 1) 428-2742  
E-mail címe: [andras.mauthner@unicreditgroup.hu](mailto:andras.mauthner@unicreditgroup.hu)

---

Tamási Attila  
Elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

---

Dr. Juhász Viktor  
Chief Operating Officer

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

---

Scholtz Péter  
Ügyvezető igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.

---

Mauthner András  
Igazgató

UniCredit Bank Hungary Zrt.

## **Melléklet – A kibocsátás összefoglalója**

### **1. RÉSZ – BEVEZETÉS ÉS FIGYELMEZTETÉSEK**

Jelen Összefoglalót az Alaptájékoztató bevezető részeként kell értelmezni. A Jelzáloglevelek és Kötvények tekintetében befektetői döntést csak az Alaptájékoztató egésze – ideértve az Alaptájékoztatóba hivatkozással beépített információt tartalmazó dokumentumokat is – ismeretében lehet meghozni. A Kibocsátót az Összefoglaló – és annak esetleges fordítása – vonatkozásában nem terheli kártérítési felelősség, kivéve, ha az Összefoglaló vagy a fordítás félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban az Alaptájékoztató egyéb részeivel vagy nem tartalmazza a 2017/1129/EU Rendelet szerinti kiemelt információt. Ha az Alaptájékoztatóban – az Alaptájékoztatóba hivatkozással beépített dokumentumokat is ideértve – vagy az Alaptájékoztató kiegészítésében foglalt információkkal kapcsolatosan az Európai Gazdasági Térség valamely tagállamában keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy az érintett tagállam nemzeti jogszabályai alapján a felperesnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően az Alaptájékoztató fordításának költségeit.

Az Összefoglalóban használt és másként meg nem határozott kifejezések az Alaptájékoztatóban használt kifejezésekkel azonos jelentéssel bírnak. Az Összefoglalónak nem célja a teljes körű tájékoztatás. Az abban leírtak az Alaptájékoztató egyéb részein alapulnak, és az Alaptájékoztató egyéb részeiben foglalt információkkal együtt értelmezendők.

Jelen Összefoglalóban rögzítésre kerül, hogy a befektető a befektetett tőke egészét vagy annak egy részét elveszítheti.

**1.1. Értékpapír megnevezése és ISIN KÓDJA:** UCJBF 2031/A Jelzáloglevél, HU0000653852

**1.2. Kibocsátó megnevezése, elérhetőségei, LEI kódja:** UniCredit Jelzálogbank Zrt.; 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; LEI kód: 213800DW1L62N1BADM49

**1.3. Forgalmazó megnevezése, elérhetőségei, LEI kódja:** UniCredit Bank Hungary Zrt.; 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; Cg. 01-10-041348; LEI kód: Y28RT6GGYJ696PMW8T44

**1.4. Alaptájékoztatót jóváhagyó illetékes hatóság megnevezése, elérhetőségei:** Magyar Nemzeti Bank; 1013 Budapest, Krisztina körút 55.; +36 (1) 428 2600

**1.5. Alaptájékoztató jóváhagyásának napja:** 2025. augusztus 7.

### **2. RÉSZ – A KIBOCSÁTÓ**

#### **2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?**

**2.1.1. Kibocsátó neve:** UniCredit Jelzálogbank Zrt.

**Kibocsátó székhelye, jogi formája, jogi-személy azonosítója, működését szabályozó jogszabályok, bejegyzés országa:** A Kibocsátó egy a jelzáloghitel-intézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.) szerint szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapított, és amelynek székhelye a 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. alatt található, LEI kódja: 213800DW1L62N1BADM49. A Kibocsátót a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága (Magyarország) Cg. 01-10-043900 cégjegyzékszámon tartja nyilván.

**2.1.2. Kibocsátó fő tevékenysége:** A Kibocsátó fő tevékenysége a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás, amely a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékául a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, önálló zálogjog illetve különvált zálogjog szolgál.

**2.1.3. Kibocsátó fő részvényesei:** Az UniCredit Group-on belül 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

**2.1.4. Legfontosabb vezetőségi tagok megnevezése:** Borbély Árpád, Dr Juhász Viktor, Tamási Attila (igazgatósági tagok)

**2.1.5. Jogszabály szerit engedélyezett könyvvizsgálók megnevezése:** KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft.

#### **2.2. Kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk:**

## 1 A Kibocsátó eredménykimutatása (adatok MFT-ban)

	2024.06.30. nem auditált	2024.12.31. IFRS auditált	2025.06.30. nem auditált	2025.12.31. IFRS auditált
Nettó kamatbevétel (vagy azzal egyenértékű bevétel)	2 913	5 917	2 646	5 259
Nettó díj- és jutalékbevételek	-209	-450	-237	-502
Pénzügyi eszközök értékvesztés miatti nettó vesztesége	0	-294	-170	-268
Nettó kereskedési jövedelem	152	112	-83	-140
Működési eredmény	2 856	5 579	2 326	4 619
Nettó eredmény	2 207	4 101	1 509	3 159

## 2 A Kibocsátó mérlege (adatok MFT-ban)

	2024.06.30. nem auditált	2024.12.31. IFRS auditált	2025.06.30. nem auditált	2025.12.31. IFRS auditált
Összes eszköz	422 703	412 891	431 318	406 178
Előresorolt adósság	381 747	373 627	394 184	372 011
Alárendelt kölcsön	0	0	0	0
Hitelek és követelések ügyfelekkel szemben (nettó)	2 041	1 759	1 594	1 393
Ügyfélbetétek	114	113	115	121
Saját tőke összesen	21 897	23 955	21 223	22 884
Nemteljesítő hitelek (nettó könyv szerinti érték alapján/Hitelek és követelések)	242	227	177	184
Elsődleges alapvető tőke (CET1) mutató	150,82%	142,27%	148,48%	67,28%
Teljes tőkemegfelelési mutató	150,82%	142,27%	148,48%	67,28%
Az alkalmazandó szabályozási keret alapján számított tőkeáttételi mutató	16,53%	15,81%	13,85%	7,31%

A Könyvvizsgáló a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerinti 2024-es és 2025-ös éves pénzügyi jelentéseit korlátozás nélküli záradékkal látta el.

### 2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb kockázatok?

Egyes tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők különösen az alábbi, a Kibocsátóval kapcsolatos kockázati tényezőkre terjednek ki: (i) a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításával kapcsolatos kockázati tényező; (ii) szabályozási környezet megváltozásának kockázata; (iii) a Kibocsátót súlyos adófizetési kötelezettség terhelheti; (iv) a régióban zajló konfliktusokból fakadó gazdasági és politikai kockázatok; (v) Magyarország európai uniós tagságával járó kötelezettségei nemteljesítéséből eredő kockázatok; (vi) gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából

eredő kockázatok, rendszerszintű kockázatok; (vii) kamatkockázat; (viii) árfolyamkockázat; (ix) likviditási kockázat; (x) hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok; (xi) makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok; (xii) hitelezési kockázat; (xiii) piaci versenyből eredő kockázatok; (xiv) forrás megújításának kockázata; (xv) működési kockázat; (xvi) rendelkezésre álló tőke szintjéhez kapcsolódó kockázat; (xvii) az ingatlanbiztosíték értékével, érvényesítésével kapcsolatos kockázatok (xviii) a jövedelmezőséget érintő, a referencia-kamatlábbhoz kötött jelzáloghitel-szerződések kamatát szabályozó kormányrendeletből eredő kockázatok.

### 3. RÉSZ - ÉRTÉKPAPÍROK

#### 3.1. Melyek az értékpapírok fő jellemzői?

##### 3.1.1. Értékpapírok típusa, osztálya, ISIN kódja:

A Jelzáloglevelek névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra. A Jelzáloglevelek ISIN kódja: HU0000653852

##### 3.1.2. Értékpapír pénzneme, címlete, névértéke, kibocsátott értékpapírok száma, értékpapírok futamideje:

Értékpapír pénzneme:	HUF
Értékpapír címlete:	10 000, azaz tízezer forint.
Értékpapír össznévértéke:	20 000 000,- Ft, azaz húszmillió forint
Kibocsátott értékpapírok száma:	2 000 db, azaz kétezer darab
Értékpapírok futamideje:	2025. augusztus 14. - 2031. július 23.

##### 3.1.3. Az értékpapírhoz fűződő jogok:

A **Jelzáloglevelek** a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, a Jht. 14. és 14/A §-ai szerinti fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg.

##### 3.1.4. Az értékpapírok kielégítési sorrendben betöltött helye a kibocsátó tőkestruktúrájában fizetéképtelenség esetén:

A **Jelzáloglevelekből** származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20-21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek az alábbiak szerint: Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a Jht. 20. § (5) bekezdése szerinti költségek kiegyenlítését követően a Fedezet nyilvántartásba bejegyzett Rendes és Pótfedezet, valamint a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosokkal – valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnereivel – szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel. Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendes és Pótfedezetet képező vagyonára, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyonrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon részére, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, a követeléseik erejéig kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást. A Jelzáloglevelek, az azokból eredő szerződésen kívüli kötelmi viszonyok, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog alkalmazandó.

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.

##### 3.1.5. Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó bármilyen korlátozás:

A **Jelzáloglevelek** átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével és a Jelzálogleveleknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. A Jelzáloglevelek átruházása esetén a Számlavezetők összevont Értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi

Értékpapírszámla Vezetője mindenkor szabályzatai a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Jelzáloglevél-tulajdonosokra kötelezőek.

### 3.2. Hol kereskednek az értékpapírokkal?

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

### 3.3. Kötődik-e valamilyen garancia az értékpapírokhoz?

#### 3.3.1. Garancia jellegének és hatályának rövid elírása:

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

**3.3.2. Kezes rövid jellemzése:** UniCredit Bank Hungary Zrt.; H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-041348 cégjegyzékszámmon; LEI kód: Y28RT6GGYJ696PMW8T44.

### 3.3.3. Kezesre vonatkozó kiemelt pénzügyi információk:

#### 1 A Kezes eredménykimutatása (adatok MFt-ban)

	2023.12.31. IFRS auditált	2024.12.31. IFRS auditált
Nettó kamatbevétel (vagy azzal egyenértékű bevétel)	156 487	139 409
Nettó díj- és jutalékbevételek	57 778	70 256
Pénzügyi eszközök értékvesztés miatti nettó vesztesége	6 535	909
Nettó kereskedési jövedelem	12 685	21 458
Működési eredmény	226 955	231 133
Nettó eredmény	91 941	80 303

#### 2 A Kezes mérlege (adatok MFt-ban)

	2023.12.31. IFRS auditált	2024.12.31. IFRS auditált
Összes eszköz	5 102 858	5 194 313
Előresorolt adósság	1 157 322	1 154 709
Alárendelt kölcsön	52 116	55 795
Hitelek és követelések ügyfelekkel szemben (nettó)	2 184 057	2 290 288
Ügyfélbetétek	3 041 603	3 209 794
Saját tőke összesen	478 609	485 448
Nemteljesítő hitelek (nettó könyv szerinti érték alapján/Hitelek és követelések)	47 020	56 354
Elsődleges alapvető tőke (CET1) mutató	21,94%	21,90%
Teljestőke-megfelelési mutató	25,06%	25,08%
Az alkalmazandó szabályozási keret alapján számított tőkeáttételi mutató	7,92%	7,83%

A Könyvvizsgáló a Kezes Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerinti 2023-as és 2024-es éves pénzügyi jelentéseit korlátozás nélküli záradékkal látta el.

### 3.3.4. Kezesre vonatkozó leglényegesebb kockázati tényezők rövid leírása:

Egyes tényezők befolyásolhatják a Kezes azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzálólevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők különösen az alábbi, a Kezessel kapcsolatos kockázati tényezőkre terjednek ki: (i) a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításával kapcsolatos kockázati tényezők; (ii) szabályozási környezet megváltozásának kockázata; (iii) a régióban zajló konfliktusokból fakadó gazdasági és politikai

kockázatok; (iv) Magyarország európai uniós tagságával járó kötelezettségei nemteljesítéséből eredő kockázatok; (v) a jövedelmezőséget érintő a referencia-kamatlához kötött jelzáloghitel-szerződések kamatát szabályozó kormányrendeletből eredő kockázatok.

### **3.4. Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?**

A Jelzáloglevelekbe való befektetésekre az Országos Betétbiztosítási Alap betétbiztosítása (vagy más hasonló jellegű garancia, így a Befektetővédelmi Alap által biztosított védelem) nem terjed ki. Az egyes Jelzáloglevél Sorozatok struktúrájához kapcsolódó legfontosabb kockázatok az alábbiak: (i) előfordulhat, hogy a Jelzáloglevelekkel kapcsolatos aukciós vételi ajánlatok a Kibocsátó döntése alapján a Kibocsátó által nem vagy csak részben kerülnek elfogadásra; (ii) az árfolyamkockázat; (iii) a piaci hozamok elmozdulásának kockázata; (iv) a másodlagos piac hiányával kapcsolatos kockázat; (v) a hitelminősítés kockázata; (vi) nem homogén adóztatásból származó kockázat és (vii) a befektetések jogi vonatkozásaival kapcsolatos kockázatok, továbbá az a tény, hogy a Jelzáloglevelek nem minden befektető számára bizonyulhatnak megfelelő befektetésnek.

## **4. RÉSZ – AJÁNLATTÉTEL/ TŐZSDEI BEVEZETÉSRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK**

### **4.1. Mely feltételek és ütemezés alapján fektethetők be ebbe az értékpapírba?**

Az ajánlattételi időszak: 2026.05.18. napján 10 órától 11 óráig. Az ajánlattétel becsült összköltsége (beleértve a kibocsátó által a befektetőnek felszámított költségeket): a forgalomba hozatal összes költségeit az UniCredit Jelzálogbank Zrt. viseli, melyek várhatóan nem haladják meg a 20.000.000 Ft-ot a Jelzáloglevél teljes futamideje alatt.

### **4.2. Miért készült ez az Alaptájékoztató?**

Az Alaptájékoztató egy Tájékoztató Rendelet 8. cikke és Tájékoztató Végrehajtási Rendelet 25. cikke szerinti alaptájékoztatót, továbbá egy a Tájékoztató Rendelet 4. cikke szerinti önkéntesen elkészített alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Program keretében a Kibocsátó Tőzsdei Jelzálogleveleket és Kötvényeket, Nyilvános Jelzálogleveleket kíván forgalomba hozni, illetve szabályozott piacra bevezetni. Továbbá 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.

#### **4.2.1. Várható nettó bevételek és annak felhasználása:**

A Jelzáloglevelek értékesítéséből várhatóan befolyó bevételek összege: az aukción kialakult nettó árfolyam függvényében.

A Program célja, hogy a Kibocsátó időről időre Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala által biztosítsa forrásait. A Program keretében történő Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok megvalósításával a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, versenyképes kamatozású hiteleket tudjon kínálni, valamint az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni. A fentiekén túl a Program keretében történő kibocsátások által történő hosszú lejáratú forrásbevonás a Kibocsátó strukturális likviditási helyzetének javítását is lehetővé teszi. A Program keretében megvalósuló egyes forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által folyósított hitelek állományából minél nagyobb teljesítő követelésállományt tudjon megvásárolni. A Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalokból származó források biztosítják és javítják a Kibocsátó eszközei és forrásai szerkezetének összhangját.

#### **4.2.2. Az értékpapírokkal kapcsolatos jegyzési garanciavállalás: Nem alkalmazandó.**

#### **4.2.3. Ajánlattételre vagy a szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó összeférhetlenségi ok:**

Az ajánlattételre vagy a szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó összeférhetlenségi ok nem áll fenn.