

Nota de síntesis

Sección 1 – Introducción y advertencias oportunas

La nota de síntesis debe leerse como una introducción al Folleto.

Los inversores deben basar toda decisión de invertir en los Valores en la consideración del conjunto del Folleto.

Los inversores podrían perder la totalidad o parte del capital invertido.

En caso de presentación ante un tribunal de una demanda relacionada con la información contenida en este Folleto, es posible que el inversor demandante, en virtud del derecho nacional, tenga que asumir los gastos de la traducción del Folleto (incluidos los suplementos y las Condiciones Finales) antes de iniciar el procedimiento judicial.

Solo habrá lugar a la responsabilidad civil de las personas que hayan presentado la nota de síntesis, incluida su traducción, si esta nota de síntesis es engañosa, inexacta o incoherente con las demás partes del Folleto, o si, leída conjuntamente con el resto del Folleto, omite información fundamental para ayudar a los inversores a decidir si deben invertir o no en estos Valores.

Está a punto de adquirir un producto que no es sencillo y que puede ser difícil de comprender.

Valores: Warrant Call on Generali S.p.A. (ISIN: DE000UN20C78)

Emisor: UniCredit Bank GmbH (el "**Emisor**" o "**HVB**" y HVB, junto con sus filiales consolidadas, el "**Grupo HVB**"), Arabellastr. 12, 81925 Múnich, República Federal de Alemania. Número de teléfono: +49 89 378 17466 – Página web: www.hypovereinsbank.de. El Identificador de Entidad Jurídica (LEI) del Emisor es: 2ZCNRR8UK830BTEK2170.

Autoridad competente: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**"), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Fráncfort, República Federal de Alemania. Número de teléfono: +49 (0)228 41080.

Fecha de aprobación del Folleto: Folleto de Base de UniCredit Bank GmbH para Valores Knock-out y Warrants, según sea complementado periódicamente (el "**Folleto**"), compuesto por la Nota sobre los Valores de UniCredit Bank GmbH para Valores Knock-out y Warrants, fechada y aprobada por BaFin el 12 de febrero de 2025, y el Documento de Registro de UniCredit Bank GmbH, fechado y aprobado por BaFin el 10 de abril de 2024.

Sección 2 – Información fundamental sobre el Emisor

¿Quién es el Emisor de los Valores?

UniCredit Bank GmbH es la denominación legal. HypoVereinsbank es el nombre comercial del Emisor. HVB tiene su domicilio social en Arabellastr. 12, 81925 Múnich, fue constituida en Alemania y está inscrita en el Registro Mercantil del Juzgado Local (*Amtsgericht*) de Múnich con el número HRB 289472, constituida como sociedad de responsabilidad limitada (*Gesellschaft mit beschränkter Haftung*) de conformidad con la legislación de la República Federal de Alemania. El LEI es 2ZCNRR8UK830BTEK2170.

Actividades Principales

HVB ofrece una amplia gama de productos y servicios bancarios y financieros a clientes minoristas y corporativos, entidades del sector público, empresas con operaciones internacionales, así como a clientes institucionales.

Estos productos y servicios abarcan desde préstamos hipotecarios, créditos al consumo, productos de ahorro y préstamo, productos de seguros y servicios bancarios para clientes particulares, hasta préstamos comerciales, financiación del comercio exterior y productos de banca de inversión para clientes corporativos.

HVB ofrece una planificación financiera y patrimonial integral en los segmentos de clientes de alto valor.

Accionistas Principales

UniCredit S.p.A. posee directamente el 100 % del capital social de HVB.

Consejo de Administración

El Consejo the Administración (*Geschäftsführung*) está compuesto por nueve miembros: René Babinsky (Head of Private Clients), Artur Gruca (Chief Digital & Operating Officer (CDOO)), Marion Bayer-Schiller (Head of Large Corporates), Martin Brinckmann (Head of Small and Medium Corporates), Marion Höllinger (Portavoz del Consejo de Administración (CEO)), Marco Iannaccone (Head of Client Solutions), Georgiana Lazar-O'Callaghan (Head of People & Culture), Pierpaolo Montana (Chief Risk Officer (CRO)), y Ljubisa Tesić (Chief Financial Officer (CFO)).

Audidores legales

KPMG, los auditores independientes de HVB para el ejercicio fiscal 2023, han auditado los estados financieros consolidados del Grupo HVB y los estados financieros individuales de HVB correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023, y ha emitido una opinión de auditoría sin salvedades.

KPMG, los auditores independientes de HVB para el ejercicio fiscal 2024, han auditado los estados financieros consolidados del Grupo HVB y los estados financieros individuales de HVB correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, y ha emitido una opinión de auditoría sin salvedades.

¿Cuál es la información financiera fundamental relativa al Emisor?

La siguiente información financiera fundamental relativa al Emisor se basa en los estados financieros consolidados y auditados del Emisor correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024.

Estado de resultados consolidado

	1/1/2024 – 31/12/2024	1/1/2023 – 31/12/2023
Ingresos netos por intereses	€ 2.608 millones	€ 2.739 millones
Comisiones netas	€ 1.206 millones	€ 1.165 millones
Deterioro neto de créditos y provisiones para garantías y compromisos	€ -270 millones	€ -167 millones
Resultado neto de operaciones financieras	€ 1.405 millones	€ 1.564 millones
Ganancias/(pérdidas) netas por activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultado	€ 107 millones	€ -117 millones
Beneficio operativo	€ 2.880 millones	€ 2.413 millones
Beneficios después de impuestos	€ 1.920 millones	€ 1.735 millones
Beneficio por acción	€ 2,39	€ 2,16

Balance

	31/12/2024	31/12/2023
Activos totales	€ 290.230 millones	€ 283.292 millones
Deuda senior ¹	€ 32.715 millones	€ 33.394 millones *
Deuda subordinada ²	€ 2.799 millones	€ 2.810 millones
Préstamos y cuentas a cobrar con clientes (al coste amortizado)	€ 162.565 millones	€ 154.477 millones
Depósitos de clientes	€ 142.609 millones	€ 139.557 millones
Patrimonio neto	€ 19.893 millones	€ 19.940 millones
Ratio de capital de nivel 1 ordinario (CET1)	23,8 %	22,7 %
Ratio de capital total	28,2 %	27,1 %
Ratio de apalancamiento calculado según el marco normativo aplicable ³	5,7 %	5,7 %

¹ Partida del balance "Valores representativos de deuda emitidos" menos la deuda subordinada (31/12/2024: Total de valores representativos de deuda emitidos € 33.584 millones menos capital subordinado € 869 millones; 31/12/2023: Total de valores representativos de deuda emitidos € 34.274 millones menos capital subordinado € 880 millones).

² En 2023, el capital subordinado está compuesto por las partidas del balance "Depósitos de bancos", "Valores representativos de deuda emitidos" y "Patrimonio neto" y en 2024, el capital subordinado está compuesto por las partidas del balance "Depósitos de bancos", "Valores representativos de deuda emitidos" y "Patrimonio neto".

³ Relación entre el capital básico y el valor total de exposición de todos los activos y partidas fuera de balance.

* Las cifras marcadas con "*" no han sido auditadas.

¿Cuáles son los principales riesgos específicos del Emisor?

Riesgos relacionados con la situación financiera del Emisor: El riesgo de que el Grupo HVB no pueda cumplir con sus obligaciones de pago de manera puntual o íntegra, o de que no pueda obtener la liquidez necesaria cuando se requiera, así como el riesgo de que la liquidez solo esté disponible a tasas de interés más altas, y el riesgo de que el banco solo pueda liquidar activos en el mercado con descuento, podrían generar problemas de liquidez para el Grupo HVB y, en consecuencia, limitar su capacidad para financiar sus actividades y cumplir con los requisitos mínimos de liquidez.

Riesgos relacionados con las actividades comerciales específicas del Emisor: Los riesgos derivados de las actividades comerciales normales del Grupo HVB, que incluyen el riesgo de crédito en el negocio de préstamos, el riesgo de mercado en el negocio de negociación, así como los riesgos provenientes de otras actividades comerciales, como las actividades inmobiliarias del Grupo HVB, podrían tener un impacto adverso en los resultados operativos, los activos y la situación financiera del Grupo HVB.

Riesgos generales relacionados con las operaciones comerciales del Emisor: Los riesgos derivados de procesos internos inadecuados o fallidos, de personas y sistemas, o de eventos externos, los riesgos causados por reacciones adversas de las partes interesadas debido a una percepción modificada del banco, los riesgos derivados de cambios adversos inesperados en los ingresos futuros del banco, así como riesgos relacionados con concentraciones de riesgos y/o posiciones de ingresos, podrían generar pérdidas financieras, una rebaja en la calificación crediticia de HVB y un aumento del riesgo empresarial del Grupo HVB.

Riesgo legal y regulatorio: Cambios en el entorno regulatorio y legal de HVB podrían dar lugar a mayores costes de capital y un aumento de los costes relacionados con la implementación de requisitos regulatorios. En caso de incumplimiento de requisitos regulatorios, leyes (fiscales), normativas, disposiciones legales, acuerdos, prácticas obligatorias y estándares éticos, la percepción pública del Grupo HVB, así como sus ingresos y situación financiera, podrían verse negativamente afectados.

Riesgo estratégico y macroeconómico: Los riesgos derivados de que la dirección no reconozca a tiempo o no evalúe correctamente desarrollos o tendencias significativas en el entorno del banco, así como los riesgos derivados de desarrollos económicos negativos en Alemania y en los mercados financieros y de capital internacionales, podrían tener un efecto negativo sobre los activos, pasivos, la situación financiera y los resultados del Grupo HVB. En particular, las tensiones geopolíticas, el aumento del proteccionismo en forma de aranceles más altos, el menor dinamismo del crecimiento en China y una recuperación más lenta de lo esperado en el mercado inmobiliario alemán pueden representar importantes riesgos a la baja para la economía alemana. Además, si alguno de estos riesgos se materializa, podrían producirse turbulencias en los mercados financieros y de capital.

Sección 3 – Información fundamental sobre los Valores

¿Cuáles son las principales características de los Valores?

Tipo de Producto, Subyacente y forma de los Valores

Tipo de Producto: Call Warrants con ejercicio americano (Non-Quanto)

Subyacente: Generali S.p.A. (ISIN: IT0000062072)

Los Valores se emiten en forma de bonos al portador conforme al artículo 793 del Código Civil Alemán (*Bürgerliches Gesetzbuch*). Los Valores se emitirán como valores electrónicos en forma de valores inscritos en el registro central (*Zentralregisterwertpapiere*) con anotación en custodia colectiva (*Sammeleintragung*) y serán

libremente transmisibles. El número de identificación internacional de valores (International Securities Identification Number - ISIN) de los Valores se indica en la Sección 1.

Emisión y Plazo

Los Valores serán emitidos el 28.11.2025 en euros (EUR) (la "**Moneda Especificada**"), en un total de 5.000.000 Warrants. Salvo que hayan sido ejercidos válidamente por el Tenedor de los Valores con anterioridad, los Valores serán reembolsados el 25.09.2026 (la "**Fecha de Pago Final**").

Derecho de Ejercicio

El Tenedor de los Valores tendrá derecho a solicitar al Emisor el pago del Importe Diferencial por cada Valor (Derecho de Ejercicio).

El Derecho de Ejercicio podrá ser ejercido por el Tenedor de los Valores en cualquier día hábil de negociación durante el Período de Ejercicio.

El Derecho de Ejercicio, en la medida en que no haya sido ejercido válidamente con anterioridad por el Tenedor de los Valores, se ejercerá automáticamente el 18.09.2026 (la "**Fecha de Valoración Final**").

El Importe Diferencial se calculará restando el Strike del Precio de Referencia Relevante. La diferencia se multiplicará por el Ratio.

El Importe Diferencial no será inferior a EUR 0,001.

Tras el ejercicio efectivo del Derecho de Ejercicio, el Importe Diferencial se abonará cinco Días Hábiles después de la correspondiente Fecha de Valoración, pero no más tarde de la Fecha de Pago Final.

Definiciones adicionales y condiciones del producto

Fecha de Valoración significa el día en que el Derecho de Ejercicio haya sido ejercido válidamente, pero no más tarde de la Fecha de Valoración Final.

Precio de Referencia Relevante significa el Precio de Referencia del Subyacente en la correspondiente Fecha de Valoración.

Precio de Referencia	Ratio	Strike	Período de Ejercicio
Prezzo di Riferimento	0,1	EUR 36,-	26.11.2025 - 18.09.2026

Derecho de resolución extraordinaria: El Emisor tendrá derecho a resolver anticipadamente los Valores a su valor justo de mercado en caso de que se produzcan determinados Supuestos de Resolución (por ejemplo, si cesa definitivamente la cotización del Subyacente en la bolsa correspondiente).

Derecho de ajuste: Los Términos y Condiciones de los Valores podrán ser ajustados por el Agente de Cálculo si se produce un Evento de Ajuste (por ejemplo, cualquier medida adoptada por la entidad emisora del Subyacente o por un tercero que, como consecuencia de un cambio de la situación jurídica o financiera, afecte al Subyacente).

Rango de Valores: Los Valores constituyen obligaciones directas, incondicionales y no garantizadas del Emisor. Los Valores tendrán el mismo rango (pari passu) que todas las demás obligaciones no garantizadas y no subordinadas, presentes o futuras, del Emisor. Excepción: obligaciones que, por disposición legal, tengan preferencia o estén subordinadas.

¿Dónde se negociarán los Valores?

No se ha presentado solicitud para la admisión de los Valores a negociación en un mercado regulado. No obstante, se solicitará su inclusión en los siguientes sistemas multilaterales de negociación (multilateral trading facilities - MTF) con efecto a partir del 26.11.2025:

- Múnich - gettex (mercado abierto) (gettex MTF)

¿Cuáles son los principales riesgos específicos de los Valores?

Los factores de riesgo específicos relacionados con los Valores que, según la opinión del Emisor, son relevantes, se describen a continuación:

Riesgo relacionado con el rango y las características de los Valores en caso de insolvencia del Emisor: Los Tenedores de los Valores están expuestos al riesgo de insolvencia del Emisor. Además, pueden verse afectados por medidas de resolución si el Emisor se encuentra en situación de insolvencia o existe probabilidad de que incurra en ella.

Riesgos específicos relacionados con el perfil de pagos de los Valores: Existe un riesgo particular de que el precio del Subyacente disminuya y que el valor de los Valores y los pagos se vean afectados de manera desproporcionadamente negativa. Como consecuencia, el Tenedor de los Valores puede sufrir una pérdida del importe pagado para adquirir los Valores. Incluso es posible una pérdida total. El rendimiento del Subyacente puede tener un efecto desproporcionadamente negativo sobre el valor de los Valores debido al efecto de apalancamiento típico de estos instrumentos.

Riesgos derivados de los Términos y Condiciones de los Valores: Los Tenedores de los Valores asumen un riesgo de pérdida si los Valores son rescindidos por el Emisor. En tal caso, los Valores se reembolsarán a su valor justo de mercado, que puede ser inferior al importe que habría recibido el Tenedor de Valores si no hubiera producido dicha rescisión. Además, los Tenedores de los Valores asumen un riesgo de reinversión. También asumen un riesgo de pérdida si se ajustan los Términos y Condiciones o si se produce una perturbación del mercado.

Riesgos relacionados con la inversión, tenencia y venta de los Valores: Los Tenedores de los Valores asumen el riesgo de que el precio de mercado de los Valores pueda experimentar fuertes fluctuaciones durante su vigencia y de que no puedan comprarlos o venderlos en un momento determinado o a un precio específico.

Riesgos relacionados con las Acciones como Subyacente: El precio de una Acción puede caer bruscamente o incluso perder todo su valor debido a la insolvencia del emisor de la Acción. Un cambio en la evolución empresarial del emisor de la Acción puede afectar negativamente al precio de la Acción para el Tenedor del Valor. El precio de una Acción puede fluctuar considerablemente debido a efectos psicológicos en los mercados bursátiles. En caso de acontecimientos extraordinarios, las condiciones materiales y el perfil de riesgo de una Acción pueden cambiar significativamente.

Sección 4 – Información fundamental sobre la oferta pública de Valores o sobre su admisión a cotización en un mercado regulado

¿En qué condiciones y plazos puedo invertir en este Valor?

Fecha de la Primera Oferta Pública:	26.11.2025	Países de Oferta:	República Federal de Alemania, Francia, Italia, Luxemburgo, los Países Bajos, República de Austria y España
Fecha de Emisión:	28.11.2025	Precio de Emisión:	EUR 0,16
Unidad Mínima Transferible:	1 Valor	Inversores Potenciales:	Inversores cualificados, minoristas y/o institucionales
Unidad Mínima Negociable:	1 Valor		

A partir de la Fecha de la Primera Oferta Pública, los Valores se ofrecerán de forma continua. La oferta continua se realizará a los precios de venta actuales proporcionados por el Emisor. La oferta pública podrá ser cancelada por el Emisor en cualquier momento sin necesidad de justificación.

Costes cobrados por el Emisor: Los Costes Iniciales específicos del producto incluidos en el Precio de Emisión ascienden a EUR 0,11. Otras comisiones, costes y gastos cobrados por terceros deberán ser comunicados por dichos terceros de forma separada.

¿Por qué se ha elaborado este Folleto?

Destino de los fondos: Los ingresos netos de cada emisión de Valores serán utilizados por el Emisor para obtener beneficios y/o cubrir ciertos riesgos.

Acuerdo de suscripción: La oferta no está sujeta a un acuerdo de suscripción.

Conflictos de interés significativos en relación con la oferta: El Emisor puede celebrar otras transacciones y mantener relaciones comerciales que puedan afectar negativamente a los Valores. Además, el Emisor puede disponer de información no pública sobre el Subyacente. No existe obligación alguna de divulgar dicha información a los Tenedores de los Valores. En relación con la negociación de los Valores, el Emisor tiene un conflicto de interés al actuar también como Formador de Mercado en gettex MTF, pudiendo, por ejemplo, determinar los precios de los Valores. El Emisor actúa como estructurador, Agente de Cálculo y Agente de Pago de los Valores. Los distribuidores pueden recibir incentivos del Emisor.