



ÖSSZEVONT ALAPTÁJÉKOZTATÓK

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

összesen

50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi

Jelzáloglevél és Kötvény Programjához

Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott

UniCredit Bank Hungary Zrt.

2009. december 29.

I.	ÖSSZEFOGLALÓ	4
I.1.	FIGYELMEZTETÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK	4
I.2.	BEVEZETÉS	7
I.3.	FELHATALMAZÁSOK	10
I.4.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA, FŐRÉSZVÉNYESEK	10
I.5.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE	11
I.6.	VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK	12
I.7.	A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK (MAGYAR SZÁMVITELI SZABÁLYOK ALAPJÁN)	13
I.7.1	A Kibocsátó fontosabb mutatószámai	13
I.7.2	A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2008. december 31-én	14
I.7.3	A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2007 és 2008. december 31-én	14
I.8.	A KIBOCSÁTÁS INDOKAI ÉS AZ EBBŐL EREDŐ FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA	15
I.9.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	15
I.9.1	A makrogazdasági kockázatok	15
I.9.2	A tőkepiaccal, jogrendszerrel és bankszektorttal kapcsolatos kockázatok	16
I.9.3	A jelzálogbankokra jellemző kockázati tényezők	16
I.10.	HITELMINŐSÍTÉS ALAKULÁSA	17
I.11.	A FŐRÉSZVÉNYESEKSEL FOLYTATOTT KAPCSOLT ÜGYLETEK	18
I.12.	A KIBOCSÁTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA, TŐZSDEI BEVEZETÉS	18
I.13.	BETEKINTÉSRE RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK	19
II.	A KIBOCSÁTÓVAL ÉS AZ ÉRTÉKPAPÍROKKAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK²⁰	20
II.1.	MAKROGAZDASÁGI HELYZET ÉS JOGRENDSZER	20
II.1.1	A magyar makrogazdasági helyzet	20
II.1.2	A magyar jogrendszer	23
II.2.	ÁGAZATI SZINTŰ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	23
II.3.	A JELZÁLOGBANKOKRA JELLEMZŐ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	24
	A jelzáloghitelezési- valamint Jelzáloglevél és Kötvény kibocsátási tevékenység jogi környezete	25
II.4.	PIACI KOCKÁZATOK	26
II.4.1	Kamatkockázatok kezelése	26
II.4.2	Devizaárfolyam kockázatok kezelése	27
II.4.3	Likviditási kockázat kezelése	27
II.5.	A KIBOCSÁTÓ HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉGÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	28
II.5.1	A Kibocsátó hitelezési tevékenységének főbb területei és biztosítékai	28
II.5.2	A Kibocsátó kintlévőségeinek minősítése	30
II.5.3	Jelzáloglevél fedezeti megfelelés	30
II.5.4	Ügyfélkockázat-kezelés	30
II.5.5	A kockázatok kezelésének ellenőrzése, szabályozottsága	31
II.5.6	A globális likviditási válság rövid távú hatásai a forintban denominált jelzáloglevelek és kötvények piacán	32
III.	FELELŐS SZEMÉLYEK	34
IV.	BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ ÉS VAGYONELLENŐR MEGNEVEZÉSE	34
V.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA	36
V.1.	A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE	36
V.2.	A KIBOCSÁTÓ ADATAI	37
VI.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE	37
VI.1.	FŐ TEVÉKENYSÉGI KÖRÖK	37
VI.1.1	Üzleti ingatlanfinanszírozás	38
VI.1.2	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása	38
VI.1.3	Refinanszírozás (Önálló zálogjog vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések)	39
VI.1.4	Termőföldvásárlás finanszírozása	40
VI.1.5	Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás	40
VI.2.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA	42
VI.2.1	A magyar gazdaság helyzete (2008-2009) és kilátásai (2009-2010)	42
VI.2.2	A magyar bankrendszer	43
VI.2.3	Ingatlanpiaci tendenciák	49

VI.2.4	A magyar jelzálog hitelezési piac helyzete, fejlettsége, a Kibocsátó versenyhelyzete	60
VII.	A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSI CSOPORTBAN ELFOGLALT HELYE	63
VIII.	TRENDEK	64
IX.	IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELETI SZERVEK	64
X.	FŐ RÉSZVÉNYESEK	66
XI.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	66
XI.1.	MÉRLEGFŐÖSSZEG ÉS EREDMÉNY	66
XI.2.	A HITELEZÉSEL FOGLALKOZÓ ÜZLETÁGAK TELJESÍTMÉNYE	67
XI.2.1	Üzleti ingatlanfinanszírozás	67
XI.2.2	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása	68
XI.2.3	Refinanszírozás (Önálló-zálogjog vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések)	68
XI.2.4	Termőföldvásárlás finanszírozása	69
XI.3.	A KIBOCSÁTÓ GAZDÁLKODÁSÁT BEMUTATÓ FŐBB MÉRLEG ÉS EREDMÉNYSOROK 2009. JÚNIUS 30-ÁN	70
XII.	BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK	77
XIII.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	77
XIII.1.	ÜZLETI SZERZŐDÉSEK AZ UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.-VEL	77
XIII.2.	SZOLGÁLTATÓI ÉS ÜGYNÖKI SZERZŐDÉSEK AZ UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.-VEL	77
XIV.	HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÖSSZEFÉRHETELTSÉGI NYILATKOZAT	78
XV.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	78
XVI.	A JELZÁLOGLEVÉL ÉS KÖTVÉNY PROGRAM (PROGRAM) BEMUTATÁSA	78
XVI.1.	A TŐZSDEI JELZÁLOGLEVELEK ÉS KÖTVÉNYEK	79
XVI.2.	A NYILVÁNOS JELZÁLOGLEVELEK ÉS KÖTVÉNYEK	81
XVI.3.	JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK	81
XVI.4.	KÖTVÉNY FELTÉTELEK	95
XVI.5.	ADÓZÁS	109
XVI.5.1	Belföldi illetőségű Jelzáloglevél és Kötvény tulajdonosok adózása	110
XVI.5.2	Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény tulajdonosok adózása	112
XVI.6.	AUKCIÓS SZABÁLYOK	113
XVI.7.	A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI	115
XVI.8.	A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA ÉS AZ ABBAN SZEREPLŐ INFORMÁCIÓK	117
XVI.8.1	A Végleges Feltételek formája Tőzsdei Jelzáloglevelek esetén	117
XVI.8.2	A Végleges Feltételek formája Nyilvános Jelzáloglevelek esetén	124
XVI.8.3	A Végleges Feltételek formája Tőzsdei Kötvények esetén	131
XVI.8.4	A Végleges Feltételek formája Nyilvános Kötvények esetén	138
XVI.9.	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	146
XVII.	MELLÉKLETEK	147
XVII.1.	DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK	148
XVII.2.	2007. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ	154
XVII.3.	2008. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ	190
XVIII.	KIEGÉSZÍTÉSEK	219

I. ÖSSZEFOGLALÓ

A jelen Összevont Alaptájékoztatókban (a továbbiakban: „**Alaptájékoztatók**”) használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a szövegben, vagy az 1. sz. mellékletben található.

A jelen Alaptájékoztatók a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (továbbiakban „**Tpt.**”) vonatkozó szakaszai és a Tájékoztató Rendelet 22. cikke alapján, az Irányelv figyelembe vételével készített két alaptájékoztató, amely az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program (a továbbiakban: Jelzáloglevél és Kötvény Program vagy Program) alapján nyilvánosan forgalomba hozott és a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett („**Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények**”) és tőzsdére be nem vezetett, nyilvánosan forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények („**Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények**”) kibocsátására vonatkozik.

I.1. FIGYELMEZTETÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatókkal kapcsolatban felhívjuk figyelmét az alábbiakra:

A) A jelen Alaptájékoztatók Összefoglalója az Alaptájékoztatók bevezetője csupán. Az itt leírt adatokat és információkat az Alaptájékoztatók többi részében részletesen kifejthetjük. Kérjük az Alaptájékoztatók egészét olvassa el és tanulmányozza át a Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetését megelőzően, mert a befektetési döntést az Alaptájékoztatók egészének ismeretében lehet meghozni. A jelen Összefoglalóban röviden és vázlatosan megemlített tények, körülmények olyan részletes kifejtését találhatja meg az Alaptájékoztatók további részében, amely befektetési döntését nagymértékben befolyásolhatja.

B) Ha Ön a jelen Alaptájékoztatókban foglalt információkkal kapcsolatban bírósági eljárást, keresetet kíván indítani Magyarországon kívül, előfordulhat, hogy Önnek kell viselnie a jelen Alaptájékoztatók lefordításának költségeit, továbbá elképzelhető, hogy az ügyben eljáró bíróság a költségek viseléséről oly módon dönt, amely eltér a jelen Alaptájékoztatókban, vagy az az alapján készült bármely dokumentumban foglaltaktól.

C) A jelen Összefoglalóban található információk összeállításáért, az információk esetleges hiányáért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felelnek. E felelősségvállalás alapján azonban Ön igényt csak abban az esetben érvényesíthet, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan, vagy nem áll összhangban az Alaptájékoztatók többi részével.

D) Az Alaptájékoztatók egészének félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával a Jelzáloglevelek és Kötvények tulajdonosának okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felel a Tpt. 29. § (1) szakasza alapján.

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felelősségvállaló nyilatkozatát a jelen Alaptájékoztatók harmadik fejezete tartalmazza. E felelősség kiterjed az Alaptájékoztatókban foglalt minden információra, illetve lényeges információk hiányára.

E) A Kibocsátó minden jogot fenntart, hogy az ezen Alaptájékoztatókban leírt Forgalomba hozatal mellett, akár azzal egy időben jelzálogleveleket, kötvényeket és egyéb értékpapírokat hozzon forgalomba, akár nyilvánosan, akár zártkörűen.

A Jelzáloglevelek és Kötvények Forgalomba hozatalával, illetve eladásával kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a Forgalomba hozattal és az eladással kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag a jelen Alaptájékoztatókban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a Forgalomba hozattal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentésnek.

A jelen Alaptájékoztatók közzététele, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények jelen Alaptájékoztatókon, illetve az adott Végleges Feltételeken alapuló értékesítése nem tekinthető a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Alaptájékoztatók, 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 Jelzáloglevél és Kötvény Programmal kapcsolatban közzétett bármely információ a közzététel időpontját, vagy (amennyiben az ettől eltér) az információt tartalmazó dokumentumban megjelölt időpontot követően is pontos lesz.

A jelen Alaptájékoztatók 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 Alaptájékoztatók valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények jogszerűen ezen országokban kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállalnak felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás 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 Alaptájékoztatók 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 bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül. Továbbá a jelen Alaptájékoztatók, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve akkor, ha azok olyan körülmények között történnek, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Vezető Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden Forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd). A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztatók, illetve a Végleges Feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak és vizsgálódjanak a jelen Alaptájékoztatók, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen, a Jelzáloglevelek és Kötvények sem az eddigiekben nem kerültek, sem a jövőben nem kerülnek

nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok többször módosított 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye („**Amerikai Értékpapírtörvény**”) alapján. 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.

A jelen Alaptájékoztatók, az adott Végleges Feltételek, illetve egyéb más pénzügyi nyilatkozat nem kíván alapul szolgálni semmilyen hitelképességi vizsgálatnak vagy egyéb értékelésnek. Minden egyes potenciális befektetőnek magának kell értékelnie a jelen Alaptájékoztatókban és a vonatkozó Végleges Feltételekben foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a Jelzáloglevelek és Kötvények megvásárlásáról. A Vezető Forgalmazó, illetve a Forgalmazók nem ígérik, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetét, vagy tevékenységét a jelen Alaptájékoztatók szerinti forgalomba hozatalokat követően a nyilvános értékpapírok futamideje időtartama alatt vizsgálják, illetve, hogy az Alaptájékoztatókban és a vonatkozó Végleges Feltételekben közzétett információk tekintetében a Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői vagy potenciális befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújtanak. Ez nem érinti a Tpt. 32. §-ában foglalt, a Kibocsátó az Alaptájékoztatók, illetve az adott Végleges Feltételek módosítására vonatkozó kötelezettségeit, valamint a Tpt. V. fejezetében a Kibocsátó kötelezettségei közé tartozó rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.

A jelen Alaptájékoztatók, illetve az adott Végleges Feltételek nem minősülnek a Kibocsátó, valamint a Vezető Forgalmazó, illetve a Forgalmazók (amennyiben ilyen van) nyilatkozatának arról, hogy a Jelzáloglevelek/Kötvények befektetői a rájuk vonatkozó jogszabályok értelmében jogosultak Jelzálogleveleket/Kötvényeket vásárolni, vagy a Jelzáloglevelekbe/Kötvényekbe érdemes befektetni. A Jelzáloglevelek/Kötvények befektetői viselik Jelzáloglevél/Kötvény-befektetésük kockázatait.

Az Alaptájékoztatókban 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 Kibocsátónak a 2007. és 2008. december 31-re vonatkozó auditált éves beszámolóit, melyek a Magyar Számvetési Szabályok (a továbbiakban: MSZSZ) szerint készültek el, a jelen Alaptájékoztatók 2. és 3. sz. mellékletében találhatóak, továbbá a 2007. valamint a 2008. évre vonatkozó Éves Jelentés részét képezik. A Kibocsátó 2007. és 2008. évi éves beszámolóját a KPMG Hungária Kft. (1139 Budapest, Váci út 99.) auditálta. A Kibocsátó 2009 I. félévére vonatkozó, nem auditált éves beszámolóján alapuló, mérlegében és eredmény-kimutatásában szereplő főbb információk jelen Alaptájékoztatók XI. fejezetében kerülnek bemutatásra. A Kibocsátó éves és féléves jelentései a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu), a Budapesti Értéktőzsde (a továbbiakban: BÉT) (www.bet.hu) honlapján, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: „**Felügyelet**”) által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon megtekinthetők.

A jelen Alaptájékoztatókban szereplő adatok és elemzések az MSZSZ szerint készültek el. A Kibocsátó az MSZSZ-nek megfelelően auditált éves pénzügyi kimutatásokat, valamint nem auditált, féléves pénzügyi kimutatásokat készít és tesz közzé, amelyekkel a Jelzáloglevél és Kötvény Program ideje alatt rendszeresen tájékoztatja a befektetőket gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetének alakulásáról, eleget téve a Tpt. 54. §-ában foglalt kötelezettségének. Ezen kívül a Kibocsátó a Tpt. 55. szakaszában foglalt esetekben rendkívüli tájékoztatás nyújtására köteles.

I.2. BEVEZETÉS

A kibocsátó, az **UniCredit Jelzálogbank Zrt.** (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzékszám: 01-10-043900; továbbiakban: „**Kibocsátó**”) elhatározta a jelen Alaptájékoztatókban meghatározott Jelzáloglevél és Kötvény Program felállítását és azt, hogy a Jelzáloglevél és Kötvény Program feltételeinek megfelelően, időről-időre Jelzálogleveleket és Kötvényeket bocsát ki. A kibocsátandó, de le nem járt, vissza nem váltott, vissza nem vásárolt Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg az 50.000.000.000 forintot. A Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény (továbbiakban: „**Jht.**”), valamint a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet („**Kötvényrendelet**”) értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok. A Kötvények a „**Kötvényrendelet**” értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok. A Jelzálogleveleken és Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

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

A **Jelzáloglevél** kizárólag a Jelzálog-hitelintézet által a Jht. alapján kibocsátott értékpapír. A Jht. szabályozza a Jelzálog-hitelintézetek speciális működési és a jelzáloglevél forgalomba hozatalának feltételeit, amelyek biztosíthatják a hitelintézet biztonságos működését, mind hitelezési, mind forrásgyűjtési (jelzáloglevél forgalomba hozatali) oldalról.

A jelen Összevont Alaptájékoztatók alapján kibocsátott Jelzáloglevél, a Jht. szerint olyan névre szóló átruházható értékpapír, amelyet kizárólag jelzálog-hitelintézet bocsáthat ki. A Jelzáloglevél forgalomba hozatalának speciális feltétele, hogy a mögötte lévő, a Jht. által előírt mértékű rendes és pótfedezet meglétét Vagyonellenőr igazolja. A Jht. előírásai alapján a jelzálog-hitelintézetnek mindenkor

rendelkeznie kell a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezet lehet rendes és pótfedezet. A jelzáloglevél fedezetén belül a rendes fedezet aránya az összes fedezetben nem lehet kevesebb 80%-nál. 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.

A Jelzáloglevelek a Jht. 14. §-ban meghatározott fedezettel rendelkeznek. A Kibocsátó elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat a Jht. 20. §. (2)-(6) bekezdésében, valamint a 20/A. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A jelzáloglevelekből és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő követelések a felszámolás kezdő időpontjában nem válnak lejárttá (esedékessé). E követelések teljesítése érdekében a bíróság a felszámolón túl fedezeti gondnokot is kirendel. A Kibocsátó felszámolása esetén - a fedezeti gondnok díjának, az egyes követelések nyilvántartásával és érvényesítésével, valamint a vagyonellenőr tevékenységével kapcsolatos költségek kiegyenlítését követően kizárólag a jelzáloglevél tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel:

a) a felszámolás kezdő időpontjában a fedezet-nyilvántartásba bejegyzett rendes és pótfedezet, valamint

b) a rendes fedezeteknek a 14.§ (7) bekezdésében meghatározott mértékét meghaladó fedezetbe nem vonható hányada, valamint a jelzálog-hitelintézetnek a felszámolás kezdő időpontjában meglévő, de fedezetbe nem vont likvid eszközeinek az a része, amely megfelel a Jht. pótfedezetekkel szemben támasztott követelményeinek. Az a) és b) pontban meghatározott fedezeti és likvid eszközök nem képezik a felszámolási vagyont.

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. § és 21. §-ai alapján különleges státuszt élveznek, tekintettel arra, hogy ezen követelések nem képezik a felszámolási vagyont. Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy a Jelzáloglevél nem minden befektető számára alkalmas befektetési céljai elérésére, ezért minden befektetőnek saját magának kell mérlegelnie a jelzáloglevél befektetés kockázatait.

A jelen Összevont Alaptájékoztatók alapján kibocsátott **Kötvények** a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet ("Kötvényrendelet") értelmében hitelviszonyt megtestesítő átruházható értékpapírok. A Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

A Kötvények, 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 jogszabályok alapján. Ilyenek a Kibocsátó által forgalomba hozott Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek.

A kibocsátandó Kötvényekre vonatkoznak mindazok a kockázatok, amelyek a Jelzáloglevelekre, de a befektetőknek a tudatában kell lenniük annak, hogy a Kibocsátó Kötvényei önmagukban nagyobb kockázatúak, mint a Jelzáloglevelek. A Kötvények nem fedezett értékpapírok, vagyis csőd, felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok a kielégítések sorában jóval hátrébb sorolódnak, mint a Jelzáloglevél tulajdonosok

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Kötvény nem minden befektető számára alkalmas befektetési céljai elérésére, ezért minden befektetőnek saját magának kell mérlegelnie a kötvény befektetés kockázatait, kiváltképpen a fenti bekezdés figyelembe vételével.

A Kibocsátó az egyes Jelzáloglevél és Kötvény Forgalomba hozatalok megszervezésével és forgalmazói, valamint fizető megbízotti feladataival az **UniCredit Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszám: 01-10-041348; továbbiakban: „**Vezető Forgalmazó**” vagy „**UniCredit Bank Hungary Zrt.**”) bízta meg.

A Jelzáloglevél és Kötvény Program a Tpt., a Jht., valamint a magyar jog egyéb alkalmazandó szabályainak megfelelően a Kibocsátó által létrehozott kibocsátási program, melyhez kapcsolódó Alaptájékoztatók közzétételét a Felügyelet a PSZÁF EN-III/KK-2/2010. számú határozatával 2010. január 29-én engedélyezte. A jelen Alaptájékoztatók közzétételétől számított 12 hónapig, legfeljebb azonban az ez alapján történő összes Forgalomba hozatali eljárás lezárásáig érvényes azzal, hogy az utolsó forgalomba hozatali eljárást a 12 hónapon belül meg kell kezdeni.

A Tpt. vonatkozó rendelkezései értelmében Magyarországon értékpapír akkor hozható nyilvánosan forgalomba, ha az értékpapír kibocsátója tájékoztatót tesz közzé. A tájékoztatónak tartalmaznia kell minden, a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot. A tájékoztatóban, illetőleg az arról és az értékpapírról közzétett hirdetményben közölt adatnak, adatcsoportosításnak, állításnak, elemzésnek a valóságnak megfelelőnek, helytállónak kell lennie. A tájékoztató és a hirdetmény félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmazhat, és nem hallgathat el olyan tény, amely lényeges ahhoz, hogy a befektető megalapozottan megítélhesse a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetét, valamint annak várható alakulását.

A fentiek alapján a Felügyelet engedélye szükséges jelen Alaptájékoztatók közzétételéhez. A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó kötelesek a jelen Alaptájékoztatók kiegészítését kezdeményezni, ha az engedély kiadása és az első forgalomba-hozatali eljárás lezárásának időpontja között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomásukra, amely az Alaptájékoztatók kiegészítését indokoltá teszi. A forgalomba hozatal végleges feltételeit a Kibocsátónak és a Vezető Forgalmazónak együttesen hirdetményben kell nyilvánosságra hozniuk. Az értékpapír tulajdonosának az Alaptájékoztatók félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felel.

A Tpt. alapján a Kibocsátó köteles a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatni vagyoni és jövedelmi helyzetének, valamint működésének főbb adatairól. A rendszeres tájékoztatást éves és féléves jelentés formájában kell teljesíteni. A Kibocsátónak az egyes pénzügyi évek végét követő legkésőbb négy hónapon belül közzé kell tennie az éves jelentését, és gondoskodnia kell arról, hogy az legalább öt évig nyilvánosan hozzáférhető maradjon. A Kibocsátónak az adott időszak végét követően mielőbb, de legkésőbb két hónapon belül a pénzügyi év első hat hónapjára vonatkozóan közzé kell tennie féléves jelentését, és gondoskodnia kell arról, hogy az legalább öt évig nyilvánosan hozzáférhető maradjon. A Kibocsátó köteles évente a Felügyelet részére megküldött összefoglaló jelentésben feltüntetni, illetőleg felsorolni mindazt az információt, amit az összefoglaló jelentés közzétételét megelőző tizenkét teljes naptári hónap során közzétett. Az összefoglaló jelentést közzé kell tenni. Az adott forgalomba hozatalok tekintetében a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza többek között az értékesítés módját és részletes feltételeit. A Tpt. 27. § (6) bekezdése alapján a Jelzáloglevél és Kötvény Program hatálya alá tartozó egyes forgalomba hozatalok esetében a Kibocsátó a forgalomba hozatal kezdő napját megelőzően a forgalomba hozatal egyedi adatairól (az értékpapír elnevezése, a forgalomba hozatal össznévértéke, az értékpapír futamideje, lejárat, kamata vagy egyéb járuléka, a forgalomba hozatal módja és helye, továbbá az új értékpapír-sorozat értékpapírkódja stb.) a vonatkozó Végleges Feltételek benyújtásával a Felügyeletet tájékoztatja, és a forgalomba hozatal egyedi adatait a vonatkozó Végleges Feltételek közzétételével nyilvánosságra hozza. A Végleges Feltételek közzétételéhez külön felügyeleti engedély nem szükséges.

I.3. FELHATALMAZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatók alapján a Jelzáloglevél és Kötvény Program felállítását a Kibocsátó Igazgatósága 23/2009. számú határozatával 2009. november 26-án hagyta jóvá.

I.4. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA, FŐRÉSZVÉNYESEK

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (továbbiakban: „**Alapító**”) alapított. 1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG.-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Jelzálogbank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG-vel 2002 februárjában kötött részvényadás-vételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db, 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. 1.000.000 forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Jelzálogbank tulajdonosai - 2005. december 31-én - a jegyzett tőke

arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%-ban) voltak. A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db. 1 millió forint névértékű törzsrésztvényét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

A Jelzálogbank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű törzsrésztvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak, és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel.

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

A Fővárosi Bíróság, mint cégbíróság 2007. január 31-i hatállyal bejegyezte a társaság névváltozását, mely szerint a társaság új cégneve UniCredit Jelzálogbank Zrt. A Vezető Forgalmazó új cégneve - 2007. január 30-i hatállyal - UniCredit Bank Hungary Zrt. lett.

Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6492-114-01
Adószám:	12399596-4-44
Székhely:	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Telefonszám:	+36-1-301-5500
Fax:	+36-1-301-5530

I.5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként speciális szerepet tölt be a hazai hitelintézetek sorában. A jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás mellett alapvetően olyan hosszúlejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékául a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál. A Kibocsátó üzletpolitikájában 2009. áprilistól fokozatosan megvalósuló stratégiaváltás eredményeképpen a Kibocsátó jelzáloghitelezési tevékenysége megszűnik, és ezt követően a hitelintézetek – elsődlegesen egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. - jelzáloghiteleinek refinanszírozására koncentrálnak.

A kibocsátó üzleti tevékenységét érintő lényeges változások:

2009-ben fontos változások történtek a Kibocsátó életében. Az UniCredit Group - melynek a Kibocsátó is tagja - a csoportszintű hatékonyság növelése érdekében 2009 első negyedévében szervezeti változásokat készített elő és hajtott végre, aminek eredményeképpen a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait - kiszervezett tevékenységként - az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. 2009.

április 1-jétől a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel, valamint az üzleti ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügynöki megbízási szerződés keretében átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Felügyelet E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá. A refinanszírozási tevékenységet - mely az önálló-zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések keretében valósul meg - valamint a hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek kibocsátását továbbra is a Kibocsátó végzi.

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- üzleti ingatlanfinanszírozás;
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása;
- refinanszírozás (önálló-zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések)
- termőföldvásárlás finanszírozása
- jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

I.6. VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Igazgatóság

Tölli Gabriella	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Novákné Bejczy Katalin	belső igazgatósági tag
Gianluca Totaro	külső igazgatósági tag
Komócsi Sándor	külső igazgatósági tag

Felügyelő Bizottság:

Tátrai Bernadett	Felügyelő Bizottság elnöke
Elena Goitini	Felügyelő Bizottság tagja
Kalishky András	Felügyelő Bizottság tagja
Mag. Reinhard Madlencnik	Felügyelő Bizottság tagja
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	Felügyelő Bizottság tagja
Mag. Karin Schmidt-Mitscher	Felügyelő Bizottság tagja
Sipos József	Felügyelő Bizottság tagja
Tóth Balázs	Felügyelő Bizottság tagja
Mag. Franz Wolfger	Felügyelő Bizottság tagja

A Kibocsátó könyvvizsgálója:

Könyvvizsgáló:	KPMG Hungária Kft.
A könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló 2007. március 7. napjától:	1139 Budapest, Váci út 99. dr. Eperjesi Ferenc (könyvvizsgálói eng.: 003161)

I.7. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK (MAGYAR SZÁMVITELI SZABÁLYOK ALAPJÁN)

I.7.1 A Kibocsátó fontosabb mutatószámai

		2007.12.31.	2008.12.31.
Saját tőke – fedezettség			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	10,2%	9,1%
ROE			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	15,8%	13,1%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	60,1%	57,6%
Tőkeáttételi mutató			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	983,0%	1099,0%
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	4,9%	5,8%
Likviditási ráta			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	49,4%	37,2%

I.7.2 A Kibocsátó nettó követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerinti bontásában 2008. december 31-én

adatok MFt-ban	Hitelintézetekkel szemben		Ügyfelekkel szemben	Kibocsátott jelzáloglevél miatt
	Lejárat	Követelés	Kötelezettség	Követelés
3 hónapon belül	15.797	46.346	2.153	
3-12 hónapig	2.550		2.212	17.797
1-5 évig	15.322	16.668	22.511	39.132
5 éven túl	36.719		31.550	6.500
Összesen	70.388	63.014	58.426*	63.429

* Az ügyfelekkel szembeni követelések lejárat szerinti megbontásában szereplő értékek eltérnek a 2008. évi auditált éves beszámoló kiegészítő mellékletének 3.1 táblázatában szereplő értékektől. A kiegészítő mellékletben szereplő táblázat összegző sora helyes volt, azonban annak megbontása számszaki hibát tartalmazott. Ezt a fenti táblázatban már helyesen közöljük.

I.7.3 A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2007 és 2008. december 31-én

	2007.12.31.	2008.12.31.
- Adózás előtti eredmény	2.274 MFt	2.157 MFt
- Adófizetési kötelezettség	- 470 MFt	- 428 MFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-180 MFt	- 173 MFt
Mérleg szerinti eredmény	1.624 MFt	1.556 MFt
	2007.12.31.	2008.12.31.
- Jegyzett tőke	3.000 MFt	3.000 MFt
- Tőketartalék	783 MFt	783 MFt
- Eredménytartalék	5.287 MFt	6.911 MFt
- Értékelési tartalék	0 MFt	0 MFt
- Általános tartalék	743 MFt	916 MFt
- Mérleg szerinti eredmény	1.624 MFt	1.556 MFt
Saját tőke	11.437 MFt	13.166 MFt

I.8. A KIBOCSÁTÁS INDOKAI ÉS AZ EBBŐL EREDŐ FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA

A Kibocsátó Jelzáloglevél és Kötvény Programjának célja, hogy a Kibocsátó időről időre Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala által biztosítsa forrásait. Ezzel a Kibocsátó a likviditásának biztosításához rugalmasan kezelhető és rövid eljárási időt igénybe vevő Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatali módot alkalmaz.

A piaci versenyben való helytállás érdekében a Kibocsátó tevékenysége nagyban hozzá fog járulni ügyfélkörének szélesítéséhez, jelenlegi ügyfélkörének magasabb szintű kiszolgálásához, s ezáltal annak megőrzéséhez, piaci szerepének erősítéséhez. A Program keretében történő Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok megvalósításával a Kibocsátó forrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, a piaci kamatozású konstrukciónál versenyképesebb kamatozású hiteleket tudjon kínálni, és az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni.

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

I.9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátóval és az értékpapírokkal kapcsolatos különösen lényeges kockázatokat az alábbiakban foglaljuk össze. A kockázati tényezők részletes kifejtése a II. fejezetben található.

I.9.1 A makrogazdasági kockázatok

A 2007 nyarán kirobbant és az azóta elmélyülő nemzetközi pénzügyi- és gazdasági válság kedvezőtlen hatást gyakorolt többek között a reálgazdasági folyamatokra, a kamatfolyamatokra, a kötvénypiaci hozamokra, és ezáltal a Kibocsátó teljesítményére is. 2009 tavasza óta ugyan jelentősen javult a hazai- és a nemzetközi piaci hangulat és ezzel párhuzamosan normalizálódnak a piaci folyamatok, azonban a helyzet továbbra is rendkívül törekeny, ami továbbra is komoly kockázatokat jelent.

A bruttó hazai termék szezonálisan és naptárhatással kiigazított 2009 harmadik negyedévi 7,2%-os csökkenése (az előző év azonos időszakához viszonyítva) a második negyedév 7,4%-os (naptárhatással szűrt) visszaesését követően jelzi, hogy a magyar gazdaság valószínűleg túl van a 2008 őszi elmélyülő globális gazdasági válság okozta sokk első fázisán. A fentiek ellenére azonban továbbra is jelentős a kockázata annak, hogy a gazdaság teljesítményének visszaesése a korábbi várakozásokhoz képest tartósabbnak bizonyul, amely mögött a külső és belső kereslet vártnál lassabb élénkülése húzódhat meg. Az IMF-EU-Világbank által 2008. november 6-án jóváhagyott mintegy 25,1

milliárd dolláros készenléti hitelkeret jelentős szerepet játszott abban, hogy Magyarországnak sikerült a fizetési képességet elkerülni és érdemben javítani a fiskális egyensúlyt. A költségvetés mozgásterében azonban továbbra is meglehetősen szűk - többek között az IMF és az EU felé tett vállalások miatt -, így a hazai gazdaság rövid-távon nem számíthat komolyabb költségvetési impulzusra, lassítva ezzel a magyar gazdaság növekedési pályára való visszatérését.

A recesszió esetleges elhúzódása (a válság következő potenciális fázisa) több szempontból is kockázatot jelent a makrogazdasági környezet, valamint a pénz- és tőkepiacok számára. Egyrészt a munkanélküliség mértékét a jelenlegi kétszámjegyű szint közelében (2009. októberben 10,4%) stabilizálhatja, amely a lakáspiaci kereslet és a lakáscélú hitelek iránti kereslet csökkenésén keresztül kedvezőtlen hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi eredményére.

Másrészt a kormányzati várakozásoktól elmaradó GDP növekedési ütem esetén a mindenkori kormányzat további megszorító intézkedések megtételére kényszerülhet a vállalt költségvetési hiánycél tarthatóságának érdekében. A szigorú költségvetési politika feladása a forintárfolyam és a hazai kamatkörnyezet volatilitásának ismételt emelkedését okozhatja. A hazai fogyasztás tartós visszaesése és a forint árfolyam jelenlegi szintjének közelében (265-285 forint/euró) történő stabilizálódása mellett a jegybank 3,0% +/- 1%-os közép-távú inflációs célja várhatóan teljesül 2010-ben, sőt az inflációs cél alullovésének kockázata sem elhanyagolható. Bár az alacsony inflációs nyomás további mérsékelt jegybanki kamatcsökkentésnek adhat teret (az alapkamat szintje 2009. december 21-én 6,25%-ra csökkent), a kamatvágási ciklust lassíthatja a forintárfolyam sérülékenysége.

Bár az ország szuverén kockázatának megítélése javult - a vezető független hitelminősítő intézetek legutóbbi elemzései is ezt tükrözik - a kiugróan magas GDP arányos adósság (2009-ben megközelíti a GDP 80%-át), illetve a fiskális egyensúly fenntarthatóságával kapcsolatos félelmek miatt a magyar szuverén adósság kockázati besorolásának gyors javulása rövid-távon nem várható.

I.9.2 A tőkepiaccal, jogrendszerrel és bankszektormmal kapcsolatos kockázatok

A tőkepiacok esetleges tartós zavara jelentősen befolyásolhatja a Kibocsátó forrásszerzési műveleteit. A magyar jogrendszerben további módosítások várhatók az Európai Unió előírásaival való harmonizáció miatt. A lakáshitelezés állami támogatási rendszerére vonatkozó jogi szabályozás jelentősen befolyásolja a Kibocsátó üzletmenetét, fejlődési potenciálját.

I.9.3 A jelzálogbankokra jellemző kockázati tényezők

Tekintettel arra, hogy a jelzálogbankok az ügyfelektől nem fogadhatnak el betéteket és számukra nem vezethetnek számlát, az ügyfél fizetőképességéről és -készségéről beszerezhető információk hitelességét a jelzálogbankoknak külön vizsgálniuk kell. A jelzálogbankok által folyósított hitelek kamata (a jelzálogbanknak fizetendő kamat) és a jelzálogbankok által kibocsátott jelzáloglevelek és kötvények kamata (a jelzálogbank által fizetendő kamat) eltérő lehet. Ezen eltérő kamatszerkezet kockázatok forrása. A kamatkockázatokat a Kibocsátó származékos ügyletekkel fedezheti. Ezentúl a Kibocsátónak deviza-árfolyamkockázata keletkezik, ha egy devizában meghatározott hitelt más

devizanemben finanszíroz (pl. egy euróban meghatározott hitel forintban denominált jelzáloglevél kibocsátásával történő finanszírozása esetén).

A deviza-árfolyamkockázatok körébe tartozik az is, ha a jelen Alaptájékoztatók nyomán kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt, Magyarország Európai Monetáris Unióhoz történő csatlakozásának következtében a Jelzáloglevelek és Kötvények utolsó kifizetéseire már a jövőben meghatározott hivatalos EUR-HUF árfolyamon átszámított értékű euróban kerül sor.

Minden banknak kötelessége biztosítani, hogy kötelezettségeit (ideértve a Jelzáloglevelekből és Kötvényekből származó kötelezettségeket is) időben és pontosan teljesíteni tudja. Mivel a Kibocsátó bevételeinek forrása az általa közvetlenül és közvetetten nyújtott jelzáloghitelek állománya, a Jelzáloglevelek és Kötvények lejáratát meghatározott keretek között össze kell hangolnia a hitelek lejáratával. Amennyiben a hitelek (beleértve a jelzálog-hiteleket is), valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények állományának lejáratá között eltérés van, a Kibocsátónak likviditási kockázata keletkezik.

A Kibocsátó számára kockázat forrása a hitelek ügyfelek által történő előtörlesztése is, amely átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly megbillenését okozza. Mivel az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú szabályok vonatkoznak, a Kibocsátó megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközökkel biztosítja az eszköz-forrás egyensúly helyreállítását.

Végül, az ügyfél (az adós) fizetési képtelensége esetén a Kibocsátó a biztosítékok végrehajtására kényszerül, melynek kapcsán veszteségek érhetik. A Kibocsátó kötelezettségvállalásainál mind magánügyfelei lakáshitelezését, mind vállalati és pénzügyi ügyfelei jelzáloghitelezéseit megelőzően elsődlegesen az adott ügyfél fizetőképességét és -készségét vizsgálja.

I.10. HITELMINŐSÍTÉS ALAKULÁSA

A Kibocsátó által forintban és devizában kibocsátott Jelzáloglevelek hitelkockázati minősítését a Moody's Nemzetközi Hitelminősítő Intézet végzi (a Moody's által kiadott Jelzáloglevél hitelkockázati besorolás visszavonásig érvényes és nem vonatkozik a Kibocsátó által kibocsátott fedezetlen Kötvényekre). A minősítés elvégzésére a Kibocsátó 2008 júniusában adott megbízást a hitelminősítő intézetnek, ezt követően a Moody's 2009. január 27-én Aa3-as besorolást adott a Kibocsátó forintban és devizában denominált Jelzálogleveleinek. A válság hatására megemelkedett szuverén és bankrendszer kockázatok miatt a Moody's 2008 november és 2009 május között két lépcsőben leminősítette a magyar devizaadósságot, és rontotta a magyar bankok besorolását is, amely érdemben befolyásolta a hazai jelzálogbankok által kibocsátott jelzáloglevelek hitelminősítésének alakulását is. Elsősorban a szuverén és a bankrendszer-szintű kockázati besorolások levágása miatt a Moody's előbb 2008. április 8-án egy kategóriával A1-re (további leminősítést kilátásba helyezve), majd 2009. június 3-án két kategóriával A3-ra rontotta a Kibocsátó Jelzálogleveleinek hitelkockázati besorolását, amely lépéssel párhuzamosan a besorolás lekerült a hitelminősítő figyelőlistájáról.

I.11. A FŐRÉSZVÉNYESEKEL FOLYTATOTT KAPCSOLT ÜGYLETEK

A Kibocsátó a szokásos üzleti tevékenységén túl az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött két szolgáltatási keretszerződést (a Hpt. szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységek ellátására), továbbá a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete E-I 257/2009. számú határozatával jóváhagyott ügynöki szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. átfogó ügynöki tevékenységet végez a Kibocsátó számára. Ezen kívül továbbra is érvényben vannak a korábban kibocsátott Jelzáloglevelekhez kapcsolódó program szervezői, forgalmazói és fizetőügynöki szerződések.

I.12. A KIBOCSÁTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA, TŐZSDEI BEVEZETÉS

A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztatókban leírt Jelzáloglevél és Kötvény Program hatálya alatt időről-időre Jelzálogleveleket és Kötvényeket hoz forgalomba nyilvánosan, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. A Jelzáloglevél és Kötvény Programba tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes feltételeit a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) Végleges Feltételek tartalmazza. A Jelzáloglevél és Kötvény Program hatálya alatt mindenkor forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott Jelzáloglevelek és Kötvények (ideértve mind a Tőzsdei Jelzálogleveleket és Kötvényeket, mind a Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket) össznévértéke az 50.000.000.000 (azaz ötvenmilliárd) forintot nem haladhatja meg.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében a teljes 50.000.000.000 forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket és Kötvényeket bocsásson ki.

Az egy Sorozatban, illetve Részletben forgalomba hozott dematerializált Jelzáloglevelek és Kötvények adatait a Tpt. 7. § (2) bekezdésében meghatározott, értékpapírnak nem minősülő Okirat tartalmazza. Az Okiratot a Kibocsátó a Tpt. 9. § (1) bekezdésének megfelelően a Központi Értékpapír-számlavezetőnél helyezi letétbe.

A Kibocsátó Igazgatósága 2009. november 26-án kelt 23/2009. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy a Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében nyilvánosan kibocsátott, 100 millió Ft névértéket meghaladó, két évesnél hosszabb futamidejű, forintban denominált Jelzáloglevél és Kötvény sorozatok bevezetésre kerülnek a BÉT-re. A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-Forrás Bizottsága (ALCO) felhatalmazást kapott arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről a fentiekől eltérően döntsön.

A BÉT-re bevezetett Jelzáloglevél és Kötvény sorozatok (a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények) a tőzsdei kibocsátásra vonatkozó, jelen dokumentumba foglalt, Tőzsdei Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztató alapján kerülnek forgalomba hozatalra és a BÉT-re bevezetésre.

Amennyiben bizonyos Jelzáloglevél és Kötvény sorozatok nem kerülnek a BÉT-re bevezetésre (a Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények), azok a nyilvános kibocsátásra vonatkozó, jelen dokumentumba foglalt Alaptájékoztató alapján kerülnek kibocsátásra.

I.13. BETEKINTÉSRE RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- Kibocsátó Alapító okirata
- Alaptájékoztatók
- Kibocsátási program elindításáról szóló Igazgatósági határozat
- Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei
- Éves jelentések 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 üzleti évekre
- Féléves jelentések 2005.06.30., 2006.06.30., 2007.06.30., 2008.06.30., 2009.06.30-ra vonatkozóan
- Auditált éves beszámolók 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 üzleti évekre

Az Alaptájékoztatók, az Alaptájékoztatókban hivatkozott (a Kibocsátó által készített) dokumentumok, valamint a társasági iratok előzetes írásbeli bejelentést követően, 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.

II. A KIBOCSÁTÓVAL ÉS AZ ÉRTÉKPAPIROKKAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

II.1. MAKROGAZDASÁGI HELYZET ÉS JOGRENDSZER

II.1.1 A magyar makrogazdasági helyzet

A 2007-ben az USA-ból kiinduló „sub-prime” válság 2008 folyamán világméretű gazdasági válsággá fejlődött. A Lehman Brothers 2008 szeptemberében bekövetkezett csődje és az ennek következtében az USA, majd a globális pénzügyi rendszerben kialakuló bizalmatlan légkör a világot a világháborúk óta nem látott mélységű recesszióba taszította. Mivel Magyarországot a makrogazdasági egyensúlytalanság, illetve jelentős külföldi és belföldi adósságállomány jellemezte a válság-elmélyülés idején, a nemzetközi és a hazai piaci források elapadásával 2008 októberében jelentősen megnőtt az államcsőd veszélye. Ez a jelenség azonban a Közép-Kelet Európai régió több gazdaságát is érintette, így a szélesebb értelemben vett régió a nemzetközi érdeklődés középpontjába került.

2008 őszén a magyar állampapírpiac likviditása szinte teljesen kiszáradt, így átmenetileg lehetetlenné vált az államadósság hazai devizában történő finanszírozása is. Ennek folyományaként, illetve a forint jelentős gyengülése láttán a Magyar Nemzeti Bank 2008 októberében 300 bázispontos rendkívüli kamatemelést hajtott végre. Ezzel párhuzamosan az MNB lehetővé tette a külföldiek számára is a 2 hetes instrumentumba történő befektetést is, addicionális keresletet generálva ezáltal a hazai deviza iránt.

A likviditási és bizalmi válság kezelésére az ország 2008 októberében 25,1 milliárd dollár összegű készenléti hitelkeretet kapott az IMF-től, a Világbanktól, illetve az EU-tól közösen. A megállapodás részeként a kormányzat kötelezettséget vállalt a legfontosabb válság-intézkedések megtételére a nemzetközi szervezetek, elsősorban az IMF felügyelete alatt.

A hitelcsomag részeként, 2,54 milliárd euró értékben a legnagyobb magyar bankok, OTP, FHB, MFB, Eximbank áthidaló hitelben részesültek, stabilizálva ezáltal a piacot, illetve támogatva a hitelezést. A krízis 2009 tavaszán érte el csúcspontját, amikor a forint árfolyama egészen 317-ig gyengült az euróval szemben, a szuverén kockázat mértékét jól tükröző 5 éves Euró CDS 600 bázispont fölé emelkedett és ezzel párhuzamosan 2009 márciusára a Budapesti Értéktőzsde indexe, a BUX 2003 vége óta nem látott mélységbe zuhant.

A megromlott globális likviditási és makrogazdasági környezet, illetve a régiós piacok iránti bizalmatlanság következtében a hitelezés jelentősen lassult, illetve átmenetileg szinte teljesen leállt. A romló hitelportfóliók miatt egyes Magyarországon tevékenykedő bankoknak az időszakban tőkeemelésre is szüksége volt, amit a külföldi anyabankok finanszíroztak.

2009 tavasza óta a globális befektetői környezet folyamatos javulása figyelhető meg. A kockázati étvágy újbóli emelkedése következtében a forint erősödött és az 5 éves Euró CDS mintegy 400 bázisponttal, 200 bázispont közelébe csökkent 2009 harmadik negyedévében. Az állampapírpiacra is jelentős javulás következett be, a fokozatosan visszatérő likviditás és a jegybanki kamatcsökkentések hatására a hozamok minden lejáraton 7-8% közelébe csökkentek, míg az Államadósság Kezelő

Központ visszatért a rendszeres aukciókon való kibocsátásokhoz. A 2009 júliusi 1 milliárd Euró értékű devizakötvény-kibocsátás, amely esetén a lefedettség 2,9-szeres volt, ugyancsak a Magyarország irányába megnyilvánuló befektetői bizalom erősödését jelzi. A javuló befektetői környezet és a makrogazdasági egyensúly számottevő javulása miatt a Standard&Poor's 2009 októberében a magyar szuverén adósság kockázati besorolásának kilátását a korábbi negatívról stabilra módosította.

Monetáris politika

A 2009 márciusi tőke- és pénzpiaci mélypont után a Monetáris Tanács 2009 júliusában megkezdte a kamatvágási ciklust, és több lépésben 6,25%-ig csökkentette az irányadó rátát december végére. A monetáris hatóság középtávú célja, hogy az inflációs cél teljesítése, valamint a forint árfolyam stabilitásának megőrzése mellett a csökkenő kamatszint a forint alapú hiteleket újra versenyképesekké tegye a devizahitelekkel szemben, segítve ezzel a reálgazdaság teljesítményének élénkülését.

Az inflációs nyomás 2009 folyamán enyhült, a fogyasztói árak emelkedésének üteme, így a jegybank középtávú 3%-os (év/év alapú) célja közelébe került a tavaszi hónapokban. A gyenge árfolyam hatása azonban később megjelent elsősorban az élelmiszer és a tartós fogyasztási cikkek árszínvonalában, így a márciusi 2,9%-os szintről májusra 3,8%-ra ugrott a ráta. A másik jelentős, egyszeri negatív inflációs hatás a júliusi ÁFA és jövedéki adó emeléséből ered: az infláció éves viszonylatban 5,1%-ra ugrott 2009 júliusában, a fogyasztói árak emelkedésének üteme azonban elmaradt a piaci konszenzustól, amely a vártnál gyengébb belső keresletnek tulajdonítható.

Reálgazdaság

A magyar gazdaság lehetőségei és kilátásai erősen eltérnek a többi EU-s országtól, hiszen a magyar kormányoknak meglehetősen szűk a mozgástere arra, hogy tradicionális fiskálisintézkedésekkel enyhítse a gazdaság teljesítményének visszaesését.

A GDP 2008 utolsó negyedében végbement 2,5%-os éves szintű naptárhatással szűrt visszaesését követően, 2009 első félévében átlagosan 6,8%-kal esett vissza a gazdaság teljesítménye éves viszonylatban. Az első félév gyenge teljesítménye elsősorban a feldolgozóipar 20,9%-os, illetve a mezőgazdaság 18,2%-os visszaesésével magyarázható éves szinten. A feldolgozóipar kilátásai az ezt követő időszakban sem javultak, így a visszaesés az első nyolc hónapban már 21,8%-ra nőtt év/év a gyengélkedő külső és belső kereslet következtében. A visszaeső termelés a készletek jelentős szűkülését (512 milliárd forinttal esett vissza) eredményezte, amely a belső fogyasztás 7,2%-os éves szintű visszaesésének 55%-át magyarázza. A hosszú ideje recesszióban lévő építőipar 1,1%-os éves szintű csökkenése ellenére jobban teljesített a többi iparághoz képest 2009 első félévében, amely elsősorban az EU-források által generált addicionális keresletnek tulajdonítható. A szolgáltató szektor hozzáadott értéke ugyanebben az időszakban 3,1%-kal csökkent éves szinten, a kereskedelem és vendéglátás 7,4%-kal szűkült a turizmus visszaesése miatt. A kiskereskedelmi szektor szintén 7,4%-os visszaesést szenvedett el éves szinten, míg a pénzügyi szolgáltatások hozzáadott értéke 3,1%-kal szűkült. A rendelésállomány zuhanása ellenére a beruházások csupán 4,9%-kal estek vissza az előző év hasonló időszakához viszonyítva, ami meglepő a különösen mély recesszió ismeretében. A

készletezés kedvezőtlen trendje miatt azonban a bruttó állóeszköz-felhalmozás 28,8%-kal szűkült 2009 első félévében.

Az export 2009 első félévében 16,3%-os visszaesést szenvedett el éves szinten, az import azonban nagyobb mértékben zuhant, elsősorban a gyenge belső kereslet, a beruházások és gépkocsi értékesítések visszaesése miatt. A nettó export így korábban sosem látott 566 milliárd forintot többletet mutatott, ami a GDP 7,3%-ának felel meg.

A krízis a munkaerőpiac számait és a vállalatok jövedelmezőségét is befolyásolta: a külföldi tulajdonban lévő vállalatok profitja 25%-kal esett vissza az előző év azonos időszakához képest. A hazai tulajdonú vállalkozások esetében a visszaesés kisebb mértékű volt, hiszen ezen vállalkozások nagyobb arányban tevékenykednek a kevésbé ciklikus piacokon (élelmiszeripar, személyes szolgáltatások). Az exportorientált cégek termelésének csökkentése vagy beszüntetése által az elbocsátások száma néhány hónap alatt elérte a 88 ezer főt. A munkanélküliségi ráta így gyorsan növekedésnek indult, áprilisra már 9,9%-on állt, majd szezonális hatások és közmunkaprogramok következtében júliusra 9,5%-ra mérséklődött. A nyári hónapok óta a ráta újra növekedésnek indult, októberre elérve a 10,4%-os szintet. A gyenge munkaerőpiac hatására jelentősen megnőtt a szociális kérelmek igénylése, amely így nyomást gyakorol a költség kiadási oldalára. A közületi fogyasztás 0,5%-kal, a szociális transzferek 1,2%-kal nőttek az egy évvel korábbi szintjükhöz képest. Ennek következtében a háztartások végső fogyasztásának 6,9%-os visszaesése mellett a magánfogyasztás 5,3%-kal szűkült éves szinten.

Magyarország külső finanszírozási helyzete jelentős mértékben javult. A folyó fizetési mérleg egyenlege 476 millió eurós többletbe fordult a második negyedévben, a korábbi 562 milliós hiány után. Ennek oka elsősorban a külkereskedelmi mérleg 1,815 milliárd eurós többlete, illetve a leányvállalatok 25%-kal alacsonyabb profitjának hazautalása.

A tőkemérleg esetén a nem adósságeneráló tételek 376 millió eurós hiányt mutattak 2009 első félévében, amely magasabb az előző évi 227 milliós értéknél. Ez a kisebb mértékben újra-befektetett profit, az FDI-kiáramlás és a külföldön lévő magyar érdekeltségek veszteségei miatt alakult ki. Mindezek következtében az ország finanszírozási képessége 891 millió euróval nőtt 2009 második negyedévében, ami a GDP 4%-át teszi ki. A nettó külső eladósodottság így továbbra is a GDP 52%-át teszi ki.

Az új kormány radikális válságkezelő lépéseket fogantatosított, többek között változások történtek az adó- és nyugdíjrendszerben. Ezen lépések ellenére az eredetileg tervezett 2,9%-os GDP arányos államháztartási deficitcél tarthatatlanná vált a vártnál mélyebb recesszió következtében. A visszaeső bevételek és a vártnál magasabb szociális jellegű kiadások következtében a kormányzat 2009. július elsejével általános ÁFA és jövedéki adó emelésre is kényszerült. Az IMF-fel és az EU-val egyetértésben a GDP arányos hiánycél 3,9%-on került meghatározásra. Az S&P október eleji pozitív közleményében a magyar szuverén adósság kilátását a korábbi negatívról stabilra javította.

II.1.2 A magyar jogrendszer

Jóllehet a jogszabályok nagy része már eddig is jelentős változáson ment keresztül, további módosítások várhatók az Európai Unió előírásaival való harmonizáció miatt. A zálogjog, a felszámolási- és csődjog közelmúltbeli, illetve közel jövőben hatályba lépő módosításai előreláthatólag erősítik a zálog-, illetve jelzálogjogosultak pozícióit. A lakáshitelezés állami támogatási rendszerére vonatkozó jogi szabályozás jelentősen befolyásolja a Kibocsátó üzletmenetét, fejlődési potenciálját. Nincs biztosíték arra, hogy a meglévő jogszabályok módosítása vagy új szabályok előírása nem fogja kedvezőtlenül befolyásolni a Kibocsátót.

II.2. ÁGAZATI SZINTŰ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátó termékei iránti keresletet jelentős mértékben befolyásolják a fundamentális gazdasági tényezők. A gazdaság általános állapota, a növekedés mértéke, a nominális kamatszint, az ingatlanpiaci trendek, az adópolitika és a költségvetési támogatási politika azok a legjelentősebb tényezők, melyek a kereslet általános mértékére az elmúlt időszakban még a szokásosnál is nagyobb hatást gyakoroltak.

A '90-es években még túlnyomórészt készpénz alapú volt a lakásfinanszírozás. A hitelek részaránya ekkor még 10% körül mozgott. A lakáshitelezéssel kapcsolatos támogatási rendszer bevezetésének köszönhetően 2000-től kezdődően ugrásszerűen emelkedett a jelzáloghitel-termékek iránti kereslet. A támogatási rendszer bevezetése ugyanakkor a költségvetés terheinek erőteljes növekedését eredményezte 2000-től kezdődően, ezért a következő években több lépcsős szigorításnak lehettünk szemtanúi, melynek keretében több alkalommal szűkítették az igénybevevői kört és csökkentették a kamattámogatások mértékét. Ezen lépésekkel a költségvetési megtakarítások mellett megpróbálták a „valódi” és nem pedig a spekulatív lakáshoz jutást segíteni, de ezen cél csak részlegesen valósult meg, viszont a lakásépítési és -vásárlási dinamika jelentősen csökkent. A változtatások további hatása a kamattámogatott forintbitelek fokozatos visszaszorulása lett, valamint a hitelügyek eltolódása a deviza-alapú konstrukciók felé. A támogatott forint konstrukciók egyre inkább elvesztették versenyképességüket a devizahitelekkel szemben, hiszen ezen hitelek felvétele sokkal nehezebb volt és magasabb kamat mellett lehetett hozzájuk jutni, mint az akkor még olcsónak számító devizahitelekhez. Az elmúlt másfél évben ez is jelentősen megváltozott, hiszen a régió bankpiaca sem tudta kivonni magát a pénzügyi válság hatásai alól, aminek következtében ma már korántsem olyan olcsón jutnak a magyarországi finanszírozó intézmények a devizaforrásokhoz, mint a válságot megelőzően, ami jelentősen megdrágította ezeket a hitelkonstrukciókat is. A világpiacon kialakuló szakasza rámutatott a - régióban széleskörűen elterjedt - devizaalapú hitelezés átlagosnál magasabb kockázataira.

A válság arra is felhívta a figyelmet, hogy mennyire fontos szerepe van a megfelelő ügyfél-minősítési rendszer kialakításának és a folyamatos monitoring tevékenységnek. Azon bankok ugyanis, akik kevésbé szigorú feltételek mellett folytattak hitelezési tevékenységet az elmúlt években, azoknak most nagyobb mértékű hitelportfólió-romlással kell számolniuk. A reálgazdaságba továbbgyűrűző válság egyre nagyobb problémákat okoz a foglalkoztatásban is (októberre már 10,4%-ra nőtt a

munkanélküliek aránya Magyarországon), ami egyre több embert sodor a fizetési gondokkal küzdők egyre szélesebb táborába. Napjainkban gyors ütemben romlanak a hitelportfóliók, ami folyamatosan növeli a hitelezők kockázatait, és jelentősen csökkenti a jövedelmezőségüket is (a nem teljesítő ügyfelek számának növekedése miatt bekövetkező veszteségek, illetve az egyre nagyobb arányú céltartalék-képzésen keresztül).

A hitelfelvételi lehetőségek beszűkülése, az ingatlanadó jövő évi bevezetése miatt megjelenő addicionális ingatlankínálat, a munkanélküliek számának megugrása miatt jelentősen csökkenő fizetőképes kereslet, és az egyre nagyobb számú kényszerértékesítés erősen kínálati túlsúlyossá tette a hazai ingatlanpiacot. A vásárlók inkább kívárnak, és ha módjuk van rá, akkor készpénzzel fizetnek. A fent leírtak mind az ingatlanok árának növekedése ellen ható tényezők, így nem zárható ki, hogy amennyiben a jelenlegi állapot fennmarad, akkor a következő hónapokban árcsökkenéssel fognak szembesülni mind az ingatlanulajdonosok, mind pedig a hitelezők (akiknél az ingatlanok jelentik a jelzáloghitelek fedezetét).

II.3. A JELZÁLOGBANKOKRA JELLEMZŐ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként Jelzálogleveleket bocsáthat ki, mely tevékenységet az utóbbi évtizedekben ilyen formában Magyarországon hitelintézetként folytatni nem lehetett, így a Jelzáloglevél-kibocsátás viszonylag új tevékenységnek tekinthető. A jelzálogbankokra vonatkozó jogszabályrendszer alapvetően a német szabályozást követi, és így egy igen erős és részleteiben gyakorlati tapasztalatokon nyugvó rendszer került Magyarországon bevezetésre.

A jelzálogbankok működését befolyásoló üzleti környezetre ható tényezők tendenciája egyértelműnek tűnik: a kormányzatok próbálják csökkenteni a támogatási rendszer következtében a költségvetésre nehezedő terheket, ami jelentősen csökkenti a támogatott forinthitelek piacának további bővülését. A trend évek óta csökkenő, és a 2009 októberében bevezetett változások tovább szűkítik a lehetséges hitelfelvevők körét. Mindaddig, amíg a magyar alapkamat nem lesz versenyképes a devizahitelek kamataival, addig érdemi fellendülés nem várható ebben a szegmensben, így a jelzálog-hitelintézetek kénytelenek lesznek tovább tolni a súlypontot a kereskedelmi banki jelzáloghitelek refinanszírozásának irányába.

Az intézményi kockázatot mérsékli, hogy a törvény a jelzálog-hitelintézetek működésére vonatkozóan igen szigorú előírásokat tartalmaz, amely erősen védi az UniCredit Jelzáloglevél tulajdonosokat, illetve a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozó jogszabályi háttér a jelzáloglevelek mögötti biztosítékokra vonatkozóan hitelbiztosítéki értékelést írnak elő, amely értékelési mód a kereskedelmi bankoknál általában alkalmazott módszereknél szigorúbb előírásokat tartalmaz.

A jelzáloghitelezési- valamint Jelzáloglevél és Kötvény kibocsátási tevékenység jogi környezete

A jelzáloghitelezés fellendüléséhez, a tevékenységet folytató jelzálog-hitelintézetek létrejöttéhez és a hitelezés forrásául szolgáló Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalához a törvényi háttérrel a Jht., a Tpt. és a Hpt. adja.

A Jht. szabályozza a jelzálog-hitelintézetek speciális működési és a Jelzáloglevél forgalomba hozatalának feltételeit, amelyek biztosíthatják a hitelintézet biztonságos működését, mind a hitelezési, mind a forrásgyűjtési (jelzáloglevél forgalomba hozatali) oldalról. Ezek a szabályok biztosítékokat jelentenek arra vonatkozóan, hogy

- a nyújtott jelzáloghitelek ingatlanfedezetei megfelelő piaci értéket képviseljenek (hitelbiztosítéki érték megállapításának szabályai)
- a jelzálog-hitelintézet által megvásárolt jelzáloghitelek, önálló zálogjogok megfelelő minőségűek legyenek (könyvvizsgálói minősítés)
- a Jelzáloglevelek fedezetei megfelelő összetételben rendelkezésre álljanak mind a forgalomba hozatalkor, mind a futamidő teljes ideje alatt (Vagyonellenőr, Fedezet-nyilvántartás Szabályai)

a) A jelzáloghitelekből eredő tőkekövetelések állományának mértéke nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló ingatlanok hitelnyújtás alapját képező együttes értékének (a továbbiakban: hitelbiztosítéki érték) 70%-át. A hitelbiztosítéki érték megállapításának módszertani elveit jogszabály határozza meg. Ennek alapján a jelzálog-hitelintézet hitelbiztosítéki érték megállapítási szabályzatot készít, amelyet a Felügyelet hagy jóvá.

b) Jelzálog-hitelintézet kizárólag pénzügyi intézmény vagy biztosító társaság jelzáloghiteleit vásárolhatja meg, előlegezheti meg (ideértve a faktoringot és a forfetírozást is), valamint számíthatja le (a továbbiakban együtt: jelzáloghitel-vásárlás), továbbá kizárólag csak jelzáloghitelhez kapcsolódó önálló zálogjog megvásárlása és részletvételi (halasztott fizetés) melletti visszavásárlása útján nyújthat refinanszírozást hitelintézetek számára. Jelzálog-hitelintézet azt a jelzáloghitelt, illetve azon jelzáloghitelhez kapcsolódó önálló zálogjogot vásárolhatja meg, amely jelzáloghitel megfelel a Jht. előírásainak, és a jelzálog-hitelintézettel szerződéses kapcsolatban álló pénzügyi intézmény vagy biztosító társaság könyvvizsgálójának minősítése szerint problémamentes minősítésű.

c) A Jelzáloglevélnek tartalmaznia kell többek között a Vagyonellenőr igazolását az előírás szerinti fedezet meglétéről, és annak Fedezet-nyilvántartásba történt bejegyzéséről. A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban levő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező értékű fedezettel nominális és nettó jelenértéken számítva is.

A fedezet lehet Rendes Fedezet, illetve pótfedezet. A fedezeten belül a Rendes Fedezet aránya nem lehet kevesebb 80%-nál. Rendes fedezetként azon jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a

kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetül kikötött jelzálogjog 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. Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként legfeljebb a 60% mértékig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan [a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-a (4) bekezdésének a) pontja], akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe.

A Kibocsátó – törvényi korlátok miatt – ügyfelei részére nem vezethet számlát, nem gyűjthet betétet. Így az ügyfél fizetőképességéről és -készségéről beszerezhető információknak a hitelességét a Kibocsátónak külön vizsgálnia kell.

A Kibocsátó fő profilja a megváltozott üzleti stratégia következtében a hitelintézetek hosszú lejáratú jelzáloghiteleinek refinanszírozása.

II.4. PIACI KOCKÁZATOK

A Kibocsátó kamat-, likviditási és árfolyamkockázatát folyamatosan figyelemmel kíséri.

II.4.1 Kamatkockázatok kezelése

Kamatkockázatok jellege

A Kibocsátó kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik.

A kamatkockázat jelentkezhet mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből.

A Jelzálogbank esetén a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korigált) hátralévő átlagos futamidejeinek eltéréseiből;
- a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzügyi hozamváltozásokból;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények törlesztési ütemének eltéréseiből;
- illetve a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

Kamatkockázatok kezelése

Alapvetően az eszközök és források lejáratú struktúrájának közelítésével és az átárazódási periódusok minél pontosabb megfeleltetésével igyekszik a Kibocsátó a kamatkockázatokat hatékonyan kezelni. A mérlegstruktúra jelentősebb átrendezésére irányuló döntések az Eszköz-Forrás Bizottság (ALCO) ülésein születnek. A döntés- előkészítés és a kamatpozíció változásának napi követése a Kibocsátó Treasury és Piaci kockázatkezelési területeinek a feladata. A kockázat mérése illetve számszerűsítése ún. Gap (kamatrés), BPV (bázispont érték) és VaR riportokkal történik. Mindez megfelel egyrészt a hatályos magyar jogszabályoknak, másrészt a tulajdonos által támasztott igen szigorú kockázatfigyelési követelményeknek.

Az eszközök és források lejáratú és átárazódási szerkezetének összehangolásán túl (mérlegmenedzsment) a Kibocsátó a kamatkockázatot (fedezeti célú) derivatív ügyletekkel, így elsősorban (egy- illetve keresztdevizás) kamatlábcseré ügyletekkel fedezheti. (A Kibocsátó IFRS előírások szerint Cash Flow Hedge-ként nyilvántartott fedezeti ügyletek kötésére kapott engedélyt az anyavállalattól.)

II.4.2 Devizaárfolyam kockázatok kezelése

A Kibocsátónak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket más devizában finanszírozza, mint ahogy az eszköz oldalon nyújtja.

Az így keletkező nyitott deviza pozíciót - melynek mértéke limittel szabályozott - a Kibocsátó Treasury és Piaci kockázatkezelési területei napi szinten figyelik. Ha a nyitott pozíció eléri a korábban meghatározott limit-szintet, akkor a Kibocsátó azonnali deviza konverzióval (spot) zárja azt. Mindemellett a devizaárfolyam kockázatot a Kibocsátó határidős, devizacsere, keresztdevizás kamatlábcseré ügyletekkel, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

II.4.3 Likviditási kockázat kezelése

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Kibocsátó likviditását alapvetően a követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratú megfeleltetése révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból - limitekkel szabályozott mértékig - lejáratú transzformációt is alkalmazhat.

A likviditás kezelése a Kibocsátó esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel összehangoltan történik, ennek ellenére a Kibocsátó Treasury és Piaci kockázatkezelési területei a likviditási helyzet figyelésére önálló, ún. strukturális likviditási riportot használnak. Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények lejáratú és mennyiségi eltérése az előírt maximum szint fölé emelkedik, a Kibocsátó rövid távú (nostro menedzsment) vagy a kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (strukturális likviditási menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

II.5. A KIBOCSÁTÓ HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉGÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK

A Kibocsátó alapvető tevékenységéből adódóan a hitelezési kockázat jelenti a fő kockázatát, ezen kockázatát megfelelően kialakított adóminősítési rendszerekkel kezeli, továbbá ágazati limitek felállításával (kockázatvállalási portfólió ágazati megoszlása) és optimális fedezeti portfólió meghatározásával igyekeznek a hitelkockázat korlátozását elősegíteni.

A Kibocsátó belső szabályzatai - melyek megfelelnek az UniCredit Bank Hungary Zrt. összevont kockázatkezelési elveinek - tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, a kockázatvállalási szerződések megkötésére, az ügyfelek és adósok minősítésére, a kockázatvállalási döntési rendre, a fedezetek értékelésére, a monitoringra, valamint az értékvesztésre és céltartalék képzésre vonatkozó eljárásokat.

II.5.1 A Kibocsátó hitelezési tevékenységének főbb területei és biztosítékai¹

2009-ben fontos változások történtek a Kibocsátó életében. Az UniCredit Group - melynek a Kibocsátó is tagja - a csoportszintű hatékonyság növelése érdekében 2009 első negyedévében szervezeti változásokat készített elő és hajtott végre, aminek eredményeképpen a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait - kiszervezett tevékenységként - az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. 2009. április 1-jétől a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel, valamint az üzleti ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügynöki megbízási szerződés keretében átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Felügyelet E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá. A refinanszírozási tevékenységet - mely az önálló-zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések keretében valósul meg - valamint a hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek kibocsátását továbbra is a Kibocsátó végzi.

A Jht. szerint a Kibocsátó Magyarország, az Európai Unió más tagállama vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államnak a területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog - ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is - illetve a jelzáloghitel nyújtásához kapcsolódóan állami készfizető kezesség fedezete mellett hitelezhet vagy vállalhat kötelezettséget. Forrásait alapvetően Jelzáloglevél és Kötvény kibocsátásával gyűjti.

A jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki a biztosítéki ingatlanon, amelynek földhivatal általi bejegyzését a vonatkozó törvény teszi lehetővé.

A biztosítéki ingatlanokon a Jelzálogbank első ranghelyi jelzálogjogot köt ki, illetve az első ranghelyre kerülést (pl. hitelkiváltás esetében) biztosítja: vállalati hitelek esetében előfeltétel az első helyi jelzálogjog biztosítása, magánügyfelek lakáshitelei esetében az építési vállalkozó építési hitelének visszafizetését követően, az albetétesített lakásingatlan létrejöttével lesz a Kibocsátó első helyi

¹ A jelen fejezetben szereplő adatok 2009. június 30-i fordulónapra vonatkoznak. A hiteladatok tőkeintézkedésre vonatkoznak

jelzálogjogosult. Önálló-zálogjog vásárlás esetében elenyésző kivétellel csak első ranghelyű zálogjog megvásárlására kerül sor. (Ilyen kivétel lehet például, ha a megelőző ranghelyű jelzálogjog jogosultja is a Kibocsátó.)

Üzleti ingatlanfinanszírozás

Ez a terület adja a hitelportfólió 13,62%-át. (A finanszírozott ingatlanok raktárak, irodaházak, hotelek, kereskedelmi központok, amelyek önálló cash-flow-val rendelkeznek). A Kibocsátó elsősorban projektársaságokat hitelez.

Jelenleg a hiteleket a Kibocsátó EUR-ban nyújtja, és általános elvárás, hogy az ingatlan bevételei is EUR-ban keletkezzenek, illetve EUR-hoz kapcsoltak legyenek.

Általánosan alkalmazott biztosítékok: 1. ranghelyű jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog, nyílt árbevétel engedményezés (elsősorban a finanszírozott ingatlanhoz kapcsolódó bérleti díj), az ingatlanok vagyonbiztosításának engedményezése, inkasszó jog az adós pénzügyintézeteknél vezetett számláin. Egyedi ügylettől függően egyéb biztosítékok bevonására is sor kerülhet.

Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A Kibocsátó üzletszerűen budapesti, illetve az agglomerációban lévő, új építésű lakások végfinanszírozását végzi, már az építési szakaszban. A lakásprojekt építését a Kibocsátó értékbecslői figyelemmel kísérik. Az építkezés befejezéséig minden folyósítás a Kibocsátóra óvadékolt bankszámlára történik. A felső finanszírozási korlát a hitelbiztosítéki érték 100%-a. A lakásfinanszírozási terület adja a teljes hitelportfólió 31,3%-át.

Az új hitelek folyósítása jellemzően devizában történik, (a lakáshitelek 53%-a devizahitel, döntően CHF), a HUF állomány döntő részét még mindig az államilag támogatott HUF hitelek adják. Ezek forrását a HUF-ban kibocsátott jelzáloglevelek biztosítják.

Refinanszírozás (Önálló-zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések)

Az önálló-zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal szembeni kivettség adja a Kibocsátó hitel kivettségének 51,28%-át. Ebben a finanszírozási formában a hitelezést a Kibocsátó szerződéses partnere, a kereskedelmi bank végzi önálló zálogjog kikötése mellett. A Kibocsátó az önálló zálogjogot vásárolja meg a partner kereskedelmi banktól, amelyet az egyidejűleg, részletfizetéssel visszavásárol. A Kibocsátó adósa a kereskedelmi bank, aki az adósa teljesítésétől függetlenül köteles a hitel törlesztésére. A partnerbank fizetési késedelme/nem teljesítése esetén a partnerbank hitelkövetelése törvényi engedményezés útján átkerül a Kibocsátóhoz, így másodlagos fedezetként a Kibocsátó biztosítéka a kereskedelmi bank ingatlanon alapított önálló zálogjoggal biztosított jelzáloghitel. Az ügylet kockázati kivettsége alacsony, mivel a Kibocsátó olyan banki kockázatot fut, amely ingatlanbiztosítékkal is fedezett.

Ezen üzletágon belül 80,79% a HUF, 4,84% az EUR és 14,37 % a CHF kitettség. A HUF kitettség mögött lakáscélú hitelezés refinanszírozása áll.

Termőföldvásárlás finanszírozása

Ez az üzletág jelenleg a teljes hitelállomány 3,48%-át teszi ki, közel 100%-a HUF kitettség. Az ügyletek elsődleges biztosítéka a finanszírozott termőföldön alapított 1. ranghelyű jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, az állami területalapú támogatásokra alapított zálogjog vagy - haszonbérbe adás esetén - haszonbérleti díjak nyílt engedményezése. Ezekon kívül egyedileg egyéb biztosítékok bevonására is sor kerülhet.

Kisvállalati üzletág

Ez az üzletág adja a teljes hitelportfólió 0,32%-át. A kisvállalati finanszírozás nem lett standardizálva, és csak néhány hitelt nyújtott a Jelzálogbank, egyedi bírálat alapján. A jelzálogjog és a vagyont biztosítás engedményezése minden esetben előírásra került.

II.5.2 A Kibocsátó kintlévőségeinek minősítése

A Kibocsátó 2009. június 30-i teljes hitelállományának 3%-a minősített, az értékvesztés teljes állománya pedig 760 millió forint volt. A külön figyelendőnél rosszabb kategóriába tartozó ügyletek a teljes kintlévőség 2,3%-át tették ki.

II.5.3 Jelzáloglevél fedezeti megfelelés

A Jelzáloglevél fedezetének rendelkezésre állásáról, illetve az ezt szabályozó Jht.14. §, valamint a jogszabályra épülő belső szabályzatok maradéktalan betartásáról a Kibocsátó Vagyonellenőre, a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft. minden kibocsátás kapcsán igazolást állít ki.

A Jelzáloglevél fedezeti megfeleltetés érdekében a Kibocsátó a hitelek előtörlesztését – a szerződésben engedélyezett eseteket kivéve – csak akkor fogadja el, ha a Jelzáloglevelek rendes fedezete Vagyonellenőrrel igazolhatóan az előtörlesztést követően is biztosított, vagy új aktív ügylettel az előtörlesztéssel egyidejűleg visszaállítható. A 2005. július 1-jétől hatályba lépett és 2006. január 1-jétől kötelezően alkalmazandó törvényi szabályozás értelmében a Kibocsátónak nettó jelenértéken számítva is biztosítania kell a Jelzáloglevelek fedezetét.

II.5.4 Ügyfélkockázat-kezelés

Minden ügyfél, akivel szemben a Kibocsátó kockázatot vállal, rendelkezik adósminősítéssel.

Az ügyfél- és partnerminősítést el kell végezni a kockázatvállalást megelőzően, minden ügyfél esetében, egyúttal a minősítési eljárásnak arra kell törekednie, hogy az adott ügyfél illetve partner

hitelképessége egyértelműen megállapítható legyen. Az ügyfél-rating aktualitását az ügyfél manager és a kockázatkezelő biztosítja.

Hitelintézeti, banki ügyfelek esetében a kockázat megítélése bankcsoport szinten történik, tehát nemcsak a magyarországi hitelintézet, hanem az egész bankcsoportra vonatkozó kockázatok is mérlegelésre kerülnek a kockázatvállalást megelőzően.

A Kibocsátó ügyfeleit kockázati szegmensekbe (kategóriákba) sorolja, a különböző ügyféltípusokra vonatkozóan eltérő adóminősítési rendszereket, minősítési kritériumokat alkalmaz. Meghatározott minősítési, hitelbírálati és hiteldöntési eljárást követően kerülhet sor az ügyféllel való kockázatvállalási szerződés megkötésére.

A Kibocsátónak újra el kell végezni a minősítési eljárást az alábbi események bekövetkezésekor:

- új hitel-előterjesztés benyújtása,
- hitelösszeg emelés vagy hitelhosszabbítás kérvényezése,
- auditált éves beszámoló benyújtásakor, a következő esedékes monitoring során,
- felülvizsgálat során,
- a tulajdonosi és hitelügylet struktúrában bekövetkező rizikó-releváns változások esetén.

A Kibocsátó által alkalmazott ügyfél minősítési skála 8 kategóriát (24 alkategóriát) tartalmaz a teljesítő ügyfelek és 3 kategóriát a nem teljesítő ügyfelek esetében.

A Kibocsátó a lakossági ügyfelek esetében egyszerűsített, standardizált minősítést végez.

II.5.5 A kockázatok kezelésének ellenőrzése, szabályozottsága

A Kibocsátó az UniCredit Bank Hungary Zrt. összevont felügyeleti körébe tartozó csoporttag, kockázatait összevont kockázatkezelési elveknek megfelelően kezeli. A Kibocsátó, mint a nemzetközi UniCredit Group tagja, figyelembe veszi a Group által kialakított kockázatvállalásra vonatkozó alapelveket, és beépíti azokat kockázatvállalási folyamataiba.

A kockázati alapelvek és stratégiák jóváhagyását az Igazgatóság végzi, az UniCredit Bank Hungary Zrt. alapelveivel és stratégiájával összhangban, a magyar jogszabályi előírások figyelembevételével. Az Igazgatóság rendszeres jelentéseket kap a Kibocsátó portfólió kockázati összetételéről és alakulásáról, mely alapján értékeli a kockázati stratégia megvalósulását.

A jogszabályok, szabályzatok betartását, a kockázatok mérését és mérséklését, a prudens működést az alábbi ellenőrzési szintek megléte biztosítja:

- a Kibocsátónál belső ellenőr működik, aki közvetlenül a Felügyelő Bizottságnak jelent,

- az összevont felügyelet alapján a Kibocsátó tulajdonosának (UniCredit Bank Hungary Zrt.) belső ellenőrzési szakterülete rendszeresen ellenőrzi úgy az üzleti, mint az egyéb tevékenységek folyamatait,
- a Kibocsátó könyvvizsgálója a KPMG Hungária Kft.,
- a Kibocsátó vagyoneellenőre a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft., aki a hitelezést széleskörűen felügyeli; jóváhagyta a hitelbiztosítéki érték kialakítására vonatkozó szabályzatot, folyamatosan ellenőrzi a hitelezés folyamatát, a hitelbiztosítéki értékeléseket és az esetlegesen észlelt rendellenességeket közvetlenül a PSZÁF-nak jelenti,
- a PSZÁF jogosult időszakosan helyszíni vizsgálat keretében átvizsgálni a Kibocsátó tevékenységét,
- az egyes ellenőrzési szinteken - úgy az általános működés, mint az egyes ügyletek szintjén - a szűrőpróbaszerű, részletes ellenőrzés rendszeresen megtörténik,
- az Eszköz-Forrás Bizottság felelősségi körébe tartozik az eszközök és források folytonos összhangjának a megteremtése, a piaci kockázatok kezelésével kapcsolatos stratégiai döntések meghozatala, különös tekintettel a likviditási kockázat, a kamatkockázat és a devizakockázat kérdéskörére,
- A Kibocsátó az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel összevont kockázatkezelés alá tartozik. Az egységesített kockázatkezelési elvek érvényesítése az UniCredit Bank Hungary Zrt. kockázatkezelésért felelős igazgatósági tagjának feladatkörébe tartozik.

II.5.6 A globális likviditási válság rövid távú hatásai a forintban denominált jelzáloglevelek és kötvények piacán

A hazai gazdaságot, bankrendszert, pénz- és tőkepiacokat elérő, 2008 őszén elmélyülő nemzetközi válság a Jelzáloglevelek és Kötvények piacára is érdemi hatást gyakorolt. A válság hatására megváltozott piaci környezet és befektetői magatartás a kibocsátói tevékenységet jelentősen befolyásolja rövid távon. A válság hatásai több fázisban jelentkeztek: első körben likviditási válság tört ki, amit a reálgazdaság válsága követett. A hazai befektetői és a makrogazdasági környezetet ugyan 2009 nyara óta fokozatos javulás jellemzi, a volatilis hozamkörnyezet, a hazai gazdaság teljesítményének és ezzel egy időben a hitelezési aktivitásnak a jelentős visszaesése növelik a Kibocsátó piaci kockázatait rövid távon.

A külföldi befektetők hazai tőkepiacok iránt megnyilvánuló átmeneti bizalomvesztése, a beszűkült bankközi likviditás, valamint az MNB által eszközölt 300 bázispontos alapkamat emelés számottevő hozamemelkedést indukált az állampapír-piacon, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények piacán egyaránt 2008 októberében. A hazai bankrendszer stabilitását elősegítő nemzetközi hitelkeret-megállapodás és a kormány válságkezelő programja tompította a globális válság azonnal mutatkozó

hatásait, a megugró országkockázati és likviditási felár azonban jelentősen növelte a Kibocsátó finanszírozási költségét, illetve a megújítási kockázatát. A 2009 folyamán végbement jegybanki kamatcsökkentések, az ország kockázati és likviditási felárainak csökkenése (mely részben a kormány kiigazító programjának köszönhető bizalomerősödésnek, részben pedig a pénz- és tőkepiacokra visszatérő kockázatvállalási hajlandóságnak tudható be) a válság elmélyülése után kialakult állapothoz képest várakozásunk szerint alacsonyabb szinteken stabilizálja a Kibocsátó finanszírozási költségeit rövid távon. A piaci környezet újbóli - akár jelentős - romlásának kockázata azonban továbbra is számottevő.

A globális válság hatásmechanizmusának következő fázisa a (Program összeállításakor is zajló) reálgazdasági válság. Magyarország esetén ez többek között a második negyedéves GDP 7,4%-os év/év alapú (naptárhatással szűrt) visszaesésében, a munkanélküliség ütemének pedig 10% fölé történő gyorsulásában (2009 októberében: 10,4%) és az exportdinamika erőteljes lassulásában csúcsosodik ki 2009 második negyedévében. A fenti makrogazdasági folyamatokkal párhuzamosan a visszaeső hitelezési tevékenység a jelzálogbankok – beleértve a Kibocsátót is – esetén a finanszírozási szükséglet, így a nettó jelzáloglevél- és kötvény-kibocsátás visszaesését eredményezi, rövid távon konzerválva a jelzáloglevél/kötvény-piac likviditási zavarait.

III. FELELŐS SZEMÉLYEK

Az Alaptájékoztatókban foglalt információkért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felel.

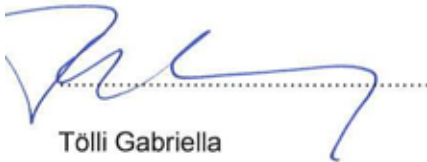
Alulírott Kibocsátó és Vezető Forgalmazó egyetemleges felelősséget vállalunk azért, hogy a jelen Alaptájékoztatók a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, továbbá a jelen Alaptájékoztatók nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2009. december 29.

Kibocsátó:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató



Lugosi Zsuzsanna
üzletkötő

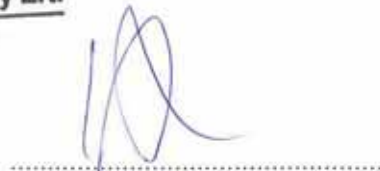
Vezető Forgalmazó:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

UniCredit Bank Hungary Zrt.
2.



Paolo Spada
vezérigazgató-helyettes



Csáky Attila
igazgató

IV. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ ÉS VAGYONELLENŐR MEGNEVEZÉSE

Könyvvizsgáló: KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági
Tanácsadó Kft.

1139 Budapest, Váci út 99.

A könyvvizsgálatért személyében is
felelős természetes személy dr. Eperjesi Ferenc (könyvvizsgálói eng.: 003161)
könyvvizsgáló 2007. március 7. napjától:

Vagyonellenőr: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló és Gazdasági
Tanácsadó Kft.

1077 Budapest, Wesselényi u. 16. (Nyilvántartásba vételi sz.:
001464)

David Wake üzlettárs

Barsi Éva üzlettárs (kamarai tagsági szám: 002945)

Balázs Árpád üzlettárs (kamarai tagsági szám: 006931)

PricewaterhouseCoopers Tanácsadó Kft. (mint teljesítési segéd)

Dr. Flaskay Károly igazgató (engedélyszám: 3081)

V. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

V.1. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (továbbiakban: Alapító) alapított. 1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, melynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Kibocsátó korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. (BA/CA 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 részvény adásvételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db, 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. 1.000.000 forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Kibocsátó tulajdonosai - 2005. december 31-én - a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%-ban). A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db 1 millió forint névértékű törzsrészvényét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

A Kibocsátó alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal bírnak, és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel.

Lényeges események, változások

2009-ben fontos változások történtek a Kibocsátó életében. Az UniCredit Group - melynek a Kibocsátó is tagja - a csoportszintű hatékonyság növelése érdekében 2009 első negyedévében szervezeti változásokat készített elő. Ennek célja az volt, hogy a Kibocsátó ügyfelei igényeit még magasabb színvonalon szolgálja ki, és termékkínálatából még inkább testreszabott megoldásokat nyújtson számukra. A szervezeti változások eredményeképpen a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait – kiszervezett tevékenységként – az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. 2009. április 1-jétől a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel, valamint az üzleti ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügynöki megbízási szerződés keretében átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Felügyelet E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá. A refinanszírozási tevékenységet – mely az önálló-zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések keretében valósul meg – valamint a hitelezési tevékenység forrásául szolgáló Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátását továbbra is a Kibocsátó végzi.

V.2. A KIBOCSÁTÓ ADATAI

Cégnév:	UniCredit Jelzálogbank Zrt.
Székhely:	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Telefonszám:	36-1-301-5500
Alapítás ideje:	Alapító okirat kelte: 1998. június 8.
Működési időtartam:	határozatlan időtartamra alakult
Üzleti év:	megegyezik a naptári évvel
Cégbejegyzés helye:	Magyarország, Budapest, Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6492-114-01
Adószám:	12399596-4-44
Irányadó jog:	a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései

A közelmúltban nem történtek olyan események, amelyek jelentős mértékben befolyásolták volna a Kibocsátó fizetőképességét.

VI. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

VI.1. FŐ TEVÉKENYSÉGI KÖRÖK

2009-ben fontos változások történtek a Kibocsátó életében. Az UniCredit Group - melynek a Kibocsátó is tagja - a csoportszintű hatékonyság növelése érdekében 2009 első negyedévében szervezeti változásokat készített elő és hajtott végre, aminek eredményeképpen a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait - kiszervezett tevékenységként - az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. 2009. április 1-jétől a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel, valamint az üzleti ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügynöki megbízási szerződés keretében átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Felügyelet E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá. A refinanszírozási tevékenységet - mely az önálló-zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések keretében valósul meg - valamint a hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek kibocsátását továbbra is a Kibocsátó végzi.

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- üzleti ingatlanfinanszírozás;
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása;

- refinanszírozás (önálló-zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések);
- termőföldvásárlás finanszírozása;
- Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás.

VI.1.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási üzletág kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A kölcsön célja lehet ingatlan piaci értékesítésre történő építése, illetve fejlesztése, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés, valamint jó minőségű ingatlanportfólió összeállítása és kezelése. A kölcsönök elsődleges biztosítéka a Kibocsátó által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz, vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Kibocsátó. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyeknek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, ezért a finanszírozás során elsősorban devizahiteleket (azon belül is az euró a domináns) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

VI.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A Kibocsátó lakáscélú finanszírozást ajánl azon magánszemélyeknek, akik a vele 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat kívánják megvásárolni, és akiket hitelképesnek minősít. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve a Budapestet körülölelő agglomerációs övezetben található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban. Ezen ingatlanok vételi ára gyakran a piaci átlagár fölött van, ebből következően nagyobb hiteligény jelentkezik. Ennek megfelelően a Kibocsátó lakossági portfóliójában az átlagos hitelnyagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatok fölött található.

A hazai piaci trendnek megfelelően a Kibocsátónál is elérhetőek a legváltozatosabb ügyféligényt is kielégítő devizahitel-konstrukciók, melyek portfólión belüli részesedése mindinkább növekvő tendenciát mutat. Továbbra is igaz azonban, hogy az új építésű ingatlanok esetében devizabelföldi hiteligénylőknél a 2009. június 30-ig benyújtott kérelmek esetében elérhető állami támogatás mértéke még jelentősnek mondható, így a devizahitel-termékek iránti igény az államilag támogatott hitelrész feletti szegmensben jelentkezik leginkább a Kibocsátó devizabelföldi hiteligénylői körében. Ezen felül a devizahitel-termékek térnyerése azzal a ténnyel is magyarázható, hogy a Kibocsátónál nagy számban jelentkeznek – hazánkban jellemzően a fővárosban – befektetési céllal lakóingatlan vásárló devizakülföldi ügyfelek. Ezen ügyfelek körében egyrészt külföldi devizában keletkezik a jövedelem, másrészt az államilag támogatott konstrukcióra nem jogosultak, s jellemzően magasabb vételárú ingatlanokat vásárolnak, így általában magasabb összegű finanszírozási igényük jelentkezik. A fent felsorolt tényezők következtében ezen lakóingatlan-vásárlások hitelezése devizában történik.

A Kibocsátó 2009. április 1-i hatállyal ügynöki megállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel. Az ügynöki megállapodás értelmében a Kibocsátó privát hitelezési tevékenységének jelentős elemeit (új hitelügyletek akvirálása, meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos tevékenységek) az UniCredit Bank Hungary Zrt. vonatkozó területei végzik. A privát hitelezés (vevőfinanszírozás) alapját képező együttműködési megállapodások és partneri kapcsolatok üzleti kezelését szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. vette át 2009. április 1-jétől.

A Kibocsátó 2009. április 1-jétől új együttműködési megállapodást nem köt építési vállalkozókkal. A már megkötésre került együttműködési megállapodások keretében az építési vállalkozó projektjében lakásingatlant vásárló vevők részére továbbra is nyújt lakáscélú hitelt. Az építési vállalkozó átszerződése esetén, amennyiben együttműködési megállapodást köt az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, a Kibocsátó megszünteti ezen vevőkör közvetlen finanszírozását.

Az üzletág második féléves eredményeit jelentősen befolyásolta az építőipart és lakásértékesítési piacot negatívan érintő gazdasági visszaesés, illetve a jogszabályi környezet változása (állami támogatások megszűnése, ÁFA-emelkedés). Az állami támogatásokra vonatkozó igénylés - a vonatkozó kormányrendelet módosítása miatt - 2009. július 1-jétől nem fogadható be. Az állami kamattámogatott hitelek 2009. október 1-jétől új feltételekkel igényelhetők, azonban a Kibocsátó ilyen irányú kérelmeket nem fogad be, a terméket kizárólag az UniCredit Bank Hungary Zrt. kínálja az ügyfeleknek.

VI.1.3 Refinanszírozás (Önálló zálogjog vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések)

A refinanszírozási üzletág a következő két területen biztosít forrásokat partnerei részére: kamattámogatott forint-refinanszírozás és deviza-refinanszírozás. A lakáscélú állami kamattámogatott forinthitel konstrukciók Magyarországon 2009. június 30-ig alapvetően két módon voltak elérhetők. Az egyik lehetőség a jelzálogbankok általi közvetlen folyósítás, a másik pedig a hitelintézetek által nyújtott jelzálogkölcsön. Ezekhez az ingatlan biztosítékú kölcsönökhöz az állami ún. forrásoldali kamattámogatás akkor vehető igénybe, ha a folyósított kölcsön forrása jelzáloglevél kibocsátásból származik. Hitelintézetek oly módon juthatnak ilyen forráshoz, hogy egy jelzálogbankkal ún. önálló-zálogjog vásárláson alapuló együttműködési megállapodást kötnek. A Kibocsátó szempontjából jelentős változás, hogy a Kormány átalakította a kamattámogatási rendszert, mely 2009. október 01-jétől lépett hatályba. Az átalakítás eredményeként a jövőben a kamattámogatás nem kapcsolódik közvetlenül a jelzáloglevél-kibocsátásból származó forrásokhoz.

Az önálló-zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések keretében a Kibocsátó üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint- és devizarefinanszírozást kínál.

A lakáscélú kereskedelmi banki együttműködések célja alapvetően a szerződő felek (kereskedelmi bank és jelzálogbank) jelzáloghitelezésben való szoros együttműködése.

Ennek keretében

- a kereskedelmi bank jelzáloghitelt nyújt;
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerint önálló zálogjogot alapít;
- a jelzálogbank - a kereskedelmi bank visszavásárlási kötelezettsége mellett - megvásárolja a kereskedelmi bank által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek

Az üzletág sikerességének alapvető mozgatórugója a partnerbankokkal fenntartott kiváló együttműködés.

VI.1.4 Termőföldvásárlás finanszírozása

A Kibocsátó háromféle hitelkonstrukciót alakított ki magánszemélyek adás-vétel útján történő termőföld vásárlására. A birtokfejlesztési hitel konstrukciót azon mezőgazdasági termelők részére ajánlja, akik megfelelnek az FVM hatályos rendeletében meghatározott kamattámogatásra jogosultság kritériumainak. A kiegészítő birtokfejlesztési hitel azon mezőgazdasági termelők részére került kialakításra, akik a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2008-ban létrehozott jogutódja) által pályázatási eljárással, vagy magánforgalomban történő termőföld értékesítés/vásárlás során olyan termőföldre(ke)t kívánnak megvásárolni, melynek ellenértéke magasabb, mint a kamattámogatott birtokfejlesztési hitel maximális hitel összege.

A Kibocsátó azon magánszemélyek részére is kínál megoldást, akik termőföldvásárlás esetén (magánforgalom/MNV Zrt. pályázat) nem felelnek meg a kamattámogatott birtokfejlesztési hitel jogszabályi háttérének, illetve kamattámogatást nem kívánnak igénybe venni. Részükre alakította ki a Kibocsátó az általános termőföld-vásárlási konstrukciót.

A Kibocsátó üzletszerű birtokhitelezési tevékenységet (új birtokhitelek folyósítását) 2009. április 1-jétől nem folytat, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos tevékenységeket a két bank közötti ügynöki megállapodás értelmében 2009. ápr.1-jétől az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

VI.1.5 Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás

A Kibocsátó a saját és refinanszírozott hitelállományának forrásait alapvetően Jelzáloglevél és Kötvény kibocsátás útján biztosítja.

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala általában kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Kibocsátó forrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, a hasonló célú piaci kamatozású termékekhez képest alacsonyabb kamatozású hiteleket tudjon kínálni, valamint hogy ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni. A kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények paramétereinek meghatározásánál számos tényezőt kell figyelembe venni, pl. a

finanszírozott hitelportfólió tulajdonságait, az eszköz-forrás struktúrát, illetve a nemzetközi és a hazai tőkepiaci környezet alakulását.

A Kibocsátó rendszeresen bocsát ki Jelzálogleveleket és Kötvényeket. A kibocsátásoknak alapvetően két formája lehetséges a Program keretén belül. Lehetőség van nyilvános, tőzsdére bevezetett és nyilvános, tőzsdére be nem vezetett kibocsátások lebonyolítására.

A Kibocsátó ezen Program keretein kívül is bocsáthat ki Jelzálogleveleket/Kötvényeket, nyilvánosan és zárt körben is. Zártkörű kibocsátás során a Jelzáloglevelek és Kötvények konkrét befektetői körben kerülnek értékesítésre.

A Kibocsátó nyilvános kibocsátásaira jellemzően aukciós formában kerül sor.

Elsősorban a hosszabb lejáratú, nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények kerülnek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére (lásd az I.12. és a XVI. fejezetekben).

Mivel a lakosság körében a kamattámogatott hitelek vonatkozásában inkább a hosszabb kamatperiódusú lakáshitel-termékek a népszerűek, a tőkepiaci környezet függvényében a Kibocsátó is nagyobb arányban bocsát ki hosszabb kamatperiódusú vagy fix kamatozású Jelzálogleveleket és Kötvényeket. A befektetői oldalon szintén a fix kamatozású papírok a keresettebbek, melynek oka alapvetően a tőkepiaci tendenciák korlátozott kiszámíthatóságában rejlik. Annak ellenére, hogy a Jelzáloglevelek az állampapírokéval megegyező vagy akár kedvezőbb kockázati besorolással rendelkeznek, és azoknál magasabb elérhető hozamot biztosítanak, még mindig nem jellemző a jelentős lakossági részvétel a nyilvános aukciókon.

A hitelezési tevékenység során jellemzően 1 és 5 éves kamatperiódusú hiteleket kínál a Kibocsátó hitelfelvevő ügyfelei részére. Ennek megfelelően a Jelzáloglevél és Kötvény kibocsátások is elsősorban 1 és 5 év közötti lejáratú fix kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények formájában valósulnak meg, azonban a Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében lehetőség van ettől eltérő futamidejű, illetve változó kamatozású, valamint Diszkont Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátására. A hosszabb lejáratú, nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények jellemzően bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére, ezzel is növelve a Jelzáloglevelek és Kötvények likviditását, hiszen ezen Jelzáloglevelek és Kötvények vásárlói elsősorban professzionális nagybefektetők, akik számára a likvid másodlagos piac és a folyamatos árjegyzés elengedhetetlen.

VI.2. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

VI.2.1 A magyar gazdaság helyzete (2008-2009) és kilátásai (2009-2010)

A rövid távú növekedési kilátások tekintetében az UniCredit Group nem ítéli kedvezőtlen jelnek a készletállomány 2009 első félévben végbement jelentős csökkenését, mivel bizonyos exportpiacok erősödése a vállalatok készletfeltöltésén keresztül várhatóan jelentősen növelheti majd a kibocsátási volument az elkövetkező negyedévekben. Ennek megfelelően az UniCredit Group a szezonálisan kiigazított GDP (negyedév/negyedév) adat esetén javulásra, mérsékelt bővülésre számít a negyedik negyedévben. A készletek feltöltése azonban várhatóan fokozatosan megáll 2010 első két negyedévében, így a bruttó hazai termék jövőre is negatív tartományban maradhat éves viszonylatban. A következő negyedévekre vonatkozó pesszimizmust elsősorban a várhatóan gyengén alakuló belföldi kereslet indokolja (az UniCredit Group hazai keresletre vonatkozó előrejelzése 3,8%-os év/év visszaesés 2010-ben), amely főként a bankok gyenge hitelezési tevékenységének, a munkabérek csökkenésének és a munkanélküliség emelkedésének tulajdonítható. Bár az állóeszköz beruházások volumene a gépjárműipari beruházások által várhatóan emelkedni fog, ez egyben az import növekedését is eredményezi majd. A fenti tényezők alapján az UniCredit Group 2010-ben 0,6%-os GDP csökkenést prognosztizál éves viszonylatban.

A fogyasztói árak alakulása 2009 harmadik negyedévében pozitív meglepetés okozott, az árak csökkenése azonban a belső kereslet jelentős visszaesését támasztotta alá. A júliusi és augusztusi inflációs adatok azt tükrözték, hogy a kiskereskedők az ÁFA és jövedéki adó emelés hatásának csak körülbelül mintegy egyharmadát tudták a fogyasztókra tovább terhelni. A fentiek következtében a fogyasztói árszínvonal a korábbi várakozásoknál alacsonyabb szintre emelkedett az adóemelés hatására, amelyet figyelembe véve az UniCredit Group 2009. év végi inflációs várakozása a korábbi 6,5% év/év emelkedésről 5,2%-ra módosult. A gyenge belső kereslet és az erősödő forint hatására (a nyersanyagárak kedvezőtlen bázishatása ellenére) a fogyasztói árak emelkedése a jegybank 3%-os (év/év) inflációs céljánál alacsonyabb lehet 2010 harmadik negyedévében. Az UniCredit Group várakozása (1,8% év/év), amely azt a jelentős kockázatot tükrözi, hogy a fogyasztói árak emelkedése éves viszonylatban nem éri el az inflációs célt 2010 végén.

Az IMF és az EU jóváhagyta a GDP arányos költségvetési hiánycél 3,9%-ra történő emelését, amely még mindig a legalacsonyabb költségvetési hiányt jelenti a régióban. Ez a tény egy olyan időszakban került a figyelem középpontjába, amikor a környező országok fiskális kondíciói jelentősen romlottak. A rendszerben lévő tartalék ellenére a vártnál kedvezőtlenebb növekedési pálya veszélyezteti a 2009-es hiánycél elérést, míg a továbbra is gyenge belső kereslet és a lehetséges kormányváltás a 2010-re érvényes hiánycél (jelenleg a GDP 3,8%-a) felülvizsgálatát eredményezheti.

Az inflációs pályavárakozásoknál kedvezőbb alakulása és a stabilizálódó kockázati felár (erősebb forintárfolyam és 200 bázispont közelébe süllyedő 5 éves euró CDS) hatására az MNB 2009 júliusában újból elindította a kamatvágási ciklust. A júliusi 100 bázispontos kamatcsökkentést további összesen 200

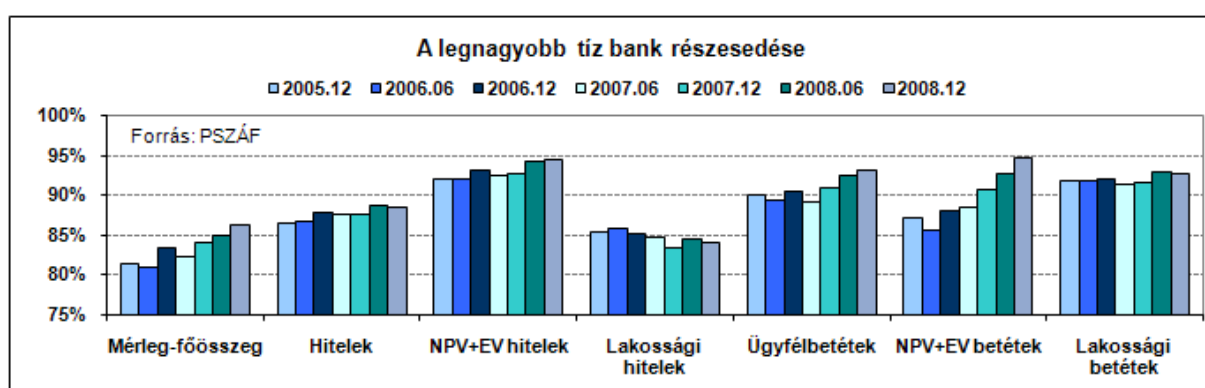
bázispontos vágás követett augusztusban, szeptemberben, októberben, illetve novemberben. Bár a jegybank nem rendelkezik árfolyamcélal, a Monetáris Tanács egyes tagjainak kommunikációja alapján az MNB által preferált Forint/Euró árfolyamsáv 265-285 körül lehet. Az UniCredit Group véleménye szerint a fő kérdés 2009 utolsó negyedében az, hogy a jegybank hogyan tudja fékezni/megállítani a forintba nehezedő felértékelődési nyomást, amely a folyó fizetési mérleg jelentős javulásából, (az egyenleg a második negyedévben 476 millió euró pozitívummal zárt) és a kockázati étvágy növekedéséből eredhet. A fentiekkel összhangban az UniCredit Group 2010-ben további 50 bázispontos kamatcsökkentésre számít.

VI.2.2 A magyar bankrendszer

Az 1990-es évek kezdete óta a magyar bankrendszer gyorsan konvergált a haladó nyugati országok bankrendszereihez a termékek / szolgáltatások választéka és minősége, a működési megbízhatóság, a prudenciális szabályozás, a nyereségesség, valamint a vezetési rendszerek tekintetében. (Mivel a kilencvenes évek bankkonszolidációja során a magyar bankok többsége külföldi stratégiai befektetők ellenőrzése alá került.) Ezzel párhuzamosan számos „zöldmezős” külföldi kereskedelmi bank telepedett meg Magyarországon, amelyek - organikus növekedés vagy felvásárlás révén - maguk is a piac meghatározó szereplőivé váltak. Ennek eredményeként az élvonalbeli magyar szereplők vezető olasz, osztrák, belga, német és amerikai bankok sikeres helyi leányvállalataiként működnek, így a magyar piacon számos különböző vállalati kultúra verseng a domináns szerepért.

A piac szerkezete

A kereskedelmi banki tevékenység amúgy is igen erős koncentrációja 2008 folyamán szinte minden területen növekedett, így a 10 legnagyobb hazai piaci szereplő részesedése a legtöbb területen meghaladta a 2007-ben mért szintet. A legnagyobb bankok részaránya többé-kevésbé változatlan maradt 2008-ban. A lakossági hitelezés és a lakossági betétek területén a közép- és kisbankok piaci részesedésének növekedése, azaz a piaci koncentráció mérséklődése tapasztalható.

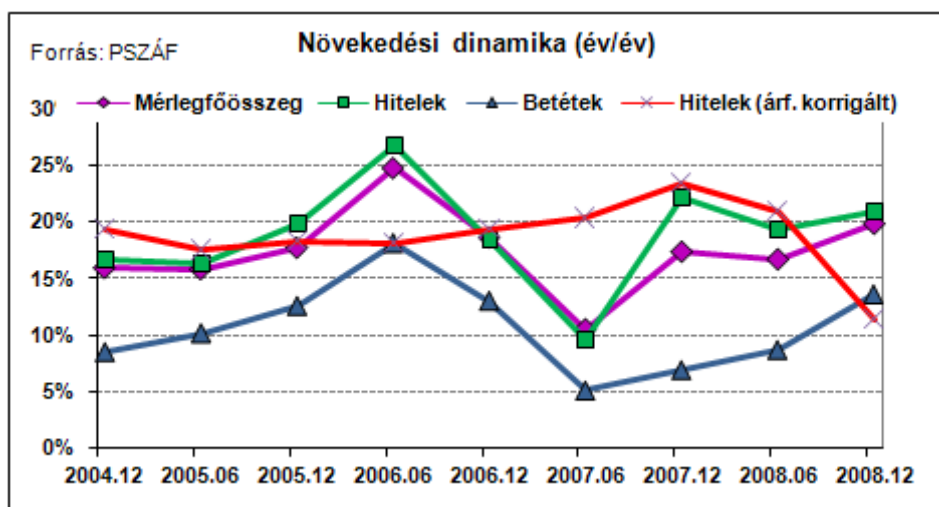


Megjegyzés: NPV: Nem Pénzügyi Vállalatok; EV: Egyéni Vállalkozók

Eszközök

Az elmúlt évek tendenciáját folytatva a bankszektor bővülése dinamikus maradt 2008-ban is, a lassuló nemzetgazdaság ellenére, mivel a mérlegfőösszeg csaknem 20%-kal nőtt, ami jelentősen meghaladja a magyar GDP 0,4 %-os növekedését. Ez az expanzió azonban főként a devizaárfolyamok mozgásának

átértékelési hatásából származott, ugyanis az ezen hatásoktól megtisztított adatok alapján az eszközoldali tevékenység lendületében 2008 során folyamatos lassulás volt látható, s az állománynövekedés mértéke csupán a felét tette ki a korrigálatlan 20%-os értéknek. A betétállomány növekedési üteme 14%-os volt 2008-ban, ami főként a hazai bankok által 2008 második felében beindított agresszív betétgyűjtési kampányoknak volt köszönhető. A betéti expanzió mértéke azonban így is elmarad a hitelállomány növekedésétől, így a hitel/betét arány tovább emelkedett az év során, azonban a dinamikában megfigyelhető különbség nagyrészt a hitel- és betéti állomány jelentősen eltérő deviza-összetételének volt köszönhető. (Árfolyamszűrt alapon a hitel- és betétállomány expanzió közötti eltérés megszűnt.)



Hitelszerkezet:

Az elmúlt négy évben megfigyelhető hitelszerkezet-átalakulási trend 2008-ban is folytatódott: a lakossági hitelek mérlegen belüli aránya tovább emelkedett, míg ezzel párhuzamosan a vállalati hiteleké ugyanilyen mértékben csökkent. Az elmúlt évek változásait az alábbi táblázatban található adatok segítségével mutatjuk be.

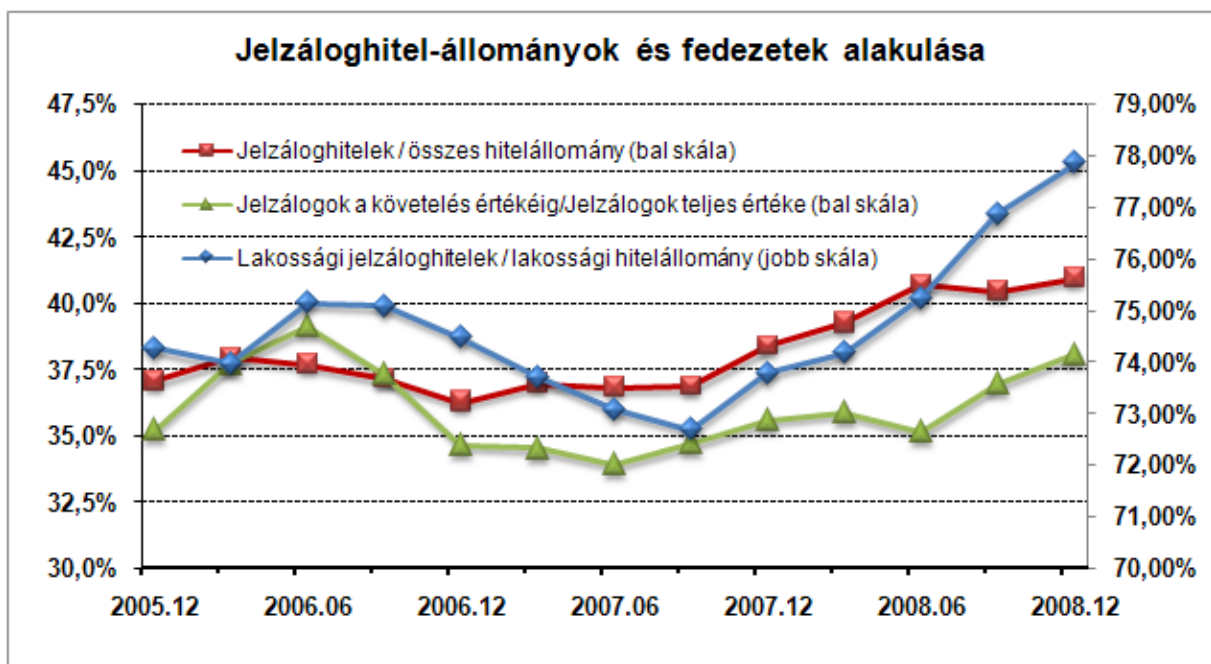
	2004.12	2005.06	2005.12	2006.06	2006.12	2007.06	2007.12	2008.06	2008.12
Hitelek (mrd Ft)	9 482,6	10 260,3	11 370,7	13 007,3	13 473,7	14 258,4	16 438,7	17 020,0	19 872,9
- nem pü-i vállalatok és egyéni vállalkozók	48,3%	45,7%	46,7%	44,6%	43,9%	42,2%	40,5%	39,4%	36,5%
- mikro-, kis- és középvállalatok	11,0%	11,1%	10,0%	9,9%	11,8%	11,2%	10,7%	11,1%	11,0%
- projekthitelek	11,7%	11,8%	11,2%	10,6%	10,6%	10,9%	10,8%	12,0%	12,0%
- nagyvállalati hitelek	25,6%	22,7%	25,5%	24,2%	21,5%	20,1%	19,0%	16,4%	13,5%
- lakossági hitelek	26,7%	27,4%	29,0%	29,8%	31,4%	32,5%	32,6%	34,1%	36,0%
- lakáscélú	18,7%	18,7%	18,8%	18,3%	18,9%	18,9%	18,1%	18,4%	19,0%
- fogyasztási célú	5,5%	6,9%	8,3%	9,4%	10,3%	11,0%	11,8%	13,0%	14,6%
- személyi hitel	3,9%	2,8%	3,0%	2,6%	2,6%	2,7%	2,6%	2,6%	2,6%
- gépjármű vásárlási hitel	0,8%	1,0%	1,2%	1,4%	1,6%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%
- szabadfelhasználású jelzáloghitel	0,0%	2,4%	3,2%	4,7%	5,4%	6,1%	7,3%	8,5%	10,1%
- áruvásárlási és egyéb	0,9%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,4%	0,4%	0,3%
- külföldnek nyújtott hitelek	4,5%	5,3%	5,2%	5,6%	6,3%	7,3%	9,2%	10,7%	12,3%

Forrás: PSZÁF

2008 végén a fent említett két kategória már közel azonos súlyt képviselt a bankrendszer eszközei között: a lakossági hitelek a mérleg 36%-át, a vállalati hitelek pedig 36,5%-át tették ki.

A vállalati hitelezés terén tapasztalható csökkenés hátterében évek óta a nagyvállalati állomány folyamatos és jelentős visszaesése áll. A lakossági hitelek állománynövekedése szinte teljes mértékben a fogyasztási célú hitelek, ezen belül is a szabad felhasználású jelzáloghitelek arányának további növekedésének köszönhető. Ennek a termékcsoporthoz az aránya 2008-ban a mérlegfőösszeg 10%-a fölé emelkedett, ami részben átértékelési hatásnak tulajdonítható. (A szóban forgó állomány 95%-a svájci frank alapú hitel) Az összes fogyasztási hitel ma már a teljes lakossági hitelállomány több mint 40%-át teszi ki, ami a magas hitelköltségek, illetve a lakáshiteleknél rövidebb lejárat kedvezőtlen adósságszolgálati hatása miatt jelentős kockázatok forrásának tekinthető. A kelet-közép európai országok hirtelen és jelentős mértékben romló gazdasági teljesítménye egy másik jelentős kockázati tényezőt jelent a külföldi hitelek állományváltozásán keresztül. E hitelek állományi aránya az utóbbi években tapasztalt rendkívül gyors expanzióknak köszönhetően 2008 végére a bankok mérleg-főösszegének 12%-ára ugrott, amit kockázati szempontból az a tény is súlyosbít, hogy a szóban forgó állomány túlnyomó része koncentráltan, mindössze két hazai bank mérlegében jelentkezett.

A jelzáloggal fedezett hiteleknek a teljes hitelállományhoz mért aránya 2008 során végig a 40%-os szint környékén stagnált. A látszólagos változatlanság mögött azonban jelentős szerkezeti eltolódások húzódnak meg: egyrészt gyorsan nőtt a külföldre nyújtott, jelzálogfedezettel nem rendelkező hitelek aránya a teljes állományon belül, másrészt a belföldi hitelállományon belül gyorsan emelkedett a jelzálogfedezettel ellátott hitelek részesedése.



Forrás: PSZÁF

Általánosságban elmondható, hogy a jelzáloggal fedezett hitelek portfólióján belüli arányának növelése a hitelkockázat csökkentésének hatékony eszköze, jelen esetben azonban igen jelentős negatív módosító

körülmények árnyalták a képet. 2008-ban ugyanis mind a süllyedő ingatlanpiaci árak, mind pedig a hazai deviza árfolyamának alakulása a jelzáloghitelek hitel/fedezet arányának növekedésének irányába hatott, ami semmiképpen sem értékelhető pozitív fejleményként.

Források

A bankok ügyfélbetét állományának növekedése a 2007-ben tapasztalt lendületvesztést követően 2008-ban közel 14%-kal gyarapodott. A betétállomány növekedésének háttérében a magyarországi hitelintézetek agresszív belföldi forrásgyűjtési törekvései álltak, aminek következtében a lekötött forintbetétek után fizetett átlagos kamatok a 2007 decemberi 6,3%-ról 2008 végére 9,7%-ra emelkedtek. A bankok igen erőteljes forrásgyűjtési tevékenységének háttérében a külföldi források elérhetőségének szűkülése és jelentős mértékű drágulása állt. A reálkamatláb jelentős mértékben emelkedett, mivel a nominális kamatszint erőteljes emelkedése az infláció lassulásával párosult. A jelentősen megemelkedett reálkamat-szint és az agresszív betétgyűjtés azonban csak részben teremtett többletforrást a bankok számára, mert a lakossági betétállomány 17%-os bővülése mellett több szegmensben is csökkenés mutatkozott (a pénzügyi alapok által elhelyezett betétállomány 24%-kal, míg az egyéb alapok által elhelyezett állomány 3%-kal csökkent), ami inkább azt jelzi, hogy a lakossági megtakarítások átrendeződtek, s a bankbetétek felé tolódtak. A lakossági betételhelyezések jelentős emelkedése mellett a vállalati betétek állománya csupán 2%-kal bővült 2008-ban, míg az egyéb betételhelyezések kategória 25%-os bővülést tudhat maga mögött. (A belföldi alapok betétállományának csökkenését a külföldiek betétállományának növekedése ellensúlyozta.)

A forrásállomány megoszlását a következő táblázat mutatja:

	2005.12	2006.06	2006.12	2007.06	2007.12	2008.06	2008.12	2006.12	2007.12	2008.12
Ügyfélbetétek	50,6%	48,1%	48,4%	45,8%	44,1%	42,7%	41,8%	13,0%	6,9%	13,6%
- NPV+EV	15,7%	16,1%	16,3%	14,6%	14,2%	13,6%	12,0%	23,2%	1,6%	2,1%
- Lakossági	26,2%	24,5%	23,1%	22,2%	21,0%	20,0%	20,4%	4,3%	6,3%	16,6%
- Egyéb	8,8%	7,6%	9,0%	9,1%	9,0%	9,0%	9,4%	20,9%	18,2%	24,8%
- <i>Egyéb pénzügyi közvetítők betétei</i>	<i>2,2%</i>	<i>1,9%</i>	<i>2,9%</i>	<i>2,8%</i>	<i>3,1%</i>	<i>2,9%</i>	<i>2,5%</i>	<i>51,8%</i>	<i>28,6%</i>	<i>-3,0%</i>
- <i>Külföldiek betétei</i>	<i>3,8%</i>	<i>3,3%</i>	<i>3,3%</i>	<i>3,7%</i>	<i>2,7%</i>	<i>2,8%</i>	<i>3,5%</i>	<i>2,9%</i>	<i>-3,3%</i>	<i>55,0%</i>
- <i>Egyéb (kormányzat, biztosítók, pénztárak)</i>	<i>2,8%</i>	<i>2,3%</i>	<i>2,8%</i>	<i>2,5%</i>	<i>3,2%</i>	<i>3,3%</i>	<i>3,4%</i>	<i>20,3%</i>	<i>32,4%</i>	<i>26,7%</i>
Monetáris pü-i int.-ektől származó betétek	12,0%	13,4%	12,9%	14,1%	16,5%	16,0%	16,5%	27,1%	49,9%	19,9%
- Pénzügyi alapok betétei	1,7%	1,7%	2,4%	2,4%	2,7%	2,6%	1,7%	64,9%	32,3%	-23,9%
- Belföldi hitelintézetek betétei	2,7%	2,3%	2,4%	2,7%	3,2%	2,3%	2,1%	6,8%	53,9%	-22,6%
- Külföldi MPI betétek	7,6%	9,4%	8,1%	9,0%	10,5%	11,0%	12,7%	25,6%	54,0%	44,1%
Felvett hitelek	12,2%	12,7%	11,6%	12,1%	12,9%	12,4%	14,4%	13,2%	29,8%	34,3%
- Külföldiektől felvett hitelek	8,2%	8,4%	7,9%	7,2%	7,5%	7,4%	8,8%	13,4%	11,1%	42,5%
- Belföldiektől felvett hitelek	4,0%	4,3%	3,8%	4,9%	5,4%	5,0%	5,6%	12,9%	68,5%	23,0%
Saját kibocsátású, hitvisz. megtest. ép.-k	10,1%	9,4%	9,8%	10,2%	10,0%	10,7%	10,3%	15,0%	20,3%	23,8%
- Külföldön kibocsátott	1,8%	3,1%	2,9%	3,8%	3,9%	4,9%	4,7%	87,5%	59,6%	45,4%
- Belföldön kibocsátott	8,3%	6,4%	6,9%	6,4%	6,1%	5,8%	5,6%	-0,8%	4,1%	10,2%
Egyéb források	5,4%	6,5%	6,3%	6,4%	5,7%	7,4%	6,9%	39,3%	7,3%	41,8%
Hátrasorolt és vagyoni kötelezettségek	1,5%	1,6%	2,6%	2,6%	2,5%	2,2%	2,2%	100,1%	11,1%	5,9%
Saját tőke	8,2%	8,2%	8,7%	8,9%	8,3%	8,6%	7,9%	19,7%	16,8%	14,6%

Forrás: PSZÁF

Portfólió minőség

A magyar bankszektor portfóliójának minőségét tekintve elég jelentős változás történt 2008 végén, 2009 elején. Míg a problémamentes hitelek aránya 2002-től 2007-ig folyamatosan növekedett a mérlegfőösszegegen belül, addig 2008-ban komoly portfólióromlás indult el a válság kiteljesedésének következtében. A problémás, az átlag alatti és a kétes állomány jelentős emelkedést mutatott a teljes hitelállományon belül (22%, 55%, 31%). 2009 első negyedévében a folyamat felgyorsult, és az alábbi táblázat számaiból jól látható, hogy a helyzet milyen mértékben romlott tovább.

Hitel minőség	2004	2005	2006	2007	2008	2009 1.né	Változás 2008/2007	Változás 2009. 1. né/2008
Problémás hitelek aránya	2,90%	2,70%	2,50%	2,30%	2,70%	4,40%	17%	63%
Problémás hitelek (Mrd Ft)	339	374	397	536	656	1030	22%	57%
Átlag alatti	152	155	127	159	246	404	55%	64%
Kétes	80	76	101	147	193	294	31%	53%
Rossz	107	143	169	230	217	332	-6%	53%

Forrás: PSZÁF

Jövedelmezőség

A 2007-es visszaesés után 2008-ban is jelentősen csökkent a bankszektor jövedelmezősége. Az egyszeri tételek (vállalatértékesítés nyereségéből, illetve goodwill rendkívüli leírásából származó tételek) hatásától megtisztítva 34%-kal csökkent az adózott eredmény, míg ezen tételek figyelmen kívül hagyása nélkül 7%-os csökkenés volt tapasztalható. A bankok 2008. évi tőkejövedelmezősége (ROE) a korábbi években már kialakult csökkenő trendnek megfelelően alakult. (2007-hez képest újabb 3%-kal esett a mutató értéke, és így 2008 végén 14,3%-on állt a már korábban említett egyszeri tételek nélkül, azonban mindössze 10,7%-os szintet ért el.) Az eszközarányos jövedelmezőség (ROA) értékei a ROE értékek változásához hasonló módon és mértékben változtak.

A bankszektor jövedelmezőségét kifejező mutatók összesített táblázata:

	2003.12	2004.06	2004.12	2005.06	2005.12	2006.06	2006.12	2007.06	2007.12	2008.06	2008.12
Adózott eredmény (mrd Ft)	174,363	149,760	275,074	190,795	314,246	183,364	356,795	200,716	326,141	175,971	303,163
ROA (évesített)	1,50%	2,18%	1,95%	2,49%	1,96%	1,95%	1,86%	1,91%	1,49%	1,39%	1,17%
ROE (évesített)	17,10%	26,85%	23,40%	28,13%	22,29%	23,73%	22,97%	21,89%	17,45%	16,78%	14,34%

Forrás: PSZÁF

A szektor csökkenő ROE- és ROA-szintű jövedelmezőségét - jelentős súlyából adódóan - a nagybankok* csökkenő profitabilitása határozta meg, teljes mértékben ellensúlyozva a középbankok* és szakosított hitelintézetek* javuló eredményességét. (*az itt említett kategóriák a Felügyelet által kerültek definiálásra.) Külön említést érdemel a szakosított hitelintézeteknél megfigyelhető javulás, ugyanis ezen intézmények esetén 6%-kal növekvő ROE-szintű profitabilitásról lehet beszámolni. 2008-ban már csupán a bankszektor 71%-a ért el 15% fölötti tőkejövedelmezőséget (szemben az egy évvel korábbi 82%-os értékkel).

Jövedelmezőségi szempontból nagy jelentőséggel bír a bankok kamatmarzsának alakulása. Ezt a tételt vizsgálva megállapítható, hogy 2008-ban a 2007-es évhez hasonlóan jelentős mértékben megemelkedett mind a kamatbevételi, mind pedig a kamatkiadási oldal. Előbbi 31,81%-kal, míg utóbbi 51,42%-kal emelkedett, ami a forrásköltségek jelentős mértékű emelkedésének tudható be. Annak ellenére, hogy a kamatkiadások növekedési üteme jelentősen (közel 20%-kal) meghaladta a kamatbevételek növekedési ütemét (tehát nem került teljes mértékben áthárításra az ügyfelekre a kockázati felárak hirtelen megugrása, a likviditáshiány és a rendkívüli jegybanki kamatemelés miatt bekövetkező forrásdrágulás), a nettó kamatmarzs mégis növekedni tudott, igaz ennek a növekedési üteme elmaradt mind a 2007-es, mind pedig a 2006-os évtől és a kevesebb, mint 1%-os növekedés eszközarányosan már kamatmarzscsökkenést jelentett. A jövedelmezőséget befolyásoló másik meghatározó eredménytétel a nettó díj- és jutalékeredmény. Ez 2008-ban több mint 2%-kal csökkent 2007-hez képest, ami a jutalékbevételek 3%-os bővülésének és a jutalék-ráfordítások közel 10%-os emelkedésének eredőjeként alakult ki.

2008-ban a pénzügyi műveletek eredménye soron jelentős változás következett be 2007-hez képest, hiszen a bankokat - főként a forint hozamgörbe drámai emelkedése miatt - ért veszteségek (ezek túlnyomó része átértékelési veszteség) következtében több mint 33%-kal csökkent ennek a kategóriának az eredménye. A nettó értékvesztés és céltartalék-képzés soron megjelenő 35%-os növekmény erős jelzés a romló gazdasági környezetben megnövekedett kockázatokra vonatkozóan. A jövedelmezőség csökkenő trendje valószínűleg 2009-ben is fennmarad, hiszen a válság hatásai még csak most gyűrűznek át a reálgazdaságba, ami még további súlyos kihívások elé állítja a magyar kereskedelmi bankrendszert. A kereslet minden bizonnyal tovább fog zuhanni mind a lakossági, mind pedig a vállalati szektorban, míg a nem teljesítések kockázata is tovább emelkedhet, ami további veszélyt jelent a jövedelmezőségre. A 2009 márciusa óta töretlen piaci optimizmus pedig további jelentős kockázatokat hordoz, hiszen a világgazdasági folyamatokban nem állt be jelentős pozitív változás az elmúlt hónapok során, ezzel szemben a piacokat kitörő optimizmus jellemzi. A helyzet továbbra is rendkívül törékeny, s a hangulat nagyon gyorsan elromolhat, ami a korábban már felmerült problémákat újra előtérbe hozhatja. (Pl. újra befagyhat a bankközi hitelezés, a forrásköltségek esetleges újbóli emelkedése, illetve a hazai fizetőeszköz esetleges újbóli leértékelődése mind-mind reális veszélyt jelentenek a bankok működésére.)

Jövedelmezőségi összetevők a bankszektorban (Millió Ft)

	<i>A bankszektor jövedelmezőségének összetevői</i>							<i>Növekedés év/év</i>		
	2005	2006H1	2006	2007H1	2007	2008H1	2008	2006	2007	2008
Kamatbevétel	1387,854	683,852	1514,894	897,968	1848,435	1106,883	2436,361	9,15%	22,02%	31,81%
Kamatkiadás	765,067	342,390	817,100	545,826	1130,384	738,438	1711,644	6,80%	38,34%	51,42%
1. Nettó kamatbevétel (kamatmarzs)	622,787	341,462	697,794	352,142	718,051	368,445	724,717	12,04%	2,90%	0,93%
2. Nettó nem-kamatbevétel	260,847	152,594	300,628	202,231	361,003	182,095	371,991	15,25%	20,08%	3,04%
Ebből: jutalékeredmény	207,168	114,192	229,933	120,775	245,904	122,067	240,970	10,99%	6,95%	-2,01%
osztalék	22,182	19,232	28,098	29,856	37,178	29,010	154,427	26,67%	32,32%	315,37%
pénzügyi műveletek eredménye	122,864	65,501	115,957	92,564	182,709	65,396	121,985	-5,62%	57,57%	-33,24%
nettó értékvesztés és céltartalékképzés	-77,508	-61,082	-150,069	-49,237	-129,714	-37,706	-175,339	93,62%	-13,56%	35,17%
3. Általános igazgatási költségek	468,997	242,340	525,547	278,958	588,305	311,444	634,414	12,06%	11,94%	7,84%
4. Rendkívüli eredmény	1,321	1,735	29,694	6,737	4,624	-2,260	16,403	2147,84%	-84,43%	254,74%
5. Adózás előtti eredmény	380,935	214,646	425,870	235,390	394,962	207,130	347,182	11,80%	-7,26%	-12,10%
6. Adózott eredmény	314,246	183,364	356,795	200,716	326,141	175,971	303,163	13,54%	-8,59%	-7,05%

Forrás: PSZÁF

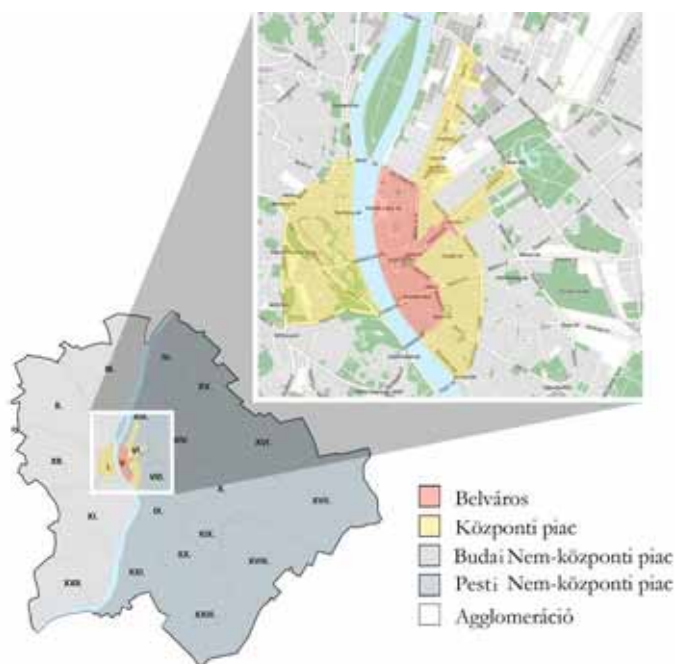
VI.2.3 Ingtatlanpiaci tendenciák

Irodapiac

A 2008 első felében átadott irodaházak még megfelelő telítettségi mutatókkal rendelkeztek, hiszen a területek közel felét már előbérletként értékesítették, az év második felében azonban a tranzakciók már meg sem közelítették a fejlesztők várakozásait, minden projektet lényegesen nehezebb és hosszabb ideig tart bérlővel megtölteni, mint korábban. Míg a krízist megelőzően átlagosan 1 év is elegendő volt egy 10.000-15.000 m²-es irodaház feltöltésére, addig ez az idő mostanra szinte megduplázódott.

A modern budapesti irodapiaci állomány 2008 végére elérte a 2,1 millió négyzetmétert, ami 13 százalékkal (249 ezer négyzetméterrel) haladja meg a 2007 végi szintet.

22 új irodaház épült 2008-ban Budapesten, 213.500 négyzetméter a nem-központi piacokon, és csak 6.500 négyzetméter (részben bővítés) a belvárosban. A legnagyobb fejlesztés 2008-ban a Haller Garden volt (III. negyedévi átadás, 32.600 m²), illetve a Spirál Irodaház első üteme (IV. negyedévi fejlesztés, 28.400 m²). 2008 negyedik negyedévében a Spirál mellett a következő nagyobb fejlesztések történtek: M3 Business Park II. (nem-központi piac, 8.400 m²), Quadrum I. (Ferihegyi repülőtér mellett, 4.900 m²), Andrassy 23. (2.500 m²) és a Városmajor Irodaház bővítése (1.900 m²-rel).

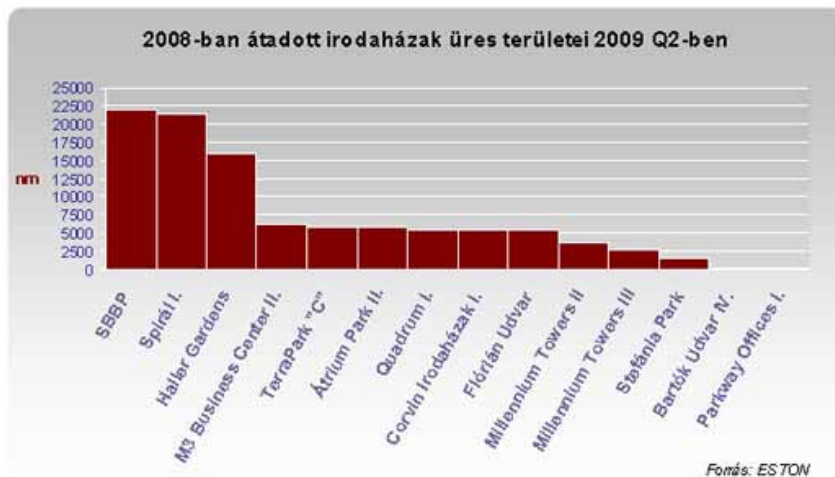


Forrás: Colliers

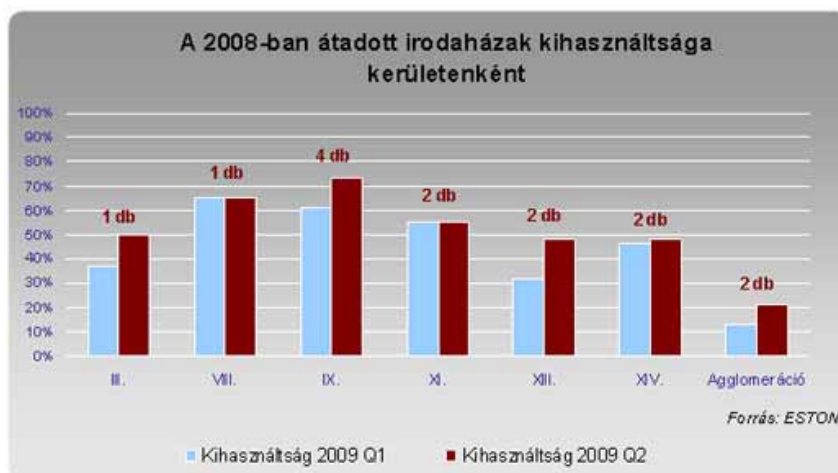
Ez a piac történetében a legnagyobb bővülés. A kereslet kiegyensúlyozottan alakult év során (2008), ugyanakkor a negyedik negyedévben kimagasló, 135 ezer m² bérbeadás történt, ami új negyedéves rekordnak számít a piacon. Így összesen 330 ezer négyzetméternyi új irodát béreltek ki, ami kissé meg is haladja a 2007-es keresletet.

A IX. kerületben adták át 2008-ban a legtöbb irodaház-fejlesztést. A Petőfi híd és Lágymányosi híd közelében lévő Duna-parti terület igazi népszerűségnek örvend a fejlesztők körében, és újabb három irodaház átadása várható itt a közeljövőben.

2008-ban egy hosszú távú tendencia változott meg, hiszen a kihasználatlanság a belső üzleti negyedben (CBD) és a központi piacon a városi átlag alá csökkent, miközben a nem-központi és az agglomeráció kihasználatlansága jelentősen megnőtt. A 2008-ban átadott irodaházak közül a három legnagyobb épület kihasználatlansága jelenleg is magasan, átlagosan 70% körül áll.



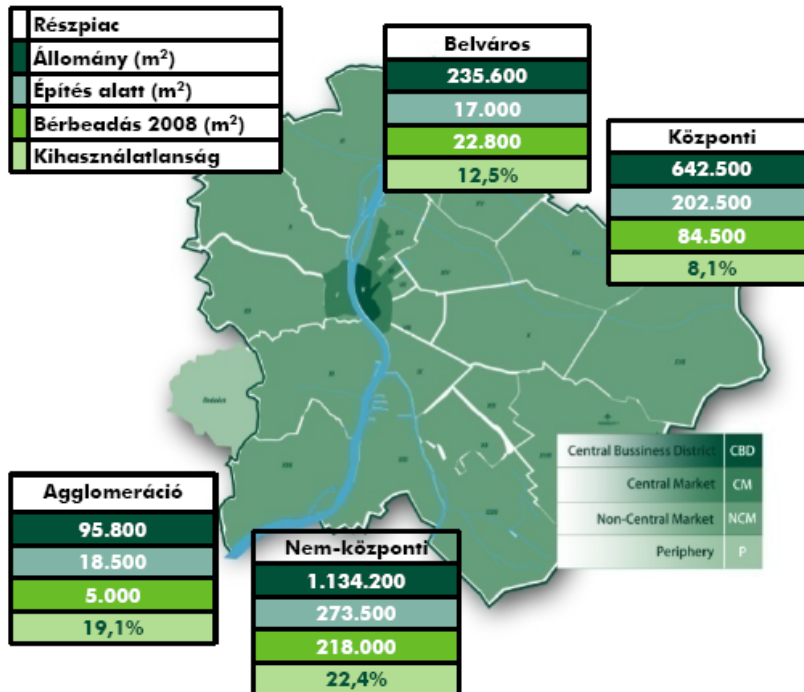
A 2008-ban átadott volumennek átlagosan fele, azaz nagyjából 100 ezer m² még kiadatlan, ami az összes üresen álló terület 28%-át teszi ki.



A Parkway Irodaház tekinthető 2008 legsikeresebb irodaházának, hiszen már átadása előtt elérte a 100%-os kiadottságot. A Trigránit Millennium Towers II. nevű fejlesztése (17.780 m²), kiemelkedő teljesítményt mutatott. Birtokba vehették a bérlők a Capital Square-t, a Parkwayt, amely a MÁV új székházaként is szolgál, és már az átadás előtt 100%-os kihasználtsággal számolhatott, valamint elkészült az IVG Development Hungary fejlesztésében megvalósult „A” kategóriás RiverPark is.

Jelenleg az üresen álló irodaterület 354 ezer négyzetméterre tehető, A kihasználatlanság 16,8 százalékon állt 2008 év végén.

Irodai részpiacok Budapesten



Forrás: CBRE

2009 első negyedében összesen 64.867 m² irodaterület talált bérlőre Budapesten, amely az előző negyedév rekord bérbeadási adataihoz képest alacsonyabb volumen. A negyedév legnagyobb bérbeadási tranzakciói a következők voltak: az OTP Garancia 8.500 m²-es területre előbérleti szerződést kötött az Erzsébet Irodaház felújítás alatt álló épületében; az APEH áthelyezte székhelyét a Spirál irodaházba (7.961 m²), és szintén előbérleti szerződés keretében írt alá a Ringier 6.574 m²-re a Corvin irodaház második fázisában. 2009 első negyedében az előbérleti szerződések a teljes bérbeadás 29%-át tették ki, ami jelentős növekedést mutatott 2008 azonos időszakához képest (7,2%).

2009 második negyedében rekord nagyságú irodaterület talált bérlőre, összesen 118.118 m². A kereslet 27%-át az előbérleti szerződések adták még építés alatt álló projekteken, míg 33%-át a már elkészült, üres területekre aláírt új szerződések tették ki. Ugyanakkor a bérleti tranzakciók növekvő hányada a költözéssel nem járó hosszabbítás, amikor a bérlő a lejárt szerződését ugyanazon a helyen maradva tárgyalja újra. A 2009 második negyedében lebonyolított bérleti tranzakciók 40%-át a szerződés hosszabbítások tették ki. A legnagyobb tranzakció a GTC Metró nevéhez fűződik: 16.700 négyzetméterre a Budapest Bank költözik majd be az irodaház elkészülte után. A Globe 13 és az Akadémia Center megtartotta korábbi bérlőjét (több mint 10 ezer négyzetméteren) az OEP és a Raiffeisen Bank személyében.

A modern bériroda-állomány 2009 júliusának elejére elérte a 2.21 millió m²-t.

A teljes budapesti irodai kihasználatlanság 2009 júniusának végén az első negyedévben tapasztalhatóhoz képest 5,4 százalékponttal magasabb, 18 százalék volt.

2009 2. negyedévében az alábbi projektek építése fejeződött be: Capital Square I. ütem – Belső Pest, 22.000 m², Parkway (MÁV székház) II. ütem – Dél-Pest, 13.200 m², Graphisoft Park 'H' – Észak-Buda, 12.000 m², Riverpark – Belső Pest, 9.500 m², továbbá három 5.000 m² alatti épület a budai oldalon.



Forrás: BIEF

Az üresedési ráta továbbra is a központi piacon a legalacsonyabb (11,7%, márciusban 8,4% volt), míg a legmagasabb a Pesti nem-központi piacon (23,4%, márciusban 24,3% volt).

A nem-központi piacon az állománynövekedés nagyon dinamikus volt: az idén itt átadott 213.500 m² a teljes budapesti új kínálat 86%-a. A legrosszabb helyzetben továbbra is a dél-pesti irodák vannak, a legjobban a bel-budai irodák vannak feltöltve, esetükben az üresedési ráta csupán 7%-os.



Több irodaház is a bérleti díj csökkentés irányába mozdult el, s növekedett azoknak a fejlesztőknek a száma, akik lemennek a 10 eurós sáv alá, és havi 9-10 euróért kínálják irodáik négyzetméterét. Az átlagos kínálati bérleti díjak az új „A” kategóriás épületekben 13-16 euró, míg a régebbi „A” vagy „B”

kategóriás irodák esetében 9-12 euró között mozognak. A prémium irodák bérleti díja továbbra is a 22-23 euró/m²/hó szinten maradt.

Kiskereskedelem

A kiskereskedelmi ingatlanokat 2009-ben kínálati piac jellemzi. A forgalom visszaesése miatt a bevásárlóközpontok bérlői visszafogták terjeszkedési stratégiájukat. Az ingatlanfejlesztők sok 2009-re tervezett projektet jövőre halasztanak. Budapesten a 2009-ben fejlesztés alatt álló öt nagy bevásárlóközpont projekt közül - Allee (45.000 m²), Corvin Atrium (35.000 m²), Mundo térségfejlesztési projekt (65.000 m²), Köki Terminál (60.000 m²), Neo Center (17.000 m²) - csupán a budai Allee került 2009-ben átadásra. A halasztások miatt előreláthatólag 2010-ben is fennmarad a kínálati piac. A kereslet-kínálat helyzetének egyensúlyi állapot irányába történő elmozdulása a 2011-2012 közötti időszakban várható.

Bérleti díjak alakulása 2009-ben a különböző kiskereskedelmi egységekben Magyarországon

	Bérleti díj (€/nm/hó)	
	Min	Max
Kiskereskedelmi parkok	9	14
Vidéki plázák	30	40
Alacsony forgalmú bevásárlóközpontok		
Budapesten	40	65
Magas forgalmú bevásárlóközpontok Budapesten	80	100
Andrássy út	60	100
Váci utca fsz.-i helyiségek	90	120

Forrás: GVA Robertson

Budapesten 2009 első félévében csaknem 100 ezer négyzetméternyi kiskereskedelmi területet terveztek átadni, de ebből semmi nem valósult meg. Vidéken is csupán a tervezett átadások 20%-ára került sor.

Tervezett és átadott kiskereskedelmi fejlesztések 2009 első félévében

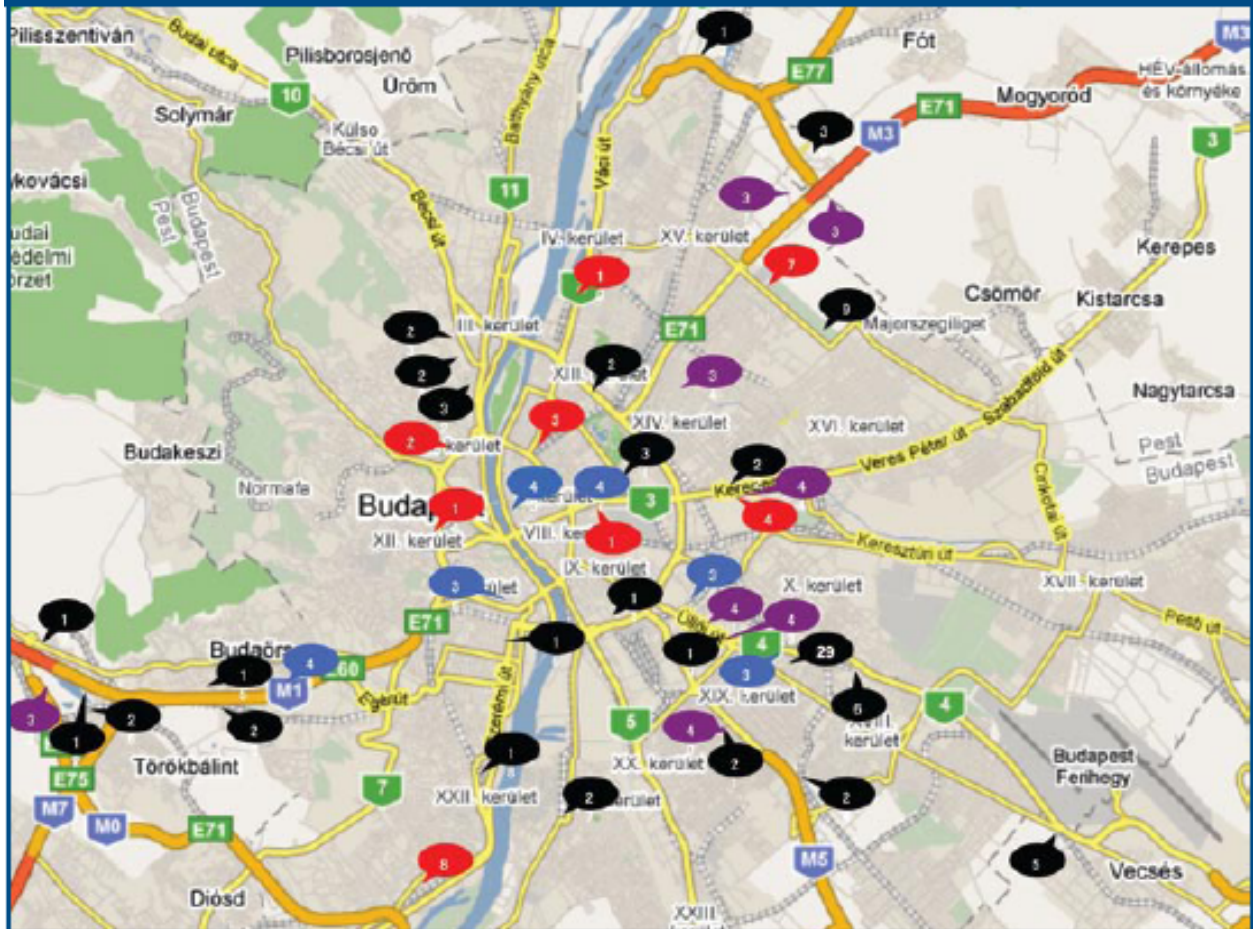
	Budapest	Vidék
Átadott (négyzetméter)	0	19.430
Átadni tervezett (négyzetméter)	93.200	97.685

Forrás: GVA Robertson

A teljes hazai kereskedelmi eladótér 2008-ban 1,3%-kal csökkent 2007-hez képest. A korábbi években a fokozatos növekedés volt jellemző. Az üzletek cserélődési üteme 2008-ban a 2007. évihez képest gyorsult.

A KSH adatai alapján kiskereskedelmi forgalom volumene 2009 első félévében 3,2%-kal esett vissza az előző év hasonló időszakához képest. A bejárattott, központi helyeken működő bevásárlóközpontok esetében nem esett vissza jelentősen a kereslet. A vidéki strip mall-ok és bevásárlóközpontok piaca folyamatos élénkülést mutat.

Bevásárlóközpontok Budapesten és környékén



Forrás: Colliers

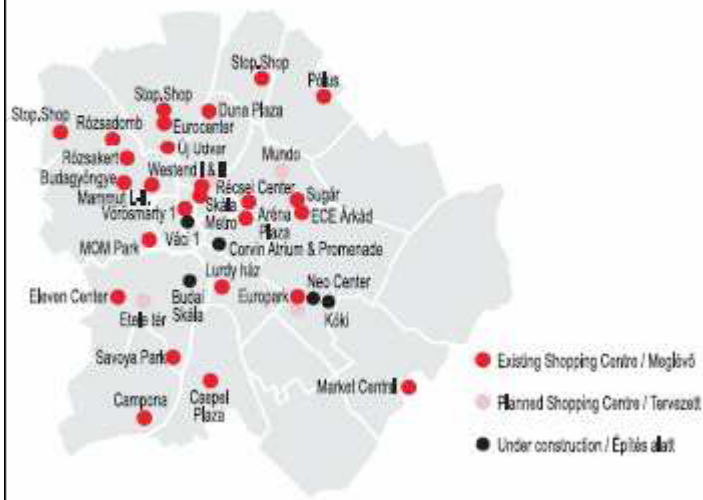
A válságnak Magyarországon leginkább a hipermarketek állnak ellen, köszönhetően az élelmiszerek mellett megtalálható sokszínű árukínálatnak és a viszonylag alacsony árszínvonalnak. A hipermarketeket a multifunkcionális kiskereskedelmi fejlesztések, illetve az outletek követik a sorban. Az outlet kiskereskedelmi forma esetében a vásárlók megnövekedett érzékenysége játszik kiemelkedően fontos szerepet. Az outlet koncepció alapvetően válságálló konstrukciónak tekinthető, hiszen ezekben a kereskedelmi egységekben egész évben leárazott termékek között válogathatnak a vásárlók.

A kereskedelmi ingatlanpiaci kihasználatlansági ráta az elmúlt 5 évben átlagosan 13,8% körül alakult, azonban 2008 végén ez a szám jelentősen megugrott és végül 16,8%-on zárta a 2008-as évet. A szakértők előrejelzése szerint 2009 végére a kihasználatlansági ráta akár 20% fölé is emelkedhet.

Existing and planned shopping centres of Budapest

Budapest jelenlegi és készülő bevásárlóközpontjai

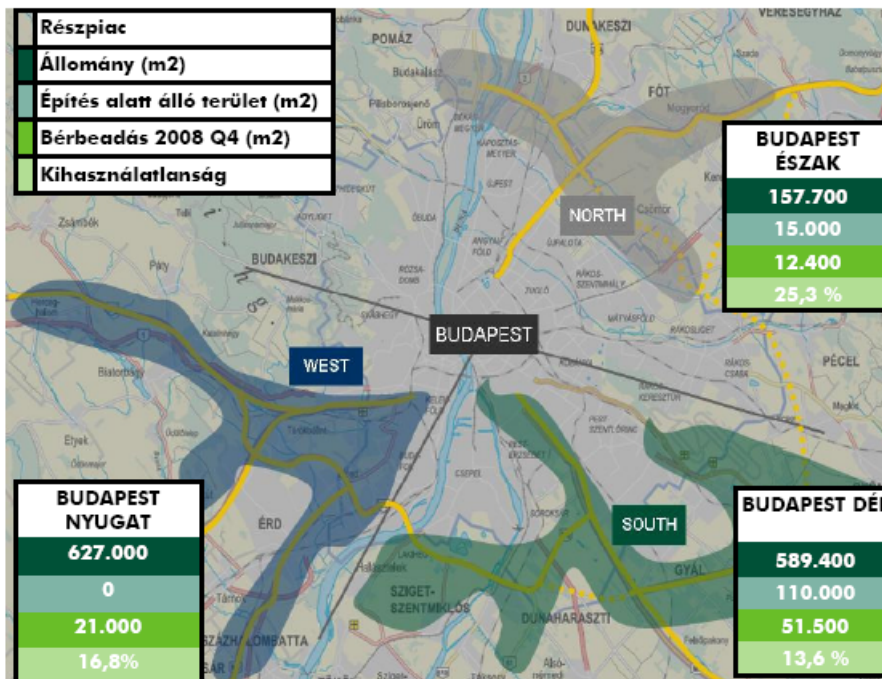
Source: Jones Lang LaSalle Research, 2008



Logisztika

2008 során összesen 260 ezer m² új ipari ingatlan területet adtak át Magyarországon, mely 60 ezer m²-rel meghaladja az eddigi elért legnagyobb, 2004-es csúcst. Az átadások zöme 3 fejlesztő nevéhez köthető: 39%-át a ProLogis, 10%-át a WING fejlesztette, és nem elhanyagolható a BILK 9%-os részesedése sem.

Részpiacok



Forrás: CBRE

2009 során közel 280 ezer m² ipari ingatlanterületre kötöttek szerződést. Jelenleg a modern ipari ingatlanállomány Budapesten és környékén 1.374.000 m².



Source/Forrás: Jones Lang LaSalle

A több mint 1,5 milliárd forintos beruházással megvalósuló Gödöllői Innovációs- és Logisztikai Park (GIP) Szolgáltató Központja elsősorban a kis- és közepes méretű vállalkozások számára fog új lehetőséget kínálni mind irodák/raktárhelyiségek bérlésére, mind pedig kapcsolódó szolgáltatások igénybevételére. A 3.500 m² alapterületű Szolgáltató Központban több mint 400 négyzetméteren alakítanak ki 17-19 db. irodát, 13 önálló (egyenként 80 négyzetméteres) műhelyt, illetve egy több mint 1.000 négyzetméteres raktárépületet. Az ipari park bejáratánál helyet foglaló Szolgáltató Központban büfé és nyomtatványbolt kapott helyet, illetve elérhetőek lesznek postai, banki, jogi, marketing és oktatási szolgáltatások is.

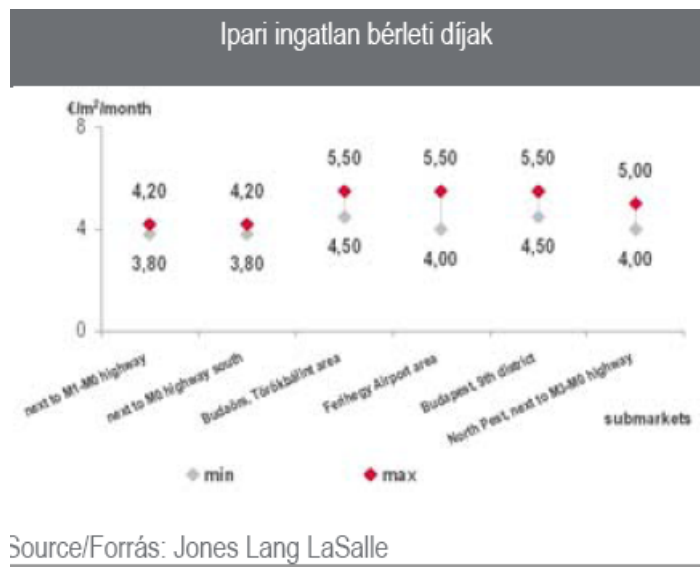
2008-ban a vidéki, ipari jellegű fejlesztéseknél nagyszabású beruházás kezdődött a záhonyi gazdasági körzetben: a Fényeslitke-Komoró Intermodális Logisztikai központra mintegy 4,4 milliárd forintot fordítanak.

A city logisztika szegmensben átadták az inNove Business Park második fázisát (11.000 m²), Újpesten az Európa Centerben 31.000 m²-t, illetve a CityPoint9-ben 6.000 m²-t. A déli agglomerációban több mint 160 ezer négyzetméternyi logisztikai ingatlant adtak át. A Ferihegyi repülőtértől 5 percre található Airport City első üteme is elkészült, itt 10.300 négyzetméternyi új raktár- és irodaterület köszönhető az Ablon fejlesztői tevékenységének. A Megyeri híd átadása beindította a keleti szektort. Az Aerozone Logistics Park-Üllő (Segro) és a Budapest Airport Business Park (Europolis) is tervez új átadást az elkövetkezendő években.

A kihasználatlanság jelenleg 24,4 százalékon áll. A tényleges bérleti díjak a városi területeken 5-5,5, míg az agglomerációban 3,5-4 euró/m² körül mozognak.

A gazdaság visszaesése, a válság okozta elbocsátások, a fogyasztói kereslet csökkenése hatással lesz a logisztikai és gyártó cégek teljesítményére, illetve azok raktározási igényére is. A 2009-es év elejétől szigorították a behajtási feltételeket, így egyes útvonalakon a kamionok már nem hajthatnak keresztül. Ez

az intézkedés várhatóan felértékeli a fővárosi agglomerációt, illetve a korlátozás alól felmentést kapó területeket.



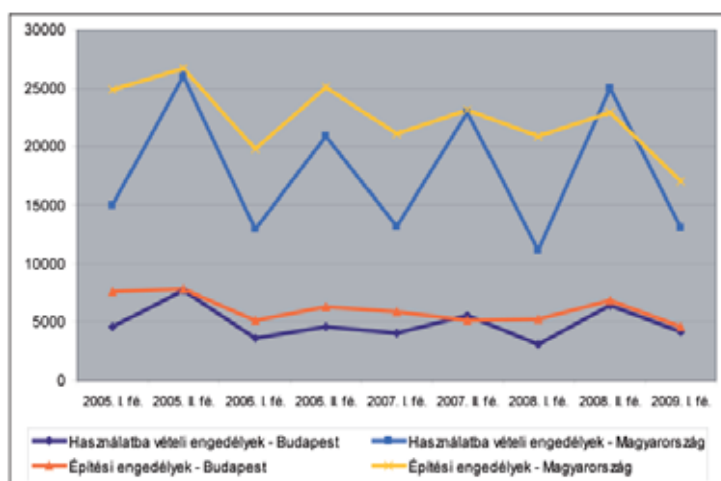
Lakáspiac

Az árak csökkenése a piac egészén még nem tapasztalható, de komoly változások történtek az elmúlt időszakban: megjelentek a készpénzes vásárlók, eltűntek a külföldi vevők, jelentősen megnőtt az alku szerepe, és visszaesett a fejlesztői aktivitás.

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint 2009 első félévében Magyarországon összesen 13.080 lakás kapott használatba vételi engedélyt, ami 16%-os növekedést jelent 2008 azonos időszakához képest. Kiemelkedően nagy volt a bővülés Budapesten, az új lakások közel egyharmada a fővárosban épült, ahol 35%-kal nőtt az átadott új otthonok száma, de minden más településtípus esetében is növekedést hozott az idei első félév. Az alföldi régiók kivételével minden régióban nőtt a lakásépítések száma, igaz, ezekben elég markáns az aktivitás visszaesésének mértéke: délen 10,6%-os, északon pedig 28,5%-os csökkenést mértek.

A kiadott lakásépítési engedély száma 2009 első hat hónapjában 17.003 volt, ami 19%-os csökkenést jelent az előző év (2008) azonos időszakához képest. Az új engedélyek kiadásának száma ugyancsak Budapesten, illetve a megyeszékhelyeken nőtt az átlagosnál nagyobb mértékben. Megyei szinten vizsgálva viszont - Bács-Kiskun, Somogy és Szabolcs-Szatmár-Bereg kivételével - az egész országban jelentős visszaesés volt tapasztalható.

Építési és használatba vételi engedélyek száma félévente

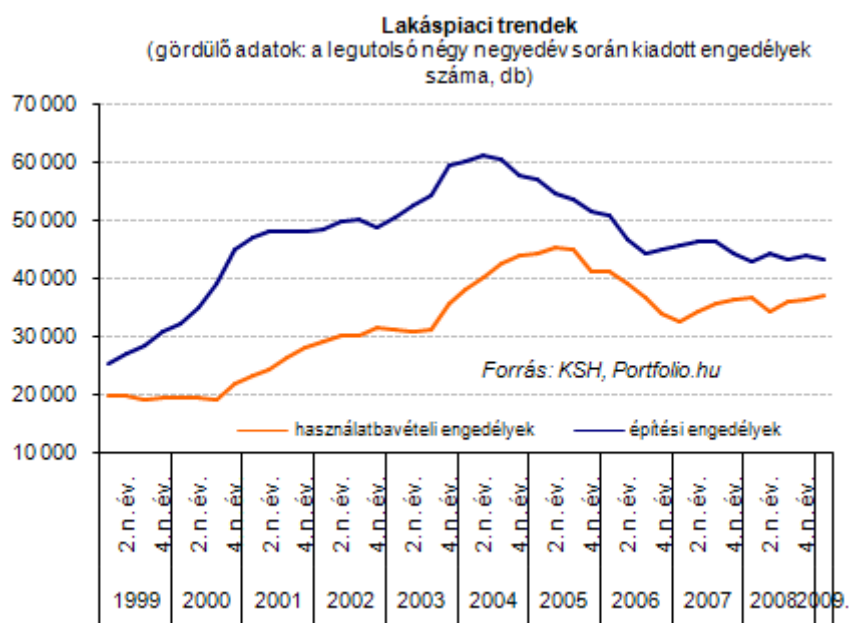


Forrás: KSH

A második negyedév forgalma messze a várakozások felett alakult, mert sok potenciális lakásvásárlót készítetett előrehozott vásárlásokra az a tény, hogy még volt lehetőség a kedvező hitellehetőségek kihasználására. A 2009 első negyedévében regisztrált 15%-os növekedése után a második negyedévben 18%-kal több lakás kapott használatbavételi engedélyt, mint az előző év azonos időszakában.

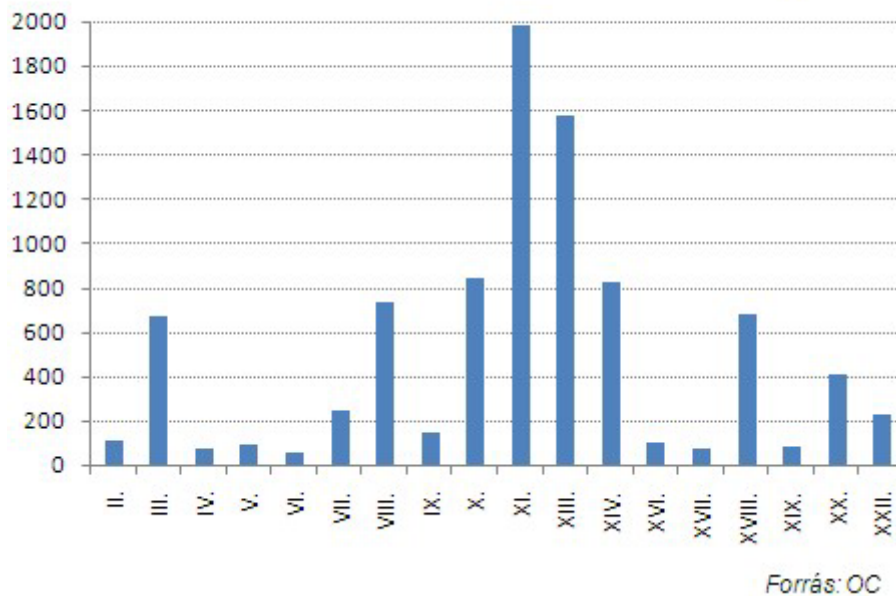
Az új építési engedélyek számában ugyanakkor erősödő visszaesés mutatkozott: az első negyedévben 7%, a másodikban pedig 18% volt a csökkenés mértéke. Ez utóbbi mutató jelzi jól a lakásépítők jövőbe vetett bizalmának hiányát.

Ezek alapján meglepő, hogy a fővárosban megépült lakások átlagos alapterülete 6 m²-rel 66 m²-re csökkent, hiszen a vállalkozói részarány és a lakásméret között statisztikailag mindezidáig egyértelmű fordított arányosság volt tapasztalható.



2.900-ra nőtt a már átadott, de még eladatlan lakásállomány a fővárosban. Bizonyítható tehát a csökkenő kereslet összpiaci szinten. A legtöbb eladatlan lakás, mostanra a XIII., X., XI., XVIII., XIV. és VIII. kerületekben halmozódott fel. A felmérések szerint idén 9.000 társasházi lakás átadását tervezik, többnyire már elkezdett projektek keretében. A XI. és XIII. kerület 40%-kal részesedik ebből a mennyiségből, a X. kerülettel együtt pedig közel 50% ezen kerületek részaránya az összvolumenen belül. Ez a fővárosi mutató másfélezerrel haladja meg a 2008-ban értékesítési céllal, vállalkozók által épített volument.

2009-ben átadni tervezett társasházi lakások száma Budapesten



Budapesten minden társasházi lakástípus esetében nőtt a túlkínálat, de a legfeltűnőbb mértékben a pesti belvárosban. Az év második felében jelentős visszaesésre kell számítani a piac egészét tekintve, de leginkább vidéken.

A lakásbérleti piac esetében némi élénkülés tapasztalható, aminek okai a következők: az eddig üresen álló lakásokat nagyobb arányban próbálják meg bevételi forrásként hasznosítani tulajdonosaik, valamint a válság miatt sokan inkább kivárnak a hitelfelvétellel és lakásvásárlással, s addig, átmeneti időre lakást bérelnek. A kínálat ezen pozitív változások ellenére is még mindig meghaladja a keresletet.

Építési/fejlesztési telkek

2009 első felében nem voltak nagy volumenű tranzakciók a telek piacon; a kereslet csökkenése, illetve a hitelforrások drágulása miatt a fejlesztők még akkor sem szívesen kezdenek nagy projektbe, ha a korábbi ütemeket sikerrel lezárták. Emiatt jelenleg állnak a nagy volumenű (Budapesten pl. 20 ezer m² szintterület feletti) fejlesztések, viszont a kisebb méretű projektek megvalósítására alkalmas telkek iránt tapasztalható kereslet.

Telekárak alakulása Budapesten		
Terület	Nettó telekár nettó eladható lakás-négyzetméterre vetítve (Ft)	Változás év/év
I., II. és XII. kerület belső része	120-200.000	↓
VI. és VII. kerület Nagykörúton belüli része	90-110.000	↓↓↓
VI. és VII. kerület Nagykörúton kívüli része	60-90.000	↓↓↓
XI. kerület egykori rozsdáövezete	25-40.000	↓↓
IX. kerület rehabilitációs területe	40-60.000	↓↓
XIII. kerület angyalföldi része	35-45.000	↓↓
XIV. kerület	35-70.000	↓↓
VIII. kerület rehabilitációs területe	15-45.000	↓↓
X. kerület	10-20.000	↓↓↓

Forrás: OC

2009-ben jelentős számban kerülnek fejlesztési telkek a finanszírozó bankokhoz, akik ezeket majd - bizonyos türelmi idő után - a kialakuló piaci áron fogják értékesíteni.

Források: *Eston, Colliers, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, KSH, GVA Robertson, Világgazdaság, GKI, ReSource, Portfolió.hu, Hvg.hu, Ecostat, Otthon Centrum, MTI, Napi Gazdaság.*

VI.2.4 A magyar jelzálog hitelezési piac helyzete, fejlettsége, a Kibocsátó versenyhelyezete

A jelzáloghitelezés a XIX. század közepén merült fel először Magyarországon. A hosszú távú hitelezés ezen formája a föld, illetve a mezőgazdaság hosszú távú finanszírozására jött létre. Kialakultak a jelzálog alapú hosszú távú finanszírozás intézményi és tőkepiaci struktúrái, megjelentek instrumentumai, a Jelzáloglevelek. A második világháborúig hatékonyan biztosították a pénzügyi közvetítés ezen formáját. Az 1990-es években újra felvetődött a jelzáloghitelezés intézményének az újraindítása. Sokévi előkészítés után 1997 áprilisában a Parlament megalkotta a Jelzálog hitelintézeti törvényt (Jht.), amely lehetővé tette jelzálog hitelintézetek alapítását és működését, továbbá a Jelzáloglevél kibocsátási tevékenységet. Ez utóbbi tevékenység tekintetében a jelzálogbankok kizárólagosságot élveznek.

A jelzálogbankok önállóan vagy kereskedelmi bankokkal közösen, konzorciális formában nyújtanak jelzáloghiteleket, vagy jelzáloghitelek fedezetéül kikötött önálló zálogjogokat vásárolnak kereskedelmi bankoktól.

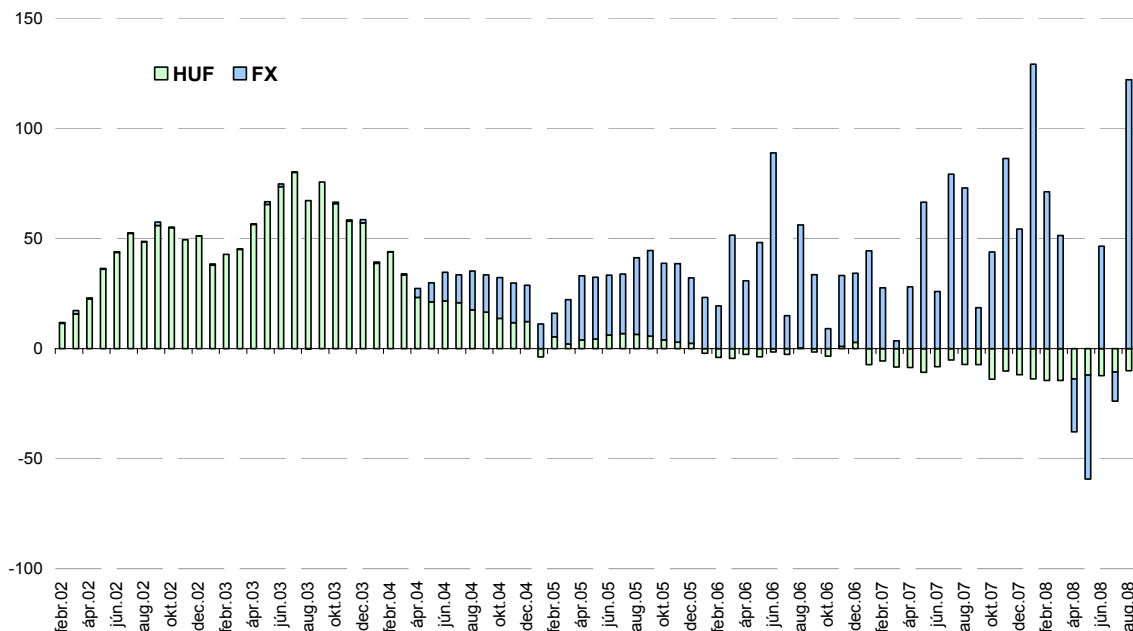
A magyar jelzáloghitelezési piac fontos befolyásoló tényezője a lakástámogatási rendszer. Az állami támogatási rendszer kibővítésének köszönhetően a lakáshitelek iránti keresletben dinamikus fejlődés volt tapasztalható 2000-tól. Több évtizedes megszakítás után a lakáshitelezéssel kapcsolatos kormánypolitikának köszönhetően újra kezdett épülni a magyar jelzáloghitel-piac.

A lakáshitelek kamatai - a jelentős állami támogatásnak köszönhetően - 2001-től 2004-ig nagyon alacsonyak voltak. Ugyan 2003 júniusában szigorították a lakáshitelekhez kapcsolódó adókedvezményeket, a hitelfelvételi kedv mégsem csökkent, hiszen a hitelfelvételi feltételek még így is rendkívül kedvezményesnek számítottak. 2003 októberében ezen hitelek kamata a legtöbb banknál - a

jelzálogbankokkal való együttműködésnek köszönhetően - 5-6% közötti volt, szemben a 12-14%-os piaci kamatokkal.

A támogatás mértékét a Kormány 2003 decemberében új alapokra helyezte, tovább szigorítva a támogatott lakáshitelek rendszerét. Az új támogatási rendszer bevezetésének hatására 2004-től már nem a támogatott forintbitelek bizonyultak a legolcsóbbnak, és elindult a devizahitelek térnyerése. Különösen népszerűvé váltak a svájci frankban denominált hitelek, amelyek nominális kamatkondícióikat tekintve legolcsóbbak voltak. 2005-től kezdődően az újonnan kiadott lakáshitelek kb. 10-15%-a volt csak hazai fizetőeszközben folyósítva, 2006-tól pedig a törlesztéseknek és az előtörlesztéseknek köszönhetően csökkenni kezdett a forint lakáshitel-állomány. Ugyanakkor a piaci trendeket követve a jelzálogbankok is bővítették hitelkínálatukat devizahitelekkel, amelyeket a forintbitelekhez hasonlóan elsősorban jelzáloglevél- kibocsátással finanszíroznak. A devizaalapú és devizahitelek térnyerését a 2008 őszi elmélyült globális válság hatására megugró devizafinanszírozási költségek, az erőteljesen hullámszó forintárfolyam, valamint a hazai (jelzálogbankok által refinanszírozott) bankok devizahitelezési magatartásában beállt komoly változások jelentősen lelassították. A devizaforrások beszűkülését és megdrágulását követően a hazai bankok - jellemzően árazási stratégiájukon keresztül - euró és forint alapú hiteltermékek felé terelték ügyfeleiket. A lakástámogatási rendszer módosításáról szóló kormányrendelet 2009. október 1-i hatálybalépése tovább szigorította a támogatott hitelfelvevők körét és feltételeit. Ez utóbbi tényező továbbra is fékezi a forintbitelek elterjedését, a jegybanki alapkamat fokozatos csökkenése azonban javítja a hazai devizában denominált hitelek versenyképességét a deviza, illetve deviza alapú termékekkel szemben.

A forintban (HUF) és devizában (FX) lakosságnak nyújtott lakáshitelek állományváltozása 2002. február és 2008. augusztus között



Forrás: UniCredit Bank Hungary Zrt. Közgazdasági főosztály

A magyarországi jelzálog-hitelintézeti piacnak mindössze 3 szereplője van: az UniCredit Jelzálogbank Zrt., az FHB Jelzálogbank Nyrt., valamint az OTP Jelzálogbank Zrt. Jelenlegi ismereteink szerint a közeljövőben továbbra sem várható újabb jelzálog-hitelintézet alapítása a hazai piacon. A három hazai jelzálogbank mérlegfőösszege 2008. december 31-én 2.465,01 milliárd forint volt.

2009 első három negyedévében a három jelzálogbank által kibocsátott bruttó Jelzáloglevél állomány 577,9 milliárd forintot tett ki, szemben a 2008 hasonló időszakában kibocsátott bruttó 526,1 milliárd forinttal. A jelzálogbankok 2009 első három negyedévében 476,8 milliárd forint értékben (forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület) vásároltak vissza jelzáloglevelet, míg a forgalomba lévő jelzáloglevél-állomány - a törlesztések miatt - további 197,1 milliárd forinttal csökkent. 2009 harmadik negyedévé végén a jelzáloglevél állomány 40,3 milliárd forinttal volt alacsonyabb 2008 hasonló időszakához képest.

Az alábbi táblázat a három magyar jelzálogbank Jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedését mutatja 2004. december 31. és 2009. szeptember 30. között, %-os formában kifejezve.

	2004.12.31.	2005.12.31.	2006.12.31.	2007.12.31.	2008.12.31.	2009. 09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	64,70	62,91	65,88	62,06	67,79	69,52
FHB Nyrt.	30,00	31,51	29,38	33,51	29,25	26,98
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	5,30	5,58	4,74	4,43	3,26	3,50

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

A hazai jelzálogbankok legfontosabb mutatóinak összefoglaló táblázata:

	UniCredit Jelzálogbank Zrt.			FHB Nyrt. (milliárd forint)			OTP Jelzálogbank Zrt.		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Mérlegfőösszeg	102,72	112,42	144,69	546,29	626,25	713,96	1.078,71	1.244,01	1.606,36
Jegyzett tőke	3,00	3,00	3,00	6,60	6,60	6,60	20,00	27,00	27,00
Saját tőke	9,63	11,43	13,16	27,84	32,40	39,95	35,63	48,02	55,47
Kamat és kamatjellegű bevétel	9,74	10,22	10,56	55,67	60,33	71,29	122,38	146,16	170,77
Kamat és kamatjellegű ráfordítás	6,67	7,14	7,44	38,77	44,17	57,25	79,49	104,49	138,21
Kamat különbözet	3,06	3,08	3,12	16,90	16,15	14,04	42,89	41,66	32,55
Adózás előtti eredmény	2,18	2,27	2,15	9,23	5,62	9,34	4,55	6,54	14,11

Forrás: PSZÁF

VII. A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSI CSOPORTBAN ELFOGLALT HELYE

UniCredit Group

Az UniCredit Group vezető nemzetközi pénzügyintézet, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2009. június 30-án 983 milliárd euró volt.

Az UniCredit Group 22 európai országban intézményhálózatával van jelen, ezen felül pedig további 27 piacon képviseleti irodákkal rendelkezik. Mintegy 10.000 bankfiókkal rendelkezik, és több mint 168.000 munkatársat foglalkoztat (2009. június 30-ai adat).

A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit Group a legnagyobb nemzetközi bankhálózatot működteti, mely több mint 4.000 bankfiókból és kirendeltségből áll.

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

UniCredit Bank Hungary Zrt.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. korszerű banki termékek, valamint átfogó és rugalmas banki szolgáltatások teljes választékát kínálja mind lakossági ügyfeleinek, mind kis- és középvállalkozásoknak, valamint nagyvállalatoknak. Országszerte 131 bankfiókkal és KölcsönPonttal áll ügyfelei rendelkezésére (2009. szeptember 30.).

Jogelődjét 1990-ben alapították. A 2005-ös egyesülést követően, melynek eredményeként az UniCredit Group létrejött, a magyarországi bank az UniCredit Bank Austria AG száz százalékos leányvállalata maradt, végső tulajdonosa az UniCredit S.p.A.

2008-ban az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 1.761.789 millió forint volt, amivel stabilan megőrizte hetedik piaci pozícióját 6 százalék feletti részesedéssel. 29.112 millió forintos adózott eredménye harmadával haladja meg az egy évvel korábbit, amely azonban nagyrészt a BÉT-ben való részesedése eladásának köszönhető. Ugyanakkor a Bank az említett egyszerű tétel nélkül is terv felett teljesítette a 2008-as üzleti céljait.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. két üzleti divíziót működtet: a Vállalati és befektetési banki, valamint a Lakossági és kisvállalati divíziót. Emellett egyedüli tulajdonosa öt leányvállalatnak, köztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt.-nek és az UniCredit Factoring Pénzügyi Szolgáltató Zrt.-nek.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

2006. december 22-e óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. A Kibocsátó - anyabankjával egyidőben - 2007. január 31-én vette fel az UniCredit márkanevet.

VIII. TRENDEK

Az Alaptájékoztatók II. fejezetében bemutatott kockázati tényezők és a VI. fejezetben szereplő piaci folyamatok teljes körűen mutatják be a Kibocsátó üzleti kilátásait leginkább befolyásoló eseményeket a közeljövő vonatkozásában. A Kibocsátó szempontjából egy jelentős változás, hogy a Kormány átalakította a kamattámogatási rendszert, mely 2009. október 01-jétől lépett hatályba. A Kibocsátó üzleti tevékenységében ezen kívül jelentős változás 2009. június 30-át követően nem következett be.

IX. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELETI SZERVEK

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

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Igazgatóság:

Tölli Gabriella

az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag,
az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Novákné Bejczy Katalin

az Igazgatóság belső tagja,
az UniCredit Jelzálogbank Zrt. ügyvezetője
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Gianluca Totaro

az Igazgatóság külső tagja,
az UniCredit Global Information Services Humánpolitika területének vezetője
üzleti elérhetősége: 20151 Milano, Via Livio Cambi 1

Komócsi Sándor

az Igazgatóság külső tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Felügyelő Bizottság:

Tátrai Bernadett

a Felügyelő Bizottság elnöke,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Elena Goitini

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit S.p.A, ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 20144 Milánó, Via Tortona 33.

Mag. Karin Schmidt-Mitscher

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Austria AG Real Estate Consulting and Investment területének vezetője

üzleti elérhetősége: UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien

Schottengasse 6-8.

Mag. Franz Wolfger

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. CFO-ja

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Dr. Pettkó-Szandtner Judit

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Mag. Reinhard Madlencnik

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Austria AG ingatlanfinanszírozási területének vezetője

üzleti elérhetősége: UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien

Schottengasse 6-8.

Sípos József

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Tóth Balázs

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Kaliszky András

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. Operatív divíziójának vezetője

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Az irányító és felügyeleti szervek tagjai által a Kibocsátó számára végzett feladatok valamint a tagok személyes érdekei és/vagy más feladatai között nincs összeférhetetlenség.

X. FŐ RÉSZVÉNYESEK

A Kibocsátó részvényeinek tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

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.

XI. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

XI.1. MÉRLEGFŐÖSSZEG ÉS EREDMÉNY

2008-ban tovább növekedett a Kibocsátó forgalma, 2008. december 31-én a mérlegfőösszeg meghaladta a 144 milliárd forintot, az adózott eredmény pedig 1.729 milliárd forintot tett ki. A mérlegfőösszeg 2007. december 31-hez viszonyítva 28,9%-kal nőtt, míg az adózott eredmény 4,1%-kal csökkent.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint számított adózás előtti eredmény 2008. december 31-én 2.397 milliárd forint volt, ami az előző évihez képest 0,8%-os csökkenést jelent. Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2008. december 31-én 1.854 milliárd forint volt, ami 0,5%-kal haladja meg a 2007. december 31-i értéket.

2009. június 30-án az adózás előtti eredmény 894 millió forintot tett ki.

XI.2. A HITELEZÉSEL FOGLALKOZÓ ÜZLETÁGAK TELJESÍTMÉNYE

Az UniCredit Group - melynek a Kibocsátó is tagja - a csoportszintű hatékonyság növelése érdekében 2009 első negyedében szervezeti változásokat készített elő és hajtott végre, aminek eredményeképpen a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait - kiszervezett tevékenységként - az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. 2009. április 1-jétől a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel, valamint az üzleti ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügynöki megbízási szerződés keretében átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Felügyelet E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá. A refinanszírozási tevékenységet - mely az önálló-zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések keretében valósul meg - valamint a hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek kibocsátását továbbra is a Kibocsátó végzi.

XI.2.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás

A magyarországi ingatlanpiac fejlődése a 2008. év során korábban nem látott irányt vett. A gazdasági válsággá terebélyesedő hitelválság rányomta bélyegét mind az ingatlanfejlesztési tevékenységre, mind a befektetési tranzakciók piacára, és különösen nagy hatással volt a finanszírozó bankokra. A futó fejlesztések folyamatos átadása mellett nem számítunk egyik területen sem a korábbit elérő vagy megközelítő aktivitásra: a piac a 2009. év egészében várhatóan jelentősen visszafogott teljesítményt fog mutatni. Az egyes szegmensek némileg eltérő képet mutatnak, de általánosságban elmondható, hogy mindegyikre negatív hatást gyakorol a krízis.

Az **irodapiac**on nem indulnak újabb spekulatív fejlesztések, de a csökkent bérlői kereslet és a folyó fejlesztések által növekvő kínálat az üresedési ráta jelentős emelkedését eredményezi.

A korábban megkezdett **kereskedelmi célú ingatlan-fejlesztések** - ha a tervezettnél később is, de - lassan befejeződnek, ugyanakkor szükségszerűen lassabb bérbeadási folyamattal kell számolni. Jelen finanszírozási környezetben és a lakossági fogyasztás visszaesése következtében nem reális számottevő új projekt indításával számolni rövid távon.

A **logisztikai piac** mind befektetési-, mind pedig fejlesztési oldalról nézve a leginkább „csendes” alpiacnak tekinthető: az új spekulatív fejlesztések gyakorlatilag a válság kirobbanásakor azonnal leálltak, és a bérlők mérsékelt aktivitása miatt a „**built-to-suit**” típusú fejlesztések sem képviselnek említésre méltó nagyságrendet.

A **szállodafejlesztéseket** illetően az egyik jellemző a 3*-os fejlesztések irányába történő eltolódás tendenciája, míg a másik a turizmus általános visszaesése folytán a bankok egyre óvatosabb hitelezési hozzáállása, amelyet érdemben nem mérsékel az idegenforgalmi beruházásokhoz kérhető támogatás sem.

A bérlők válság általi érintettsége okán általánosan jellemző a bérleti kondíciók újratárgyalása, amely a projektek bevételi oldalát szignifikáns mértékben rontja.

A finanszírozott objektum típusok tekintetében 2009-ben kisebb változás történt: a portfólió mögött álló ingatlan típusok között megjelentek a lakások (6%). Ez az irodák (35%), az ipari ingatlanok (27%) ill. a kiskereskedelmi egységeket (16%) finanszírozó hitelek súlyának rovására történt. A hotel- (6%), ill. a telekfinanszírozások (10%) részaránya lényegében nem változott.

Az ingatlanfinanszírozási üzletág által folyósított hitelek 2009 június végi állománya kizárólag hosszú lejáratú devizahitelekből állt.

A hitel portfólió 2009-ben egy jelentős nagyságrendű ügylet előtörlesztése következtében 9%-kal visszaesett az előző év végi állományhoz képest. Az üzletág hitelállománya 2009. június 30-án 16,5 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó hitelportfóliójának 13,5%-a.

XI.2.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A Kibocsátó lakáscélú finanszírozást kínál azoknak a magánszemélyeknek, akik a Kibocsátóval együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat kívánják megvásárolni.

A hitelportfólió növekedési ütemét tekintve a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozását végző üzletág bizonyult a legsikeresebbnek 2008-ban. Ez az üzletág 2008-ban az előző évihez képest 46,3 százalékos hitelállomány-növekedést produkált, a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának pedig 38,2 százalékát adta.

XI.2.3 Refinanszírozás (Önálló-zálogjog vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések)

A partnerbankok lakáshiteleit refinanszírozó terület a Kibocsátó meghatározó tevékenysége maradt. A refinanszírozási üzletág a kamattámogatásos hitelek nyújtásához kapcsolódó partnerbanki együttműködésekben alapul. A korábbi évhez hasonlóan továbbra is két alapvető hatás érvényesül a jelzáloghitelek piacán, amely befolyásolja a partnerbankok HUF támogatott hitelnyújtási tevékenységét, és ezeken keresztül mérsékli a HUF refinanszírozásban elérhető volumeneket.

Egyrészt érezhető a kormány által a költségvetési kiadások mérséklése érdekében hozott - a kamattámogatási feltételrendszer további szigorítására vonatkozó – intézkedések hatása, amely érvényesül a fennálló és az újonnan kihelyezhető forint jelzáloghitelek esetén is. A forint - államilag támogatott lakáshitel - refinanszírozási állomány csökken, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege. A forintban denominált állami támogatás nélküli hitelekre a piacon továbbra sincs kereslet, mivel a jelenleg 6,25%-on álló magyar alapkamat mellett még mindig nem tudnak a magyar bankok versenyképes finanszírozási ajánlatokkal előállni. (Ugyanakkor az utóbbi hetekben 2 magyarországi bank is megjelent a korábbiaknál sokkal kedvezőbb forint alapú konstrukcióval a piacon.)

A Kibocsátó szempontjából jelentős változás, hogy a Kormány átalakította a kamattámogatási rendszert, mely 2009. október 01-jétől lépett hatályba. Az átalakítás eredményeként a kamattámogatás nem

kapcsolódik közvetlenül a jelzáloglevél kibocsátásból származó forrásokhoz, valamint tovább szűkíti az igénybevevők körét.

A másik hatás, hogy a hitelintézetek kihasználják a deviza jelzáloghitelek (lakáscélú, szabadfelhasználású) iránt mutatkozó hitelfelvevői keresletet, így erre koncentrálnak kihelyezési aktivitásukban. A magyarországi bankszektor jelzálogalapú deviza- és forint hiteleire vonatkozó központi banki adatok is - e két hatás eredőjeként - a kihelyezési struktúra folyamatos átrendeződését, a deviza hitelek iránti kereslet növekedését mutatják, a forint és ezen belül a kamattámogatott hitelek iránti kereslet rovására. Jellemző továbbá, hogy a Kibocsátó potenciális banki partnerei a deviza jelzáloghitel kihelyezéseiket nem jelzálogbankoktól származó források bevonásával finanszírozzák. Ennek következtében a versenytárs magyar jelzálogbankok refinanszírozási aktivitásukat a bankcsoportjukon belüli együttműködéssel képesek erősíteni.

A fent jelzett tendenciák az aktív partnerbankok - UniCredit Bank Hungary Zrt., Budapest Bank Nyrt., Magyarországi Volksbank Zrt., MKB Bank Zrt., AXA Bank Europe SA Magyarországi Fióktelepe (korábban: ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank) - együttműködő partnerként történő megtartása mellett is, a forint refinanszírozási igény csökkenését eredményezik.

A Kibocsátó először a csoporton belüli deviza-refinanszírozást kívánja erősíteni, ezzel megalapozva annak kiterjesztését más potenciális üzleti partnerekre is. A deviza-refinanszírozásban történt növekedés az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kidolgozott és sikeresen megvalósított együttműködésen alapul.

A refinanszírozási üzletág változatlanul jelentős mértékben járul hozzá a Kibocsátó által elért üzleti eredményhez.

Az üzletág hitelállománya 2009. június 30-án 61,9 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó hitelportfóliójának több mint 50%-a.

A következő táblázat százalékban kifejezve mutatja az üzletág forint és deviza refinanszírozási struktúrájának alakulását az elmúlt években:

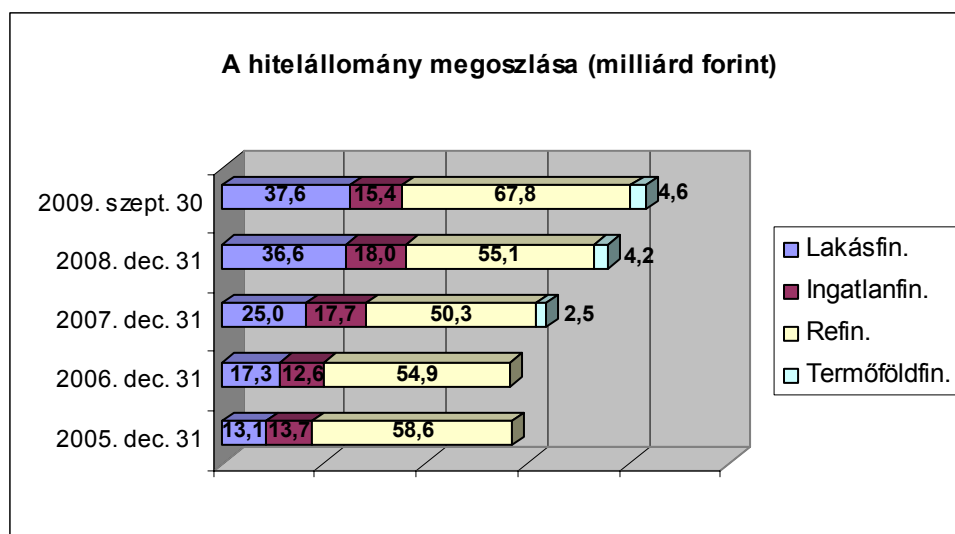
	2005	2006	2007	2008	2009. június 30.
Forint refinanszírozás	93,34	93,81	91,45	72,24	61,17
Deviza refinanszírozás	6,66	6,19	8,55	27,76	38,83

XI.2.4 Termőföldvásárlás finanszírozása

A Kibocsátó menedzsmentje 2006 végén döntött arról, hogy az élénkülő termőföldpiacban rejlő üzleti lehetőségeket kihasználva elindítja a birtokhitel üzletágat, jelenlegi nevén Földhitelezési Üzletágat. Az üzletág létjogosultságát az alábbiakban felsorolt piaci körülmények indokolják: Magyarországon a termelőeszközök közül ma már csak a földingatlan egyértelműen alulértékelt, így ez a befektetés kínálkozik utolsóként extraprofit elérésére. Az FVM vonatkozó rendelete lehetőséget biztosít a jelzáloghitelintézettől felvett birtokfejlesztési hitel kamattámogatására. A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2008-ban létrehozott jogutódja) a vagyoni körébe tartozó termőföldek

értékesítését nagy erővel folytatja pályáztatás és árverés útján, figyelembe véve azon törekvést, hogy a termőföldek valóban a mezőgazdasági termelők kezében összpontosuljanak. Jelenleg a termőföld ára hektáronként átlagosan 450-650 ezer forint, szemben a régi uniós tagországokban tapasztalt 2-4 millió forintos árakkal, így a földtulajdon jelentős értékkel bíró befektetés is egyben. A külföldiek földvásárlását tiltó moratórium 2011-es (három évvel hosszabbítható) megszűnése miatt hosszútávon nagy biztonsággal becsülhető, hogy a magyar és az uniós árak közelíteni fognak egymáshoz, azonban a magyar árak vélhetően mindig az EU átlag alatt lesznek, mert az ország egyrészt az EU perifériáján található, másrészt óriási mennyiségű jó minőségű föld áll Magyarországon rendelkezésre. Az előrejelzéseket tekintve a várható átlagos földérték 1–1,2 millió Ft/hektár körül alakulhat a jövőben. Az üzletág hitelállománya 2009 III. negyedév végén 4,2 Mrd Ft volt, a folyósítások az alábbi módon oszlottak meg: 2006 év végén 0,1 Mrd Ft, 2007 év végén 2,2 Mrd Ft, 2008-ban 1,7 Mrd Ft, 2009-ben eddig 350 Mio HUF került folyósításra. A Kibocsátó üzletszerű birtokhitelezési tevékenységet (új birtokhitelek folyósítását) 2009. április 1-jétől nem folytat, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos tevékenységet a két bank közötti ügynöki megállapodás értelmében 2009. április 1-jétől az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

Az alábbi grafikon a Kibocsátó teljes hitelállományának üzletágankénti megoszlását mutatja 2005. december 31. és 2009. szeptember 30. között:



XI.3. A KIBOCSÁTÓ GAZDÁLKODÁSÁT BEMUTATÓ FŐBB MÉRLEG ÉS EREDMÉNYSOROK 2009. JÚNIUS 30-ÁN

Az itt bemutatott információk a Kibocsátó nem auditált féléves pénzügyi beszámolóiból (2008, 2009) származnak. A Kibocsátó pénzügyi helyzetében 2009. június 30-át követően jelentős változás nem következett be. A pénzügyi beszámoló teljes szövege a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a PSZÁF által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon olvasható.

Az alábbi adatok a Kibocsátó nem auditált féléves pénzügyi beszámolóiból (2008, 2009) származnak.

2. Mérleg kivonata

		Adatok millió forintban		Változás
		2008.06.30	2009.06.30	%
I.	PÉNZESZKÖZÖK	22	2	-90,9
II.	ÁLLAMPAPÍROK	13 408	13 373	-0,3
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	13 408	13 373	-0,3
III.	HITELINTÉZETEKSEL KÖVETELÉSEK	47 019	63 052	34,1
	SZEMBENI			
a)	látra szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	47 019	63 052	34,1
ba)	éven belüli lejáratú	90	1 073	1092,2
bb)	éven túli lejáratú	46 929	61 979	32,1
IV.	ÜGYFELEKKEL KÖVETELÉSEK	47 694	58 028	21,7
	SZEMBENI			
a)	pénzügyi szolgáltatásból	47 694	58 028	21,7
aa)	éven belüli lejáratú	44	92	109,1
ab)	éven túli lejáratú	47 650	57 936	21,6
b)	befektetési szolgáltatásból			
V.	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI.	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK			
VII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSESEDÉSEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
VIII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSESEDÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	74	63	-14,9
a)	immateriális javak	74	63	-14,9
b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	7	11	57,1
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	7	11	57,1
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	579	1 084	87,2
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	579	1 084	87,2

Az alábbi adatok a Kibocsátó nem auditált féléves pénzügyi beszámolóiból (2008, 2009) származnak.

XIII. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	842	652	-22,6
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	702	364	-48,1
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	140	288	105,7
c) halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	109 645	136 265	24,3
Ebből			
FORGÓESZKÖZÖK	770	2 159	180,4
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	108 033	133 454	23,5

Az alábbi adatok a Kibocsátó nem auditált féléves pénzügyi beszámolóiból (2008, 2009) származnak.

		Adatok millió forintban		Változás
		2008.06.30	2009.06.30	%
I.	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	27 951	56 820	103,3
a)	látra szóló meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	27 951	56 820	103,3
ba)	éven belüli lejáratú	12 508	40 269	221,9
bb)	éven túli lejáratú	15 443	16 551	7,2
c)	befektetési szolgáltatásból			
II.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK			
III.	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	64 853	62 106	-4,2
a)	kibocsátott kötvények			
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	64 853	62 106	-4,2
ba)	éven belüli lejáratú	0	0	
bb)	éven túli lejáratú	64 853	62 106	-4,2
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	271	92	-66,1
a)	éven belüli lejáratú	271	92	-66,1
b)	éven túli lejáratú			
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	3 620	2 802	-22,6
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0,0
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 620	2 802	-22,6
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	347	470	35,4
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
c)	általános kockázati céltartalék	347	470	35,4
d)	egyéb céltartalék			
VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII.	JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
IX.	JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
X.	TÖKETARTALÉK	783	783	0,0
XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	743	916	23,3
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	6 911	8 467	22,5
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
a)	értékhelyesbítés értékelési tartaléka			

Az alábbi adatok a Kibocsátó nem auditált féléves pénzügyi beszámolóiból (2008, 2009) származnak.

b)	valós értékelés értékelési tartaléka			
XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 166	809	-30,6
FORRÁSOK ÖSSZESEN		109 645	136 265	24,3
	Ebből			
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	12 779	40 361	215,8
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	80 296	78 657	-2,0
	- SAJÁT TŐKE	12 603	13 975	10,9

Az alábbi adatok a Kibocsátó nem auditált féléves pénzügyi beszámolóiból (2008, 2009) származnak.

3. Eredménykimutatás kivonata

	Adatok millió forintban		Változás
	2008.06.30	2009.06.30	%
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	5 285	5 348	1,2
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	547	477	-12,8
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	4 738	4 871	2,8
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	3 690	3 688	-0,1
Kamatkülönbözet (1-2)	1 595	1 660	4,1
3. Bevételek értékpapírokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	31	26	-16,1
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	31	26	-16,1
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételét)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	5	27	440,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	0	0	0,0
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	5	27	440,0
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b.)+6.c.)-6.d)	220	146	-33,6
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	238	182	-23,5
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	18	36	100,0
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	53	3	-94,3
8. Általános igazgatási költségek	437	374	-14,4
a) személyi jellegű ráfordítások	284	157	-44,7
aa) bérköltség	201	103	-48,8
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	13	11	-15,4
ac) bérjárulékok	70	43	-38,6
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	153	217	41,8
9. Értékcsökkenési leírás	89	18	-79,8
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	124	128	3,2
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	12	2	-83,3

Az alábbi adatok a Kibocsátó nem auditált féléves pénzügyi beszámolóiból (2008, 2009) származnak.

b) egyéb ráfordítások	112	126	12,5
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	151	587	288,7
a) értékvesztés követelések után	151	587	288,7
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	73	108	47,9
a) értékvesztés visszairás követelések után	73	108	47,9
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete			
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	1 166	809	-30,6
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	1 166	809	-30,6
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE			
18. Rendkívüli eredmény			
19. Adózás előtti eredmény	1 166	809	-30,6
21. Adózott eredmény			
25. Mérleg szerinti eredmény			

XII. BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK

Folyamatban lévő felszámolási- vagy csődeljárás, továbbá olyan peres eljárás, amelynek kimenetele lényegesen befolyásolja a Kibocsátó pénzügyi helyzetét a Kibocsátóval szemben nincs, ellene a jelen Alaptájékoztatók aláírását megelőzően csőd- vagy felszámolási eljárást nem rendeltek el, fizetési kötelezettségeit mindig rendben teljesítette.

XIII. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. Ennek keretében a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel, valamint az üzleti ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügynöki megbízási szerződés keretében átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Felügyelet E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá.

XIII.1. ÜZLETI SZERZŐDÉSEK AZ UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.-VEL

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

A Kibocsátó önálló-zálogjog vásárlási keret-megállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, melynek keretében önálló-zálogjog megvásárlása és részletvétél vagy halasztott fizetés mellett történő visszavásárlása útján folyamatosan refinanszírozást nyújt az UniCredit Bank Hungary Zrt. részére.

A Kibocsátó devizában nyilvántartott hosszú lejáratú hitelügyleteinek forrását jelentős részben az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött hitelszerződések alapján felvett kölcsönök révén biztosítja. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hosszú lejáratú devizahitelek összege 2009. június 30-án mintegy 61 millió euró volt.

XIII.2. SZOLGÁLTATÓI ÉS ÜGYNÖKI SZERZŐDÉSEK AZ UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.-VEL

A Kibocsátó jelentős mértékű - elsősorban kiszolgáló funkciót ellátó - tevékenysége speciális szaktudást igen, de teljes munkaidős létszámot nem igényel. Ezen területek feladatainak ellátására - az együttműködésben rejlő szinergia minél magasabb fokú kihasználása céljából - két szolgáltatói keretszerződés jött létre a Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. között. Ezen szerződések részletesen szabályozzák, hogy pontosan mely feladatokat milyen határidőkkel és minőségben kell elvégezni, amelyért a Kibocsátó piaci árú szolgáltatói díjat fizet. A Kibocsátó a Hpt. 13/A §-a alapján a kiszervezés tényét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének bejelentette.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete E-I- 257/2009. számú határozatával jóváhagyott Ügynöki Megbízási Szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátó részére.

XIV. HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT

A jelen Alaptájékoztatókban szereplő, harmadik féltől származó információkat a Kibocsátó pontosan vette át, illetőleg tudomása szerint és addig a mértékig, ameddig erről az ilyen harmadik személyek által közzétett információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek az ilyen információkat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

XV. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- Kibocsátó Alapító okirata
- Alaptájékoztatók
- Kibocsátási Program elindításáról szóló Igazgatósági határozat
- Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei
- Auditált éves beszámolók 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 üzleti évekre
- Éves jelentések 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 üzleti évekre
- Féléves jelentések 2005.06.30., 2006.06.30., 2007.06.30., 2008.06.30., 2009.06.30-ra vonatkozóan

Az Alaptájékoztatók, valamint az Alaptájékoztatókban hivatkozott - a Kibocsátó által készített - dokumentumok és a társasági iratok előzetes írásbeli bejelentést követően - 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 Alaptájékoztatók valamint az Éves és Féléves jelentések megtekinthetők a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a Felügyelet által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon.

XVI. A JELZÁLOGLEVÉL ÉS KÖTVÉNY PROGRAM (PROGRAM) BEMUTATÁSA

A Jelzáloglevél és Kötvény Program hatálya alatt mindenkor forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke a Nyilvános Jelzáloglevél és Kötvény sorozatok össznévértékével együtt az 50.000.000.000 (azaz ötvenmilliárd) forintot nem haladhatja meg.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Program keretében a teljes 50.000.000.000 forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket és/vagy Kötvényeket bocsásson ki, valamint arra sem, hogy e Program időtartama alatt nem fog a Programon kívül Jelzálogleveleket és vagy Kötvényeket kibocsátani.

Az egy Sorozatban, illetve Részletben forgalomba hozott dematerializált Jelzáloglevelek/Kötvények adatait a Tpt 7. § (2) bekezdésében meghatározott, értékpapírnak nem minősülő Okirat tartalmazza. Az Okiratot a Kibocsátó a Tpt. 9. § (1) bekezdésének megfelelően a Központi Értékpapír-számlavezetőnél helyezi letétbe.

Jelen Jelzáloglevél és Kötvény Program két Alaptájékoztatóból áll, melynek keretében Tőzsdei és nem Tőzsdei Jelzáloglevelek és/vagy Kötvények kerülnek forgalomba hozatalra.

XVI.1. A TŐZSDEI JELZÁLOGLEVELEK ÉS KÖTVÉNYEK

A Kibocsátó jelen Alaptájékoztatókban leírt Jelzáloglevél és Kötvény Program hatálya alatt időről-időre Tőzsdei Jelzálogleveleket/Kötvényeket hoz forgalomba a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. A Jelzáloglevél és Kötvény Programba tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes feltételeit a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) Végleges Feltételek tartalmazza.

A Kibocsátó kezdeményezi a Jelzáloglevél és Kötvény Program hatálya alá tartozó, nyilvános forgalomba hozatali eljárás keretében forgalomba hozott egyes Sorozatok és Részletek bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.

A Kibocsátó Igazgatósága 2009. november 26-án kelt 23/2009. számú Határozatával azt a döntést hozta, hogy a Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében nyilvánosan kibocsátott, 100 millió Ft névértéket meghaladó, 2 évesnél hosszabb futamidejű, forintban denominált Jelzáloglevél és Kötvény sorozatok bevezetésre kerülnek a BÉT-re. A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-Forrás Bizottsága felhatalmazást kapott arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről a fentiekől eltérően döntsön.

A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Kibocsátási Program keretében kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetést kezdeményező döntéséről szóló határozata: a Kibocsátó Igazgatóságának 2009. november 26-án kelt 23/2009. számú Igazgatósági Határozata.

Budapest, 2009. december 29.

Kibocsátó:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.


Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató

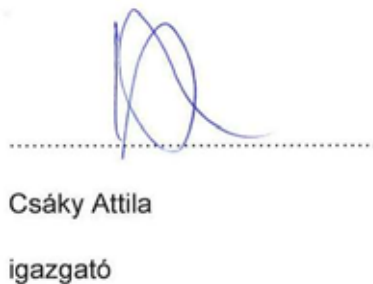

Lugosi Zsuzsanna
üzletkötő

Vezető Forgalmazó:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

UniCredit Bank Hungary Zrt.
2.


Paolo Spada
vezérigazgató-helyettes


Csáky Attila
igazgató

XVI.2. A NYILVÁNOS JELZÁLOGLEVELEK ÉS KÖTVÉNYEK

A két évesnél rövidebb futamidejű Jelzáloglevelek és Kötvények esetén a Kibocsátó Eszköz-Forrás Bizottsága felhatalmazást kapott arra vonatkozóan, hogy döntsön a tőzsdei bevezetés kérdéséről. Amennyiben a kibocsátott Jelzáloglevél és Kötvény sorozatokat a Kibocsátó a BÉT-re nem vezeti be, azokat a Program keretén belül kizárólag nyilvánosan hozza forgalomba.

A Programba tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes feltételeit a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) Végleges Feltételek tartalmazza.

XVI.3. JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

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

Kibocsátó

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

Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 23/2009. (2009. november 26.) 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.

Hirdetmények és értesítések

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

A Program

Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forintos 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja

Keretösszege

50.000.000.000 Ft (Ötvenmilliárd forint) - a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott össznévértéke alapján. A nem forintban történő kibocsátások esetén a Keretösszege vonatkozó információt lásd az Árfolyam (85. oldal) címszó alatt.

Program Vezető Forgalmazó

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

Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. mint a kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya munkaidőben megtekinthető a Kibocsátó 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.

Jelzáloglevelek

Típusa

A Jelzáloglevelek névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

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 Értékpapír-számlavezetőnél 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.

A Jelzáloglevelek jellege

A Jelzáloglevelek a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, a Jht. 14. §-a 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. § és 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 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 vezethetnek végrehajtást.

Elévülés

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

Irányadó jog és illetékesség

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

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

Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

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

A Jelzáloglevelek átruházása az eladó Értékpapír-számlájának megterhelésével és a Jelzálogleveleknek a vevő Értékpapír-számláján 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 Jelzáloglevél kamataira, valamint a Jelzáloglevél tőkeösszegének visszafizetésére.

A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása

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

Futamidő

Az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott 3 hó és 30 év közötti valamely időtartam.

A Jelzáloglevelek névértéke

A Jelzáloglevelek névértéke 10.000,- Ft, kivéve, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként rendelkeznek.

Központi Értékpapírszámla Vezetője

KELER Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-10.)

Jelzáloglevelek forgalomba hozatala

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

A forgalomba hozatal módja

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

A forgalomba hozatalok pénzneme

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

Árfolyam

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

Forgalomba hozatali ár

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

Forgalomba hozatali dokumentumok

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

További forgalomba hozatalok

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

A befizetett összeg

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

Visszatérítés

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

Értékpapír-számla

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

Elszámolási nap

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

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 Alaptájékoztatók további értékesítési korlátozásokat is tartalmazhat.

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.

Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

Kamatozás

A Jelzáloglevelek lehetnek fix, illetve változó kamatozásúak vagy Diszkont Jelzáloglevelek. A Jelzáloglevelekre vonatkozó kamatperiódusok és az alkalmazandó kamatok, illetve kamatlábak Sorozatonként változhatnak, de adott Sorozatra vonatkozóan a kamat-megállapítás módja állandó. A kamatperiódusokra és a kamatokra vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A 41/1997. (III.5.) Korm. rendelet 6. § (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 7. §-ban meghatározott módon közzétenni az egységesített értékpapír-hozam mutatót (a

továbbiakban: EHM). Az EHM kiszámítására vonatkozó egyéb rendelkezéseket lásd a vonatkozó Kormányrendelet (41/1997.) további §-aiban.

Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

"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 Napja.

"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 kamat fizetési 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, melyen Budapesten és bármely, a vonatkozó Végleges Feltételekben említett további kereskedelmi központban a kereskedelmi bankok és 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.

Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

a) 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.

b) A Kamatösszeg megállapítása

Annak a kamatnak az összegét ("**Kamatösszeg**"), amely az egyes Jelzáloglevelek után az adott **Kamatfizetési Időszakra** 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 0,5 egységet, illetve 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.

c) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

- (i) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon ("**Kamatfizetési Nap**"), vagy
- (ii) 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 Kamatszámítás Kezdőnapja 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.

Változó Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása

a) *Változó Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

b) *Kamatláb meghatározása*

A Változó 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.

c) *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.

d) 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.

e) A Kamatösszegek megállapítása

A Fizető Megbízott számítja ki annak a kamatnak az összegét ("**Kamatösszeg**"), amely az egyes Meghatározott Névértékű Változó 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 0,5 egységet, illetve azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

f) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja

A Kamatösszeg esedékes:

- (i) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon („**Kamatfizetési Nap**”), vagy
- (ii) 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 Kamatszámítás Kezdőnapja 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.

Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről:

A Fizető Megbízott haladéktalanul, de legkésőbb a Kamatfizetési Napot két banki munkanappal megelőzően a vonatkozó Végleges Feltételekben, valamint a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeiben meghatározottak szerint a Kibocsátó tudomására hozza a következő Kamatfizetési időszakra vonatkozó Kamatlábat. A Kibocsátó gondoskodik arról, hogy az erre vonatkozó értesítés a

meghatározás után a vonatkozó jogszabályok, valamint a Végleges Feltételekben és a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeiben meghatározott módon közzétételre kerüljön, továbbá értesíti a Központi Értékpapír-számla Vezetőjét az esedékes Kamatösszegekről.

Felhalmozott Kamat

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

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

Diszkont Jelzáloglevelek

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

Sinking fund kötvények

A tőketörlesztés a Végleges Feltételekben meghatározott módon történik.

Késedelmi Kamat

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

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 Értékpapír-számla Vezetője, a BÉT vagy más értéktőzsde (ha alkalmazandó) szabályzatai és előírásai.

A Jelzáloglevelek kapcsán teljesítendő kifizetéseket a Központi Értékpapír-számla Vezetője Nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó - a Központi Értékpapír-számla Vezetője mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott - fordulónap ("**Fordulónap**") végén az adott Jelzálogleveleket illetően állománnyal rendelkező Számlavezetők részére kell teljesíteni, a Központi Értékpapír-számla 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 értékpapír-számlára 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.

Munkaszüneti Napok

Ha bármely Jelzáloglevél kapcsán teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra 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.

Visszavásárlás

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

Visszaváltás és opciók

a) Végző Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

A Jelzáloglevelet, amennyiben az alábbi b, c, pontoknak megfelelően lejárat előtt nem került visszaváltásra vagy érvénytelenítésre, a Kibocsátó az Okiratban meghatározott tőketörlesztési napon(okon), vagy 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 figyelembe vételével, az ilyen Jelzáloglevelek Amortizált Névérték Összege a Lejárat Napon esedékes Végső Visszaváltási Összegnek az "Amortizációs Hozammal" megegyező éves rátával diszkontált (évente tőkésített) összege. Az Amortizációs Hozam, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként nem rendelkezik, az a ráta, amely a Kibocsátási Napon a kibocsátási árra történő diszkontálás eredményeképp a Jelzáloglevelek kibocsátási árával egyenlő Amortizált Névértéket eredményezne. Aukciós értékesítés esetén, ha az aukció során a Jelzáloglevelek különböző árfolyamon kerülnek értékesítésre, akkor az értékesített Jelzáloglevelek átlag ára tekintendő kibocsátási árnak. A kibocsátási 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.

Érvénytelenítés

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

A Jelzáloglevelek érvénytelenítése az Okiratnak a Központi Értékpapír-számla Vezetője mindenkor hatályos vonatkozó szabályzataival és eljárási rendjével, valamint a vonatkozó jogszabályokkal összhangban történik.

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

XVI.4. KÖTVÉNY FELTÉTELEK

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

Kibocsátó

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

Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 23/2009. (2009. november 26.) 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.

Hirdetmények és értesítések

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

A Program

Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forintos 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja

Keretösszege

50.000.000.000 Ft (Ötvenmilliárd forint) - a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott össznévértéke alapján. A nem forintban történő kibocsátások esetén a Keretösszegre vonatkozó információt lásd az Árfolyam (99. oldal) címszó alatt.

Program Vezető Forgalmazó

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

Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt., mint a kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya munkaidőben megtekinthető a Kibocsátó székhelyén. A Kötvény-tulajdonosokat 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.

Kötvények

Típusa

A Kötvények névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

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 Értékpapír-számlavezetőnél 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.

A Kötvények jellege

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvények egymással 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. § és 21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek.

Elévülés

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

Irányadó jog és illetékesség

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

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

Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

A "Kötvény-tulajdonosok" vagy "Tulajdonosok" bármely Kötvény vonatkozásában a Kötvények mindenkori tulajdonosait jelentik.

A Kötvények átruházása az eladó Értékpapír-számlájának megterhelésével és a Kötvényeknek a vevő Értékpapír-számláján történő egyidejű jóváírásával történik meg.

Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvény-tulajdonos, 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 Kötvény kamataira, valamint a Kötvény tőkeösszegének visszafizetésére.

A Kötvények átruházásának korlátozása

A Kötvények átruházása esetén a számlavezetők összevont Értékpapír-számlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkori szabályzatai a Kötvényekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Kötvény-tulajdonosokra kötelezőek.

Futamidő

Az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott 1 hó és 30 év közötti valamely időtartam.

A Kötvények névértéke

A Kötvények névértéke 10.000,- Ft, kivéve, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként rendelkezik.

Központi Értékpapírszámla Vezetője

KELER Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-10.)

Kötvények forgalomba hozatala

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

A forgalomba hozatal módja

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

A forgalomba hozatalok pénzneme

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

Árfolyam

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

Forgalomba hozatali ár

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

Forgalomba hozatali dokumentumok

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

További forgalomba hozatalok

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

A befizetett összeg

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

Visszatérítés

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

Értékpapír-számla

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

Elszámolási nap

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

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 Alaptájékoztatók további értékesítési korlátozásokat is tartalmazhat.

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.

Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

Kamatozás

A Kötvények lehetnek fix 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 41/1997. (III.5.) Korm. rendelet 6. § (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 7.

§-ban meghatározott módon közzétenni az egységesített értékpapír hozam mutatót (a továbbiakban: EHM).

Az EHM kiszámítására vonatkozó egyéb rendelkezéseket lásd a vonatkozó Korm. rendelet (41/1997.) további §-aiban.

Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

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

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

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

- (i) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/Tényleges (ÁKK)**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel, vagy, ha

az adott Kamatfizetési Időszak valamely része szökőévre esik, úgy

(A) a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 366-tal kell elosztani és

(B) a Kamatfizetési Időszak nem szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 365-tel kell elosztani;

- (ii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek **"Tényleges/365"** számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát 365-tel kell elosztani;
- (iii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek **"Tényleges/360"** számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani; és
- (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).

"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 Napja.

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

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

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

"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 kamat fizetési napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni és

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

- (4) a **Következő Munkanap Szabálya** alapján, a Kamat fizetését az ilyen Kamatfizetési Napot követő első Munkanapon kell teljesíteni. A Kötvény tulajdonost az ilyen elhalasztott fizetés miatt többlet kamat vagy egyéb kifizetés nem illeti meg; vagy
- (5) 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
- (6) 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, melyen Budapesten és bármely, a vonatkozó Végleges Feltételekben említett további kereskedelmi központban a kereskedelmi bankok és a nemzetközi pénz-és tőkepiaci szereplők pénzügyi elszámolásokat végeznek és az ilyen nap a Fizető Megbízottnál is Munkanapnak számít.

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

Fix Kamatozású Kötvények

a) 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.

b) A Kamatösszeg megállapítása

Annak a kamatnak az összegét ("**Kamatösszeg**"), amely az egyes Kötvények után az adott **Kamatfizetési Időszakra** 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 0,5 egységet, illetve 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.

c) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja

A Kamatösszeg esedékes

- (i) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon ("**Kamatfizetési Nap**"), vagy
- (ii) 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 Kamatszámítás Kezdőnapja 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.

Változó Kamatozású Kötvények kamatozása

a) Változó Kamatozású Kötvények Kamatlába

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

b) Kamatláb meghatározása

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

c) 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.

d) 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.

e) A Kamatösszegek megállapítása

A Fizető Megbízott számítja ki annak a kamatnak az összegét ("**Kamatösszeg**"), amely az egyes Meghatározott Névértékű Változó 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 kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz a 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

f) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja

A Kamatösszeg esedékes:

- (i) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon („**Kamatfizetési Nap**”), vagy
- (ii) 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 Kamatszámítás Kezdőnapja 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.

Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről:

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

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.

Diszkont Kötvények

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

Sinking fund kötvények

A tőketörlesztés a Végleges Feltételekben meghatározott módon történik.

Késedelmi Kamat

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

Kifizetések

A Kötvényekkel kapcsolatos fizetéseket a Kibocsátó nevében a Fizető Megbízott banki átutalással teljesíti a Kötvény 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 Értékpapír-számla Vezetője, a BÉT vagy más értéktőzsde (ha alkalmazandó) szabályzatai és előírásai.

A Kötvények kapcsán teljesítendő kifizetéseket a Központi Értékpapír-számla Vezetője Nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó - a Központi Értékpapír-számla Vezetője mindenkor hatályos

szabályzatában meghatározott - fordulónap ("**Fordulónap**") végén az adott Kötvényeket illetően állománnyal rendelkező Számlavezetők részére kell teljesíteni, a Központi Értékpapír-számla Vezetője vonatkozó mindenkor hatályos szabályzatával, valamint a Fizető Megbízotti Szerződés rendelkezéseivel összhangban, valamint az alkalmazandó adózási jogszabályok figyelembevételével. Az esedékes fizetést azon Kötvény tulajdonos 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 Kötvény 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 Kötvények (vagy azok egy részének) visszafizetése a Kötvény feltételeknek megfelelően esedékessé válik, illetve azok lejártak, de még nem történt meg a teljes kifizetés a Kötvény-tulajdonosoknak, akkor a Kötvények egyes tulajdonosai a tulajdonjogukat megtestesítő értékpapír-számlára 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 Kötvény tulajdonosok javára a Kötvény feltételekkel összhangban.

Munkaszüneti Napok

Ha bármely Kötvény kapcsán teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a Kötvény 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.

Visszavásárlás

A Kötvények Kibocsátó általi megvásárlása. A Jht. rendelkezései alapján a visszavásárolt Kötvények újból forgalomba nem hozhatók.

Visszaváltás és opciók

a) Végző 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, c, pontoknak megfelelően lejárat előtt nem került visszaváltásra vagy érvénytelenítésre, a Kibocsátó az Okiratban meghatározott tőketörlesztési napon(okon), vagy 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

(iii) *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 figyelembe vételével, az ilyen Kötvények Amortizált Névérték Összege a Lejárat Napon esedékes Végző Visszaváltási Összegnek az "Amortizációs Hozammal" megegyező éves rátával diszkontált (évente tőkésített) összege. Az Amortizációs Hozam, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként nem rendelkeznek, az a ráta, amely a Kibocsátási Napon a kibocsátási árra történő diszkontálás eredményeképp a Kötvények kibocsátási árával egyenlő Amortizált Névértéket eredményezne. Aukciós értékesítés esetén, ha az aukció során a Kötvények különböző árfolyamon kerülnek értékesítésre, akkor az értékesített Kötvények átlag ára tekintendő kibocsátási árnak. A kibocsátási átlagár összegéről a Kibocsátó értesítést tesz közzé a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.
- (C) Amennyiben a Kötvény Lejárat Előtti Visszaváltási Összege esedékessé és fizetendővé válik, de esedékességkor nem kerül kifizetésre, a Kibocsátó az Esedékesség napja és a Kifizetési nap közötti időszakra késedelmi kamatot fizet jelen Kötvény feltételek „Késedelmi kamat” pontjában leírtak szerint.

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

(iv) *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:

- (iii) a Kötvény tulajdonosokat a vonatkozó Kötvény feltételek rendelkezései alapján nem kevesebb, mint 15 és nem több mint 30 nappal korábban értesítette ("**Visszaváltási Értesítés**"); és
- (iv) a fenti (iii) 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.

Érvénytelenítés

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

A Kötvények érvénytelenítése az Okiratnak a Központi Értékpapír-számla Vezetője mindenkor hatályos vonatkozó szabályzataival és eljárási rendjével, valamint a vonatkozó jogszabályokkal összhangban történik.

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

XVI.5. ADÓZÁS

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

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

A Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosoknak figyelembe kell venniük, hogy az adójogszabályok időről-időre változhatnak.

A Jelzáloglevele/Kötvények külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok által történő

megszerzése, illetve azok kamatfizetései Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok illetőség szerinti országában további adókötelezettséget válthat ki - melynek során értelemszerűen figyelembe veendő az érvényben levő, kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények -, amellyel jelen összefoglaló nem foglalkozik.

XVI.5.1 Belföldi illetőségű Jelzáloglevél és Kötvény tulajdonosok adózása

XVI.5.1.1 Kamatjövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

Amennyiben egy belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos a társasági adó alanya és a Kibocsátótól származó kamatjövedelemre jogosult, az ilyen jövedelem kapott kamatnak fog minősülni és beletartozik a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos adózás előtti eredményébe, amely társasági adó növekedést eredményezhet. A Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos egyéb éves jövedelmeivel együtt számított társasági adó alapja a társasági adó törvény általános szabályai szerinti 16 %-os adókulccsal, továbbá a 2006. évi LIX törvényben definiált adóalanyok vonatkozásában az ezt 2006. szeptember 1-jétől kiegészítő különadó 4 %-os kulcsával adózik. 2010-től a különadó megszűnik, és a társasági adó kulcsa 19%-ra változik.

Természetes személyek

Kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben ilyenként meghatározott hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír esetében a magánszemély Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosnak kamat vagy hozam címén fizetett bevétel. Szintén kamatjövedelemnek minősül – feltéve, hogy 2009-ben nem a tőzsdei ügyletből származó jövedelemre vonatkozó szabályokat (lásd a következő pontban) kell alkalmazni – az ilyen értékpapír beváltásakor, visszaváltásakor, átruházásakor a magánszemélyt megillető bevételből az a rész, amely meghaladja az értékpapír megszerzésére fordított érték és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét.

A belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok esetében a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott Jelzáloglevelek/Kötvény kamatából (ideértve a hozamot is) származó jövedelem után az adó mértéke 20 %. Az adót a Jelzáloglevelek/Kötvények alapján teljesítendő kifizetésekből az általános szabályok szerint a kifizető vonja le, fizeti meg és vallja be.

2010-től a magánszemély az értékpapír beváltásakor, visszaváltásakor, átruházásakor a fenti szabályok helyett választhatja, hogy az adóbevallásában az ellenőrzött tőkepiaci ügyletre vonatkozó rendelkezések szerint (lásd a következő pontban) vallja be az ügyleti nyereséget/veszteséget, ha annak egyébként a feltételei fennállnak, és a magánszemély az adóév utolsó napjáig az adóazonosító jelének megadásával együtt nyilatkozik erről a befektetési szolgáltatónak. Továbbá, ha a kamatjövedelem tartós befektetésből származik (lásd ezt is a következő pontban), akkor az arra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

XVI.5.1.2 Tőkejövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

A társasági adó törvény hatálya alá tartozó belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos esetében

a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítése, vagy az értékesítéssel azonos elbírálás alá eső cselekmény következtében elszámolt árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség magyar adózási szempontból a társasági adó törvény általános szabályai szerint része a belföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvénytulajdonos adózás előtti eredményének.

Természetes személyek

2009 – Tőzsdei ügyletből származó jövedelem

2009-ben tőzsdei ügyletből származó jövedelemnek minősül a magánszemély által az adóévben a tőkepiacról szóló törvény szerinti tőzsdén, valamint bármely EGT államban, továbbá a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamában működő tőzsdén annak szabályzata által lehetővé tett körben és módon kötött ügylet(ek) alapján a magánszemély által az adóévben elért pénzben elszámolt ügyleti nyereségek együttes összegének (összes ügyleti nyereség) a magánszemélyt az adóévben terhelő pénzben elszámolt ügyleti veszteségek együttes összegét (összes ügyleti veszteség) meghaladó része. A fentiek szerinti tőzsdei ügyletből származó jövedelem adója 20%.

2010-től a tőzsdei ügyletből származó jövedelem fogalma az adótörvényben megszűnik, és helyette megjelenik az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből, valamint a tartós befektetésből származó jövedelem fogalma.

2010 – Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

2010-től ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül többek között a befektetési szolgáltatóval pénzügyi eszközre kötött ügylet, ha a befektetési szolgáltató ezen tevékenységét akár a Felügyelet, akár egy EGT-állam felügyeleti hatósága, akár egy olyan ország felügyeleti hatósága felügyeli, amellyel Magyarországnak van egyezménye a kettős adóztatás elkerüléséről.

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

Az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem után az adó mértéke 20%.

2010 – Tartós befektetésből származó jövedelem

2010-től a magánszemélynek lehetősége van arra, hogy befektetési szolgáltatóval vagy hitelintézettel tartós befektetési szerződést kössön. A tartós befektetési szerződésben egy adott pénzüsszeget kell lekötni legalább három évre (ez a lekötés további két évvel meghosszabbítható), és a lekötött összeg terhére bizonyos típusú megbízásokat lehet adni. A tartós befektetési szerződés egyik típusában a magánszemély megbízásokat adhat forintban denominált pénzügyi eszközre, ha ez ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül, vagy ha a pénzügyi eszköz befektetési hozama egyébként kamatjövedelemnek minősülne.

Tartós befektetésből származó jövedelemnek minősül a pénzüsszeg tartós befektetési szerződéssel

történő lekötése révén a magánszemélyt a lekötés megszűnésekor, megszakításakor megillető bevételnek a lekötött pénzösszeget meghaladó része.

Az adó mértéke:

- nulla százalék, ha a lekötési időszak eléri az öt évet,
- 10%, ha a lekötött összeg legalább három évig, de öt évnél kevesebb ideig volt lekötve,
- 20%, ha a lekötést megszakítják a három éves lekötési időszak vége előtt.

XVI.5.1.3 Vagyonátruházási illeték

Magyarországon a Jelzáloglevelekkel/Kötvényekkel kapcsolatos adásvétel vagy egyéb ellenérték fejében történő rendelkezés nem esik vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség alá.

XVI.5.2 Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény tulajdonosok adózása

A Külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok, amennyiben az adott állam és a Magyar Köztársaság között van kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény, vagy viszonyosság, akkor az adózás annak figyelembe vételével történik.

XVI.5.2.1 Kamatjövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

A személyi jövedelemadó törvény hatálya alá nem tartozó külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos részére kifizetett kamat 2009 végéig nem esik magyarországi adófizetési kötelezettség alá. 2010-től kezdődően ezt a kamatot Magyarországon 30% adó terheli, feltéve, hogy a kamatban részesülő külföldi személy illetősége szerinti országgal Magyarországnak nincs egyezménye a kettős adóztatás elkerüléséről. Abban az esetben, ha van ilyen egyezmény, a kamatot terhelő adó levonása úgy kerülhet el, hogy a külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos évente az adott évi első kifizetést megelőzően, illetve illetőségének változását követő első kifizetést megelőzően a Számlavezetőnek átadja az illetősége szerinti ország adóhatósága által kiállított illetőség-igazolását.

Nem terheli a 30%-os adókötelezettség az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államban vagy a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamában működő elismert tőzsdére bevezetett Jelzáloglevél/Kötvény kamatát.

Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosok esetében a kamatból származó jövedelem utáni adókötelezettségek az alábbi eltérésekkel a belföldi illetőségű természetes személyekre vonatkozó fent részletezett szabályok szerint alakulnak.

Amennyiben Magyarország és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos állama között van hatályos egyezmény a kettős adóztatás elkerüléséről, a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos részére kifizetett jövedelemre a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény rendelkezéseit

kell alkalmazni. A kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményben foglaltakat a Kibocsátó csak abban az esetben jogosult alkalmazni, amennyiben a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos évente az adott évi első kifizetést megelőzően, illetve illetőségének változását követő első kifizetést megelőzően a Számlavezetőnek átadja az illetősége szerinti ország adóhatósága által kiállított illetőség-igazolását. Ellenkező esetben a Számlavezető az adót az általános forrásadó-mérték alapján állapítja meg és vonja le, és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos jogosult az általános mérték és az egyezmény szerinti mérték közötti különbséget visszaigényelni az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal-nál.

Nem kell jövedelemként figyelembe venni azt a bevételt, amellyel összefüggésben az adózás rendjéről szóló törvény – összhangban az Európai Közösség megtakarítási irányelvével (2003/48/EC) – adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő.

XVI.5.2.2 Tőkejövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

A külföldi illetőségű Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos által a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítéséből származó realizált árfolyamnyereség, amennyiben a Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos nem természetes személy, és nem rendelkezik Magyarországon telephellyel, nem esik magyarországi adófizetési kötelezettség alá.

Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonos esetében a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítésén realizált nyereség – a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményekre, valamint a megtakarítási irányelvre vonatkozóan a fenti 5.2.1 pontban ismertetett eltérésekkel – a belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél/Kötvény-tulajdonosokra vonatkozó szabályokkal azonos módon adózik.

XVI.6. AUKCIÓS SZABÁLYOK

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

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

A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. (Vezető Forgalmazó) a Jelzáloglevelek és Kötvények aukcióját az UniCredit Bank Hungary Zrt.-n keresztül (Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények esetén), vagy a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Aukciós Rendszerén (Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények esetén) bonyolíthatják le. Ettől függően az aukciós szabályok jelentősen eltérhetnek. BÉT-en keresztüli aukció

esetén az aukciós szabályok összhangban vannak a BÉT Kereskedési Kódexéről szóló Szabályzata 8. fejezetének 21. pontjával (Aukciós Ajánlat). Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása

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

Befizetés módja

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

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

Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele

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

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

Allokáció

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

Amennyiben több befektető nyújt be aukciós vásárlási ajánlatot ugyanazon árfolyamot/ hozamot megjelölve, és a Jelzáloglevelek és Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen befektető

Jelzáloglevél és Kötvény-igénylése az adott árfolyamszinten/hozamszinten, akkor ezen befektetők között a Jelzáloglevelek és Kötvények elosztása általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

XVI.7. A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

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

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

A Jegyzési Vásárlási Ajánlatok benyújtása, a befizetés módja

A befektetők Jegyzési Vásárlási Ajánlatukat a jelen Végleges Feltételekhez csatolt jegyzési ív benyújtásával tehetik meg ...év...hónap...nap [időpont meghatározandó] és ...év...hónap...nap[időpont meghatározandó] között ("**Jegyzés Ideje**") a jegyzési helyek nyitvatartási idejében, a pénztári órák alatt. Az utolsó jegyzési napon, ...év...hónap...nap [időpont meghatározandó]-én ... óráig [időpont meghatározandó] nyújthatók be jegyzések. A kibocsátó 3 jegyzési nap elteltével dönthet a jegyzés lezárásáról, amennyiben a felkínált Jelzáloglevél és Kötvény lejegyzésre került. Az Ajánlat benyújtása történhet személyesen vagy, amennyiben a jegyző már rendelkezik az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél érvényes ügyfél- vagy folyószámlával, és értékpapírszámlával, az esetben meghatalmazott útján is.

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

Azon befektetők részére, akik nem rendelkeznek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél a jegyzési ajánlat benyújtásakor érvényes ügyfél vagy folyószámlával, és értékpapír-számlával, az UniCredit Bank Hungary Zrt. jegyzéskor megnyitja az említett számlákat. Meghatalmazott útján csak akkor nyújtható be jegyzési 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 (apostille-lal) kell ellátni a Hágai Egyezmény előírásainak megfelelően. A Magyar Köztársaságnak bizonyos államokkal léteznek kétoldalú

egyezményei, amelyek a külföldön kiállított meghatalmazások tekintetében nem kívánják meg sem a hitelesítést vagy felülhitelesítést, sem a Hágai Egyezmény alkalmazását, csak a közjegyzői aláírás-hitelesítést. Ezen egyezmények és az ilyen meghatalmazások tartalmi és formai kellékéről a jegyző köteles a meghatalmazás kiállításakor elégséges bizonyítékkal szolgálni, amennyiben él a kétoldalú egyezmény nyújtotta könnyítéssel. Az egyezményes államok felsorolását a 8001/1995 (IK.8) IM tájékoztató Függelékének 1. fejezete tartalmazza.

A Jegyzési Ajánlatok Érvényessége

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

Allokáció

A Kibocsátó fenntartja a jogot, hogy a meghirdetett maximum összegben felül túljegyzést fogadjon el maximum [a Végleges Feltételekben meghatározott],- Ft összeghatárig. Amennyiben a meghatározott maximum összegben felül érkezik be Jegyzési Vásárlási Ajánlat, és a Kibocsátó döntése értelmében nem vagy csak részben fogad el túljegyzést, abban az esetben a Jelzáloglevelek és Kötvények elosztásakor az ajánlattevők Jelzáloglevél és Kötvény-igénylése részlegesen kerül elfogadásra az adott árfolyamszinten/hozamszinten, akkor ezen befektetők között a Jelzáloglevelek és Kötvények elosztása általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

Az értékpapírok jóváírása

A Jelzáloglevelek és Kötvények elszámolására, a Jelzáloglevél és Kötvény-jegyzők értékpapírszámláján történő jóváírására az elszámolási napon, azaz [a Végleges Feltételekben meghatározott időpont]-án délelőtt [a Végleges Feltételekben meghatározott időpont] óráig kerül sor.

A Jelzáloglevelek és Kötvények névre szóló, dematerializált értékpapírok. A központi értékpapírszámla vezetője a KELER Zrt. A Jelzáloglevél és Kötvény-jegyző a részére kiállított dematerializált értékpapírról szóló letéti igazolást, valamint a jegyzés elszámolási bizonylatot a jegyzési helyen veheti át.

A Folyamatos illetve az Adagolt kibocsátás definíciója az 1. sz. mellékletben szerepel.

XVI.8. A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA ÉS AZ ABBAN SZEREPLŐ INFORMÁCIÓK

XVI.8.1 A Végleges Feltételek formája Tőzsdei Jelzáloglevelek esetén

[dátum]

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Maximum [] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, fix/változó kamatozású/diszkont, tőzsdei bevezetésre kerülő [] Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne leírt Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a []-án kelt Összevont Alaptájékoztatókban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a Tőzsdei Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó.

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

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

	(iii) Elszámolási Nap:	[•]
	Részlet száma:	[•]
	(iv) Értéknap:	
	Részlet száma:	[•]
(8)	Lejárat Nap:	[•]
(9)	Futamidő (hátralévő):	[•]
(10)	Kamatláb:	[[•] % fix kamatláb] [[referencia kamatláb] +/- [•] %változó kamatláb] (EHM: [•]%) [Diszkont jelzáloglevelek] (további részletek alább meghatározottak)
(11)	A Jelzáloglevelek visszaváltásának / lejáratkori visszaváltásának alapja:	[•]
(12)	A forgalomba hozatal jellege:	Nyilvános
(13)	Tőzsdei bevezetés:	A Kibocsátó kérelmezi a Jelzáloglevelek bevezetését a BÉT-re (Budapest 1062 Andrásy út 93.).
(14)	A forgalomba hozatal módja:	[Aukció / jegyzés útján]
	A forgalomba hozatal helye:	[•]
(15)	Közreműködők:	
	(i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető, Fizető Megbízott:	UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)
		[•]

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

(16)	Fix Kamatozású Jelzálogvelekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó / Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)
	(i) Kamatfizetési időszakok:	[évente / félévente / negyedévente / havonta utólag fizetendő]
	(ii) Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály / Módosított Következő Munkanap Szabály / Megelőző Munkanap]

	Szabály]
(iii) Kamatláb(ak) meghatározásának módja és napja:	Fix kamatláb
(iv) Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó / napok meghatározandók]
(v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
(vi) A Kamatláb mértéke:	[•]% (EHM: [•]%)
(vii) Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
(viii) Kamatbázis:	[•]
(ix) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatának egyéb megállapítási módja:	[•]
(17) Változó Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó / Nem alkalmazandó] <i>(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)</i>
(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 módja és napja:	[Képernyőoldal Szerinti Meghatározás / egyéb <i>(részletezendő)</i>]
(iv) Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó / napok meghatározandók]
(v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
(vi) Képernyőoldal Szerinti Meghatározás:	[•]
(vii) Alkalmazandó Idő:	[•]
(viii) A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:	[Államadósság Kezelő Központ Zrt.] <i>[meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a „Referencia Bankok”]</i>

(ix)	Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a „referencia Bankok”):	[<i>meghatározandó</i>]
(x)	Referencia Kamatláb:	[<i>BUBOR / egyéb (részletezendő)</i>]
(xi)	Megfelelő összeg:	[•]
(xii)	Kamatfelár (ak):	évi [+/-][•] %
(xiii)	Minimális Kamatláb:	évi [•] %
(xiv)	Maximális Kamatláb:	évi [•] %
(xv)	A Kamatláb mértéke:	[•] –től [•] –ig a kamatláb [•]% (EHM: [•]%)
(xvi)	Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
(xvii)	Kamatbázis:	[•]
(xviii)	Kamatszorzó:	[•]
(xvii)	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 / N/A] (<i>Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők</i>)
(i)	Amortizációs Hozam:	[•] % évente
(ii)	Kamatbázis:	[•]
(iii)	Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap:	[•]

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

(19)	A Lejárat előtti visszaváltás a	[Megengedett / Nem megengedett.]
------	--	----------------------------------

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

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

- (23) A Jelzáloglevelek típusa: [névre szóló Jelzáloglevelek]
- (24) A Jelzáloglevelek formája: [dematerializált Jelzáloglevelek, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat]
- (25) Egyéb rendelkezések vagy speciális feltételek: [Nem alkalmazandó / részletezendő]

ÉRTÉKESÍTÉS

- (26) Értékesítés módja: [aukció], [jegyzés]
- (27) Jegyzési Garanciavállaló: [Nem alkalmazandó / Az alábbi személy a Forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal:]
- [•]
- (28) Az aukció / jegyzés helye és módja: [•]
- (i) Az aukció / jegyzés ideje: [•]
- (ii) Jegyzési helyek: [•]
- (iii) Maximális Forgalomba Hozatali Hozam: [[•] / Nem alkalmazandó]
- (iv) [Minimális Forgalomba Hozatali Ár / Forgalomba Hozatali Ár]: [[•] / Nem alkalmazandó]

- (v) Forgalomba Hozatali Hozam: [[•] / Nem alkalmazandó]
- (vi) Túljegyzés: [•]
- (vii) Kihirdetés helye, módja: [•]
- (29) Értékesítési korlátozások: [•]

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- (30) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [•]
- (31) Kifizetési helyek: [•]
- (32) (i) A Felügyelet Forgalomba Hozatalra kiadott engedélyének száma és dátuma: [•]
- (ii) A Kibocsátó határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [•]
- (iii) [A Kibocsátó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról:] [•]
- (33) ISIN Kód: [•]
- (34) A Jelzáloglevél sorozatszám: [•]
- (35) A Jelzáloglevelek jóváírása: [•]
- (36) Központi Értékpapír-számla Vezetője: [•]
- (37) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [•]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A bevezető tőzsdetag részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Vagyonellenőr nyilatkozata

A Jelzálogtörvény 14.§-a rendelkezik a Jelzáloglevelek fedezetéről, az (1) bekezdés szerint *„A jelzáloghitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező értékű fedezettel.”*

Jelen Jelzáloglevél forgalomba hozatal mögötti Rendes és Pótfedezet meglétéről a Vagyonellenőr nyilatkozik a Vagyonellenőri nyilatkozatban.

Összesített fedezeti igény

Összesített fedezet nyilvántartási kimutatás

Pótfedezeti kimutatás

XVI.8.2 A Végleges Feltételek formája Nyilvános Jelzáloglevelek esetén

[dátum]

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Maximum [] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, fix/változó kamatozású/diszkont [] Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne leírt Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a []-án kelt Összevont Alaptájékoztatókban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a Nyilvános Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó.

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

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

(iv) Értéknep

	Részlet száma:	[•]
(8)	Lejárat Nap:	[•]
(9)	Futamidő (hátralévő):	[•]
(10)	Kamatláb:	[[•] % fix kamatláb] [[referencia kamatláb] +/- [•] %változó kamatláb] (EHM: [•]%) [Diszkont jelzáloglevelek] (további részletek alább meghatározottak)
(11)	A Jelzáloglevelek visszaváltásának / lejáratkori visszaváltásának alapja:	[•]
(12)	A forgalomba hozatal jellege:	Nyilvános
(13)	Tőzsdei bevezetés:	A Kibocsátó nem kérelmezi a Jelzáloglevelek tőzsdei bevezetését.
(14)	A forgalomba hozatal módja: A forgalomba hozatal helye:	[Aukció / jegyzés útján] [•]
(15)	Közreműködők: (i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető, Fizető Megbízott:	UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

(16)	Fix 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) Kamatláb(ak) meghatározásának módja és napja:	Fix kamatláb
	(iv)Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó / napok meghatározandók]

(v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
(vi) A Kamatláb mértéke:	[•]% (EHM: [•]%)
(vii) Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
(viii) Kamatbázis:	[•]
(ix) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatának egyéb megállapítási módja:	[•]
(17) Változó Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó / Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)]
(i) Kamatfizetési Időszakok	[Évente / félévente / negyedévente / havonta utólag fizetendő]
(ii) Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály / Módosított Következő Munkanap Szabály / Megelőző Munkanap Szabály]
(iii) A Kamatláb(ak) meghatározásának módja és napja:	[Képernyőoldal Szerinti Meghatározás / egyéb (részletezendő)]
(iv) Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó / napok meghatározandók]
(v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
(vi) Képernyőoldal Szerinti Meghatározás:	[•]
(vii) Alkalmazandó Idő:	[•]
(viii) A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:	[Államadósság Kezelő Központ Zrt.] [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a „Referencia Bankok”]
(ix) Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a „referencia Bankok”)	[meghatározandó]
(x) Referencia Kamatláb:	[BUBOR / egyéb (részletezendő)]

- | | |
|---|---|
| (xi) Megfelelő összeg: | [•] |
| (xii) Kamatfelár (ak): | évi [+/-][•] % |
| (xiii) Minimális Kamatláb: | évi [•] % |
| (xiv) Maximális Kamatláb: | évi [•] % |
| (xv) A Kamatláb mértéke: | [•] –től [•] –ig a kamatláb [•]% (EHM: [•]%) |
| (xvi) Felhalmozott kamat: | [A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre] |
| (xvii) Kamatbázis: | [•] |
| (xviii) Kamatszorzó: | [•] |
| (xix) 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 / N/A] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)*
- | | |
|---|--------------|
| (i) Amortizációs Hozam: | [•] % évente |
| (ii) Kamatbázis: | [•] |
| (iii) Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: | [•] |

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

- | | |
|---|--|
| (19) A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján: | [Megengedett / Nem megengedett.] |
| (20) A Lejárat előtti visszaváltás a Jelzáloglevél tulajdonos döntése alapján: | [Megengedett / Nem megengedett.] |
| (21) A Jelzáloglevelek lejáratkori Visszaváltási Értéke: | [A Jelzáloglevelek névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges |

		Feltételekkel megállapított összeg.]	összhangban
(22)	Lejárat előtti Visszaváltási Összeg és dátum:	[Névérték / Egyéb]	

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

(23)	A Jelzáloglevelek típusa:	[névre szóló Jelzáloglevelek]
(24)	A Jelzáloglevelek formája:	[dematerializált Jelzáloglevelek, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat]
(25)	Egyéb rendelkezések vagy speciális feltételek:	[Nem alkalmazandó / <i>részletezendő</i>]

ÉRTÉKESÍTÉS

(26)	Értékesítés módja:	[aukció], [jegyzés]
(27)	Jegyzési Garanciavállaló:	[Nem alkalmazandó / Az alábbi személy a Forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal:]
		[•]
(28)	Az aukció / jegyzés helye és módja:	[•]
	(i) Az aukció / jegyzés ideje:	[•]
	(ii) Jegyzési helyek:	[•]
	(iii) Maximális Forgalomba Hozatali Hozam:	[[•] / Nem alkalmazandó]
	(iv) Minimális Forgalomba Hozatali Ár / Forgalomba Hozatali Ár:	[[•] / Nem alkalmazandó]
	(v) Forgalomba Hozatali Hozam:	[[•] / Nem alkalmazandó]
	(vi) Túljegyzés:	[•]
	(vii) Kihirdetés helye, módja:	[•]
(29)	Értékesítési korlátozások:	[•]

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- (30) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [•]
- (31) Kifizetési helyek: [•]
- (32) (i) A Felügyelet Forgalomba Hozatalra kiadott engedélyének száma és dátuma: [•]
- (ii) A Kibocsátó határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [•]
- (iii) A Kibocsátó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról: [•]
- (33) ISIN Kód: [•]
- (34) A Jelzáloglevél sorozatszám: [•]
- (35) A Jelzáloglevelek jóváírása: [•]
- (36) Központi Értékpapír-számla Vezetője: [•]
- (37) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [•]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A bevezető tőzsdetag részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Vagyonellenőr nyilatkozata

A Jelzálogtörvény 14.§-a rendelkezik a Jelzáloglevelek fedezetéről, az (1) bekezdés szerint *„A jelzáloghitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező értékű fedezettel.”*

Jelen Jelzáloglevél forgalomba hozatal mögötti Rendes és Pótfedezet meglétéről a Vagyonellenőr nyilatkozik a Vagyonellenőri nyilatkozatban.

Összesített fedezeti igény

Összesített fedezet nyilvántartási kimutatás

Pótfedezeti kimutatás

XVI.8.3 A Végleges Feltételek formája Tőzsdei Kötvények esetén

[dátum]

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Maximum [] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, fix/változó/indexált kamatozású/diszkont, tőzsdei bevezetésre kerülő [] Kötvények nyilvános forgalomba hozatala

az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne leírt Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a []-án kelt Összevont Alaptájékoztatókban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a Tőzsdei Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó.

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

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

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

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

- (16) **Fix Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó / Nem alkalmazandó]
(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)
- (i) Kamatfizetési időszakok: [évente / félévente / negyedévente /
havonta utólag fizetendő]
- (ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály /
Módosított Következő Munkanap
Szabály / Megelőző Munkanap]

		Szabály]
	(iii) Kamatláb(ak) meghatározásának módja és napja:	Fix kamatláb
	(iv) Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó / <i>napok meghatározandók</i>]
	(v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
	(vi) A Kamatláb mértéke:	[•]% (EHM: [•]%)
	(vii) Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Kötvényre]
	(viii) Kamatbázis:	[•]
	(ix) Fix Kamatozású Kötvény kamatának egyéb megállapítási módja:	[•]
(17)	Változó Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó / Nem alkalmazandó] (<i>Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők</i>)
	(i) Kamatfizetési Időszakok:	[Évente / félévente / negyedévente / havonta utólag fizetendő]
	(ii) Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály / Módosított Következő Munkanap Szabály / Megelőző Munkanap Szabály]
	(iv) A Kamatláb(ak) meghatározásának módja és napja:	[Képernyőoldal Szerinti Meghatározás / egyéb (<i>részletezendő</i>)]
	(iv) Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó / <i>napok meghatározandók</i>]
	(v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
	(vi) Képernyőoldal Szerinti Meghatározás:	[•]
	(vii) Alkalmazandó Idő:	[•]
	(viii) A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:	[Államadósság Kezelő Központ Zrt.] [<i>meghatározandó az alkalmazandó</i>]

		<i>képernyőoldal vagy a „Referencia Bankok”</i>
(x)	Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a „referencia Bankok”):	[<i>meghatározandó</i>]
(x)	Referencia Kamatláb:	[<i>BUBOR / egyéb (részletezendő)</i>]
(xi)	Megfelelő összeg:	[•]
(xii)	Kamatfelár (ak):	évi [+/-][•] %
(xiii)	Minimális Kamatláb:	évi [•] %
(xiv)	Maximális Kamatláb:	évi [•] %
(xv)	A Kamatláb mértéke:	[•] –től [•] –ig a kamatláb [•]% (EHM: [•]%)
(xvi)	Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Kötvényre]
(xvii)	Kamatbázis:	[•]
(xviii)	Kamatszorzó:	[•]
(xvii)	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 / N/A] (<i>Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők</i>)
	(i) Amortizációs Hozam:	[•] % évente
	(ii) Kamatbázis:	[•]
	(iii) Egyéb, a Kötvények után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap:	[•]
(19)	Indexált Kamatozású Kötvényekre	[Alkalmazandó / N/A] (<i>Ha nem</i>

vonatkozó rendelkezések:	<i>alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendő(k)</i>
(i) Index/Képlet	<i>[részletezze itt, vagy az Egyéb rendelkezésekben]</i>
(ii) A Kamatösszeg(ek) számításáért felelős fél:	<i>[]</i>
(iii) A Kamatláb meghatározására vonatkozó rendelkezések, arra az esetre, ha a számítás Index és/vagy Képlet alapján lehetetlen vagy rendkívüli nehézségekbe ütközik:	<i>[]</i>
(iv) Meghatározott Időszak(ok) / Meghatározott Kamatfizetési Napok:	<i>[]</i>
(v) Munkanap Szabály:	<i>[(Változó Kamatláb Munkanap Szabály/Következő Munkanap Szabály/Módosított Következő Munkanap Szabály/Megelőző Munkanap Szabály/egyéb)]</i>
(vi) További Pénzügyi Központ (ok):	<i>[]</i>
(vii) Minimális Kamatláb:	<i>évi [] százalék</i>
(viii) Maximális Kamatláb:	<i>évi [] százalék</i>
(ix) Kamatbázis:	<i>[]</i>

A KÖTVÉNYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

(20)	A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:	<i>[Megengedett / Nem megengedett.]</i>
(21)	A Lejárat előtti visszaváltás a Kötvény tulajdonos döntése alapján:	<i>[Megengedett / Nem megengedett.]</i>
(22)	A Kötvények lejáratkori Visszaváltási Értéke:	<i>[A Kötvények névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges</i>

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

A KÖTVÉNYEKEL 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 / <i>részletezendő</i>] |

ÉRTÉKESÍTÉS

- | | | |
|------|---|--|
| (27) | Értékesítés módja: | [aukció], [jegyzés] |
| (28) | Jegyzési Garanciavállaló: | [Nem alkalmazandó / Az alábbi személy a Forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal:] |
| | | [•] |
| (29) | Az aukció / jegyzés helye és módja: | [•] |
| | (i) Az aukció / jegyzés ideje: | [•] |
| | (ii) Jegyzési helyek: | [•] |
| | (iii) Maximális Forgalomba Hozatali Hozam: | [[•] / Nem alkalmazandó] |
| | (iv) Minimális Forgalomba Hozatali Ár / Forgalomba Hozatali Ár: | [[•] / Nem alkalmazandó] |
| | (v) Forgalomba Hozatali Hozam: | [[•] / Nem alkalmazandó] |
| | (vi) Túljegyzés: | [•] |
| | (vii) Kihirdetés helye, módja: | [•] |
| (30) | Értékesítési korlátozások: | [•] |

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- (31) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [•]
- (32) Kifizetési helyek: [•]
- (33) (i) A Felügyelet Forgalomba Hozatalra kiadott engedélyének száma és dátuma: [•]
- (ii) A Kibocsátó Határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [•]
- (iii) A Kibocsátó Határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról:] [•]
- (34) ISIN Kód: [•]
- (35) A Kötvény sorozatszám: [•]
- (36) A Kötvények jóváírása: [•]
- (37) Központi Értékpapír-számla Vezetője: [•]
- (38) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [•]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A bevezető tőzsdetag részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

XVI.8.4 A Végleges Feltételek formája Nyilvános Kötvények esetén

[dátum]

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Maximum [] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, fix/változó/indexált kamatozású/diszkont [] Kötvények nyilvános forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne leírt Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a []-án kelt Összevont Alaptájékoztatókban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a Nyilvános Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó.

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

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

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

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

(16)	Fix Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó / Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)
	(i) Kamatfizetési időszakok:	[évente / félévente / negyedévente / havonta utólag fizetendő]
	(ii) Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály / Módosított Következő Munkanap]

		Szabály / Megelőző Munkanap Szabály]
(iii) Kamatláb(ak) meghatározásának módja és napja:		Fix kamatláb
(iv) Kamatfizetési Nap(ok):		[Nem alkalmazandó / napok meghatározandók]
(v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:		UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
(vi) A Kamatláb mértéke:		[•]% (EHM: [•]%)
(vii) Felhalmozott kamat:		[A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Kötvényre]
(viii) Kamatbázis:		[•]
(ix) Fix Kamatozású Kötvények 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 módja és napja:		[Képernyőoldal Szerinti Meghatározás / egyéb (részletezendő)]
(iv) Kamatfizetési Nap(ok):		[Nem alkalmazandó / napok meghatározandók]
(v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:		UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
(vi) Képernyőoldal Szerinti Meghatározás:		[•]
(vii) Alkalmazandó Idő:		[•]
(viii) A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:		[Államadósság Kezelő Központ Zrt.] [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a „Referencia

		Bankok”]
	(ix) Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a „referencia Bankok”):	[meghatározandó]
	(x) Referencia Kamatláb:	[BUBOR / egyéb (részletezendő)]
	(xi) Megfelelő összeg:	[•]
	(xii) Kamatfelár (ak):	évi [+/-][•] %
	(xiii) Minimális Kamatláb:	évi [•] %
	(xiv) Maximális Kamatláb:	évi [•] %
	(xv) A Kamatláb mértéke:	[•] –től [•] –ig a kamatláb [•]% (EHM: [•]%)
	(xvi) Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Kötvényre]
	(xvii) Kamatbázis:	[•]
	(xviii) Kamatszorzó:	[•]
	(xix) 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 / N/A] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)
	(i) Amortizációs Hozam:	[•] % évente
	(ii) Kamatbázis:	[•]
	(iii) Egyéb, a Kötvények után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap:	[•]
(19)	Indexált Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések:	[Alkalmazandó / N/A] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai

	<i>törlendő)</i>
(i) Index/Képlet:	<i>[részletezze itt, vagy az Egyéb rendelkezésekben]</i>
(ii) A Kamatösszeg(ek) számításáért felelős Fél:	<i>[]</i>
(iii) A Kamatláb meghatározására vonatkozó rendelkezések, arra az esetre, ha a számítás Index és/vagy Képlet alapján lehetetlen vagy rendkívüli nehézségekbe ütközik:	<i>[]</i>
(iv) Meghatározott Időszak(ok) / Meghatározott Kamatfizetési Napok:	<i>[]</i>
(v) Munkanap Szabály:	<i>[(Változó Kamatláb Munkanap Szabály/Következő Munkanap Szabály/Módosított Következő Munkanap Szabály/Megelőző Munkanap Szabály/egyéb)]</i>
(vi) További Pénzügyi Központ(ok):	<i>[]</i>
(vii) Minimális Kamatláb:	<i>évi [] százalék</i>
(viii) Maximális Kamatláb:	<i>évi [] százalék</i>
(ix) Kamatbázis:	<i>[]</i>

A KÖTVÉNYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

(20)	A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:	<i>[Megengedett / Nem megengedett.]</i>
(21)	A Lejárat előtti visszaváltás a Kötvény tulajdonos döntése alapján:	<i>[Megengedett / Nem megengedett.]</i>
(22)	A Kötvények lejáratkori Visszaváltási Értéke:	<i>[A Kötvények névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges Feltételekkel összhangban megállapított összeg.]</i>
(23)	Lejárat előtti Visszaváltási Összeg és	<i>[Névérték / Egyéb]</i>

dátum:

ÉRTÉKESÍTÉS

- (27) Értékesítés módja: [aukción], [jegyzés]
- (28) Jegyzési Garanciavállaló: [Nem alkalmazandó / Az alábbi személy a Forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát

A KÖTVÉNYEKKEKEL 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*]

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- (31) A Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [•]
- (32) Kifizetési helyek: [•]
- (33) (i) A Felügyelet Forgalomba Hozatalra kiadott engedélyének száma és dátuma: [•]
(ii) A Kibocsátó határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [•]
- (34) ISIN Kód: [•]
- (35) A Kötvény sorozatszám: [•]
- (36) A Kötvény jóváírása: [•]
- (37) Központi Értékpapír-számla Vezetője: [•]
- (38) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [•]

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A bevezető tőzsdetag részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

XVI.9. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

Hitelminősítés

A Kibocsátó kockázati besorolását a Moody's Nemzetközi Hitelminősítő Intézet végzi. A 2009. június 3-ától érvényes minősítések:

Devizában denominált jelzáloglevelek: A3

Forintban denominált jelzáloglevelek: A3

XVII. MELLÉKLETEK

XVII.1. DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

XVII.2. 2007. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ

XVII.3. 2008. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ

XVII.1. DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatókban 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 Alaptájékoztatók megfelelő helyein találhatóak.

Adagolt kibocsátás	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának olyan módja, amelynek keretén belül az értékesítés a kibocsátó által meghatározott időszak alatt történik, úgy, hogy az értékpapírok lejáratú időpontja azonos.
ÁKK	Államadósság Kezelő Központ Zrt. (1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.)
Alapító Allokáció	Az Összefoglaló 4. pontjában meghatározott személy. 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 ajánlat tételre, és a beérkezett vételi ajánlatok meghatározott szempont szerint versenyeznek. A 49.§ - 50.§ szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A Tpt. 49.§-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól.
Bázispont	A százalék századrésze (1%=100 bázispont)
Befektető	Azon Jelzáloglevelet/Kötvényt vásárló személy, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került, vagy akinek később Jelzáloglevél/Kötvény kerül a tulajdonába. A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 20. pontja szerint az a személy, aki a befektetési alapkezelővel vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a szabályozott piac, tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja.
BÉT	Budapesti Értéktőzsde (1062 Budapest, Andrássy út 93.)
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: a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ide nem értve a vámszabadterületi társaságot, valamint a külföldön lévő külképviseletet. A Tpt. 5. § (1) 30. b) pont szerinti vállalkozás vagy szervezet tulajdonosa, vezető tisztségviselője, felügyelő bizottsági tagja és alkalmazottja e minőségében a vállalkozás és a szervezet nevében tett jogügyletei és

cselekményei tekintetében, ha azok alapján a vállalkozás vagy a szervezet szerez valamilyen jogot, illetve azt terheli kötelezettség, akkor is devizabelföldinek tekintendő, ha egyébként devizakülföldi)

Devizabelföldi természetes személy

Az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa van, illetve azzal rendelkezhet.

Devizakülföldi jogi személy

Az a vállalkozás és szervezet - jogi formájától függetlenül -, akinek székhelye külföldön van, illetőleg devizabelföldi vállalkozás és szervezet külföldön működő fióktelepe. Devizakülföldinek minősül továbbá a devizakülföldi belföldön lévő képvisellete, 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 Sorozatrészlet pénzügyi elszámolásának időpontjáig (azt a napot is beleszámítva) terjedő időtartamra számított időarányos kamat.

Felügyelet vagy PSZÁF

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (1013

	Budapest, Krisztina krt. 39.)
Feltételek vagy Jelzáloglevél és Kötvény-feltételek	A Jelzáloglevelekre, Kötvényekre, illetve azok forgalomba hozatalára vonatkozó feltételek a jelen Alaptájékoztatók XVI. fejezetében foglaltak szerint.
Fizető Megbízott	UniCredit Bank Hungary Zrt. (Budapest 1054 Szabadság tér 5-6.)
Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei	A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. közötti megállapodás, amelyben a Kibocsátó megbízást ad a jelen Jelzáloglevél és Kötvény Programmal kapcsolatos, a fizetések lebonyolításával összefüggő feladatok elvégzésére.
Folyamatos kibocsátás	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 49. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír olyan forgalomba hozatala, amikor az értékesítés hatvan napot meghaladó időszak alatt történik úgy, hogy az egyes értékpapírok futamideje értékesítésük időpontjával kezdődik.
Forgalomba hozatal	A Jelzáloglevelek, Kötvények forgalomba hozatala a jelen Alaptájékoztatókban és Mellékleteikben, továbbá az egyes Végleges Feltételekben foglaltak alapján, ideértve mind a nyilvános forgalomba-hozatalt, mind a tőzsdei bevezetést.
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.
Hpt.	A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló többször módosított 1996. évi CXII. törvény
Irányelv	Az Európai Parlament és Tanács 2003/71/EK irányelve (2003. november 4.) az értékpapírok nyilvános kibocsátásakor vagy piaci bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2001/34/EK irányelv módosításáról.
Jegyzés	A Tpt. 5.§ (1) 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 mind a Tőzsdei Jelzálogleveleket, mind a Nyilvános Jelzálogleveleket).
Jelzáloglevél és Kötvény Program	A Kibocsátó 50.000.000.000 Ft (ötvenmilliárd forint) keretösszegű, a jelen Alaptájékoztatókban leírt, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények valamint Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.

Jht.	Az 1997. évi XXX. Törvény a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről.
KELER Zrt.	Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.), jelenleg mint Központi Értékpapírszámla Vezető és Központi Értéktár.
Kibocsátó	UniCredit Jelzálogbank Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)
Kötvényrendelet	a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet
Kötvények rangsora	A Kötvények 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 speciális státust élveznek az irányadó, felszámolásra, végelszámolásra, vagy végrehajtásra vonatkozó jogszabályok alapján. Ilyenek a Kibocsátó által forgalomba hozott Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek. Az állami garanciával kibocsátott Kötvényekből származó kötelezettségek kielégítési rangsora a vonatkozó – a jelen Összevont Alaptájékoztatók közzétételekor még hatályba nem lépett – jogszabályok által meghatározottak az irányadók.
MNB	Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 8/9.)
MSZSZ	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
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.
Nyilvános Jelzáloglevél és Kötvény	A tőzsdére be nem vezetett, nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények.
Okirat	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált jelzáloglevelekről/kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7.§. (1-3) szerint.
Pótfedezet	A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat: <ul style="list-style-type: none"> a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt bankszámlán tartott pénz, b) az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség (a továbbiakban: EGT) és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (a továbbiakban: 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 (EIB), a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank (IBRD), az Európa Tanács Fejlesztési Bankja (CEB) és az Európai

Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) 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.

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

Rendelet

A lakáscélú állami támogatásokról szóló – többször módosított - 12/2001. (I.31.) Korm. Rendelet

Rendes Fedezet

Rendes fedezetként azon jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetéül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet Jht. 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető.

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

Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedezetként legfeljebb 60% mértékig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan [a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-a (4) bekezdésének a)

pontja], akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe. Rendes Fedezet Nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

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.
Sorozatrészlet vagy Részlet	Az egy Sorozatba tartozó azon Jelzáloglevelek/Kötvények, amelyek forgalomba hozatali napja azonos.
Számlavezető	Bármely befektetési szolgáltató, amelynek a KELER Zrt-nél vezetett összevont értékpapírszámláján Jelzáloglevelek/Kötvények (saját vagy az adott Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonos(ok) Jelzáloglevelei/Kötvényei) található és az összevont értékpapírszámla felett rendelkezési jog illeti meg.
Számviteli törvény	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és az azt módosító, illetve helyébe lépő jogszabály(ok).
Tájékoztató Rendelet	Az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004 sz. rendelete.
Tőzsdei bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató	UniCredit Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), amely egyben a Jelzáloglevél és Kötvény Program alapján bonyolódó Forgalomba hozatalok során kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények tőzsdei bevezetésében közreműködő befektetési szolgáltatónak minősül.
Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények Tpt.	A BÉT-re bevezetett Jelzáloglevelek és Kötvények. A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény
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 Forgalmazó	Az UniCredit Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság. (Budapest, 1054 Szabadság tér 5-6.)
Vezető Forgalmazói Megállapodás	A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó között létrejött megállapodás, mely tartalmazza a Jelzáloglevél és Kötvény Program alatti egyes Forgalomba hozatalokkal kapcsolatos Vezető Forgalmazói feladatokat.

XVII.2. 2007. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ



**Független Könyvvizsgálói Jelentés
Az UniCredit Jelzálogbank Zrt.
2007. évi éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**



Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



KPMG Hungária Kft.
Váci út 99.
H-1139 Budapest
Hungary

Telefon: +36 (1) 887 71 00
+36 (1) 270 71 00
Telefax: +36 (1) 887 71 01
+36 (1) 270 71 01
e-mail: info@kpmg.hu
Internet: www.kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt tulajdonosának

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „a Társaság”) mellékelt 2007. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2007. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 112.423 mFt, a mérleg szerinti eredmény 1.624 mFt nyereség – , és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk releváns etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni a pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a pénzügyi kimutatások ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

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



Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az UniCredit Jelzálogbank Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tégeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2007. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2008. február 12.

KPMG Hungária Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.
Kamarai bejegyzés: 000202



John Varsányi
Partner



Dr. Eperjesi Ferenc
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 003161

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)				Adatok millió forintban	
Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (éK) módosításai	Tárgyév
a	b		c	d	e
	ESZKÖZÖK (aktívák)				
01	1	PÉNZESZKÖZÖK	368		8
02	2	ÁLLAMPAPÍROK (03+04. sor)	11 302		13 373
03	a)	forgatási célú	7 369		
04	b)	befektetési célú	3 933		13 373
	2/A.	Állampapírok értékelési különbözete			
05	3	HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)	69 481		52 505
06	a)	lára szóló	6		2
07	b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	69 475		52 503
08	ba)	éven belüli lejáratú	7 217		5 102
09		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	5 688		2 228
10		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
12	bb)	éven túli lejáratú	52 258		47 401
13		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	29 478		28 376
14		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
16	c)	befektetési szolgáltatásból			
17		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
18		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
	3/A.	Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
19	4	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (20+27)	29 831		45 024
20	a)	pénzügyi szolgáltatásból	29 831		45 024
21	aa)	éven belüli lejáratú	2 083		3 697
22		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
23		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab)	éven túli lejáratú	27 748		41 327
25		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
26		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
27	b)	befektetési szolgáltatásból			
28		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
29		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
30	ba)	tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
31	bb)	tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
32	bc)	befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés			
33	bd)	elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni követelés			
34	bc)	egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
	4/A.	Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
35	5	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS (36+39)			
36	a)	helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)			
37	aa)	forgatási célú			
38	ab)	befektetési célú			
39	b)	más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
40	ba)	forgatási célú			
41		Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
42		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
43		- visszavásárolt saját kibocsátású			
44	bb)	befektetési célú			
45		Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
46		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
	5/A.	Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete			
47	6	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK (48+51)			
48	a)	részvények, részesedések forgatási célra			
49		Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
50		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
51	b)	változó hozamú értékpapírok			
52	ba)	forgatási célú			
53	bb)	befektetési célú			
	6/A.	Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
54	7	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA (55+57)			
55	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
56		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
57	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
58		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
	7/A.	Befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			

Adatok millió forintban					
Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
55	8	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN (56+58)			
56	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
57		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
58	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
59		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
60	9	IMMATERIÁLIS JAVAK (61.-62. sor)	238		92
61	a)	immateriális javak	238		92
62	b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
63	10	TÁRGYI ESZKÖZÖK (64+69+74)	56		55
64	a)	penzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	56		55
65	aa)	ingatlanok	47		46
66	ab)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	9		9
67	ac)	beruházások			
68	ad)	beruházásra adott előlegek			
69	b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
70	3i	ingatlanok			
71	bb)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek			
72	bc)	beruházások			
73	bd)	beruházásra adott előlegek			
74	c)	tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
75	11	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
76	12	EGYÉB ESZKÖZÖK (77+78)	515		459
77	a)	készletek			
78	b)	egyéb követelések	515		459
79		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés			
80		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés			
81	12/A	Egyéb eszközök értékelési különbözete			
82	12/B	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
83	13	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (82+83+84)	932		907
84	a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	773		800
85	b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	159		107
86	c)	halasztott ráfordítások			
87		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	102 723		112 423
88	EBBŐL:	(1.+2.a)+3.a)+3.ba)+3c.)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A, és 12/B előbbi altételekhez kapcsolódó tételei)	17 558		9 268
89		- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+7.+8.+9.+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A 12/B)tételek előbbi altételekhez kapcsolódó értékei.)	84 233		102 248

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b		e	d	e
	FORRÁSOK (passzívák)				
90	1.	HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (89+90+99. sor)	17 251		26 050
91	a)	lőtra szőő			
92	b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	17 251	-	26 050
93	ba)	éven belőli lejáratú	5 581		8 986
94		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	5 581		8 986
95		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
96		- MNB-vel szemben			
97		- elszámolóházzal szemben			
98	bb)	éven túli lejáratú	11 670		17 064
99		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	11 670		17 064
100		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101		- MNB-vel szemben			
201		- elszámolóházzal szemben			
103	c)	befektetési szolgáltatásból			
104		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
105		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
106		- elszámolóházzal szemben			
107	1/A	Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
108	2.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (103+107+117)			
109	a)	takarékbetétek			
110	aa)	lőtraszőő			
111	ab)	éven belőli lejáratú			
112	ac)	éven túli lejáratú			
113	b)	egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból			
114	ba)	lőtra szőő			
115		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
116		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
117	bb)	éven belőli lejáratú			
118		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
119		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
120	bc)	éven túli lejáratú			
121		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
122		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
123	c)	befektetési szolgáltatásból			
124		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
125		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
126	ca)	tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
127	cb)	lőzsdén kívőli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
128	cc)	befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni kötelezettség			
129	cd)	elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni kötelezettség			
130	ce)	egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség			
131	2/A	Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
132	3.	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG (126+133+140)	70 851		69 417
133	a)	kibocsátott kötvények			
134	aa)	éven belőli lejáratú			
135		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
136		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
137	ab)	éven túli lejáratú			
138		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
139		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
140	b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	70 851		69 417
141	ba)	éven belőli lejáratú	4 129		9 680
142		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	1 250		
143		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
144	bb)	éven túli lejáratú	66 722		59 737
145		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	17 703		18 105
146		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
147	c)	számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerinti értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok			
148	ca)	éven belőli lejáratú			
149		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
150		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
151	cb)	éven túli lejáratú			
152		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
153		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
154	4.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK (148+152)	23		116
155	a)	éven belőli lejáratú	23		116
156		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
157		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
158		- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása			

Adatok millió forintban

Sor- szám	A térf megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
159	b) éven túli lejáratú			
160	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
161	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
162	4/A Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
163	5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (166+167+168)	4 649		5 010
164	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 306		1 160
165	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 343		3 850
166	c) halasztott bevételek			
167	6. CÉLTARTALÉKOK (160+161+162+163. sor)	316		393
168	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
169	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
170	c) általános kockázati céltartalék	316		347
171	d) egyéb céltartalék			46
172	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (165+168+169. sor)			
173	a) alárendelt kölcsöntőke			
174	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
175	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
176	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása			
177	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség			
178	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
179	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
180	8. JEGYZETT TŐKE	3 000		3 000
181	Ebből: - visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértékén			
182	9. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
183	10. TŐKETARTALÉK (176+177. sor)	783		783
184	a) árszió (részvénykielégítésből)			
185	b) egyéb	783		783
186	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	563		743
187	12. EREDMÉNYTARTALÉK	3 649		5 297
188	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
189	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
190	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
191	b) valós értékelés értékelési tartaléka			
192	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 638		1 624
193	FORRÁSOK ÖSSZESEN	102 723		112 423
194	EBBŐL: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.a)+1.ba)+1.c)+1.A+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+2/A+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)+4.A)	9 733		16 782
195	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7.)	78 392		76 801
196	- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)	9 633		11 437

Budapest, 2008. február 12.



 Igazgatósági tag Vezetőigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.


EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 740		10 227
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	693		899
3.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 047		9 328
6.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	874		956
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
8.	2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6 673		7 146
9.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	420		743
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
11.	Kamatkülönbözlet (1-2)	3 067		3 081
12.	3. Bevételértékpapírokból			
13.	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)			
14.	b) bevételek kapcsoló vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)			
15.	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)			
16.	4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	20		288
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	20		288
18.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
19.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
20.	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
21.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
22.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
23.	5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	60		30
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	24		4
25.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1		2
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	36		26
28.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	29		20
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6 a)-6 b)+6 c)-6 d)	411		346
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	456		512
32.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
33.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
	- értékelési különbözlet			
34.	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	45		166
35.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak			
36.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
	- értékelési különbözlet			
37.	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
38.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
39.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
40.	- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszairása			
	- értékelési különbözlet			
41.	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
42.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak			
43.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
44.	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése			
	- értékelési különbözlet			
45.	7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	9		22
46.	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	4		18
47.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
48.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
49.	b) egyéb bevételek	5		4
50.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	4		
51.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
52.	- készletek értékvesztésének visszairása			
53.	8. Általános igazgatási költségek	730		872
54.	a) személyi jellegű ráfordítások	478		567

55	aa) bérköltség	333	402
56	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	25	23
57	Ebből - társadalombiztosítási költségek		
58	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
59	ac) bérjárulékok	120	142
60	Ebből - társadalombiztosítási költségek		
61	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	252	305
63	9. Értékcikkadási leírás	150	170
64	10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	304	260
65	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		3
66	Ebből - kapcsolt vállalkozásnak		
67	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
68	b) egyéb ráfordítások	304	257
69	Ebből - kapcsolt vállalkozásnak		
70	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
71	- készletek értékesítése		
72	11. Értévesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövöbeni) kötelezettségekre	161	151
73	a) értékesítés követelések után	161	105
74	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövöbeni) kötelezettségekre		46
75	12. Értékesítés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövöbeni) kötelezettségekre	78	51
76	a) értékesítés visszairás követelések után	78	51
77	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövöbeni) kötelezettségekre		
78	12/A. Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás kiutalásai	- 6	31
79	13. Értékesítés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után		
80	14. Értékesítés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után		
81	15. Szokásos üzleti tevékenység eredménye	2 186	2 274
82	Ebből - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 1-2+3+4-5+6+7.b)-8-9-10.b)-11+12-13+14	2 182	2 259
83	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 7.a)-10.a)	4	15
84	16. Rendkívüli bevételek		
85	17. Rendkívüli ráfordítások		
86	18. Rendkívüli eredmény (16-17)		
87	19. Adózás előtti eredmény (±15±18)	2 186	2 274
88	20. Adófizetési kötelezettség	366	470
89	21. Adózott eredmény (±19-20)	1 820	1 804
90	22. Általános tartalék képzése és felhasználása (±)	-182	-180
91	23. Eredménytartalék igénybevétele osztalékokra, részesedésre		
92	24. Jövöhagyott osztalék és részesedés		
93	Ebből - kapcsolt vállalkozásnak		
94	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
95	25. Mérleg szerinti eredmény (±21±22+23-24)	1 638	1 624

Budapest, 2008. február 12..



UniCredit Jelzálogbank Zrt.

 4.

 Igazgatósági tag Vezérigazgató

Cash-flow

millió Ft-ban

Megnevezés		2006. év	2007. év
01.	Kamatbevételek	9 741	10 227
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	-456	512
03.	+ Egyéb bevételek (értékvesztés-visszaírás kivételével)	29	310
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei		
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatások bevételei		
06.	+ Osztalék bevétel		
07.	+ Rendkívüli bevétel		
08.	- Kamatráfordítások	6 673	7 146
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	68	170
10.	- Egyéb ráfordítások (értékvesztés kivételével)	295	291
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai	36	26
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
13.	- Általános igazgatási költségek és értékcsökkenési leírás	883	1 042
14.	- Rendkívüli ráf. (ide nem értve a tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség összegét)		
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	366	470
16.	- Kifizetett osztalék		
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	1 905	1 904
18.	+,- Kötelezettség állományváltozása (ha növ. +, ha csökk. -.)	-5 348	7 382
19.	+,- Követelés állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	9 192	-8 108
20.	+,- Készlet állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)		
21.	+,- Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-5 514	7 369
22.	+,- Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása (ha növ.-, ha csökk. +)	573	-9 440
23.	+,- Beruházások (beleértve az előleget is) állományának változása (ha növ.-, ha csökk. +)	5	
24.	+,- Immateriális javak állományának a változása (ha növ. -, ha csökk. +)	8	146
25.	+,- Tárgyie.-ök (a ber.-ok és a ber.-i előlegek kiv.-vel) netto é.-ben beköv. állvált. (ha növ. -, ha csökk.+)	-41	1
26.	+,- Aktív időbeli elhat. állvált. (ha növ. -, ha csökk. +)	-236	25
27.	+,- Passzív időbeli elhat. állvált. (ha növ. +, ha csökk. -)	-505	361
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon *		
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök (tőkeemelés)		
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.	- Bevont saját részvény, vagyonjegy névértéke		
32.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS (17.-31. sorok)	39	-360
33.	ebből: - készpénz (forint- és valutapénztár) állományváltozása		
34.	- számlapénz (elsz. betét, és egyéb látra szóló betét az MNB-nél vagy más hitelintézetnél) állvált.-sa	39	-360

Eszközök	2007.01.31 nyitó összegek			2007. évi növekedések			2007. évi csökkenések			2007-ben elszámolt Ecs.		2007.12.31 záró összegek	
	Bruttó érték	Halmazott ÉCS	Nettó érték	Beszerzés	Egyéb	Értékesítés	Ertékesítés		2007-ben elszámolt Ecs.	Bruttó érték	Halmazott Ecs.	Nettó érték	
							Bruttó érték	Elsz.écs.					Bruttó érték
Immateriális javak													
- Bérleti jog													
- Egyéb vagyoni jogok													
- Szofverek	653	415	238	19					165	672	580	92	
összesen	653	415	238	19					165	672	580	92	
Tárgyi eszközök													
Pénzügyi szolg. tárgyi eszközei													
- Ingatlanok	48	0	48	0					1	48	1	47	
- Egyéb gépek ber., felsz.	2	2	0	0					0	2	2	0	
- Számítástechnikai eszk.	1	1	0	1					1	2	2	0	
- Ügyviteltechnikai eszk.													
- Bútorok													
- Járművek	12	3	9	6					2	9	1	8	
- Beruházásra adott előlegek													
összesen	63	6	57	7					4	61	6	55	
Beruházás													
Nem közv. pügyi. szolg. tárgyi eszk.													
- Ingatlanok	0	0	0	0					0	0	0	0	
- Egyéb gépek ber., felsz. járművek													
- Számítástechnikai eszk.													
- Ügyviteltechnikai eszk.													
- Bútorok													
- Beruházások	0	0	0	8					0	0	0	0	
- Beruházásra adott előlegek													
összesen	63	6	57	7					4	61	6	55	
Tárgyi eszközök összesen													
Immateriális javak	716	421	295	34	0	17	4	0	169	733	586	147	
Immateriális javak és tárgyi eszközök összesen													

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2007.

I. Általános rész

1 A Bank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. – korábban HVB Jelzálogbank Zrt. - (továbbiakban: Bank, amelynek székhelye 1065 Budapest, Nagymező utca 44.), szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet.
Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-043900.

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

1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Bank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungaria Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Zrt., amelynek címe: 1054 Budapest, Akadémia utca 17. 2002. februárjában az egyedüli részvényes 1db egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA-CA Ingatlanhasznosító Kft. részére. Ennek következtében a Bank többszemélyes bankká alakult át. A 2005-ben továbbértékesített részvényt a HVB Bank Hungary Zrt. megvásárolta 2006. december 22-én.

A magyarországi HVB Bank a Bank Austria Creditanstalt csoport tagjaként 2005-ben csatlakozott Európa egyik vezető banksoportjához, az UniCredit Grouphoz. Az UniCredit Európa 20 országában van jelen, régiókban piacvezető.

2007. február 1-től a Bank neve megváltozott, UniCredit Jelzálogbank Zrt. néven folytatja működését.

A Bank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2007. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a HVB Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2007. december 31-én:

- belső igazgatósági tagok: Tátrai Bernadett
Baranyai Dávid
Gianluca Totaro

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

- külső igazgatósági tagok:

dr Patai Mihály
Radványi Ágnes
Mag. Markus Winkler
Mag. Reinhard Madlencnik

A hitelintézet képviselőire jogosult személyek:

- Tátrai Bernadett, Pápa
- Baranyai Dávid, Budapest

2 Éves beszámoló

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

A 2007. évi mérlegkészítés időpontja 2008. január 07.

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

A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérlegsorok minden esetben a Bank anyabankját, az UniCredit Bank Hungary Zrt. –t jelentik.

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

A Bankban a számviteli kimutatásokért felelős személy Szántó Istvánné főkönyvelő. A könyvviteli szolgáltatás folytatására jogosító nyilvántartásba vételi száma: 145380.

3 Választott könyvvizsgáló

A Bank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizgálatra kötelezett.

A Bank könyvvizsgálója: Eperjesi Ferenc, a KPMG Hungária Kft könyvszakértője. Igazolvány száma: 003161.

4 Számviteli politika

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

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

4.1 Pénzeszközök

A Bank mérlegében a pénzeszközök között az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett forint pénzforgalmi számlájának egyenlege szerepel.

4.2 Értékpapírok

Bankunk értékpapír portfoliójában a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírok szerepelnek. A Banknak kereskedési célú értékpapír nincsen a birtokában.

Az értékpapírokat a Bank két kategóriába sorolva tartja nyilván

- lejáratig tartott pénzügyi eszközök
- értékesíthető pénzügyi eszközök.

Lejáratig tartott pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

az értékpapírok tényleges beszerzési áron kerülnek a mérlegben kimutatásra. A beszerzési ár nem tartalmazhat kamatot. A Bank a bekerülési érték és a névérték közti különbözet értékét lineáris módszerrel amortizálja az értékpapír futamideje alatt.

Értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

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

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

- tartós, amennyiben több mint egy év,
- jelentős összegű, ha a névérték 10%-át meghaladja.

4.3 Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

- üzleti ingatlan-finanszírozás,
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása,
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések,
- birtokfejlesztési hitelezés.

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

Az üzleti ingatlanokra a hitelnyújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban, euroban és svájci frankban finanszírozzuk. Az önálló zálogjog vásárlás finanszírozása forintban és euroban történhet. A birtokhitelezés kihelyezései forintban és devizában egyaránt történhetnek.

4.3.1 Követelések hitelintézetekkel szemben

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

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

4.3.2 Követelések ügyfelekkel szemben

A Bank követeléseinek minősítése a 14/2001 PM rendelet, az érvényes PSZÁF rendelkezések és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. vonatkozó szabályzatai szerint történik.

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

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

4.4 Tárgyi eszközök, immateriális javak

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

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

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

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

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

A Bank havonta számolja el az értécsökkenés összegét.
Az 100 ezer forint alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközöknél egyösszegű leírás történik.

4.5 Kibocsátott jelzáloglevelek

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

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

4.6 Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése

A Bank a devizaszámlákon lévő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést és a devizában fennálló kötelezettségeit az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken mutatja ki. Amennyiben az átértékelés összevontan veszteséget / nyereséget mutat, akkor azt a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai / bevételei között árfolyamveszteségként / árfolyamnyereségként számolja el.

4.7 Tartalékképzés

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

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

2007. december 31-én a Bank céltartalékot képzett a következő, 2008. évi költözködése miatt várható veszteségek fedezetére 46 M Ft összegben.

4.8 Állami kamattámogatás

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

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

2003. június 16-án megváltozott a forrásoldali kamattámogatás vetítési alapja. Amíg korábban az igényelhető támogatás a kibocsátott jelzáloglevelek kamatán alapult, addig június 16. óta az igénylés az ÁKK által havonta közzétett átlagos állampapírhozamok alapján történt. 2004 augusztus 1-től ebben is változás történt, mert bár a támogatás alapja továbbra is az ÁKK állampapírhozam, mértéke azonban megváltozott.

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

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

4.9 Kamatok elszámolása és függővé tétele

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

2007-ben a kapott kamatok és kapott jutalékok között átcsoportosítás történt, ezért a mértékek a korábbi évvel nem összehasonlíthatók. Az átcsoportosított összeg 380 millió forint volt.

4.10 Jelentős összegű, illetve lényeges hiba

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

II. Specifikus rész

1 Pénzeszközök

A Bank pénzforgalmi számláját az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezeti 2003. január 1. óta. 2007. december 31-én a pénzeszközök állománya 8 millió forint volt.

2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok

Megnevezés	Névérték e Ft	Könyvszerinti érték e Ft	Mérlegsor
2010/B	2.500.000	2.495.242	Befektetési célú
2011/B	800.000	770.607	Befektetési célú
2013/D	2.700.000	2.667.703	Befektetési célú
2015/A	1.000.000	1.130.996	Befektetési célú
2015/A	1.000.000	1.067.602	Befektetési célú
2015/A	3.000.000	3.133.275	Befektetési célú
2015/A	2.000.000	2.107.130	Befektetési célú
Értékesíthető pénzügyi eszközök	13.000.000	13.372.555	

Az értékesíthető pénzügyi eszközök portfóliójának év végi, piaci árfolyamon számított értéke 242 millió forinttal alacsonyabb a könyvszerinti értéknél. Mivel ez a negatív különbség nem jelentős és nem tartós, a Bank nem számolt el értékvesztést 2007-ben.

Az állampapírok mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél történik.

A bank tulajdonában 2007. december 31-én nem volt tőzsdén jegyzett részvény.

3 Követelések és kötelezettségek

3.1 A Bank nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban

Lejárat	Hitelintézetekkel szemben		Ügyfelekkel szemben	adatok Mft-ban Kibocsátott jelzáloglevél miatt
	Követelés	Kötelezettség	Követelés	Kötelezettség
3 hónapon belül	2.792	8.986	2.146	
3-12 hónapig	2.318		1.551	9.680
1-5 évig	14.049	13.542	19.992	56.737
5 éven túl	33.354	3.522	21.335	3.000
Összesen	52.513	26.050	45.024	69.417

A Bank üzletágai között 2007.-ben is – bár a korábbi évekhez viszonyítva csökkenő súllyal - az önálló zálogjog vásárlásnak volt vezető szerepe. Az önálló zálogjog a zálogjog olyan típusa, amely a követelés átruházása nélkül is más személyre átruházható. Az ügylet keretében a partner hitelintézet értékesíti az általa nyújtott jelzáloghitel fedezeteként szolgáló önálló zálogjogot Bankunknak és egyidejűleg halasztott fizetéssel, visszavásárolja azt. A megvásárolt önálló zálogjogok összege a hitelintézetekkel szembeni követelések között szerepel 50.285 millió forint értékben (2006. december 31.: 54.926 millió Ft).

Új üzletággá fejlődött az év folyamán a birtokfejlesztési hitelezés. Ezeknél a Bank termőföld fedezet mellett nyújt hosszúlejáratú kedvezményes és piaci kamatozású hiteleket termőföld vásárlására.

A 69.417 millió forint összegű forrás a Bank által a 2001. és 2007. december 31. között kibocsátott és 2007. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

3.2 Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése

Adatok M Ft-ban

	Követelés bruttó értéke	Értékvesztés képzése	Értékvesztés visszairása	Halmazott értékvesztés	Követelés nettó értéke
Követelés ügyfelektől	45.278	105	51	200	45.024

3.3 Deviza eszközök és források

Adatok M Ft-ban				
2007.				
	EUR	CHF	HUF	Összesen
Eszközök	20.975	9.040	82.415	112.430
Források	20.956	9.014	82.460	112.430
2006.				
	EUR	CHF	HUF	Összesen
Eszközök	19.587	1.302	81.834	102.723
Források	19.544	1.571	81.608	102.723

A Bank tulajdonában 2007. december 31-én nem volt külföldi értékpapír.

4 Időbeli elhatárolások

4.1 Aktív időbeli elhatárolások

	2006.	adatok MFt-ban 2007.
Értékpapírokkal kapcsolatos kamatelhatárolás	681	705
Egyéb bevétel elhatárolás	92	95
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	<u>773</u>	<u>800</u>
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	141	107
Egyéb költség elhatárolás	18	=
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	<u>159</u>	<u>107</u>
Aktív időbeli elhatárolások összesen	<u>932</u>	<u>907</u>

4.2 Passzív időbeli elhatárolások

	adatok MFT-ban	
	2006.	2007.
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	1.286	1.160
Egyéb bevételek passzív elhatárolása	<u>107</u>	=
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	<u>1.393</u>	<u>1.160</u>
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	3.256	3.850
Egyéb költség, ráfordítás elhatárolás	=	=
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	<u>3.256</u>	<u>3.850</u>
Passzív időbeli elhatárolás összesen	<u>4.649</u>	<u>5.010</u>

5 Készletek

A Bank 2007. december 31-én készlettel nem rendelkezik.

6 Mérlegen kívüli tételek

	adatok MFT-ban	
	2006.	2007.
Le nem hívott hitelkeret-vállalati	11	36
Le nem hívott hitelkeret-lakossági	<u>1.895</u>	<u>2.070</u>
Függő kötelezettségek összesen	<u>1.906</u>	<u>2.106</u>

7 Függővé tett kamatok

	adatok MFT-ban	
	2006.	2007.
Függővé tett kamat	4	6

8 Nagykokázat

2007. december 31-én érvényben lévő nagyhitelek az 1996. évi CXII. Hitelintézeti törvény alapján:

Adatok MFT-ban	
2007. december 31.	
Szavatoló tőke	9.832
Nagyhitel: szavatoló tőke 10%-a	983
Nagyhitelek együttes összegének maximuma (szavatoló tőke nyolcszorosa)	78.656
Egy hitelfelvevőnek a Bank által kihelyezhető nagyhitelek együttes összege (szavatoló tőke 25%-a)	2.458

Az ügyfelekhez kihelyezett nagyhitelek együttes összege a beszámolási időszak végén 11.359 millió forint volt.

9 Értékvesztés és céltartalék mozgás

adatok MFT					
	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Árfolyamvált.	Záró
Általános kockázati céltartalék	316	31	-	-	347
Általános tartalék	563	180	-	-	743
Értékvesztés	159	105	51	-	213
Egyéb céltartalék	-	46	-	-	46

A 2008. évben felmerülő várható veszteségre céltartalékot képzett a Bank 46 millió forint értékben.

10 Saját kibocsátású értékpapírok

2003-ban került sor a nyilvános kibocsátású jelzáloglevelek tőzsdei bevezetésére, aminek eredményeként megnőtt a papírok likviditása és a piaci szereplők számára megbízható befektetési lehetőséget nyújt.

2005-ben a Bank első ízben bocsátott ki jelzáloglevelet külföldön 15 millió euro összegben

2007. december 31-én a forgalomban lévő értékpapírok állománya 69.417 millió forint volt.

11 Eredmény és saját tőke

	2006.	2007.
- Adózás előtti eredmény	2.186 MFt	2.274 MFt
- Adófizetési kötelezettség	-366 MFt	-470 MFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-182 MFt	-180 MFt

Mérleg szerinti eredmény	1.638 MFt	1.624 MFt
---------------------------------	------------------	------------------

	2006.	2007.
- Jegyzett tőke	3.000 MFt	3.000 MFt
- Tőketartalék	783 MFt	783 MFt
- Eredménytartalék	3.649 MFt	5.287 MFt
- Értékelési tartalék	0 MF	0 MFt
- Általános tartalék	563 MFt	743 MFt
- Mérleg szerinti eredmény	1.638 MFt	1.624 MFt

Saját tőke	9.633 MFt	11.437 MFt
-------------------	------------------	-------------------

Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok M Ft-ban

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	3.000	-	-	3.000
Tőketartalék	783	-	-	783
Általános tartalék	563	180	-	743
Eredménytartalék	3.649	1.638	-	5.287
Mérleg szerinti eredmény	1.638	1.624	1.638	1.624

A saját tőke változását az adózott eredmény terhére megképzett általános tartalék, eredménytartalék és a mérleg szerinti eredmény növekedése okozza.

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

12 Általános igazgatási költségek

adatok MFT-ban

	2006.	2007.
Béreköltség	333	402
Személyi jellegű egyéb kifizetés	25	23
Társadalombiztosítási járulék	<u>120</u>	<u>142</u>
Személyi jellegű ráfordítás összesen	478	567
Egyéb igazgatási költségek	252	305
ebből:		
- bérleti díjak	38	37
- oktatás, továbbképzés	2	3
- reklám, hirdetés	8	7
- jogi, tanácsadói díjak	74	73
- más vállalkozóknak fizetett díjak	29	22
- egyéb költségek	109	163
Értékcsökkenési leírás	150	170

A személyi jellegű költségek növekedése 2007-ben meghaladta a korábbi évek mértékét, amit a bérnövekedésen kívül vezető tisztéviselők távozása indokolt.

A költségek között megnövekedett az IT szolgáltatás költsége a technikai háttér átalakítása miatt.

A Bank a Bazel II. előírások teljesítése, valamint az értékbecslési tevékenység fejlesztése érdekében adatbázist vásárolt, amelynek értéke 10 M forint.

Az anyagköltségek összege 10 M forintot tett ki az év végén.

13 Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások

	2006.	2007.
Főfoglalkozású munkavállalók	23 fő	25 fő
Főállású nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	13 fő	13 fő
<i>Átlagos állományi létszám</i>	<i>36 fő</i>	<i>38 fő</i>

adatok MFT-ban

	2006.	2007.
Főfoglalkozású munkavállalók	252	298
Nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	82	104
Személyi jellegű egyéb kifizetések	24	23

14 Befektetési szolgáltatás ráfordításai

A Bank itt számolja el többek között a jelzáloglevél kibocsátással kapcsolatos költségeket, amelyeket a kibocsátás lebonyolítójának fizet. 2007-ben ez az összeg 23 millió forint (2006-ban: 32 MFt) volt.

15 Banki adóalap korrekció

	Adatok millió Ft-ban
Adózás előtti eredmény	2.274
<u>Adóalapot növelő tételek</u>	<u>355</u>
Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	174
Bírság	4
Önrevízió	1
Egyéb növelő jogcím	23
Céltartalék képzés miatt	153
<u>Adóalapot csökkentő tételek</u>	<u>261</u>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	174
2006. évi elhatárolás visszavét miatt	13
Iparüzési adó 100%-a	74
Adóalap összege	2.368
Számított adó	470

16 Egyéb

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2007. évben nem részesültek járandóságban az e minőségükben végzett munkájuk után.

Az Igazgatóság tagjai közül 2007-ben 1 fő részesült forint hitelben.

A megfizetett törlesztés összege 2007-ben 250 ezer Ft volt.

A Banknak korábbi vezető tisztségviselőivel, igazgatósági, felügyelő bizottsági tagjaival szembeni nyugdíjfizetési kötelezettsége nincsen.

Tekintettel arra, hogy a jelzálogbankok számára a jogszabály nem engedi meg betétek gyűjtését, a Bank nem tagja az Országos Betétbiztosítási Alapnak. Nem tagja továbbá a Befektetővédelmi Alapnak sem.

17 A Bank fontosabb mutatószámai

		2006.	2007.
Saját tőke – fedezettség			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	9,4 %	10,2 %
ROE			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	18,9%	15,8 %
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	60,7%	60,1 %
Tőkeáttételi mutató			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	1066,3%	983,0 %
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	4,9%	4,9 %
Likviditási ráta			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	180,4%	49,4 %

Budapest, 2008. február 12.



 Igazgatósági tag

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
 4.



 Vezérigazgató

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

ÜZLETI JELENTÉS

2007.

1 Bevezető

Az 1998-ban alapított UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban Bank) a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett többszöri változásokat követően 2007. december 31-én az UniCredit Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az elmúlt évek tendenciájához hasonlóan 2007-ben is tovább nőtt Magyarországon a lakáshitelezésben a devizafinanszírozás szerepe, különösen a lakossági használt lakásvásárlások tekintetében. Ezt a tendenciát mutatja az előtörlesztések összegének növekedése is, mivel sok esetben a magánszemélyek a korábbi forintHITELEKRŐL is áttérnek devizából finanszírozott hitekre. A Bank saját finanszírozású lakossági hiteleinek esetében az állománynak körülbelül 30%-a devizahitel, a további körülbelül 70 % pedig forintban nyújtott hitel.

A kibocsájtott jelzáloglevelek továbbra is hosszúlejáratú, biztos befektetési lehetőséget nyújtanak a tőkepiac szereplőinek.

2 Üzletpolitika

2.1 Termékkialakítás

A Bank szakosított hitelintézetként speciális szerepet tölt be a hazai hitelintézetek sorában. A magyar pénzpiacon évek óta három jelzálogbank működik szakosított pénzügyi besorolással. Ezek alapvetően olyan hosszúlejáratú hitelek nyújtásával foglalkoznak, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékaul a finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A Bank üzleti tevékenységét 2006 végéig alapvetően három területen fejtette ki:

- üzleti ingatlan-finanszírozás
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések.

A 2006-ban jóváhagyott új banki stratégia olyan új üzleti megoldások, üzlettipusok bevezetését tartalmazta, amelyekkel követni kívánta a Bank a megváltozott piaci igényeket.

Ennek egyik eredményeként 2006. novemberében beindult a földhitelezés, amely termőföld fedezet mellett nyújtott, hosszú lejáratú kedvezményes és piaci kamatozású hitelek nyújtását jelenti termőföld vásárlásra. Az üzletág jelentős növekedést ért el 2007-ben és a Bank 2008-ban további fejlődést tervez.

2.1.1 Üzleti ingatlan-finanszírozás

A vállalati ügyfelek részére egyénre szabott, strukturált finanszírozási igényeket kielégítő konstrukciók kerültek kidolgozásra. A kölcsönöket alapvetően – a korábbi évekhez hasonlóan - devizában nyújtja a Bank. A finanszírozandó objektumok közé általában irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák tartoznak.

A kölcsönök elsősorú biztosítéka a Bank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek biztosítására további ingatlanhoz, a konkrét projekthez kapcsolódó biztosítékokat is kiköt a Jelzálogbank.

A 2006. évi állománycsökkenés után nem tervezett a Bank 2007-re jelentős bővülést, azonban egy ügyfél nagyszámú hiteligénye miatt a kihelyezés a tervek meghaladóan nőtt. A következő években a Bank kis mértékű növekedéssel számol.

2.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

2000-ben került kifejlesztésre a lakásfinanszírozási termék. A hitelt olyan devizabelső magánszemélyek vehetik igénybe, akiket egyrészt a Bank hitelképesnek minősít, másrészt pedig akik a Bankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által épített értékesítési célú új lakások megvásárlásához kívánják azt igénybe venni.

A 2005. évet megelőzően negatív előrejelzések láttak napvilágot, miszerint várhatóan csökken az igény az államilag támogatott lakáshitelek iránt, mivel a potenciális vásárlók az alacsonyabb kamat miatt inkább devizában, azon belül is főként svájci frankban, vesznek fel hitelt.

A várakozásokkal szemben azonban jelentős növekedés volt tapasztalható a Bank lakossági hitelállományának növekedésében már 2005-ben is, ami tovább javult 2006-ban.

A 2005. és 2006. évi növekedés után kiemelkedő volt a fejlődés 2007-ben, a növekedés mértéke körülbelül 45%-ot tett ki. Az új lehívásokból jelentős mértékű képviselnek a devizában nyújtott hitelek.

A Bank stratégiájában a következő években a lakossági új lakásvásárlás hitelezésének növelése áll a középpontban a refinanszírozás csökkenő súlya mellett.

2.1.3 Földhitelezés

A Bank háromféle hitelkonstrukciót alakított ki magánszemélyek adás-vétel útján történő termőföld vásárlására.

A birtokfejlesztési hitel konstrukciót azon mezőgazdasági termelők részére ajánljuk, akik megfelelnek az FVM hatályos rendeletében meghatározott, és kamattámogatásra jogosultság kritériumainak.

A kiegészítő birtokfejlesztési hitel azon mezőgazdasági termelők részére került kialakításra, akik az NFA által pályáztatási eljárással, vagy magánforgalomban történő termőföld értékesítés/vásárlás során olyan termőföldre(ke)t kívánják megvásárolni, amelynek ellenértéke magasabb mint a kamattámogatott birtokfejlesztési hitel maximális hitel összege.

A Bank azon magánszemélyek részére is kínál megoldást, akik termőfölvásárlás esetén (magánforgalom/NFA pályázat) nem felelnek meg a kamattámogatott birtokfejlesztési hitel

jogszabályi háttérének, illetve kamattámogatást nem kívánnak igénybe venni. Részükre alakítottuk ki az általános termőföldvásárlási konstrukciót.

A termőföldfedezetes hitelekéről általánosan elmondható, hogy igazodva a mezőgazdasági ágazat finanszírozási elvárásaihoz, a hosszúlejáratú futamidővel megfelelő eszközt biztosít a mezőgazdasági őstermelők termőföldvásárlásához.

2.1.4 Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések

A szorosan a lakáshitelek kamattámogatási rendszeréhez köthető önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések teljesen új tevékenységként, a 2002. üzleti év során indultak el. Ezen kívül a Bank foglalkozik olyan önálló zálogjogok megvásárlásával is, amely ügyletek üzleti ingatlanokhoz köthetőek és külföldi devizában valósulnak meg.

A lakáscélú kereskedelmi együttműködések tárgya alapvetően a szerződő felek (kereskedelmi bank és a Jelzálogbank) jelzáloghitelezésben való szoros együttműködése. Így a

- a kereskedelmi bank jelzáloghitelt nyújt,
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerinti önálló jelzálogjogot alapít,
- a Bank – a kereskedelmi bank visszavásárlási kötelezettsége mellett – megvásárolja a kereskedelmi bank által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek.

A termék bevezetése után az első két évben robbanásszerű növekedés volt tapasztalható az üzletág fejlődésében, a növekedés csúcspontja 2003-ban volt. 2004-től folyamatosan csökken az érdeklődés a konstrukció iránt, aminek alapvető oka, hogy a kereskedelmi bankok lakossági használt lakás vásárlási hitelezése a devizahitelek irányába tolódott el, s így kisebb igény mutatkozik a forint alapú refinanszírozás iránt.

A tendencia 2007. évben is folytatódott és várhatóan a következő évben sem mutatkozik növekedés az üzletág területén, új pénzügyi akvizíciójával a jelenlegi volumen fenntartása érhető el. Jóllehet a legnagyobb súlyt jelenleg a hitelek állományában az önálló zálogjog vásárláson alapuló refinanszírozás képviseli, 2008-ban a terület részaránya várhatóan tovább csökken a lakossági temékekkel szemben.

2.2 Foglalkoztatási politika

A Bank kislétszámú szervezet, a forgalmat 2007-ben 38 fő átlagos állományi létszámmal oldotta meg a feladatok egy részének kiszervezése mellett.

A 2008. évi tervek megvalósításához a Bank a létszám növelését tervezi.

2.3 Kockázatkezelési politika

A Bank az 1996. évi CXII.tv (Hpt) valamint a vonatkozó PM rendelet alapján elkészített szabályzatban alakította ki kockázatkezelési politikáját.

Ennek alapján a kockázatvállalás mértékét a finanszírozandó objektumok előnybenrészesítési sorrendjén kívül a teljes finanszírozás alapján számított saját erős finanszírozás aránya, a hitelfelvevő vagy csoportja felé felvállalható hitelezés felső határa (limitje), az ügyfél/ügycsoport bonitása, szakmai tapasztalata, az előzetes értékesítési (eladási vagy bérbeadási) szint és a hitelbiztosítéki érték határozza meg.

A kockázatvállalást az ingatlanfinanszírozás minden résztvevőjének bonitásvizsgálatával vagy a lehető legtöbb és aktuális, megbízható, ellenőrizhető információ beszerzésével kell előkészíteni.

A hitelezéssel felvállalt kockázatokat a hitelezés során megvalósított folyamatos ellenőrzéssel kell a minimális szinten tartani.

2.4 Piaci kockázatok

A Bank kamat-, likviditási és árfolyamkockázatát folyamatosan figyelemmel kíséri.

2.4.1 Kamatkockázat

A Bank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezik mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből.

A Bank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek támogatási bevétellel korrigált hátralévő átlagos futamidejeinek eltéréseiből;
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzpiaci hozamváltozásokból;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a Jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréseiből;
- illetve a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat támogatási bevétellel növelt mértéke közötti különbségből.

A BPV összege 2007. december 31-én 6.640 euro volt.

2.4.2 Deviza-árfolyamkockázatok

A Banknak deviza-árfolyamkockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a bank más devizából finanszírozza, mint amely devizában azt az eszköz oldalon nyújtja.

Ezen kockázatot a Bank határidős és devizacsere ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcseré ügyletekkel, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

A VAR értéke 2007. végén 62.071,06 euro volt.

2.4.3 Likviditási kockázat kezelése

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Bank likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratil megfeleltetése révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott jelzáloglevél lejáratil és mennyiségi eltérése indokolja, a Bank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid- (nostro management) vagy hosszú távú (strukturális likviditási rés-menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

A likviditás kezelése a Bank esetében alapvetően csoport szinten, az UniCredit Hungary Zrt.-vel összehangoltan történik.

3 Forrásbevonás

3.1 Jelzáloglevél

A Bank 2007-ben 8 milliárd forint összegben bocsátott ki jelzáloglevelet

- egyrészt új hitelek forrásaként,
- másrészt visszavásárlás miatti új kibocsátásként,
- harmadrészt pedig jelzáloglevél törlesztése miatt szükségessé vált kibocsátásként.

2007. december 31-én 69,4 milliárd forintot tett ki a Bank által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek összege. Ezek az értékpapírok részben zárt, részben nyílt kibocsátásúak. 2007-ben a Bank devizában nem bocsátott ki jelzáloglevelet.

3.2 Deviza kölcsönök

A Bank az üzleti ingatlanok finanszírozására, a nem lakáscélú önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések refinanszírozásához, valamint a 2004 végén elindított lakossági lakásfinanszírozáshoz hosszúlejáratú deviza hiteleket vesz fel. A hitelek nyújtója a Bank anyabankja, az UniCredit Bank Hungary Zrt.

3.3 Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje 2007. december 31-én 9.832 millió forint volt az előző év végi 7.845 millió forinttal szemben. A növekedés oka, hogy a 2007. évi eredményből 1.624 millió forint az eredménytartalékba, 180 millió forint pedig az általános tartalékba kerül.

4 Számítástechnikai fejlesztés

2007-ben tovább folytatódtak az informatikai fejlesztések annak érdekében, hogy az egyes üzleti területek minél jobb szolgáltatást nyújthassanak az ügyfeleknek.

A 2007. év legfontosabb feladata egy ÉBER elnevezésű szoftver fejlesztése volt, amely az értékbecslési tevékenység gyorsabbá tételét és ezzel a hitelbírálati idő csökkentését eredményezi.

Budapest, 2008. február 12.


Igazgatósági tag

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
4.

Vezérigazgató

XVII.3. 2008. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ

**Független Könyvvizsgálói Jelentés
az UniCredit Jelzálogbank Zrt.
2008. évi éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**

Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet



KPMG Hungária Kft.
Váci út 99.
H-1139 Budapest
Hungary

Telefon: +36 (1) 887 71 00
+36 (1) 270 71 00
Telefax: +36 (1) 887 71 01
+36 (1) 270 71 01
e-mail: info@kpmg.hu
Internet: www.kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „a Társaság”) mellékelt 2008. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2008. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 144.697 M Ft, a mérleg szerinti eredmény 1.556 M Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és, fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk releváns etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni a pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a pénzügyi kimutatások ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

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





Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az UniCredit Jelzálogbank Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2008. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2009. február 19.

KPMG Hungária Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.
Kamarai bejegyzés: 000202

John Varsanyi
Partner

Dr. Eperjesi Ferenc
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány száma: 003161



UniCredit Jelzálogbank Zrt.

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)		Adatok millió forintban		
Sor-szám	A leír megnevezés	Előző év	Előző év (ek) módosítottai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	ESZKÖZÖK (aktívák)			
01	1			
	PÉNZESZKÖZÖK	8		1
02	2			
	ÁLLAMPAPÍROK (03+04. sor)	13 373		13 698
03	a)			327
	forgalmas célú			
04	b)	13 373		13 371
	befektetési célú			
	2/A.			
	Állampapírok értékelési különbözete			
05	3			
	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)	52 505		70 388
06	a)			
	lára szóló	2		4
07	b)	52 503		70 384
	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból			
08	ba)	5 102		18 343
	Éven belül lejáratú			
09		2 228		16 968
	Ebből - kapcsolattal vállalkozással szemben			
10				
	- egyéb részesei viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11				
	- MNB-vel szemben			
	- elszámoló házzal szemben			
12	bb)	47 401		52 041
	Éven túli lejáratú			
13		28 376		34 550
	Ebből - kapcsolattal vállalkozással szemben			
14				
	- egyéb részesei viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15				
	- MNB-vel szemben			
	- elszámoló házzal szemben			
16	c)			
	befektetési szolgáltatásból			
17	76			
	Ebből - kapcsolattal vállalkozással szemben			
18				
	- egyéb részesei viszonyban lévő vállalkozással szemben			
	- elszámoló házzal szemben			
	3/A.			
	Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
19	4			
	ÜGYFELÉKKELT SZEMBENI KÖVETELÉSEK (20+27)	45 024		58 426
20	a)	45 024		58 426
	pénzügyi szolgáltatásból			
21	aa)	3 697		4 835
	Éven belül lejáratú			
22				
	Ebből - kapcsolattal vállalkozással szemben			
23				
	- egyéb részesei viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab)	41 327		53 591
	Éven túl lejáratú			
25				
	Ebből - kapcsolattal vállalkozással szemben			
26				
	- egyéb részesei viszonyban lévő vállalkozással szemben			
27	b)			
	befektetési szolgáltatásból			
28				
	Ebből - kapcsolattal vállalkozással szemben			
29				
	- egyéb részesei viszonyban lévő vállalkozással szemben			
30	ba)			
	származó befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
31	bb)			
	tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
32	bc)			
	befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés			
33	bd)			
	elszámolóházi tevékenységet végző szervezetekkel szembeni követelés			
34	be)			
	egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
	4/A.			
	Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
35	5			
	HITELVISZONYT MEGTÉSTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KANATOZÁSÚAKAT IS (36+39)			
36	a)			
	helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (jónem érve az állampapírokat)			
37	aa)			
	forgalmas célú			
38	ab)			
	befektetési célú			
39	b)			
	más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
40	ba)			
	forgalmas célú			
41				
	Ebből - kapcsolattal vállalkozás által kibocsátott			
42				
	- egyéb részesei viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
43				
	- visszavásárolt saját kibocsátású			
44	bb)			
	befektetési célú			
45				
	Ebből - kapcsolattal vállalkozás által kibocsátott			
46				
	- egyéb részesei viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
	5/A.			
	Hitelviszonyt megtésteítő értékpapírok értékelési különbözete			
47	6			
	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK (48+51)			
48	a)			
	részvények, részesedések forgalmi célra			
49				
	Ebből - kapcsolattal vállalkozás által kibocsátott			
50				
	- egyéb részesei viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
51	b)			
	változó hozamú értékpapírok			
52	ba)			
	forgalmas célú			
53	bb)			
	befektetési célú			
	6/A.			
	Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
54	7			
	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA (55+57)			
55	a)			
	részvények, részesedések befektetési célra			
56				
	Ebből - hitelintézetekben lévő részesedés			
57	b)			
	befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			
58				
	Ebből - hitelintézetekben lévő részesedés			
	7/A.			
	Befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			

Sor- szám	A tétel megnevezése		Adatok millió forintban		
			Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
55	8	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN (56+58)			
56	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
57		Ebből - hitelintézetekben lévő részesedés			
58	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
59		Ebből - hitelintézetekben lévő részesedés			
60	9	IMMATERIÁLIS JAVAK (61.-62. sor)	92		79
61	a)	immateriális javak	92		79
62	b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
63	10	TÁRGYI ESZKÖZÖK (64+69+74)	55		6
64	a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	55		6
65	aa)	ingatlanok	46		
66	ab)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	9		6
67	ac)	beruházások			
68	ad)	beruházásra adott előlegek			
69	b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
70	31	ingatlanok			
71	bb)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek			
72	bc)	beruházások			
73	bd)	beruházásra adott előlegek			
74	c)	tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
75	11	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
76	12	EGYÉB ESZKÖZÖK (77+78)	459		817
77	a)	készletek			
78	b)	egyéb követelések	459		817
79		Ebből - kapcsoló vállalkozással szembeni követelés			
80	451	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés			
81	12/A				
82	-171	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
83	13	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (82+83+84)	907		1 282
84	a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	800		943
85	b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	107		339
86	c)	hatásztott ráfordítások			
87		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	112 423		144 697
88		EBBŐL:			
89		(1.+2.a)+3.a)+3.ba)+3c.)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A, és 12/B előbbi alitételekhez kapcsolódó tételei)	9 268		24 327
89		- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7.+8.+9.+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A,12/B tételek előbbi alitételekhez kapcsolódó értékel.)	102 248		119 088

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tételek megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	e	d	e
	FORRÁSOK (passzívák)			
90	1. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (89+90+99. sor)	26 050		63 014
91	a) líra szó			23
92	b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	26 050	-	62 991
93	ba) éven belüli lejáratú	8 956		46 323
94	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben	8 956		46 323
95	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
96	- MNB-vel szemben			
97	- elszámolóházzal szemben			
98	bb) éven túli lejáratú	17 094		16 668
99	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben	17 094		16 668
100	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	- MNB-vel szemben			
102	- elszámolóházzal szemben			
103	c) befektetési szolgáltatásból			
104	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
105	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
106	- elszámolóházzal szemben			
107	1/A) Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
108	2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (103+107+117)			
109	a) lakáskövetések			
110	aa) líra szó			
111	ab) éven belüli lejáratú			
112	ac) éven túli lejáratú			
113	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból			
114	ba) líra szó			
115	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
116	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
117	bb) éven belüli lejáratú			
118	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
119	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
120	bc) éven túli lejáratú			
121	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
122	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
123	c) befektetési szolgáltatásból			
124	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
126	ca) lízási befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
127	cb) lízási kivül befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
128	cc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni kötelezettség			
129	cd) elszámolóházi tevékenységet végző szervezetekkel szembeni kötelezettség			
130	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség			
131	2/A) Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
132	3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MATE. FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG (126+133+140)	69 417		63 429
133	a) kibocsátott kötvények			
134	aa) éven belüli lejáratú			
135	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
136	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
137	ab) éven túli lejáratú			
138	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
139	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
140	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	69 417		63 429
141	ba) éven belüli lejáratú	9 680		17 797
142	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
143	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
144	bb) éven túli lejáratú	59 737		45 632
145	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben	18 105		19 785
146	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
147	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerinti értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok			
148	ca) éven belüli lejáratú			
149	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
150	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
151	cb) éven túli lejáratú			
152	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
153	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
154	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK (148+152)	116		169
155	a) éven belüli lejáratú	116		169
156	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
157	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
158	- szervezetek formájában működő hitelintézetek által más vagyoni hozzájárulása			

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ok) módosításai	Tárgyév
159	b)	éven túli lejáratú			
160		Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
161		- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
162	4/A	Származékos ügyletek nettó értékeltési különbözete			
163	5.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (156+157+158)	5 010		4 451
164	a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 160		696
165	b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 850		3 755
166	c)	halasztott bevételek			
167	6.	CÉLTARTALÉKOK (160+161+162+163. sor)	393		468
168	a)	céltartalék nyugdíjra és vőjkielégítésre			
169	b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
170	c)	általános kockázati céltartalék	347		468
171	d)	egyéb céltartalék	46		
172	7.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (165+168+169. sor)			
173	a)	előrendelt kölcsöntörke			
174		Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
175		- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
176	b)	szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása			
177	c)	egyéb hátrasorolt kötelezettség			
178		Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
179		- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
180	8.	JEGYZETT TŐKE	3 000		3 000
181		Ebből - visszavásárolt tulajdonosi részesezés névértékén			
182	9.	JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (.)			
183	10.	TŐKETARTALÉK (176+177. sor)	783		783
184	a)	árszó (részvény kibocsátásból)			
185	b)	egyéb	783		783
186	11.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	743		916
187	12.	EREDMÉNYTARTALÉK	5 287		6 911
188	13.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
189	14.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
190	a)	érték helyesbítés értékelési tartaléka			
191	b)	valós értékelés értékelési tartaléka			
192	15.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 624		1 556
193		PORRÁSOK ÖSSZESEN	112 423		144 697
194		EBBŐL: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.a)+1.ba)+1.c)+1(A+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+2(A+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)+4(A)	18 782		64 312
195		- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7.)	76 801		62 300
196		- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)	11 437		13 166

Budapest, 2009. február 19.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
4.


 igazgatói tag Vezetőigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tételek megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	10 227		10 562
2.	a) rögzített kamatozási hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	899		998
3.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozástól			
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 328		9 564
6.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozástól	956		
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
8.	2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	7 146		7 440
9.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozástól	743		
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
11.	Kamatkülönbözet (1-2)	3 081		3 122
12.	3. Bevétel az értékpapírokból			
13.	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)			
14.	b) bevételek kapcsolattal vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)			
15.	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)			
16.	4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	288		76
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	288		76
18.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozástól			
19.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
20.	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (követve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
21.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozástól			
22.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
23.	5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	30		23
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	4		1
25.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozásnak	2		
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (követve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	26		22
28.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozásnak	20		
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6 a)-6 b)+6 c)-6 d)	346		432
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	512		482
32.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozástól			
33.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
	- értékelési különbözet			
34.	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	166		50
35.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozásnak			
36.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
	- értékelési különbözet			
37.	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevételei)			
38.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozástól			
39.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
40.	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszaírása			
	- értékelési különbözet			
41.	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
42.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozásnak			
43.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
44.	- forgatási célú értékpapírok értékesítése			
	- értékelési különbözet			
45.	7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	22		20
46.	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	18		20
47.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozástól			
48.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
49.	b) egyéb bevételek	4		
50.	Ebből: - kapcsolattal vállalkozástól			
51.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
52.	- készletek értékesítésének visszaírása			
53.	8. Általános igazgatási költségek	872		896
54.	a) személyi jellegű ráfordítások	567		549

55	aa) bérköltség	402	386
56	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	23	28
57	Ebből: - társadalombiztosítási költségek		
58	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
59	ac) bérjárulékok	142	135
60	Ebből: - társadalombiztosítási költségek		
61	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	305	347
63	9. Értékcsökkenési leírás	170	110
64	10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	260	226
65	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	3	14
66	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
67	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
68	b) egyéb ráfordítások	257	212
69	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
70	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
71	- készletek értékesítése		
72	11. Értékvesztés követelések után és kockázati céllartalékképzés a függő és biztos (jövőben) kotelezettségekre	151	258
73	a) értékesítés követelések után	105	258
74	b) kockázati céllartalékképzés a függő és biztos (jövőben) kotelezettségekre	46	
75	12. Értékvesztés visszatérítés követelések után és kockázati céllartalék felhasználása a függő és biztos (jövőben) kotelezettségekre	51	141
76	a) értékesítés visszatérítés követelések után	51	95
77	b) kockázati céllartalék felhasználása a függő és biztos (jövőben) kotelezettségekre		46
78	12/A. Általános kockázati céllartalék képzés és felhasználás különbözete	31	121
79	13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után		
80	14. Értékvesztés visszatérítése a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után		
81	15. Szokásos üzleti tevékenység eredménye	2 274	2 157
82	Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 1-2+3+4-5+6+7.b)-8-9-10.b)-11+12-13+14	2 259	2 151
83	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 7.a)-10.a)	15	6
84	16. Rendkívüli bevételek		
85	17. Rendkívüli ráfordítások		
86	18. Rendkívüli eredmény (16-17)		
87	19. Adózás előtti eredmény (±15±18)	2 274	2 157
88	20. Adófizetési kötelezettség	470	428
89	21. Adózott eredmény (±19-20)	1 804	1 729
90	22. Általános tartalék képzése és felhasználása (±)	- 180	- 173
91	23. Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra, részesedésekre		
92	24. Jövőnyitott osztalék és részesedés		
93	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
94	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
95	25. Mérleg szerinti eredmény (±21±22+23-24)	1 624	1 556

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

4.

Budapest, 2009. február 19.


Igazgatósági tag


Vérigazgató

Cash-flow

millió Ft-ban

Megnevezés		2007. év	2008. év
01.	Kamatbevételek	10 227	10 562
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	512	482
03.	+ Egyéb bevételek (értékvesztés-visszaírás kivételével)	310	96
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei		
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatások bevételei		
06.	+ Osztalék bevétel		
07.	+ Rendkívüli bevétel		
08.	- Kamatráfordítások	7 146	7 440
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	170	51
10.	- Egyéb ráfordítások (értékvesztés kivételével)	291	333
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai	26	22
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
13.	- Általános igazgatási költségek és értékcsökkenési leírás	1 042	1 006
14.	- Rendkívüli ráf. (ide nem értve a tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség összegét)		
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	470	428
16.	- Kifizetett osztalék		
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	1 904	1 860
18.	+,- Kötelezettség állományváltozása (ha növ. +, ha csökk. -)	7 382	31 029
19.	+,- Követelés állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-8 108	-31 699
20.	+,- Készlet állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)		
21.	+,- Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	7 369	0
22.	+,- Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-9 440	-325
23.	+,- Beruházások (beleértve az előleget is) állományának változása (ha növ. -, ha csökk. +)		
24.	+,- Immateriális javak állományának a változása (ha növ. -, ha csökk. +)	146	13
25.	+,- Tárgyle-ök (a ber.-ok és a ber.-i előlegek kiv.-vel) netto é.-ben beköv. állvált. (ha növ. -, ha csökk. +)	1	49
26.	+,- Aktív időbeli elhat. állvált. (ha növ. -, ha csökk. +)	25	-375
27.	+,- Passzív időbeli elhat. állvált. (ha növ. +, ha csökk. -)	361	-559
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon *		
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök (lőkeemelés)		
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.	- Bevont saját részvény, vagyonjegy névértéke		
32.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS (17.-31. sorok)	-360	-7
33.	ebből - készpénz (forint- és valutapénztár) állományváltozása		
34.	számlapénz (élsz. betét, és egyéb látra szóló betét az MNB-nél vagy más hitelintézetnél) állvált.-sa	-360	-7

Eszközök	2008.01.01 nyitó összegek			2008 évi növekedések			2008 évi csökkenések			2008-ben elszámolt Écs.		2008.12.31 záró összegek	
	Bruttó érték	Halmazott ÉCS	Nettó érték	Beszerzés		Egyéb Bruttó érték	Ertékesítés	Egyéb Bruttó érték		Ertékesítés	Bruttó érték	Halmazott Écs.	Nettó érték
				Bruttó érték	Ertékesítés			Bruttó érték	Ertékesítés				
Immateriális javak													
- Bérleti jog													
- Egyéb vagyoni jogok													
- Szoftverek	672	580	92	49							62	721	642
összesen	672	580	92	49							62	721	642
Tárgyi eszközök													
- Ingatlanok	48	1	47	0									
- Egyéb gépek ber., felsz.	2	2	0	0									
- Számítástechnikai eszközök	2	2	0	0									
- Ügyviteltechnikai eszközök													
- Bútorok													
- Járművek	9	1	8	0									
- Beruházásra adott előlegek													
összesen	61	6	55	0							0	12	6
Beruházás	0	0	0	0									
- Nem közv. pályai, szolg. tárgyi eszközök													
- Ingatlanok													
- Egyéb gépek ber., felsz. járművek													
- Számítástechnikai eszközök													
- Ügyviteltechnikai eszközök													
- Bútorok													
- Járművek													
- Beruházásra adott előlegek													
összesen	0	0	0	0							0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	61	6	55	0							0	12	6
Immateriális és Tárgyi eszközök összesen	733	586	147	49							62	733	648
											2	110	85

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2008.

I. Általános rész

1 A Bank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. – korábban HVB Jelzálogbank Zrt. - (továbbiakban: Bank, amelynek székhelye 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet.
Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-043900.

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

1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Bank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-val a HypoVereinsbank Hungaria Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Zrt., amelynek címe: 1054 Budapest, Akadémia utca 17. 2002. februárjában az egyedüli részvényes 1db egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA-CA Ingatlanhasznosító Kft. részére. Ennek következtében a Bank többszemélyes bankká alakult át. A 2005-ben továbbértékesített részvényt a HVB Bank Hungary Zrt. megvásárolta 2006. december 22-én.

A magyarországi HVB Bank a Bank Austria Creditanstalt csoport tagjaként 2005-ben csatlakozott Európa egyik vezető banksoportjához, az UniCredit Grouphoz. Az UniCredit Európa 20 országában van jelen, régiókban piacvezető.

2007. február 1-től a Bank neve megváltozott, UniCredit Jelzálogbank Zrt. néven folytatja működését.

A Bank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2008. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a UniCredit Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2008. december 31-én:

- belső igazgatósági tagok: Baranyai Dávid, az Igazgatóság elnöke
Tólli Gabriella

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

- külső igazgatósági tagok: Gianluca Totaro
Tóth Balázs
Komócsi Sándor

A Felügyelő Bizottság tagjai 2008. december 31-én:

Elnök: Tátrai Bernadett
Elena Goitini
Mag. Franz Wolfger
Mag. Karin Schmidt
Marcus Winkler
Dr Pettkó-Szandtner Judit
Mag. Reinhard Madlencnik
Sípos József

A hitelintézet képviselőire jogosult személyek:

- Baranyai Dávid, Budapest
- Tölli Gabriella, Ócsa

2 Éves beszámoló

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

A 2008. évi mérlegkészítés időpontja 2009. január 07.

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

A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérlegsorok minden esetben a Bank anyabankját, az UniCredit Bank Hungary Zrt. –t jelentik.

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

A Bankban a számviteli kimutatásokért felelős személy Szántó Istvánné főkönyvelő. A könyvviteli szolgáltatás folytatására jogosító nyilvántartásba vételi száma: 145380.

3 Választott könyvvizsgáló

A Bank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

A Bank könyvvizsgálója: dr Eperjesi Ferenc, a KPMG Hungária Kft könyvszakértője. Igazolvány száma: 003161.

4 Számviteli politika

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

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

4.1 Pénzeszközök

A Bank mérlegében a pénzeszközök között az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett forint pénzforgalmi számlájának egyenlege szerepel.

4.2 Értékpapírok

Bankunk értékpapír portfoliójában a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírok szerepelnek. A Banknak kereskedési célú értékpapír nincsen a birtokában.

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

Értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

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

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

- tartós, amennyiben több mint egy év,
- jelentős összegű, ha a névérték 10%-át meghaladja.

4.3 Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

- üzleti ingatlan-finanszírozás,
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása,
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések,
- birtokfejlesztési hitelezés.

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Az üzleti ingatlanokra a hitelnyújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban, euróban és svájci frankban finanszírozzuk. Az önálló zálogjog vásárlás finanszírozása forintban és euróban történhet. A birtokhitelezés kihelyezései forintban és devizában egyaránt történhetnek.

4.3.1 Követelések hitelintézetekkel szemben

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

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

4.3.2 Követelések ügyfelekkel szemben

A Bank követeléseinek minősítése a 250/2000 Kormányrendelet 7. számú melléklete, az érvényes PSZÁF rendelkezések és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. vonatkozó szabályzatai szerint történik.

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

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

4.4 Tárgyi eszközök, immateriális javak

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

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

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

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

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

A Bank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét.

Az 100 ezer forint alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközöknél egyösszegű leírás történik.

4.5 Kibocsátott jelzáloglevelek

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

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

4.6 Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése

A Bank a devizaszámlákon lévő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést és a devizában fennálló kötelezettségeit az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken mutatja ki. Amennyiben az ártértékelés összevontan veszteséget / nyereséget mutat, akkor azt a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai / bevételei között árfolyamveszteségként / árfolyamnyereségként számolja el.

4.7 Tartalékképzés

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

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

A 2007. évben a 2008. évi várható veszteségek fedezetére megképzett 46 M Ft összegű céltartalékot a Bank teljes összegben feloldotta.

4.8 Állami kamattámogatás

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

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

2003. június 16-án megváltozott a forrásoldali kamattámogatás vetítési alapja. Amíg korábban az igényelhető támogatás a kibocsátott jelzáloglevelek kamatán alapult, addig június 16. óta az igénylés az ÁKK által havonta közzétett átlagos állampapírhozamok alapján történt. 2004 augusztus 1-től ebben is változás történt, mert bár a támogatás alapja továbbra is az ÁKK állampapírhozam, mértéke azonban megváltozott.

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

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

4.9 Kamatok elszámolása és függővé tétele

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

4.10 Jelentős összegű, illetve lényeges hiba

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

II. Specifikus rész

1 Pénzeszközök

A Bank pénzforgalmi számláját az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezeti 2003. január 1. óta. 2008. december 31-én a pénzeszközök állománya 1 millió forint volt.

2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok

Megnevezés	Névérték e Ft	Könyvszerinti érték e Ft	Mérlegsor
2009/B	116.110	115.631	Befektetési célú
2009/B	210.430	209.923	Befektetési célú
2010/B	2.500.000	2.495.243	Befektetési célú
2011/B	800.000	770.607	Befektetési célú
2013/D	2.700.000	2.667.703	Befektetési célú
2015/A	1.000.000	1.130.996	Befektetési célú
2015/A	1.000.000	1.067.602	Befektetési célú
2015/A	3.000.000	3.133.275	Befektetési célú
2015/A	2.000.000	2.107.130	Befektetési célú
Értékesíthető pénzügyi eszközök	13.327.000	13.698.110	

Az értékesíthető pénzügyi eszközök portfoliójának év végi, piaci árfolyamon számított értéke 1.082 millió forinttal alacsonyabb a könyvszerinti értéknél. Mivel ezek az értékpapírok lejáratig tartott magyar államkötvények a Bank nem számolt el értékvesztést 2008-ban.

Az állampapírok mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél történik.

A bank tulajdonában 2008. december 31-én nem volt tőzsdén jegyzett részvény.

3 Követelések és kötelezettségek

3.1 A Bank nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban

Lejárat	Hitelintézetekkel szemben		Ügyfelekkel szemben	adatok MFT-ban Kibocsátott jelzáloglevél miatt
	Követelés	Kötelezettség	Követelés	Kötelezettség
3 hónapon belül	15.797	46.346	2.212	-
3-12 hónapig	2.550		2.511	17.797
1-5 évig	15.322	16.668	26.876	39.132
5 éven túl	36.719		31.550	6.500
Összesen	70.388	63.014	58.426	63.429

A Bank üzletágai között 2008-ban is az önálló zálogjog vásárlásnak volt vezető szerepe. Az önálló zálogjog a zálogjog olyan típusa, amely a követelés átruházása nélkül is más személyre átruházható. Az ügylet keretében a partner hitelintézet értékesíti az általa nyújtott jelzáloghitel fedezeteként szolgáló önálló zálogjogot Bankunknak és egyidejűleg halasztott fizetéssel, visszavásárolja azt. A megvásárolt önálló zálogjogok összege a hitelintézetekkel szembeni követelések között szerepel 55.125 millió forint értékben (2007. december 31.: 50.285 millió Ft).

Új üzletággá fejlődött 2007-ben a birtokfejlesztési hitelezés. Ezeknél a Bank termőföld fedezet mellett nyújt hosszúlejáratú kedvezményes és piaci kamatozású hiteleket termőföld vásárlására.

A 63.429 millió forint összegű forrás a Bank által a 2001. és 2008. december 31. között kibocsátott és 2008. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

3.2 Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése

Adatok M Ft-ban

	Követelés bruttó értéke	Értékvesztés képzése	Értékvesztés visszaírása	Halmazott értékvesztés IBNR-rel együtt	Követelés nettó értéke
Követelés ügyfelektől	58.809	258	95	383	58.426

IBNR: már bekövetkezett, de még nem azonosítható veszteségek miatt elszámolt értékvesztés

3.3 Deviza eszközök és források

	Adatok M Ft-ban			
	2008.			
	EUR	CHF	HUF	Összesen
Eszközök	22.701	30.220	91.776	144.697
Források	22.659	30.138	91.900	144.697
2007.				
	EUR	CHF	HUF	Összesen
Eszközök	20.975	9.040	82.408	112.423
Források	20.956	9.014	82.453	112.423

A Bank tulajdonában 2008. december 31-én nem volt külföldi értékpapír.

4 Időbeli elhatárolások

4.1 Aktív időbeli elhatárolások

	adatok M Ft-ban	
	2007.	2008.
Értékpapírokkal kapcsolatos kamatelhatárolás	705	719
Egyéb bevétel elhatárolás	95	224
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	<u>800</u>	<u>943</u>
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	107	278
Egyéb költség elhatárolás	-	61
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	<u>107</u>	<u>339</u>
Aktív időbeli elhatárolások összesen	<u>907</u>	<u>1.282</u>

4.2 Passzív időbeli elhatárolások

	2007.	adatok MFT-ban 2008.
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	1.160	696
Egyéb bevételek passzív elhatárolása	=	=
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	<u>1.160</u>	<u>696</u>
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	3.850	3.755
Egyéb költség, ráfordítás elhatárolás	=	=
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	<u>3.850</u>	<u>3.755</u>
Passzív időbeli elhatárolás összesen	<u>5.010</u>	<u>4.451</u>

5 Készletek

A Bank 2008. december 31-én készlettel nem rendelkezik.

6 Mérlegen kívüli tételek

	2007.	adatok MFT-ban 2008.
Le nem hívott hitelkeret-vállalati	36	57
Le nem hívott hitelkeret-lakossági	<u>2.070</u>	<u>1.872</u>
Függő kötelezettségek összesen	<u>2.106</u>	<u>1.929</u>

7 Függővé tett kamatok

	2007.	adatok MFT-ban 2008.
Függővé tett kamat	6	31

8 Nagykockázat

2008. december 31-én érvényben lévő nagyhitelek az 1996. évi CXII. Hitelintézeti törvény alapján:

	Adatok MFT-ban 2008. december 31.
Szavatoló tőke	11.751
Nagyhitel: szavatoló tőke 10%-a	1.175
Nagyhitelek együttes összegének maximuma (szavatoló tőke nyolcszorosa)	94.008
Egy hitelfelvevőnek a Bank által kihelyezhető naghitelek együttes összege (szavatoló tőke 25%-a)	2.938

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Az ügyfelekhez kihelyezett nagyhitelek együttes összege a beszámolási időszak végén 7.351 millió forint volt.

9 Értékvesztés és céltartalék mozgás

adatok MFt

	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Árfolyamvált.	Záró
Általános kockázati céltartalék	347	121	-	-	468
Általános tartalék	743	173	-	-	916
Értékvesztés	213	258	95	7	383
Egyéb céltartalék	46	-	46	-	-

A 2007. évben várható veszteségre 46 millió forint értékben képzett céltartalékot a Bank 2008-ban teljes összegben felszabadította.

10 Saját kibocsátású értékpapírok

2003-ban került sor a nyilvános kibocsátású jelzáloglevelek tőzsdei bevezetésére, aminek eredményeként megnőtt a papírok likviditása és a piaci szereplők számára megbízható befektetési lehetőséget nyújt.

2005-ben a Bank első ízben bocsátott ki jelzáloglevelet külföldön 15 millió euro összegben

2008 december 31-én a forgalomban lévő értékpapírok állománya 63.429 millió forint volt.

11 Eredmény és saját tőke

	2007.	2008.
- Adózás előtti eredmény	2.274 MFt	2.157 MFt
- Adófizetési kötelezettség	-470 MFt	-428 MFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-180 MFt	-173 MFt

Mérleg szerinti eredmény **1.624 MFt** **1.556 MFt**

	2007.	2008.
- Jegyzett tőke	3.000 MFt	3.000 MFt
- Tőketartalék	783 MFt	783 MFt
- Eredménytartalék	5.287 MFt	6.911 MFt
- Értékelési tartalék	0 MFt	0 MFt
- Általános tartalék	743 MFt	916 MFt
- Mérleg szerinti eredmény	1.624 MFt	1.556 MFt

Saját tőke

11.437 MFt

13.166 MFt

Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok M Ft-ban

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	3.000	-	-	3.000
Tőketartalék	783	-	-	783
Általános tartalék	743	173	-	916
Eredménytartalék	5.287	1.624	-	6.911
Mérleg szerinti eredmény	1.624	1.556	1.624	1.556

A saját tőke változását az adózott eredmény terhére megképzett általános tartalék, eredménytartalék növekedése és a mérleg szerinti eredmény okozza.

12 Általános igazgatási költségek

adatok MFt-ban

	2007.	2008.
Béreköltség	402	386
Személyi jellegű egyéb kifizetés	23	28
Társadalombiztosítási járulék	142	135
Személyi jellegű ráfordítás összesen	567	549
Egyéb igazgatási költségek	305	347
ebből:		
- bérleti díjak	37	45
- oktatás, továbbképzés	3	1
- reklám, hirdetés	7	1
- jogi, tanácsadói díjak	73	87
- más vállalkozóknak fizetett díjak	22	54
- egyéb költségek	163	159
Értékcsökkenési leírás	170	110

A személyi jellegű ráfordítások összege csökkent 2008-ban amit vezető kollégák távozása indokolt.

A költségek között növekedett a jogi szolgáltatás és tanácsadás költsége, mivel a Bankot és az általa kibocsátott jelzálogleveleket a Moody's minősítette az év folyamán.

Az anyagköltségek összege 5 M forintot tett ki az év végén.

A Bank a könyvvizsgáló KPMG Hungária Kft részére 2008-ban 32.856 ezer forintot fizetett ki az alábbi megbontásban:

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Adatok E Ft-ban

- éves beszámoló könyvvizsgálati díja	16.740
- egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások díja	15.978
- egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatás díja	138

13 Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások

	2007.	2008.
Főfoglalkozású munkavállalók	25 fő	34 fő
Főállású nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	13 fő	8 fő
<i>Átlagos állományi létszám</i>	<i>38 fő</i>	<i>42 fő</i>

adatok MFT-ban

	2007.	2008.
Főfoglalkozású munkavállalók	298	223
Nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	104	163
Személyi jellegű egyéb kifizetések	23	28

14 Befektetési szolgáltatás ráfordításai

A Bank itt számolja el többek között a jelzáloglevél kibocsátással kapcsolatos költségeket, amelyeket a kibocsátás lebonyolítójának fizet. 2008-ban ez az összeg 18 millió forint (2007-ben: 23 MFT) volt.

15 Banki adóalap korrekció

Adatok millió Ft-ban

Adózás előtti eredmény	2.157
<u>Adóalapot növelő tételek</u>	<u>336</u>
Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	110
Önrevízió	5
Egyéb növelő jogcím	23
Céltartalék képzés miatt	198
<u>Adóalapot csökkentő tételek</u>	<u>356</u>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	110
2007. évi elhatárolás visszavét miatt	173
Iparűzési adó 100%-a	73

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Adóalap összege	2.137
Számított adó	428

16 Egyéb

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2008. évben nem részesültek járandóságban az e minőségükben végzett munkájuk után.

Az Igazgatóság tagjai közül 2008-ban senki nem részesült hitelben.

A korábban 1 fő számára nyújtott forint hitel miatt megfizetett törlesztés összege 2008-ban 1 millió Ft volt.

A Banknak korábbi vezető tisztségviselőivel, igazgatósági, felügyelő bizottsági tagjaival szembeni nyugdíjfizetési kötelezettsége nincsen.

Tekintettel arra, hogy a jelzálogbankok számára a jogszabály nem engedi meg betétek gyűjtését, a Bank nem tagja az Országos Betétbiztosítási Alapnak. Nem tagja továbbá a Befektetővédelmi Alapnak sem.

17 A Bank fontosabb mutatószámai

		2007.	2008.
Saját tőke – fedezettség			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	10,2 %	9,1 %
ROE			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	15,8%	13,1%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	60,1%	57,6%
Tőkeáttételi mutató			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	983,0%	1 099,0%
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	4,9%	5,8%

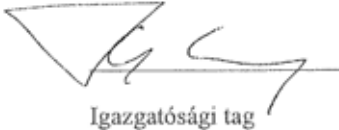
UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.


Likviditási ráta

Forgóeszközök
Rövidlejáratú kötelezettségek = 49,4% 37,2%

Budapest, 2009. február 19.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
4.


Igazgatósági tag


Vezérigazgató

XVIII. KIEGÉSZÍTÉSEK

1. ÉVES JELENTÉS 2009.

SZEMÉLYI VÁLTOZÁSOK

1. SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉS

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, a PSZÁF EN-III/KK-2/2010. (2010. január 29.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatókhoz.

Budapest, 2010. április 26.

PSZÁF engedély száma és kelte: EN-III/TTE-153/2010. (2010. április 22.)

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (4) bekezdésének megfelelően 2010. április 15-én közzétette 2009. évi Éves Jelentését, az - a PSZÁF által EN-III/KK-2/2010. (2010. január 29.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztatók kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztatók kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2009. évi Éves Jelentésével. Az 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatók 'KIEGÉSZÍTÉSEK' című (XVIII. számú) fejezetét új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

ÉVES JELENTÉS 2009.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának személyi összetételében változások történtek, az - a PSZÁF által EN-III/KK-2/2010. (2010. január 29.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztatók kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztatók kiegészült az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság személyi összetételében történt változásokkal. Az 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatók 'KIEGÉSZÍTÉSEK' című (XVIII. számú) fejezetét új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

SZEMÉLYI VÁLTOZÁSOK

Igazgatóság

Az igazgatósági tagok mandátuma 2010. március 30-ával lejárt.

A PSZÁF EN-I-156/2010. számú (2010. március 17.) határozatával engedélyezte, hogy a Felügyelő Bizottság Tölly Gabriellát az Igazgatóság belső tagjává és elnökévé, Novákné Bejczy Katalint az Igazgatóság belső tagjává, Komócsi Sándort pedig az Igazgatóság külső tagjává újraválassza, Horváth Istvánt és dr. Füredi Júliát pedig megválassza az Igazgatóság külső tagjává. Az Igazgatóság tagjainak mandátuma 2010. március 31. napjától 2013. március 31. napjáig tart.

Gianluca Totaro külső igazgatóság tag megbízatása – mandátuma 2010. március 30-i lejártával – megszűnt.

Felügyelő Bizottság

A Felügyelő bizottsági tagok mandátuma 2010. március 30-ával lejárt.

A PSZÁF EN-I-157/2010. számú (2010. március 22.) határozatával engedélyezte, hogy a Részvényes 2010. március 31. napjától 2013. március 31. napjáig Stefano Santininit a Felügyelő Bizottság elnökévé megválassza, Elena Goitini, Mag. Reinhard Madlencniket, Kaliszky Andrászt, Sipos Józsefet, Tóth Balázst és dr. Pettkó-Szandtner Juditot pedig a Felügyelő Bizottság tagjává újraválassza.

Tátrai Bernadett, Mag. Franz Wolfger és Mag. Karin Schmidt Felügyelő bizottsági tagok megbízatása – mandátumuk 2010. március 30-i lejártával – megszűnt.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság összetételében történt változások az Alaptájékoztatók **I.6. VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK** (12. oldal) és **IX. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELETI SZERVEK** (64-66. oldal) fejezeteit érintik. Ezen fejezetek az alábbiak szerint változnak:

I.6. VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Igazgatóság

Tölly Gabriella	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Novákné Bejczy Katalin	belső igazgatósági tag
Dr. Füredi Júlia	külső igazgatósági tag
Horváth István	külső igazgatósági tag
Komócsi Sándor	külső igazgatósági tag

Felügyelő Bizottság:

Stefano Santini	Felügyelő Bizottság elnöke
Elena Goitini	Felügyelő Bizottság tagja

Dr. Pettkó-Szandtner Judit
Mag. Reinhard Madlencnik
Tóth Balázs
Sipos József
Kaliszky András

Felügyelő Bizottság tagja
Felügyelő Bizottság tagja
Felügyelő Bizottság tagja
Felügyelő Bizottság tagja
Felügyelő Bizottság tagja

IX. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELETI SZERVEK

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

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Igazgatóság:

Tólli Gabriella

az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag,
az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Novákné Bejczy Katalin

az Igazgatóság belső tagja,
az UniCredit Jelzálogbank Zrt. ügyvezetője
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Dr. Füredi Júlia

az Igazgatóság külső tagja,
az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Horváth István

az Igazgatóság külső tagja,
az UniCredit Bank Hungary Zrt. főosztályvezetője

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Komócsi Sándor

az Igazgatóság külső tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Felügyelő Bizottság:

Stefano Santini

a Felügyelő Bizottság elnöke,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Elena Goitini

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit S.p.A. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 20144 Milánó, Via Tortona 33.

Dr. Pettkó-Szandtner Judit

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Mag. Reinhard Madlencnik

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Austria AG ingatlanfinanszírozási területének vezetője

üzleti elérhetősége: UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien

Schottengasse 6-8.

Tóth Balázs

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Sípos József

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Kaliszky András

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Az irányító és felügyeleti szervek tagjai által a Kibocsátó számára végzett feladatok valamint a tagok személyes érdekei és/vagy más feladatai között nincs összeférhetlenség.

NYILATKOZATOK

Alulírottak, mint az Alaptájékoztatók 1. számú kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztatók 1. számú kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 1. számú kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

2010. április 15.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.

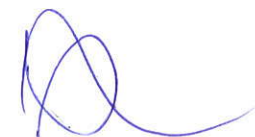

.....
Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató


.....
Lugosi Zsuzsanna
üzletkötő

UniCredit Bank Hungary Zrt.

UniCredit Bank Hungary Zrt.
2.


.....
Paolo Spada
General Manager


.....
Csáky Attila
igazgató

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
ÉVES JELENTÉSE
2009.**



Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2009. üzleti évre vonatkozó Éves Jelentése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2009-es üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

Az Éves Jelentés a következőket tartalmazza:

I. Független könyvvizsgálói jelentés	3
II. Éves beszámoló	4
Mérleg	4
Eredménykimutatás	8
Kiegészítő melléklet	10
III. Üzleti jelentés	53
IV. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek	58
V. Végrehajtási árverések	59
VI. Átvett ingatlanok	59
VII. Jelzáloghitel-törlesztések összege	59
VIII. Nyilatkozat	60

I. Független könyvvizsgálói jelentés



KPMG Hungária Kft.
Váci út 99.
H-1139 Budapest
Hungary

Telefon: +36 (1) 887 71 00
+36 (1) 270 71 00
Telefax: +36 (1) 887 71 01
+36 (1) 270 71 01
e-mail: info@kpmg.hu
Internet: www.kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „a Bank”) mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 140.093 M Ft, a mérleg szerinti eredmény 747 M Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk releváns etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végzzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékok megszerzése a pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a pénzügyi kimutatások ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Bank belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékok elegendő és megfelelő alapot nyújtanak a könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az UniCredit Jelzálogbank Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2010. február 2.

KPMG Hungária Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.
Kamurai bejegyzés: 000202

John Varsanyi
Partner

Dr. Epehési Ferenc
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 003161



II. Éves beszámoló
Mérleg

adatok M HUF-ban

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	1. PÉNZESZKÖZÖK	1	24
2	2. ÁLLAMPAPÍROK	13 698	13 373
3	a) forgatási célú	327	0
4	b) befektetési célú	13 371	13 373
5	2/A. ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	36
6	3. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	70 388	69 543
7	a) látraszóló	4	0
8	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	70 384	69 543
9	ba) éven belüli lejáratú	18 343	5 399
10	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	16 968	
11	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
12	- MNB-vel szemben		
13	bb) éven túli lejáratú	52 041	64 144
14	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	51 519	52 841
15	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
16	- MNB-vel szemben		
17	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
18	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
20	3/A. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
21	4. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	58 426	55 453
22	a) pénzügyi szolgáltatásból	58 426	55 453
23	aa) éven belüli lejáratú	4 835	12 730
24	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	
25	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
26	ab) éven túli lejáratú	53 591	42 723
27	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	
28	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
29	b) befektetési szolgáltatásból	0	0
30	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
31	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
32	ba) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
33	bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
34	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés	0	0
35	bd) elszámolóházzal szembeni követelés	0	0
36	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés	0	0
37	4/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
38	5. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE	0	0
39	A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS		
40	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott	0	0
41	értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)		
42	aa) forgatási célú	0	0
43	ab) befektetési célú	0	0
44	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok	0	0
45	ba) forgatási célú	0	0
46	Ebből: -kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
47	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
48	-visszavásárolt saját kibocsátású		
49	bb) befektetési célú	0	0
50	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
51	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
52	5/A. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
53	6. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
54	a) részvények, részesedések forgatási célra	0	0
55	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
56	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
57	b) változó hozamú értékpapírok	0	0
58	ba) forgatási célú	0	0
59	bb) befektetési célú	0	0
60	6/A. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
61	7. RÉSZVÉNYEK, RÉSZSEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA	0	0
62	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
63	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés	0	0
64	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
65	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
66	7/A. BEFEKTETÉSI CÉLÚ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE		0
67	8. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0
68	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
69	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés	0	
70	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
71	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
72	9. IMMATERIÁLIS JAVAK	79	53
73	a) immateriális javak	79	53
74	b) immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
75	10. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6	6
76	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	6	6
77	aa) ingatlanok	0	0
78	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	6	6
79	ac) beruházások	0	
80	ad) beruházásra adott előlegek		
81	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0	0
82	ba) ingatlanok	0	0
83	bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	0	0
84	bc) beruházások	0	0
85	bd) beruházásra adott előlegek	0	0
86	11. SAJÁT RÉSZVÉNYEK	0	0
87	12. EGYÉB ESZKÖZÖK	817	275
88	a) készletek	0	0
89	b) egyéb követelések	817	275
90	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés	4	
91	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembeni követelés	16	
92	12/A. EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE		0
93	12/B. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
94	12/C. ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
95	13. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 282	1 330
96	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	943	1 330
97	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	339	0
98	c) halasztott ráfordítások	0	0
99	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	144 697	140 093
100	Ebből: - forgóeszközök [(1+2.a)+3.c)+3.a)+3.ba)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]	24 327	18 464
101	- befektetett eszközök [(2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7+8+9+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]	119 088	120 299

adatok M HUF-ban

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
102	1. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	63 014	61 353
103	a) látra szóló	23	1
104	b) meghatározott időre lekötött kötelezettségek	62 991	61 352
105	ba) éven belüli lejáratú	46 323	58 887
106	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	46 323	58 887
107	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
108	- MNB-vel szemben		
109	bb) éven túli lejáratú	16 668	2 465
110	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	16 668	2 465
111	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
112	- MNB-vel szemben		
113	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
114	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
115	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
116	1/A. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE		0
117	2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
118	a) takarékbetétek	0	0
119	aa) látraszóló	0	0
120	ab) éven belüli lejáratú	0	0
121	ac) éven túli lejáratú	0	0
122	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	0	0
123	ba) látraszóló	0	0
124	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
126	bb) éven belüli lejáratú	0	0
127	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
128	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
129	bc) éven túli lejáratú	0	0
130	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
131	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
132	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
133	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
134	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
135	ca) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség	0	0
136	cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó kötelezettség	0	0
137	cc) befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó, ügyfelekkel szembeni köt.	0	0
138	cd) elszámolóházzal szembeni kötelezettség	0	0
139	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség	0	0
140	2/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE		0
141	3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	63 429	59 583
142	a) kibocsátott kötvények	0	0
143	aa) éven belüli lejáratú	0	0
144	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
145	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
146	ab) éven túli lejáratú	0	0
147	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
148	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
149	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	63 429	59 583
150	ba) éven belüli lejáratú	17 797	14 860
151	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
152	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
153	bb) éven túli lejáratú	45 632	44 723
154	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	19 785	
155	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
156	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de az Épt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok	0	0
157	ca) éven belüli lejáratú	0	0
158	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
159	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
160	cb) éven túli lejáratú	0	0
161	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
162	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
163			
164	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	169	74
165	a) éven belüli lejáratú	169	74
166	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
167	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
168	- szöv.-i formában működő hiteli.-nél tagok más vagy.-i hozzáj.		
169	b) éven túli lejáratú	0	0
170	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
171	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
172	4/A. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
173	5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 451	4 015
174	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	696	0
175	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 755	4 015
176	c) halasztott bevételek		0
177	6. CÉLTARTALÉKOK	468	1 036
178	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
179	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	468	1
180	c) általános kockázati céltartalék		1 032
181	d) egyéb céltartalék		3
182	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉG	0	0
183	a) alárendelt kölcsöntőke		0
184	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
185	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
186	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása	0	0
187	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség	0	0
188	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
189	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
190	8. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000
191	Ebből: - visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
192	9. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
193	10. TÖKETARTALÉK	783	783
194	a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (ázsio)	0	0
195	b) egyéb	783	783
196	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	916	999
197	12. EREDMÉNYTARTALÉK (+/-)	6 911	8 467
198	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
199	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	36
200	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
201	b) valós értékelés értékelési tartaléka	0	36
202	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-)	1 556	747
203	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	144 697	140 093
204	Ebből: - rövid lejáratú kötelezettségek [1.a)+1.ba)+1.c)+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)]	64 312	73 822
205	- hosszú lejáratú kötelezettségek [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	62 300	47 188
206	- saját tőke 8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	13 166	14 032

MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
207	Függő kötelezettségek	0	0
208	Jövőbeni kötelezettségek	1 929	274
209	Ellenőrző szám	1 929	274

Eredménykimutatás

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01	1. KAPOTT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ BEVÉTELEK	10 562	10 702
02	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő ép.-ok után kapott (járó) kamatbev.	998	960
03	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
04	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
05	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 564	9 742
06	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	1 045	1 618
07	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
08	2. FIZETETT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	7 440	7 193
09	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	1 236	1 424
10	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
11	KAMATKÜLÖNBÖZET (1- 2)	3 122	3 509
12	3. BEVÉTELEK ÉRTÉKPAPÍROKBÓL	0	0
13	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)		0
14	b) bevételek kapcsolt vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)		0
15	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)		0
16	4. KAPOTT (JÁRÓ) JUTALÉK- ÉS DÍJBÉVÉTELEK	76	371
17	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	76	371
18	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
20	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tev.bevételét)		0
21	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
22	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
23	5. FIZETETT (FIZETENDŐ) JUTALÉK- ÉS DÍJRÁFORDÍTÁSOK	23	6
24	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	1	3
25	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	1	1
26	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
27	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tev. ráfordításait)	22	3
28	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	3	3
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
30	6. PÉNZÜGYI MŰVELETEK NETTÓ EREDMÉNYE [6.a)-6.b)+6.c)-6.d)]	432	-71
31	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	482	2
32	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
34	- értékelési különbözet		
35	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	50	73
36	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
37	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
38	- értékelési különbözet		
39	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	0	0
40	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
41	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
42	- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszaírása		
43	- értékelési különbözet		
44	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	0	0
45	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
47	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése		
48	- értékelési különbözet		

Sor szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
49	7. EGYÉB BEVÉTELEK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	20	8
50	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	20	3
51	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		2
52	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
53	b) egyéb bevételek	0	5
54	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
55	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
56	- készletek értékvesztésének visszaírása		
57	8. ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK	896	762
58	a) személyi jellegű ráfordítások	549	329
59	aa) bérköltség	386	228
60	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	28	16
61	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	ac) bérjárulékok	135	85
63	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
64	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	347	433
65	9. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	110	36
66	10. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	226	250
67	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	14	2
68	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
69	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
70	b) egyéb ráfordítások	212	248
71	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
72	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
73	- készletek értékvesztése		
74	11. ÉRTÉKVESZTÉS KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉKKÉPZÉS A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	258	1 364
75	a) értékvesztés követelések után	258	1 360
76	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	4
77	12. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTART. FELHASZNÁLÁSA A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	141	189
78	a) értékvesztés visszaírása követelések után	95	189
79	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	46	0
80	12/A. ÁLTALÁNOS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉK KÉPZÉS ÉS FELHASZNÁLÁS KÜLÖNBÖZETE	-121	-564
81	13. ÉRTÉKVESZTÉS A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK UTÁN		0
82	14. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉP-K, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK UTÁN	0	0
83	15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	2 157	1 024
84	Ebből: - pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [1-2+3+4-5+/-6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14]	2 151	1 023
85	- nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [7.a-10.a]	6	1
86	16. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK		0
87	17. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK		0
88	18. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (16-17)	0	0
89	19. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-15+/-18)	2 157	1 024
90	20. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	428	194
91	21. ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-19-20)	1 729	830
92	22. ÁLTALÁNOS TARTALÉKKÉPZÉS, FELHASZNÁLÁS (+/-)	-173	-83
93	23. EREDMÉNYTARTALÉK IGÉNYBEVÉTELE OSZTALÉKRA, RÉSZESÉDESRE		0
94	24. JÓVÁHAGYOTT OSZTALÉK ÉS RÉSZESÉDÉS		0
95	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
96	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
97	25. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-21-/+22+23-24)	1 556	747

TARTALOM

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

2. SPECIFIKUS RÉSZ

2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK

2.1.1 ÁLTALÁNOS RÉSZ

2.1.2 ALKALMAZOTT SZÁMVITELI ELVEK ÉS ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK

2.2. TÁBLÁZATOK

2.2.1 STRUKTURÁLIS ELTÉRÉSEK

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

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

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK (3.1. - 3.6.)

4. CASH-FLOW KIMUTATÁS

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1. Általános gazdasági áttekintés

A 2007-2008-ban az USA-ban kitört „sub-prime” válság idővel világméretű gazdasági válsággá fejlődött. A 2008. szeptemberben bekövetkező Lehman Brothers csőd és ezáltal létrejött bizalmatlan légkör a világot a világháborúk óta nem látott mélységű recesszióba taszította. Mivel Magyarországot a válság külföld felé erősen eladósodott állapotban találta, a nemzetközi források elapadásával tavalyi év októberében az államcsőd veszélye fenyegetett. Ez a jelenség azonban a Közép-Kelet Európai régió több gazdaságát is érintette, így a szélesebb értelemben vett régió az érdeklődés homlokterébe került, hiszen félt volt, hogy egy „kis-ázsiai” szerű válság söpör végig. 2008 őszén a magyar állampapírpiac szinte teljesen kiszáradt, így lehetetlenné vált az államadósság hazai devizában történő finanszírozása. Ennek folyományaként, illetve az elbizonytalanodó devizaárfolyam láttán a Magyar Nemzeti Bank 2008. októberben 300 bázispontos, rendkívüli kamatemelést hajtott végre. Ezzel párhuzamosan nyitottá vált külföldiek számára a Jegybank 2 hetes instrumentumába történő befektetés is, így generálva addicionális keresletet a deviza iránt.

A likviditási és bizalmi problémák kezelésére az ország 2008. októberében 20 milliárd euró összegű készenléti hitelkeretet kapott az IMF-től, a Világbanktól, illetve az EU-tól. A megállapodás részeként a kormányzatnak neki kellett látni a legfontosabb válság-intézkedéseknek a nemzetközi szervezetek, elsősorban az IMF felügyelete alatt.

A hitelcsomag részeként, 2,54 milliárd euró értékben a legnagyobb magyar bankok: OTP, FHB, MFB, Eximban áthidaló hitelben részesültek, így stabilizálva a piacot, illetve elősegítve a hitelezést. A tavaly decemberben elfogadott, 600 milliárd forintos „bankmentő csomag” eddig nem került felhasználásra a szigorú követelmények miatt.

A krízis 2009. tavaszán érte el csúcspontját, amikor a forint árfolyama egészen 317-ig gyengült az euróval szemben, az ország kockázati besorolását mérő CDS 600 bázispont fölé emelkedett, és a Budapesti Értéktőzsde indexe, a BUX is 22%-kal esett az első negyedévben.

Ezen események, illetve a KKE-i régió iránti bizalmatlan befektetői légkör következtében a hitelezés szinte teljesen leállt. A romló hitelportfólió miatt több Magyarországon tevékenykedő banknak az időszakban tőkeemelésre is szüksége volt, amit a külföldi anyabankok finanszíroztak.

2009. tavasza óta a globális befektetői környezet sokat javult. A kockázati étvágy újbóli emelkedése következtében a forint erősödött és a CDS is jelentősen lecsökkent. A néha ugyan elbizonytalanodó környezetben július végére egészen 265-ig erősödött a deviza az euróval szemben és egészen év végéig relatív stabil maradt a 270-es szint körül. Hasonlóan, az állampapírpiacra is jelentős javulás következett be, a hozamok minden lejáraton 7-8% közelébe jöttek vissza, és a nyár folyamán az Államadósság Kezelő Központ jelentős összegű, sikeres aukciókat is végre tudott hajtani. A júliusi, 1 milliárd euró értékű devizakötvény kibocsátás esetében a lefedettség 2,9-szeres volt. A kedvező trendek eredményeként a Standard&Poor's októberben a magyar hitelbesorolás kilátását a korábbi negatívról stabilra módosította.

1.2. Monetáris politika

A Magyar Nemzeti Bank kiemelkedő teljesítményt mutatott fel az év folyamán, hiszen a gyenge árfolyam és a csökkenő inflációs nyomás mellett a pénzügyi stabilitásra is ügyelnie kellett. Az év elején az alapkamat 10%-on állt, a márciusi piaci mélypontok után a Monetáris Tanács júliusban megkezdte a lazítási ciklust, és több lépésben év végéig egészen 6,25%-ig csökkent az irányadó ráta. A Jegybank közleményei és piaci várakozások alapján további óvatos kamatvágások 2010. elején. A monetáris hatóság középtávú célja, hogy a csökkenő ráták következtében a forint alapú hitelek újra versenyképesekké váljanak, így segítve elő a gazdaság talpra állását.

Az inflációs nyomás – mint korábban említettük – az év folyamán gyengült, és a középtávú, 3%-os cél közelébe került a tavaszi hónapokban. A gyenge árfolyam hatása azonban a későbbi, elsősorban az élelmiszer és tartós fogyasztási cikkek árában megjelent, így a márciusi 2,9%-os szintről májusra 3,8%-ra ugrott a ráta. A másik jelentős, egyszeri negatív hatást a júliusi ÁFA és jövedéki adó emelés jelentette: az infláció 5,1%-ra ugrott, ami a várakozásoknál alacsonyabb volt a gyenge belső kereslet következtében. Az év végén a ráta kis mértékben tovább emelkedett, decemberben 5,6% körüli érték volt megfigyelhető. 2010-ben várhatóan újra a dezinflációs trendek lesznek meghatározóak, év végére várhatóan újra megközelítve a 3%-os szintet.

1.3. Reálgazdaság

A magyar gazdaság lehetőségei és kilátásai jelentősen eltérnek a többi EU-s országtól, hiszen esetünkben a kormányzat nincs abban a helyzetben, hogy a tradicionális fiskális intézkedésekkel

enyhítse a visszaesést. A magas eladósodottsági szint miatt ugyanis az IMF a hitel-megállapodás keretében szigorú államháztartási követelményeket írt elő.

A magyar GDP 6,7%-kal esett 2009 első, 7,5%-kal a második és 7,1%-kal a harmadik negyedévben. Az első félév gyenge teljesítménye elsősorban az ipari termelés 22,5%-os, illetve a mezőgazdaság 18,2%-os visszaesésével magyarázható. Az ipar kilátásai ezt követően sem javultak jelentősen, így a visszaesés az első kilenc hónapban már 21%-os volt az előző év azonos időszakához viszonyítva a gyengélkedő külső és belső kereslet következtében. A visszaeső termelés a készletek jelentős szűkülését is magával vonta, amely a belső fogyasztás jelentős visszaesését is magyarázza. Az építőipar hosszú ideje recesszióban van, a 2,7%-os csökkenés nem jelentős az első három negyedévet tekintve, ez elsősorban az EU-források generálta addicionális keresletnek köszönhető. A szolgáltató szektor hozzáadott értéke 2,5%-kal csökkent. A rossz gazdasági helyzet miatt a beruházások is csökkentek az első három negyedévben, de a 7,1%-os visszaesés a recesszió súlyosságát tekintve pozitív meglepetésnek nevezhető.

Az export szeptemberig 16%-os visszaesést szenvedett el, az import azonban még nagyobb mértékben zuhant, elsősorban a gyenge belső kereslet, a beruházások és gépkocsi értékesítések visszaesése miatt. A nettó export így sosem látott többletet, 944 milliárd forintot mutatott fel.

A krízis a munkaerőpiac számain és a vállalatok jövedelmezőségén is nyomot hagyott: a külföldi tulajdonban lévő vállalatok profitja 25%-kal esett az előző év azonos időszakához képest. A hazai tulajdonú vállalkozások esetében a visszaesés kisebb volt, hiszen jelentősebb arányban tevékenyek a kevésbé ciklikus piacokon (élelmiszeripar, személyes szolgáltatások). Az exportorientált cégek termelésének visszavágása vagy beszüntetése által az elbocsátások száma néhány hónap alatt meghaladta a 90 ezret. A munkanélküliségi

ráta így gyorsan növekedésnek indult, áprilisra már 9,9%-on állt, majd szezonális hatások és a közmunkaprogramok következtében júliusra 9,5%-ra mérséklődött. A nyári hónapok óta a ráta újra növekedésnek indult, novemberben elérve 10,5%-os szintet.

A gyenge munkaerőpiac által jelentősen megnőtt a szociális kérelmek igénylése, így nyomást gyakorol a költségvetés kiadási oldalára is. A közületi fogyasztás és a szociális transzferek jelentősen nőttek egy évvel korábbi szintjükhöz képest. Ennek következtében a kormányzati fogyasztás a második negyedévben 2,6%-kal nőtt, amelyet a harmadik negyedévben 1,4%-os visszaesés követett.

Magyarország külső finanszírozási helyzete kimagasló mértékben javult. A folyó fizetési mérleg egyenlege 698 millió eurós többletet mutatott a harmadik negyedévben az első negyedéves 578 millió eurós hiány és a második negyedéves 475 millió eurós többlet után. Ennek oka elsősorban a külkereskedelmi mérleg 1,986 milliárd eurós többlete, illetve a leányvállalatok 25%-kal alacsonyabb profitjának hazautalása.

Az ország finanszírozási képessége 1052 millió euróval nőtt a harmadik negyedévben, ami a GDP közel 4%-át teszi ki.

Április 16-án Bajnai Gordon váltotta a miniszterelnöki székben Gyurcsány Ferencet, aki korábban, március 21-én lemondott. Az új kormány azonnal radikális válságkezelő lépéseket fogantatott, többek között változások történtek az adó és nyugdíjrendszerben. Ezek a lépések ugyan elkerülhetetlenek voltak, azonban nyilvánvalóvá vált, hogy az eredetileg tervezett 2,9%-os GDP arányos államháztartási deficitcél tarthatatlan a vártnál mélyebb recesszió következtében. A visszaeső bevételek és a vártnál magasabb szociális jellegű kiadások következtében a kormányzat július elsejével általános ÁFA és jövedéki adó emelésre is kényszerült. Az IMF-fel és az EU-val egyetértésben későbbiekben a hiánycélt 3,9%-ra emelték, és az Európai Bizottság várakozása szerint a hiány 2011-ben lesz a Maastrichti 3%-os cél alatt. Az S&P október eleji pozitív közleménye, amelyben a magyar adósság kilátását a korábbi negatívról stabilra javította, a konszolidációs folyamatok elismerése, és egyben a kormány elhivatottságát növelheti a közpénzügyek egyensúlyának tartása irányában.

1.4. Ingatlanpiaci tendenciák

2009 első három negyedévében 1%-kal kevesebb használatbavételi engedélyt adtak ki az előző évhez képest, az építési engedélyek száma azonban 26%-kal esett vissza, ami az új építkezések következő időszakban történő jelentős visszaesését vetíti előre. A kiadott engedélyek közül a nem lakáscélú ingatlanok esetében 37%-os, míg a lakáscélúak között 23%-os zuhanás volt, elsősorban a 3 vagy több lakást felölelő projektek esetében. A tény, hogy az építő vállalkozások 4,6%-kal több építet adtak át idén, mint egy évvel korábban, azt jelzi, hogy a lakáskészletek jelentősen nőnek, amelyeken minél hamarabb próbálnak túladni, viszont új projektekbe nemigen szándékoznak befogni. A jelenség elsősorban a vidéki területekre jellemző, kevésbé a fővárosban.

Július elsejével a gyerekek után járó szocpol megszűnt és a támogatott forinthitelek felhasználása is jelentősen beszűkült. A szigorítás miatt a lakáscélú hitelek iránti kereslet a második negyedévben megugrott. Ezzel egy időben a kormányzat bejelentette, hogy októbertől új konstrukciójú támogatás lép életbe: gyermekes családok új építésű lakás vásárlása esetén kedvezményes hitelért folyamodhatnak.

Június 29-én a Parlament elfogadta az ingatlanadóról szóló törvényt. 2010-ben életbe lépő rendelkezés szerint a 30 millió forintnál értékesebb ingatlanok (mind vállalati mind magán tulajdonos estében, amennyiben lakáscélra használja) adókötelessé válnak. Második ingatlan esetében a limit 15 millió, míg harmadiktól a teljes érték adóköteles. Az adókulcsok a következőképpen alakulnak: 0,25% 30 millió forintig, 0,35% 30 és 50 millió között, az 50 millió fölötti részre 0,5%.

Júliusban 20-ról 25%-ra emelkedett az újépítésű lakások áfa-ja. Mivel a változás a pénzügyi teljesítéshez kötött, az első féléves adásvételek számát ez is jelentősen megnövelte, így kerülve el a megnövekedett adótartalmat.

A kormányzat szolidaritási programjának keretében a nehéz helyzetbe került hitelfelvevők esetében lehetőség nyílik állami garanciával áthidaló hitel felvételére. Július vége óta ez a lehetőség azoknak is fennáll, akik nem veszítették el állásukat. Mivel azonban az erős megkötések miatt ennek igénybevétele igencsak nehézkes volt, a kormányzat október folyamán lazította ezeket. Tömeges hitelbedőléseket elkerülendő a pénzügyi intézmények is jelentős lépéseket tettek: a lejárat meghosszabbításával, fix törlesztő részletekkel és esetleges deviza-váltással próbálják a bajba jutott ügyfeleket segíteni.

Természetes módon, a kormányzat minden igyekezetének ellenére az újépítésű lakások piacát jelentősen érintette a válság, ami elsősorban július óta érzékelhető. Az egyre magasabb eladósodottság, a növekvő munkanélküliség a harmadik negyedévben már erős nyomás alá helyezte az árakat. A nagyobb projektépítkezéseken jelentős kedvezményekkel próbálják elkerülni a projektek végleges pénzügyi veszélybe sodródását.

A kevésbé kedvező szabályozási környezet elsősorban az év második felében idézhető elő jelentősebb zuhanást az ingatlanárakban. Az ingatlanpiac 2009-et egyes szereplők szerint közel 50%-os forgalomszűküléssel is zárhatta, a visszaesés elsősorban a vidéki területekre jellemző, ahol a bankok is szigorították a hitelfelvétel előírásait.

Eddig azonban jelentős áresés nem következett be a piacon. 2009-et 5% körüli visszaesés jellemzi, elsősorban a vidéki panelházak esetében figyelhető meg ennél nagyobb csökkenés. A budapesti ingatlanárak esetében inkább stagnálásról beszélhetünk, a téglalapítványú lakások ára mind vidéken, mind a fővárosban az év elején inkább emelkedett, majd júliustól esés volt megfigyelhető. A családi házak piacán hektikus volt az áralakulás, de inkább pozitív irányú elmozdulásról beszélhetünk. A visszaeső kereslet és a változó szabályozás ellenére egyelőre a válság kirobbanásakor várt jelentős korrekció nem megfigyelhető.

1.5. Bankpiaci trendek

A régió bankpiacát a pénzügyi válság erősen érintette. A Lehman-csőd után kialakuló piaci helyzet rámutatott a – régióban széleskörűen elterjedt – devizaalapú hitelezés veszélyeire. A „befagyott” piacok által okozott finanszírozási nehézségek kezelésére az MNB jelentős deviza swap tendereket tartott, míg a kormányzat emelte az állami betétgarancia mértékét és egy, az IMF-hitelcsomagon alapuló programot fogadott el az esetleges banki tőkeemelésekhez és áthidaló hitelekhez. Ebből eddig az OTP két részletben 1,4 milliárd eurót hívott le (melynek felét év végén visszafizette), az FHB 0,4 milliárd eurót. A többi magyar bank (Eximbank, MFB) szintén része a programnak, azonban lehívásaikról nem áll rendelkezésre információ.

Feltőkésítések és piaci trendek

A Magyarországon aktív, külföldi bankok közül is néhány az anyabankjuk tőkeinjekciójára szorult: a K&H 26 millió eurót kapott a KBC Grouptól, a CIB 152 milliót az Intesától, az MKB 96 millió eurót a BayernLB-től, míg az Erste 27 millió euró értékű injekciót kapott. A 2009-es év végéhez közeledve a magyar bankrendszer tőkehelyzete megfelelőnek tűnik, azonban jelentősebb árfolyamgyengülés és/vagy a nem teljesítő hitelek arányának megnövekedése még okozhat problémát. Az MNB legfrissebb stressztesztje szerint erős sokkszenárió (EURHUF árfolyam 315; 8,5%-os alapkamat) esetén a teljes bankrendszernek 100-170 milliárd forintos tőkeinjekcióra lenne szüksége.

A bankrendszer tőke-megfelelési mutatója az idei kritikus időszakban végig 10% fölött volt, szeptemberben 13,08%. A nem teljesítő hitelek aránya 9,5% az egy évvel ezelőtti 6,74%-hoz

képest a PSZÁF adatai szerint. A szektor jövedelmezősége is romlott az első félévben, a ROA 0,35%-kal csökkent 1,11%-ra, míg a ROE 2,8%-kal 14,5%-ra az utóbbi egy évben.

A hitel-betét arány – a jelentős árfolyamgyengülés miatt – 150%-ra nőtt a krízis előtti 130%-ról, azonban a részben visszaerősödő árfolyam, illetve a bankok betétgyűjtése a mutatót újra 130% közelébe hozta.

A piaci turbulencia következtében a bankok többsége szigorította a hitelek, elsősorban a devizaalapúak felvételének feltételeit. A bankrendszer lakossági jelzálogalapú hitelkibocsátása így a tavalyi 600-650 millió eurós havi szintről 200-250 millióra esett, és a devizaarány is jelentősen megváltozott: a forintalapú hitelek aránya megnőtt, a svájci frank alapúak szinte eltűntek: az új devizahitelek jelentős része euró alapú. A visszaesés minden hiteltípust érintett: az újonnan kibocsátott lakáscélú hitelek több, mint 60, míg a szabadfelhasználásúak több, mint 70%-kal zuhantak.

A teljes lakossági hitelállomány 25,5 milliárd eurót tesz ki a harmadik negyedév végén- A portfólió 3,2%-kal nőtt (árfolyamhatástól megsűrten) egy évvel korábbi értékéhez képest, egy évvel ezelőtt a növekmény 35%-os volt. A teljes állomány 34%-a forint alapú, a többi deviza, nagyrészt svájci frank alapú.

Ellentétes irányú elmozdulás volt megfigyelhető a betéti piacon. A magas betéti (reál) kamatok és a bankok agresszív betétgyűjtése következtében a lakossági betétállomány 10,5%-kal nőtt egy év alatt, elérve a 27 milliárd eurós értéket szeptemberben. A betétek 83%-a forintban van lekötve, 17% pedig devizában.

1.6. Az UniCredit Jelzálogbank Zrt működése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. - korábban HVB Jelzálogbank Zrt. - (továbbiakban: Bank, amelynek székhelye 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), szakosított hitelintézet-ként működő jelzálog-hitelintézet.

Cégbírósi bejegyzés száma: 01-10-043900.

A Bankot 1998. június 8-án 3.000.000 ezer forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG (továbbiakban: Alapító) alapította.

1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG. A fúzió következtében a Bank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungaria Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Zrt.

A magyarországi HVB Bank a Bank: Austria Creditanstalt csoport tagjaként 2005-ben csatlakozott Európa egyik vezető bankcsoportjához, az UniCredit Grouphoz. Az UniCredit Európa 20 országában van jelen, régiókban piacvezető.

2007. február 1-től a Bank neve megváltozott, Uni Credit Jelzálogbank Zrt. néven folytatja működését.

A Bank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2009. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a Uni Credit Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt 2009. év végi mérlegfőösszege 140,1 milliárd forint, mely összeg az előző évhez kis mértékű csökkenést mutat.

A befektetési célú értékpapírok állománya nagyságrendileg nem változott az előző év végéhez képest: 13,4 milliárd forintot tett ki 2009. december végén.

A hitelintézetekkel szembeni követelésállomány 0,9 milliárd forinttal csökkent, 69,5 milliárd forint volt 2009. év végén. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány 3,0 milliárd forinttal csökkent 2008. év végéhez képest, értéke 55,4 milliárd forint. A hosszú lejáratú lakáscélú hitelek állománya 29,8 milliárd forintról 30,1 milliárd forintra növekedett.

A bank saját kibocsátású, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír-állománya a 2008. év végi 63,4 milliárd forintról 2009. december végére 59,6 milliárdra változott.

A korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke 2009. december végén 14,8 milliárd forint volt, a tőkemegefelelési mutató 16,64 %.

A bank adózott eredménye a 2008. év végi állományhoz képest 899 millió forinttal kevesebb, 830 millió forint lett 2009. december végére. A csökkenés nagyrészt a gazdasági válság következtében szükségessé vált értékvesztés- és céltartalékképzésnek tudható be. A kamatkülönbözet az előző

évhez képest mintegy 300 millió forinttal növekedett, értéke 3,5 milliárd forintot tett ki. Az általános igazgatási költségek állománya 896 millióról 762 millió forintra csökkent 2009. év végére.

A Bank eredményességét jelző mutatók a következőképpen alakultak:

ROA₂₀₀₈=1,34%; ROE₂₀₀₈=11,82%

ROA₂₀₀₉=0,47%; ROE₂₀₀₉=5,32%

2. SPECIFIKUS RÉSZ

2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK

2.1.1. Általános rész

A Bank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. – korábban HVB Jelzálogbank Zrt. - (továbbiakban: Bank, amelynek székhelye 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet.

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-043900.

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

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

A magyarországi HVB Bank a Bank Austria Creditanstalt csoport tagjaként 2005-ben csatlakozott Európa egyik vezető bankcsoportjához, az UniCredit Grouphoz. Az UniCredit Európa 20 országában van jelen, régióinkban piacvezető.

2007. február 1-től a Bank neve megváltozott, UniCredit Jelzálogbank Zrt. néven folytatja működését.

A Bank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2007. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a HVB Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2009. december 31-én:

Tölli Gabriella (elnök vezérigazgató)
Novákné Bejczy Katalin
Komócsi Sándor
Gianluca Totaro

A Felügyelő Bizottság tagjai 2009. december 31-én:

Tóth Balázs
Kalinszky András
Elena Goitini
Sipos József
Mag. Reinhard Madlencnik
Tátrai Bernadett
Mag. Karin Schmidt
Mag. Franz Wolfger
Dr Pettkó-Szandtner Judit

2.1.2. Alkalmazott számviteli elvek és értékelési eljárások

Éves beszámoló

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

A 2009. évi mérlegkészítés időpontja 2010. január 07.

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

A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérleg sorok minden esetben a Bank anyabankját, az UniCredit Bank Hungary Zrt. –t jelentik.

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

A Bank számviteli kimutatásait szolgáltatási szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A könyvek vezetéséért felelős személy Ágoston Szilvia.

Választott könyvvizsgáló

A Bank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

A Bank könyvvizsgálója: dr. Eperjesi Ferenc, a KPMG Hungária Kft. könyvszakértője. Igazolvány száma: 003161.

Számviteli politika

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

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

Pénzeszközök

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

Értékpapírok

Bankunk értékpapír portfoliójában a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírok szerepelnek. A Banknak kereskedési célú értékpapír nincsen a birtokában.

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

Értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

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

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

- tartós, amennyiben több mint egy év,
- jelentős összegű, ha a névérték 10%-át meghaladja.

Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

- üzleti ingatlan-finanszírozás,
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása,
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések,
- birtokfejlesztési hitelezés.

Az üzleti ingatlanokra a hitelnyújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban, euroban és svájci frankban finanszírozzuk. Az önálló zálogjog vásárlás finanszírozása forintban és euroban történhet. A birtokhitelezés kihelyezései forintban és devizában egyaránt történhetnek.

A Bank azon veszteségekre, melyek a múltbéli adatok alapján már nagy valószínűséggel bekövetkeztek, de még nem ismertek, becslés alapján értékvesztést számol el. Ez az IBNR, melynek számszerű hatását a beszámoló kiegészítő melléklete tartalmazza.

Követelések hitelintézetekkel szemben

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

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

Követelések ügyfelekkel szemben

A Bank követeléseinek minősítése a 250/2000. korm. rendelet, az érvényes PSZÁF rendelkezések és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. vonatkozó szabályzatai szerint történik.

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

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

Tárgyi eszközök, immateriális javak

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

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

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

- ingatlanok 2%
- gépek, berendezések 14,5 %

- gépkocsik 20 %
- számítástechnikai eszközök 33%
- szoftverek 25%

A Bank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét.

Az 100 ezer forint alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközöknél egyösszegű leírás történik.

Kibocsátott jelzáloglevelek

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

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

Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése

A Bank a devizaszámlákon lévő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést és a devizában fennálló kötelezettségeit az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken mutatja ki. Amennyiben az ártértékelés összevontan veszteséget / nyereséget mutat, akkor azt a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai / bevételei között árfolyamveszteségként / árfolyamnyereségként számolja el.

Tartalékképzés

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

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

Állami kamattámogatás

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

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

2003. június 16-án megváltozott a forrásoldali kamattámogatás vetítési alapja. Amíg korábban az igényelhető támogatás a kibocsátott jelzáloglevelek kamatán alapult, addig június 16. óta az igénylés az ÁKK által havonta közzétett átlagos állampapírhozamok alapján történt. 2004 augusztus 1-től ebben is változás történt, mert bár a támogatás alapja továbbra is az ÁKK állampapírhozam, mértéke azonban megváltozott.

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

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

Kamatok elszámolása és függővé tétele

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

Jelentős összegű, illetve lényeges hiba

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

2.2. TÁBLÁZATOK

2.2.1.**Az előző évi és a tárgyévi mérleg és eredmény kimutatás adatainak strukturális eltérései**

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

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

		Névérték	Beszerzési érték
HU0000	402292 Magyar Államkötvény 2010/B	2 500 MHUF	2 495 MHUF
HU0000	402334 Magyar Államkötvény 2011/B	800 MHUF	771 MHUF
HU0000	402045 Magyar Államkötvény 2013/D	2 700 MHUF	2 668 MHUF
HU0000	402268 Magyar Államkötvény 2015/A	7 000 MHUF	7 439 MHUF
	Államkötvény összesen:	13 000 MHUF	13 373 MHUF

2.2.2.1/2. MÉRLEG ESZKÖZÖK 3. a), b) ÉS 4. aa) ab) SORAIHOZ

KÖVETELÉSEK ESEDÉKESÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Megnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézettel szembeni éven belüli követelések	2 345	0	0	0	2 345
2.	Ügyfelekkel szemben éven belüli követelések	230	10	0	0	240
3.	Hitelintézetekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	643	2 410	16 453	47 692	67 198
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	93	12 397	10 409	32 314	55 213
	Ö s s z e s e n :	3 311	14 817	26 862	80 006	124 996

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

2009. december 31-én a Jelzálogbank 3 darab ügyfélnél, összesen 32 078 MHUF nettó összegben tartott nyilván.

2.2.2.1/4 MÉRLEG ESZKÖZÖK 9.a) SORHOZ

IMMATERIÁLIS JAVAK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2009.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégetérték	Vagyoni értékű jogok	Licence	Szellemi termékek	Összesen:
Nyitóállomány (2009.01.01)	0			721	721
Tárgyévi növekedés				8	8
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Szoftver befűlen beruházás					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csűkkenés					0
Tárgyévi őssz:	0	0	0	8	8
Záróállomány (2009.12.31.)	0	0	0	729	729

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKCSűKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2009.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégetérték	Vagyoni értékű jog	Licence	Szellemi termék	Összesen:
Nyitóállomány (2009.01.01)	0			642	642
Tárgyévi növekedés				34	34
Tárgyévi rendk.écs					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csűkkenés					0
Tárgyévi vált.ősszesen:	0	0	0	34	34
Záróállomány (2009.12.31.)	0	0	0	676	676

2.2.2.1/5 MÉRLEG ESZKÖZÖK 10. a). SORHOZ

TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2009.12.31

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingtatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	beruházások	mindösszesen
Nyitóállomány (2009.01.01)		0	4	9	13	0	13
Tárgyévi növekedés				7	7	7	14
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			1	9	10		10
Tárgyévi egyéb csökkenés					0	7	7
T.évi összesen:	0	0	-1	-2	-3	0	-3
Záróállomány (2009.12.31.)	0	0	3	7	10	0	10

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2009.12.31.

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingtatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	beruházások	mindösszesen
Nyitóállomány (2009.01.01)		0	4	3	7	0	7
Tárgyévi növekedés				2	2		2
Tárgyévi rendk.écs					0		0
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			1	4	5		5
Tárgyévi egyéb csökkenés					0		0
Tárgyévi vált.összesen:	0	0	-1	-2	-3	0	-3
Záróállomány (2009.12.31.)	0	0	3	1	4	0	4

2.2.2.1/6. MÉRLEG ESZKÖZÖK 13. SORHOZ
ÁTMENŐ AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS

	2009	2008
	M HUF	M HUF
Értékpapírok kamatelhatárolása	705	719
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	217	278
Elhatárolt kamatkövetelés	47	285
Államkincstárral szembeni követelés	361	
Összesen	1330	1282

2.2.2.1/7. MÉRLEG FORRÁSOK 1. a), b) ÉS 2. b) SOROKHOZ

KÖTELEZETTSÉGEK ESEDÉKESÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Megnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézettel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	45 359	0	0	0	45 359
2.	Ügyfelekkel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0
3.	Hitelintézettel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	13 529	2 465	0	15 994
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	0	0	0	0
Ö s s z e s e n :		45 359	13 529	2 465	0	61 353

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

Hitelintézetekkel szembeni éven túli lejáratú köt.	2 465	MHUF
Összesen:	2 465	MHUF

2.2.2.1/9.MÉRLEG FORRÁSOK 8.SORHOZ

RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA

A jegyzett tőke megoszlása

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

2.2.2.1/10. MÉRLEG FORRÁSOK 5.b) c) SORHOZ
ÁTMENŐ PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS

	2009. M HUF	2008. M HUF
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	388	696
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	3 484	3 586
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	143	169
ÖSSZESEN	4 015	4 451

A saját tőke egyes elemeinek változása 2009. év során

(millió HUF)	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőketartalék</u>	<u>Eredmény tartalék</u>	<u>Általános tartalék</u>	<u>Lekötött tartalék</u>	<u>Értékelési tartalék</u>	<u>Mérleg szerinti eredmény</u>	<u>Saját tőke</u>
2008. évi nyitóegyenleg	3 000	783	5 287	743			1 624	11 437
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvezetés			1 624				-1 624	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				173			1 556	1 729
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								0
Lekötött tartalékba átvezetés								0
Lekötött tartalékból visszavezetés								0
Valós értékelés értékelési tartaléka								0
2008. december 31. záróállomány	3 000	783	6 911	916	0	0	1 556	13 166
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvezetés			1 556				-1 556	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				83			747	830
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								0
Lekötött tartalékba átvezetés								0
Lekötött tartalékból visszavezetés								0
Valós értékelés értékelési tartaléka						36		36
2009. december 31. záróállomány	3 000	783	8 467	999	0	36	747	14 032

2.2.2.1./12. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.aa) SORHOZ

**AZ ÁTLAGOS STATISZTIKAI ÁLLOMÁNYI LÉTSZÁM ÉS A
BÉRKÖLTSÉG ÁLLOMÁNYCSOPORTONKÉNTI BONTÁSBAN**

Sorszám	Állománycsoport	Átlag stat.állományi létszám fő		Béreköltség M HUF	
		2009	2008	2009	2008
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	17	34	189	250
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	16	8	39	164
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0
7.	Állományba nem tartozók	0	0	0	0
	ÖSSZESEN:	33	42	228	414

2.2.2.1./13. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.ab) SORHOZ

SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK

- ebből állománycsoportonként megbontható tételek:

MillióHUF		Étkezési	Utazási	Saját gépjármű	Beteg-	Temetési	Cafeteria	Egyéb	ÖSSZESEN
Sor- szám	Állománycsoport	hozzájárulás	költségtérítés	költségtérítés	szabadság	segély			
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó								0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	3			4		7	1	15
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó								0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó				1				1
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó								0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó								0
7.	Állományon kívüli	0	0	0	0	0	0	0	0
	ÖSSZESEN:	3	0	0	5	0	7	1	16

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

	2 009 M HUF	2 008 M HUF
Anyagjellegű ráfordítások	433	347
ebből: bérleti díjak	29	45
oktatás, továbbképzés	1	1
reklám, hirdetés	0	1
jogi, tanácsadói díjak	181	87
más vállalkozóknak fizetett díjak	87	54
egyéb költségek	135	159
Bérköltség	228	386
Személyi jellegű kifizetések	16	28
Bérfelrakások	85	135
Személyi jellegű ráfordítások	329	549
Értékcsökkenési leírás	36	110
Költségek összesen:	798	1 006

2.2.2.1/15. EREDMÉNYKIMUTATÁS 9. SORHOZ
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS BONTÁSA

Megnevezés	Értékcsökkenés 2009.		Értékcsökkenés 2008.	
Terv szerinti értékcsökkenés	36	M HUF	110	M HUF
Ebből: lineáris értékcsökkenés	36	M HUF	110	M HUF
Terven felüli értékcsökkenés	0	M HUF	0	M HUF
Összesen	36	M HUF	110	M HUF

2.2.2.1/16. EREDMÉNYKIMUTATÁS 10.a) SORHOZ
NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS RÁFORDÍTÁSA

	2009. M HUF	2008. M HUF
Továbbszámlázott saját rezsis tételek	2	14
Szoftver, vagyoni jog értékesítés költsége	0	-
Összesen:	2	14

2.2.3.1./1. MÉRLEGHEZ

DEVIZAMÉRLEG 2009.12.31.

Adatok millió HUF-ban

	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)
Euro	23 489	23 689	0	-200
Svájci frank	41 549	41 820	0	-271
Külföldi pénznem összesen:	65 038	65 509	0	-471
Magyar forint	75 055	74 584	0	471
Összesen:	140 093	140 093	0	0

2.2.3.1/2. MÉRLEGHEZ

ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉSEK ÉS CÉLTARTALÉKOK MOZGÁSA AZ ÉV SORÁN

Adatok millió forintban

Értékvesztés

	Hitelek és követelések	Nem hitelből eredő	Befektetések	Összesen
Egyenleg 2008. december 31-én	383			383
-ebből nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés (IBNR)	92			92
Felhasználás az év során				0
Visszaírás	-189			-189
Új képzés (1)	1 360			1 360
Záróegyenleg 2009. december 31-én	1 646	0	0	1 554
-ebből nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés (IBNR)	129			129

Céltartalék

	Függő és jövőbeni kötelezettség, peres ügyek	Egyéb céltartalék	Összesen
Egyenleg 2008. december 31-én			0
Felhasználás az év során			0
Felszabadítás			0
Új képzés (2)	1	3	4
Záróegyenleg 2009. december 31-én	1	3	4

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

3.1. ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK ÉS A HITELINTÉZETI JÁRADÉK ÖSSZEGE
I. Társasági adó
Adóalapot csökkentő tételek

1.	értékcsökkenési leírás Tánya szerint	36 MHUF
2.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés TÁNYA szerinti nettó értéke	6 MHUF
3.	céltartalék felhasználás	0 MHUF
4.	kapott osztalék	0 MHUF
5.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	32 MHUF
6.	iparűzési adó 100%-a	79 MHUF
7.	fejlesztési tartalék képzés	0 MHUF
8.	alapítványi támogatás (adomány)	0 MHUF
9.	előző évi költségek helyesbítése	118 MHUF

Adóalap csökkentő tételek összesen: 271 MHUF

Adóalapot növelő tételek

1.	értékcsökkenési leírás a Számviteli törv.szerint	36 MHUF
2.	fejlesztési tartalékból besz. Te. Écs.	0 MHUF
3.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés Számviteli törv.szerinti nettó értéke	6 MHUF
4.	céltartalék, értékvesztés képzés	40 MHUF
5.	végleges pénzeszközátadás	0 MHUF
6.	elhatárolás hatása	87 MHUF
7.	nem a váll.érdekében felmerült ktg	0 MHUF
8.	egyéb	2 MHUF
9.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	13 MHUF

Adóalap növelő tételek összesen: 184 MHUF

II. Szolidaritási adó
Adóalapot csökkentő tétel

1.	Kapott osztalék	0 MHUF
2.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	32 MHUF

Adóalap csökkentő tételek összesen: 32 MHUF

Adóalapot növelő tételek

1.	végleges pénzeszközátadás	0 MHUF
2.	elhatárolás hatása	87 MHUF
3.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	12 MHUF

Adóalap növelő tételek összesen: 99 MHUF

III. Hitelintézeti járadék összege 115 MHUF

3.2.

IGAZGATÓSÁG, ÜZLETVEZETÉS, FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG RÉSZÉRE KIFIZETETT ÖSSZES JÁRANDÓSÁG

Megnevezés	2009. M HUF	2008. M HUF
Ügyvezetés	31	56
Igazgatóság, Felügyelő Bizottság	0	0
Összesen:	31	56

3.3

2009. december 31-én a Bank az alábbi függő és jövőbeli kötelezettségeket tartotta nyilván (az adatok névértéken szerepelnek):

	2009	2008
	M HUF	M HUF
Ki nem használt hitelkeretek december 31-én	274	1 929
Függő és jövőbeli kötelezettségek összesen:	274	1 929

3.4.

SAJÁT TULAJDONÚ ÉRTÉKPAPÍROK

1. Saját tulajdonú értékpapírok

Befektetési célú:

a) névérték	13 000 MHUF
b) könyv szerinti érték	13 373 MHUF

3.5.

FÜGGŐVÉ TETT KAMAT, KAMATJELLEGŰ JUTALÉKOK ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÁS DÍJAI

Függővé tett kamat 2009. december 31-én:

91 M HUF

3.6

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

1. Általános tartalék még meg nem képzett összege
2. Saját eszköz terhére adott zálogjog
3. Váltótartozás
4. Hátrasorolt eszközök
5. Penzióba kapott vagyontárgyak
6. Többségi részesedéssel működő vállalkozások adatai
7. Társult vállalkozások adatai
8. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások adatai
9. Hátrasorolt kötelezettségek
10. Befektetési szolgáltatás tevékenységének árbevétele és ráfordítása
11. Bevételek bontása földrajzi piacok szerint
12. A kereskedési célú származékos ügyletek lehetséges jövőbeni nettó kifizetései
13. Intézményvédelmi alapokban való részvétel
14. Tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok bemutatása
15. Igazgatóság, üzletvezetés, felügyelő bizottság tagjai részére folyósított kölcsönök, támogatások
16. Lejáratig tartott, hitelkockázat szempontjából kockázatmentesnek minősített értékpapírok állománya

4. CASH FLOW KIMUTATÁS

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT. 2009. ÉVI CASH-FLOW KIMUTATÁS

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
01.	Kamatbevételek	10 562	10 702
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	482	373
03.	+ Egyéb bevételek (célit. felh. és a célit. többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	96	5
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)		0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei		3
06.	+ Osztalék bevétel		0
07.	+ Rendkívüli bevétel		0
08.	- Kamatráfordítások	-7 440	-7 193
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-51	-76
10.	- Egyéb ráfordítások (célit. képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-333	-248
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékesítés kivételével)	-22	-3
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	-2
13.	- Általános igazgatási költségek	-1 006	-762
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	0	0
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-428	-194
16.	- Kifizetett osztalék	0	0
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	1 860	2 605
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés+, ha csökkenés -)	31 029	-5 602
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-31 699	3 189
20.	+/- Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)		0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	327
22.	+/- Bef. eszközök között kimutatott ép-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-325	-2
23.	+/- Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)		0
24.	+/- Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	13	-8
25.	+/- Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	49	-2
26.	+/- Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-375	-48
27.	+/- Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-559	-436
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	0
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök	0	0
31.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS	-7	23
32.	ebből: - készpénz (forint - és valutapénztár, csekk) állományváltozása		
33.	- számlapénz (az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven belüli lejáratú betétszámlák, valamint a külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betétszámla) állományváltozása	-7	23

III. Üzleti jelentés

I. A Bank üzletpolitikája, üzleti területei

1 Bevezető

Az 1998-ban alapított UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Bank) a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett többszöri változásokat követően 2009. december 31-én az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank) tulajdonában volt.

A hazai bankrendszert is érintő globális válság következményeként - az elmúlt évek tendenciával ellentétben - 2009-ben csökkent Magyarországon a lakáshitelezésben a devizafinanszírozás szerepe a lakossági használt és újlakás vásárlások, valamint az ingatlan projektek finanszírozásának tekintetében egyaránt. A Bankban 2009-ben kötött hitelszerződések 55,44%-a forint hitel, a devizahitelek közül 3,26% svájci frank és 41,3% euró hitel volt. A viszonylag magas arányú euró hitelszerződések oka a kedvezőbb euró finanszírozásban keresendő, illetve a 2009. július 1-jétől megszüntetett támogatási formák is a devizahitelezést mozdították elő. A kibocsátott jelzáloglevelek továbbra is hosszúlejáratú, biztonságos befektetési lehetőséget nyújtanak a tőkepiac szereplőinek.

A Bank életében a mérleg fordulónapját követően a beszámolási időszakot érintő esemény a 2009 első negyedévében lezajlott „Mortgage Bank Re-design Projekt”. 2008-ban a Bank Felügyelő Bizottsága úgy döntött, hogy a jövőben a Bank még inkább a központi tevékenységekre összpontosít. Ennek megvalósításához egy projektet hívtak életre, amely 2009 első negyedévének végéig tett javaslatot arra, hogy milyen lépéseket szükséges megtenni a még hatékonyabb működéshez ill. azok végrehajtására.

A „Mortgage Bank Re-design Projekt” 2009. március 31-én lezárult, és a Bank lakossági hitelezési tevékenységét 2009. április 1-jei hatállyal ügynöki megállapodás keretében az UniCredit Bank látja el, úgy mint akvizíció, meglévő ügyfél portfólió kezelés a refinanszírozott állomány kivételével. A vevőfinanszírozási tevékenység keretében a Bank lakáscélú finanszírozást kínál azoknak a magánszemélyeknek, akik a Bankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat kívánják megvásárolni. Az ezen tevékenység alapját képező együttműködési megállapodások és partneri kapcsolatok üzleti kezelését szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. (továbbiakban UniCredit Bank) vette át 2009. április 1-jétől. Az építési vállalkozó átszerződése esetén - amennyiben együttműködési megállapodást köt az UniCredit Bankkal - a Bank megszünteti ezen vevőkör finanszírozását. Külön kiemelandő, hogy a Bank ügyfeleinek kiszolgálása a korábbinál szélesebb körben történik, hiszen 2009. április 1-jétől számukra az UniCredit Bank teljes fiókhálózata és telefonos ügyfélszolgálat is elérhető ügyeik intézésében, további igényeik kiszolgálását pedig az UniCredit Bank teljes termékkínálatának jobb elérhetősége is segíti.

2 Üzletpolitika

2.1 Termékkialakítás

A Bank szakosított hitelintézetként speciális szerepet tölt be a hazai hitelintézetek sorában. A magyar pénzpiacon évek óta három jelzálogbank működik szakosított pénzügyi besorolással. Ezek alapvetően olyan hosszúlejáratú hitelek nyújtásával foglalkoznak, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékaul a finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

2009. április 1-jétől a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel, valamint az üzleti ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank végzi. Az UniCredit Bank ügynöki megbízási szerződés keretében átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Banknak, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: Felügyelet) E-I- 257/2009. számú határozatával hagyott jóvá.

A refinanszírozási tevékenységet - mely az önálló zálogjog vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések keretében valósul meg - valamint a hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek kibocsátását továbbra is a Bank végzi.

2.1.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az UniCredit Bankhoz kiszervezett terület üzleti ingatlanok hitelezését végzi.

Az ingatlanfinanszírozási üzletág kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A kölcsön célja lehet ingatlan piaci értékesítésre történő építése, illetve fejlesztése, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés, valamint jó minőségű ingatlanportfólió összeállítása és kezelése. A kölcsönök elsődleges biztosítéka a Bank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz, vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Bank. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyeknek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, ezért a Bank a finanszírozás során elsősorban devizahiteleket (azon belül is az euró a domináns) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

2.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

2000-ben került kifejlesztésre a lakásfinanszírozási termék. A hitelt olyan devizabelföldi magánszemélyek vehetik igénybe, akiket egyrészt a Bank hitelképesnek minősít, másrészt akik a Bankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által épített értékesítési célú új lakások megvásárlásához kívánják azt igénybe venni. A Bank 2009. április 1-jétől új együttműködési megállapodást nem köt építési vállalkozókkal.

A 2005. évet megelőzően negatív előrejelzések láttak napvilágot, miszerint várhatóan csökken az igény az államilag támogatott lakáshitelek iránt, mivel a potenciális vásárlók az alacsonyabb kamat miatt inkább devizában, azon belül is főként svájci frankban vesznek fel hitelt.

2008-ban rendkívüli mértékben megnőtt a Bank lakossági hitelállománya, a 2007. év végi 25 milliárd forinttal szemben 2008 végén az állomány meghaladta a 36,6 milliárd forintot (46,4% növekedés). 2009 végére az állomány további 2,5%-kal nőtt, meghaladta a 37,5 milliárd forintot.

Az üzletág 2009-es eredményét jelentősen befolyásolta az építőipar és az újlakás piacot negatívan érintő gazdasági visszaesés, a jogszabályi környezet változása (állami támogatások jelentős részének megszűnése, ÁFA-emelkedés), a kamat és a közvetlen támogatások 2009. július 1-jével történő megszüntetése, valamint az, hogy 2009. október 1-jétől új feltételekkel igényelhető állami kamattámogatott hitelt a Bank nem nyújt.

2.1.3 Birtokhitelezés

A Bank háromféle hitelkonstrukciót alakított ki östermelő magánszemélyek és egyéni vállalkozók adás-vétel útján történő termőföld vásárlására: birtokfejlesztési hitel, kiegészítő birtokfejlesztési hitel ill. magánszemély termőföld vásárlása konstrukciók keretében.

A Bank üzletszerű birtokhitelezési tevékenységet (új birtokhitelek folyósítását) 2009. április 1-jétől nem folytat, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos tevékenységeket a Bank és az UniCredit Bank közötti ügynöki megállapodás értelmében az UniCredit Bank végzi.

2.1.4 Refinanszírozás

A szorosan a lakáshitelek kamattámogatási rendszeréhez köthető önálló zálogjog vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések teljesen új tevékenységként 2002-ben indultak el. Az önálló zálogjog vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések keretében a Bank üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint és deviza refinanszírozást kínál.

A lakáscélú hitelintézetekkel történő együttműködések tárgya alapvetően a szerződő felek (hitelintézet és a Bank) jelzáloghitelezésben való szoros együttműködése. Ennek keretében

- a hitelintézet jelzáloghitelt nyújt,
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerinti önálló jelzálogjogot alapít,

- a Bank - a hitelintézet visszavásárlási kötelezettsége mellett - megvásárolja a hitelintézet által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek.

A termék bevezetése után az első két évben robbanásszerű növekedés volt tapasztalható az üzletág fejlődésében, a növekedés csúcspontja 2003-ban volt. 2004-től folyamatosan csökken az érdeklődés a támogatott jelzáloghitelek refinanszírozása iránt, melynek alapvető oka, hogy a kereskedelmi bankok lakossági használt lakás vásárlási hitelezése a devizahitelek irányába tolódott el. Kedvezőtlenül befolyásolja a forint támogatott hitelek refinanszírozását az is, hogy a kormány a támogatott hitelekre vonatkozó jogszabályokat többször módosította, majd 2009 közepén jelentősen átalakította a kamattámogatásra vonatkozó feltételeket, szűkítette a kedvezményezett kört. A Bank az UniCredit Bankkal kötött megállapodás alapján 2009 folyamán is jelentős összegű devizaalapú jelzáloghitelt biztosító önálló zálogjogot vásárolt.

A gazdasági válság hatására 2009-ben mind a deviza- mind a forinthitel iránti kereslet, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott.

2.2 Foglalkoztatási politika

A Bank kislétszámú szervezet, a forgalmat 2009-ben 33 fő átlagos állományi létszámmal oldotta meg a feladatok egy részének kiszervezése mellett.

2.3 Hitelezési és kockázatvállalási politika

A Bank az 1996. évi CXII. törvény (Hpt), a 250/2000-es Kormányrendelet valamint a Bankcsoport kockázatkezelési irányelvei alapján elkészített szabályzatában alakította ki hitelezési és kockázatvállalási politikáját.

Ennek alapján a kockázatvállalás mértékét a finanszírozandó objektumok, ingatlanok előnyben részesítési sorrendjén kívül a teljes finanszírozás alapján számított saját erős finanszírozás aránya, a hitelfelvevő vagy csoportja felé felvállalható hitelezés felső határa (limitje), az ügyfél/ügyfélcsoport bonitása, szakmai tapasztalata, az előzetes értékesítési (eladási vagy bérbeadási) szint és a hitelbiztosítéki érték határozza meg.

A kockázatvállalást az ingatlanfinanszírozás minden résztvevőjének bonitásvizsgálatával vagy a lehető legtöbb és aktuális, megbízható, ellenőrizhető információ beszerzésével kell előkészíteni.

A hitelezéssel felvállalt kockázatokat a hitelezés során megvalósított folyamatos ellenőrzéssel kell a minimális szinten tartani.

A Bank hitelezési kockazatait standard módszer szerint kezeli.

2.4 Működési kockázat

A belső és külső csalásból, üzletmenet fennakadás és rendszerhibákból, munkáltatói gyakorlatból és munkabiztonságból, tárgyi eszközökben bekövetkező károkból, végrehajtási, teljesítési és folyamatkezelési hibákból eredő működési kockázatokat a Bank standard módszer szerint kezeli.

2.5 Piaci kockázatok

A Bank kamat-, likviditási és árfolyamkockázatát folyamatosan figyelemmel kíséri.

2.5.1 Kamatkockázat

A Bank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezik mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből.

A Bank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korrigált) hátralévő átlagos futamidejeinek eltéréseiből;
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzügyi hozamváltozásokból;

- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréséből;
- illetve a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

2.5.2 Devizaárfolyam kockázatok

A Banknak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a Bank más devizából finanszírozza, mint amely devizában azt az eszköz oldalon nyújtja.

Ezen kockázatot a Bank határidős és devizacsere ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcseres ügyletekkel, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

2.5.3 Likviditási kockázat kezelése

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Bank likviditását alapvetően a követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratilag megfeleltetése révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból - limitekkel szabályozott mértékig - lejáratilag transzformációt is alkalmazhat. Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratilag és mennyiségi eltérése indokolja, a Bank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (nostro menedzsment) vagy a kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (strukturális likviditási menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

A likviditás kezelése a Bank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bank-kal összehangoltan történik.

3 Forrásbevonás

3.1 Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Bank a finanszírozáshoz szükséges forrásait jelzáloglevél kibocsátás és pénzügyi hitelfelvétel által biztosítja. A Bank az általános működéséhez szükséges forrásokat a pénzügyi hitelfelvétel mellett fedezetlen kötvénykibocsátással teremtheti meg. A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala jellemzően kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Bank forint és deviza forrásokat von be a tőkepiacról, részben annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszú távú lakáshiteleket és a partnerbankok számára refinanszírozást tudjon kínálni, részben pedig azért, hogy ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni.

A jelzáloglevél kibocsátások gyakorisága változó, amely elsősorban a jelzáloglevelek lejáratilag struktúrájától, a finanszírozandó jelzáloghitel állomány változásától és a piaci környezet alakulásától függ. A kibocsátásoknak több formája lehetséges. Zárt kibocsátás során a jelzáloglevelek, illetve a kötvények meghatározott befektetői körben kerülnek értékesítésre. Nyilvános kibocsátásokra kibocsátási program keretében kerül sor, melynek során a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás alapfeltételei a kibocsátási programtájékoztatóban kerülnek rögzítésre. A Bank 2010-re vonatkozó új, összesen 50 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény programjának elindítását a Felügyelet EN-III/KK-2/2010. számú határozatával hagyta jóvá.

A Bank kérésére - üzleti megfontolások alapján - a jelzáloglevelek független külső hitelminősítő által (Moody's) történő minősítése 2010-től határozatlan ideig visszavonásra került.

A Bank 2009. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes, még nem törlesztett névértéke 59,582 milliárd forint volt. A forint jelzáloglevelek állománya 55,520 milliárd forintot, míg az euróban kibocsátott jelzáloglevelek állománya 15 millió eurót tett ki.

3.2 Devizakölcsönök

A Bank az üzleti ingatlanok finanszírozásához, a nem lakáscélú önálló zálogjog vásárláson alapuló hitelintézetek együttműködések refinanszírozásához, valamint a 2004 végén elindított lakossági lakásfinanszírozáshoz hosszúlejáratú devizahiteleket vesz fel. A hitelek nyújtója a Bank anyabankja, az UniCredit Bank.

3.3 Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje 2009. december 31-én 14.847 millió forint volt, az előző év végi 13.480 millió forinttal szemben. A növekedés oka, hogy a 2009. évi eredményből 747 millió forint az eredménytartalékba, 83 millió forint pedig az általános tartalékba kerül.

IV. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek

A forgalomban levő jelzáloglevelek 2009. december 31-i állapot szerinti fedezeti értékei

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	55.520.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	19.661.330.000	Ft
Összesen (a+b)	75.181.330.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	4.062.600.000	Ft
➤ Kamata (d)	217.588.704	Ft
Összesen (c+d)	4.280.188.704	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	59.582.600.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	19.878.918.704	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	79.461.518.704	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	47.406.826.899	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	26.879.968.715	Ft
Összesen (e+f)	74.286.795.614	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	45.163.155.533	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	13.414.803.489	Ft
Összesen (g+h)	58.577.959.022	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	92.569.982.432	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	40.294.772.204	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	132.864.754.636	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	13.000.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	4.353.750.000	Ft
Összesen (l+j)	17.353.750.000	Ft

Pótfedezetek

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja.

Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél történik.

Megnevezés	Névérték	Beszerezési érték
Magyar Államkötvény 2010/B	2.500 MHUF	2.495 MHUF
Magyar Államkötvény 2011/B	800 MHUF	771 MHUF
Magyar Államkötvény 2013/D	2.700 MHUF	2.668 MHUF
Magyar Államkötvény 2015/A	7.000 MHUF	7.439 MHUF

V. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére 2009-ben nem indult végrehajtási árverés.

VI. Átvett ingatlanok

2009-ben a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

VII. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2009. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 13.866.091.417 forint, a kamatfizetések összege pedig 5.169.821.559 forint volt.

VIII. Nyilatkozat

Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített pénzügyi kimutatások (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) valós és megbízható képet adnak az UniCredit Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2010. március 30.



Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



Novákné Bejczy Katalin
igazgatósági tag

XVIII. KIEGÉSZÍTÉSEK

2. FÉLÉVES JELENTÉS 2010.

2. SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉS

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, a PSZÁF EN-III/KK-2/2010. (2010. január 29.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatókhoz.

Budapest, 2010. augusztus 17.

PSZÁF engedély száma és kelte: EN-III/TTE-349/2010 2010. augusztus 23.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (4) bekezdésének megfelelően 2010. augusztus 16-án közzétette 2010. évi Féléves Jelentését, az - a PSZÁF által EN-III/KK-2/2010. (2010. január 29.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű 2010. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztatók kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztatók kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2010. évi Féléves Jelentésével. A 2. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatók 'KIEGÉSZÍTÉSEK' című (XVIII. számú) fejezetét új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

FÉLÉVES JELENTÉS 2010.

NYILATKOZATOK

Alulírottak, mint az Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 2. számú kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.


2010. augusztus 17.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.

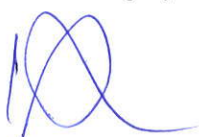

.....
Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató


.....
Lugosi Zsuzsanna
üzletkötő

UniCredit Bank Hungary Zrt.

UniCredit Bank Hungary Zrt.

44.


.....
Csáky Attila
igazgató


.....
Motyovszki Gábor
főosztályvezető

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2010.**

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	292
1. Bevezetés	293
2. Mérleg kivonata.....	294
3. Eredménykimutatás kivonata.....	296
4. Vezetőségi jelentés.....	297
4.1. A Jelzálogbank bemutatása	297
4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2010. június 30-án.....	297
4.2.1. Igazgatóság	297
4.2.2. Felügyelő Bizottság	297
4.3. A Jelzálogbank üzleti területeinek bemutatása és üzleti környezete.....	298
4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	298
4.3.2. Refinanszírozás	298
4.3.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás.....	298
4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés	299
4.4. A Jelzálogbank üzleti területeinek célja és stratégiája.....	299
4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	299
4.4.2. Refinanszírozás.....	299
4.4.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás.....	299
4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés	299
4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai	300
4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	300
4.5.2. Refinanszírozás.....	300
4.5.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás.....	300
4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés	300
4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	300
4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok.....	300
4.6.2. Hitelezési kockázatok	301
4.6.3. Kamatkockázat.....	301
4.6.4. Árfolyamkockázat	301
4.6.5. Likviditási kockázat.....	301
4.7. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	302
5. Fedezeti jelentés.....	303
6. Nyilatkozatok.....	304

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a pénzügyminiszter 21/2010. (V.12.) PM rendeletében foglaltak alapján, a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapirokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség céljából készült. A 2010. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg és eredmény sorok a magyar számviteli szabályok szerint készültek.

2. Mérleg kivonata

ESZKÖZÖK		Adatok millió forintban		Változás
		2009.12.31	2010.06.30	%
I.	PÉNZESZKÖZÖK	24	241	904,2
II.	ÁLLAMPAPÍROK	13 373	13 372	0,0
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	13 373	13 372	0,0
III/A.	ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	36	53	47,2
III.	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	69 543	69 486	-0,1
a)	látra szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	69 543	69 486	-0,1
ba)	éven belüli lejáratú	5 399	4 202	-22,2
bb)	éven túli lejáratú	64 144	65 284	1,8
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	55 453	56 064	1,1
a)	pénzügyi szolgáltatásból	55 453	56 064	1,1
aa)	éven belüli lejáratú	12 730	11 707	-8,0
ab)	éven túli lejáratú	42 723	44 357	3,8
b)	befektetési szolgáltatásból			
V.	HITELVISZONYT MEGTÉSTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI.	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK			
VII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
VIII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	53	43	-18,9
a)	immateriális javak	53	43	-18,9
b)	immateriális javak érték helyesbítése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	6	6	0,0
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	6	6	0,0
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	275	261	-5,1
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	275	261	-5,1
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 330	1 358	2,1
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 330	1 358	2,1
b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			
c)	halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		140 093	140 884	0,6
Ebből				
FORGÓESZKÖZÖK		18 464	16 464	-10,8
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK		120 299	123 062	2,3

FORRÁSOK		Adatok millió forintban		Változás
		2009.12.31	2010.06.30	%
I.	HITELINTEZETEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	61 353	66 291	8,0
a)	látra szóló	1	0	-100,0
b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	61 352	66 291	8,1
ba)	éven belüli lejáratú	58 887	64 028	8,7
bb)	éven túli lejáratú	2 465	2 263	-8,2
c)	befektetési szolgáltatásból			
II.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK			
III.	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	59 583	55 877	-6,2
a)	kibocsátott kötvények			
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	59 583	55 877	-6,2
ba)	éven belüli lejáratú	14 860	17 860	20,2
bb)	éven túli lejáratú	44 723	38 017	-15,0
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	74	160	116,2
a)	éven belüli lejáratú	74	160	116,2
b)	éven túli lejáratú			
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 015	2 600	-35,2
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0,0
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 015	2 600	-35,2
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	1 036	1 253	20,9
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	3	200,0
c)	általános kockázati céltartalék	1 032	1 250	21,1
d)	egyéb céltartalék	3	0	-100,0
VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII.	JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
IX.	JEGYZETT DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
X.	TŐKETARTALÉK	783	783	0,0
XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	999	999	0,0
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	8 467	9 214	8,8
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	36	53	47,2
a)	értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	36	53	47,2
XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	747	654	-12,4
FORRÁSOK ÖSSZESEN		140 093	140 884	0,6
Ebből				
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	73 822	82 048	11,1
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	47 188	40 280	-14,6
	- SAJÁT TŐKE	14 032	14 703	4,8

3. Eredménykimutatás kivonata

FORRÁSOK		Adatok millió forintban		Változás
		2009.12.31	2010.06.30	%
I.	HITELINTEZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	61 353	66 291	8,0
a)	látra szóló	1	0	-100,0
b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	61 352	66 291	8,1
ba)	éven belüli lejáratú	58 887	64 028	8,7
bb)	éven túli lejáratú	2 465	2 263	-8,2
c)	befektetési szolgáltatásból			
II.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK			
III.	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	59 583	55 877	-6,2
a)	kibocsátott kötvények			
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	59 583	55 877	-6,2
ba)	éven belüli lejáratú	14 860	17 860	20,2
bb)	éven túli lejáratú	44 723	38 017	-15,0
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	74	160	116,2
a)	éven belüli lejáratú	74	160	116,2
b)	éven túli lejáratú			
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 015	2 600	-35,2
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0,0
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 015	2 600	-35,2
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	1 036	1 253	20,9
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	3	200,0
b)	általános kockázati céltartalék	1 032	1 250	21,1
d)	egyéb céltartalék	3	0	-100,0
VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII.	JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
IX.	JEGYZETT DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
X.	TŐKETARTALÉK	783	783	0,0
XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	999	999	0,0
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	8 467	9 214	8,8
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	36	53	47,2
a)	értékhe lyesbités értékelési tartaléka			
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	36	53	47,2
XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	747	654	-12,4
FORRÁSOK ÖSSZESEN		140 093	140 884	0,6
Ebből				
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	73 822	82 048	11,1
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	47 188	40 280	-14,6
	- SAJÁT TŐKE	14 032	14 703	4,8

4. Vezetőségi jelentés

4.1. A Jelzálogbank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. alapított. 2006. december 22-e óta a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank).

A Jelzálogbank a jelzáloglevél-kibocsátás mellett alapvetően olyan hosszú lejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékául a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A hatékonyság növelése érdekében 2009 áprilisától a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében az UniCredit Bank látja el. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

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

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2010. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

Tólli Gabriella (elnök)
Novákné Bejczy Katalin
Dr. Fűredi Júlia
Horváth István
Komócsi Sándor

4.2.2. Felügyelő Bizottság

Stefano Santini (elnök)
Elena Goitini
Dr. Pettkó-Szandtner Judit
Sipos József
Kaliszky András
Tóth Balázs

4.3. A Jelzálogbank üzleti területeinek bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank treasury fő tevékenysége továbbra is a jelzáloglevél-és kötvénykibocsátás, amely a finanszírozott és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrását biztosítja. A Jelzálogbank (mint Kibocsátó) 2010 első félévében kizárólag forint jelzálogleveleket bocsátott ki, amely a 2010. február 1-jétől érvényes 50 milliárd forint keretösszegű 2010. évi jelzáloglevél és kötvény program keretében valósult meg. A jelzáloglevél-kibocsátás útján történő finanszírozás mellett a Jelzálogbank a pénzpiacról is szerez hosszú és rövid lejáratú forint- és devizaforrást. A hitelek nyújtója az UniCredit Bank Hungary Zrt.

A globális tőkepiaci hangulat hullámozása, a hazai kötvénytípusú instrumentumok iránt mutatkozó törekeny befektetői kereslet, ennek következményeként pedig a hozamok, valamint a jelzáloglevél-felár ingadozása a hazai kibocsátókat jelentős kihívás elé állította 2010 első felében. A Jelzálogbank támogatott forinthitel-portfóliójának zsugorodásával párhuzamosan a forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke a 2009. december 31-i állapothoz képest 3,94 milliárd forinttal 51,58 milliárd forintra csökkent 2010. június végére. A kibocsátott bruttó jelzáloglevél-mennyiség elérte a 15,86 milliárd forintot, ezzel szemben a lejáró mennyiség 9,5 milliárd forint volt, a visszavásárolt állomány pedig 10,3 milliárd forintot tett ki a vizsgált időszakban. Az év első hat hónapját jellemző volatilis hozamkörnyezetben a Jelzálogbank hosszú lejáratú, változó kamatozású jelzáloglevél-sorozat kibocsátását preferálta, amely 2010 első félévében a bruttó kibocsátás 83%-át tette ki. Az euróban denominált jelzáloglevelek állománya nem változott: a forgalomban lévő mennyiség 15 millió euró.

4.3.2. Refinanszírozás

A refinanszírozási terület fő tevékenysége 2010 első félévében is az önálló zálogjog-vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködés volt, melynek keretében a Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint- és deviza-refinanszírozást kínál.

A gazdasági válság hatására 2010 első felében mind a deviza- mind a forinthitel iránti kereslet, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott.

Kedvezőtlenül befolyásolta a forint támogatott jelzáloghitelek refinanszírozását az is, hogy a kormány a támogatott hitelekre vonatkozó jogszabályokat többször módosította, majd 2009 közepén jelentősen átalakította a kamattámogatásra vonatkozó feltételeket, szűkítette a kedvezményezett kört, illetve az új támogatási rendszerben a kamattámogatás nincs jelzáloglevéllel történő finanszírozáshoz kötve.

A refinanszírozási terület a portfólió-kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, elő- és végtörlesztéseket, ingatlan fedezetcseréket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatát. Az új önálló zálogjog csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor.

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

4.3.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási üzletág kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A finanszírozás célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása (bérbeadási céllal), valamint értékesítési célú építése, fejlesztése. A kölcsönök elsősorban biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kötött hozadéka. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz, vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, ezért a finanszírozás során elsősorban devizahiteleket (azon belül is az euró a domináns) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

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

Az üzleti környezet változásai közvetlenül érintették a Jelzálogbankot és így a meglévő hitelporfóliót is. 2009 őszén a Jelzálogbank az elsők között csatlakozott a banki Magatartási Kódexet aláíró pénzügyintézetek köréhez, mely 2010. január 1-jén lépett hatályba. 2010 első félévében a lakossági hitelezésben általánosan tapasztalható folyamat, miszerint a magánszemély adósok fizetési nehézségei megmaradtak, esetenként még tovább erősödtek, jellemző volt a Jelzálogbankra is.

A fenti folyamatok mögött a romló makrogazdasági és ingatlanpiaci környezet, valamint a devizaárfolyamok átlagosnál nagyobb volatilitása húzódik meg.

4.4. A Jelzálogbank üzleti területeinek célja és stratégiája

4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, valamint a napi likviditás menedzsmint feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás elsődleges célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratú összhangjának megteremtése - megfelelően a hatályos jogszabályi követelményeknek - valamint a kamat-, likviditási, és árfolyamkockázatok minimalizálása.

A Jelzálogbank tőke- és pénzpiaci tevékenységére vonatkozó stratégiája összhangban van az UniCredit Csoport, azon belül az UniCredit Bank Hungary Zrt. stratégiájával.

4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfólió-kezelési és önálló zálogjog vásárlási feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a treasury és a kockázatkezelési területtel.

A refinanszírozási terület egyik alapvető célja, hogy az állomány csökkenését minimalizálja, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, megtartsa, illetve növelje is azt.

Az üzletág másik célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank Hungary Zrt. stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

4.4.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, hosszútávon tartható paraméterekkel rendelkező hitelek kihelyezésével végezze. A hitelporfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlan-portfólió adja.

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

Mivel 2010. január 1-e óta a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magas színvonalú ellátása, mint pl. fizetési nehézségekkel küzdő ügyfelek részére hitelkönnyítő ajánlatok nyújtása, speciális ügyletkörök egyedi kezelése, behajtási tevékenység ellátása.

4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai

4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank a jelzáloglevél-kibocsátási tevékenység során az év második félévében elsősorban az eszköz-forrás oldali egyensúly megtartására, a támogatott hitelek árazásához szükséges jelzáloglevél sorozatok biztosítására, valamint a finanszírozási költségek optimalizálására fog koncentrálni. Figyelembe véve a finanszírozott hitelállomány csökkenő tendenciáját és a forgalomban lévő jelzáloglevelek lejáratú struktúráját (a legközelebbi jelzáloglevél-lejárat 2011 márciusában esedékes), a Jelzálogbank nem lesz kibocsátási kényszer alatt 2010 második félévében. A fenti körülményeket figyelembe véve a Jelzálogbank elsősorban egyidejű kibocsátási és visszavásárlási tranzakciókkal tudja az eszköz-forrás menedzsment és piaci kockázatkezelési (likviditási és kamatkockázatok) feladatait hatékonyan ellátni.

4.5.2. Refinanszírozás

A forint refinanszírozási állomány csökkenése 2010 első félévében is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege. A forint állomány 2010 első félévében 1,3 milliárd forinttal csökkent.

A csökkenő devizaállomány forintra átszámított értékét az árfolyamváltozások pozitív irányba befolyásolták. E tendencia megfordítására és a refinanszírozási állomány növelésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésével összefüggésben az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélnékül.

2010 első felében a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió 53,8 százalékát (68,47 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

A terület tevékenységét 2010 első felében - a gazdasági válság hatására - kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta. Az üzletág teljesítménye 2010 első félévében mind hitelállomány, mind pedig bevételek tekintetében a terveivel összhangban alakult. A hitelportfólió 2010. június 30-án 15,2 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 11,9 százalékát adta.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2010. június 30-án 39,1 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 4,5 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 30,7 illetve 3,6 százalékát adta.

4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

Bár a hazai gazdaság növekedési kilátásai javultak 2010 első hat hónapjában, a belső kereslet, a kétszámjegyű munkanélküliség, a hitelezési tevékenység alacsony intenzitása és a továbbra is jellemző gyenge ingatlanpiaci kereslet a Jelzálogbank működése és jövedelmezősége szempontjából jelentős kockázati tényezőknek számítanak rövidtávon.

A makrogazdasági pálya, valamint a kormány gazdaságpolitikai elképzeléseivel kapcsolatos piaci bizonytalanság a szuverén kockázati felár emelkedésének irányába hat, amely több tényezők keresztül akár áttételesen is negatívan befolyásolhatja a Jelzálogbank jövedelmezőségét a következő időszakban. A forint tartós gyengülése esetén jelentős mértékben nőhet a minősített (deviza) hitelek állománya, a hazai kötvénytípusú instrumentumoktól elvárt hozam emelkedése pedig a jelzáloglevéllel történő finanszírozás költségeinek emelkedését eredményezheti.

A jegybank 2010 februárjában életre hívott jelzáloglevél-vásárlási programja 50-70 bázisponttal szűkítette a jelzáloglevél felárakat, a jelzáloglevél-piac likviditási problémáit azonban érdemben nem enyhítette. A befektetők kockázatviselési hajlandóságának visszaesése, illetve a hazai piacok irányába tanúsított óvatos befektetési politika és az eleve alacsony likviditás visszatérő keresleti oldali visszaesést okozhat a hazai jelzáloglevél-piacon.

A Jelzálogbank üzleti környezetét befolyásolhatja a jogszabályi környezet megváltozása - beleértve az adózási és kibocsátásra vonatkozó szabályokat is.

4.6.2. Hitelezési kockázatok

A hitelportfólió, különösen a lakossági jelzáloghitel-portfólió romlása 2010 első félévében is folytatódott. Ennek oka elsősorban a forint árfolyamának jelentős gyengülése a svájci frankhoz képest, de a magas munkanélküliség, az emelkedő energiaárak és a szabályozott árak növekedése is jelentős szerepet játszanak az ügyfelek fizetési képességének romlásában.

A befektetési célú lakossági jelzáloghitelek esetében az ingatlanárak csökkenése és a gyenge ingatlanpiaci kereslet is a fizetési készség romlását eredményezte.

A lakossági hitelezést érintő jogszabályi szigorítások a hitelezési kockázat csökkenését indukálják.

4.6.3. Kamatkockázat

A Jelzálogbank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejárat szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezhet mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréséből.

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korrigált) átlagos hátralévő futamidejének eltéréséből,
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzüpiaci hozamváltozásokból,
- az annuitásos és lineáris törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréséből,
- valamint a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (forint esetén támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

4.6.4. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak árfolyamkockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a Jelzálogbank más devizából finanszírozza, mint amely devizában azt nyújtja.

Ezen kockázatot a Jelzálogbank határidős és devizacsere ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcserre ügyletekkel, valamint egyéb eszköz-forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

4.6.5. Likviditási kockázat

A jelzálogbanki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Jelzálogbank likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerkezetének megfelelő megvalósítása révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott jelzáloglevél lejárat szerkezetének és mennyiségének eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megvalósítása céljából rövid- (nostro management) vagy hosszú távú (strukturális likviditási rés-menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

A likviditás kezelése a Jelzálogbank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel összehangoltan történik.

4.7. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

2010 első félév végére a Jelzálogbank tőke megfelelési mutatója a 2009-es év hasonló időszakának szintjén (13,51 %) állt.

A Jelzálogbank eredményességét jelző indikátorok (IFRS, adózás előtti) az alábbiak szerint alakultak:

ROE 2010 1. félév: 14,18 %

ROE 2009 1. félév: 14,25 %

ROA 2010 1. félév: 1,61 %

ROA 2009 1. félév: 1,33 %

A megnövekedett értékvesztés és céltartalék képzés miatt a rizikó költség 16,8 bázispontos növekedést mutat 2009 hasonló időszakához képest:

COR 2010 1. félév: 183 bp

COR 2009 1. félév: 166,2 bp

A Jelzálogbank 14,2 %-os adózás előtti tőkearányos nyeresége 2010 első félév végén a 2009-es hasonló időszakának szintjén állt, mivel a bevételi oldal kompenzálni tudta a megnövekedett értékvesztés képzést.

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2010. második negyedév végén fennálló értékeiről

2010. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	51.580.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	18.252.390.000	Ft
Összesen (a+b)	69.832.390.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	4.296.900.000	Ft
➤ Kamata (d)	125.300.278	Ft
Összesen (c+d)	4.422.200.278	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	55.876.900.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	18.377.690.278	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	74.254.590.278	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyoneellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	47.009.181.394	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	24.076.686.898	Ft
Összesen (e+f)	71.085.868.292	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	49.030.438.121	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	12.492.964.447	Ft
Összesen (g+h)	61.523.402.568	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	96.039.619.515	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	36.569.651.345	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	132.609.270.860	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	13.000.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	3.611.500.000	Ft
Összesen (I+j)	16.611.500.000	Ft

A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.

6. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2010. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.


Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számvetési előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves jelentés valós és megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2010. augusztus 13.



Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag