

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	Az Összefoglaló 4. pontjában meghatározott személy.
Allokáció	Túligénylés/túljegyzés esetén az Aukció/Jegyzés lezárását követő eljárás, mely során a Kibocsátó az előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes igénylések/jegyzések elfogadásának mértékéről.
Aukció	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 4. pontja szerint a forgalomba hozatal azon módja, amely keretén belül a Kibocsátó az általa meghatározott feltételek szerint lehetőséget biztosít vásárlási ajánlat megtételére, és a beérkezett vásárlási 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 vásárló személy, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került, vagy akinek később Jelzáloglevél kerül a tulajdonába. A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 18. pontja szerint az a személy, aki a befektetési szolgáltatóval, befektetési alapkezelővel, árutőzsdei szolgáltatóval, vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a

	tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja.
BÉT	Budapesti Értéktőzsde (1062 Budapest, Andrásy út 93.)
Devizabelföldi jogi személy	Minden olyan devizabelföldinek minősülő személy, akit a hatályos magyar jogszabályok jogi személynek minősítenek. A Tpt. 5.§.(1) bekezdésének 24. 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 d) pont szerint a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ide nem értve a vámszabadterületi társaságot, és a társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 28. pontja alá tartozó társaságot
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, továbbá a társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény 4. §-ának 28. pontja alá tartozó társaság.
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 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 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 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-feltételek	A Jelzáloglevelekre, 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 Programmal kapcsolatos, a fizetések lebonyolításával összefüggő feladatok elvégzésére.
Forgalomba hozatal	A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala a jelen

	Alaptájékoztatókban és Mellékleteikben, továbbá az egyes Végleges Feltételekben foglaltak alapján, ideértve mind a nyilvános forgalombahozatalt, 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 közzéteendő tájékoztatóról és a 2001/34/EK irányelv módosításáról.
Jegyzés	A Tpt. 5.§ (1) 55. 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.
Jelzálogbank vagy Kibocsátó vagy Bank Jelzáloglevél	UniCredit Jelzálogbank Zrt. (1065 Budapest, Nagymező utca 44.) 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 Program	A Kibocsátó 50.000.000.000 Ft (ötvenmilliárd forint) keretösszegű, forint alapú, a jelen Alaptájékoztatókban leírt, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Nyilvános Jelzáloglevelek 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.
Kötvényrendelet	a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet
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	A tőzsdére be nem vezetett, nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek.
Okirat	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált jelzáloglevelekről 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 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 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető.

Ha a jelzálog-hitelintézet az általa kibocsátott jelzálogleveleket, illetőleg azok fedezetét érintő származtatott (derivatív) ügyletet köt, úgy ezen származtatott (derivatív) ügyletet jogosult a derivatív partner szerződésben megadott előzetes hozzájárulása esetén - az erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések szerint - a jelzáloglevelek rendes fedezeteként figyelembe venni. A derivatív partner a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügylet tekintetében felmondási jogát a jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelensége esetén nem gyakorolhatja. Rendes fedezetként a származtatott (derivatív) ügyletből származó követelésnek vagy kötelezettségnek az ezek fedezetéül szolgáló biztosítékkal korrigált összegét kell nyilvántartásba venni. Ha a korrigált összeg a jelzálog-hitelintézet számára kötelezettség, akkor azt negatív előjellel kell a fedezetek között számba venni. A rendes

fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből fennálló követelések és kötelezettségek jelenértéken számított egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át. Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedezetként legfeljebb 60% mértékig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan [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 egy meghatározott időpontban (egy Részletben) kibocsátott teljes mennyisége, illetve az eltérő időpontban (több Részletben) kibocsátott értékpapírok valamely későbbi időpontban azonos jogokat megtestesítő teljes mennyisége.

Sorozatrészlet vagy Részlet

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

Számlavezető

Bármely befektetési szolgáltató, amelynek a KELER Zrt-nél vezetett összevont értékpapírszámláján Jelzáloglevelek (saját vagy az adott jelzáloglevél- tulajdonos(ok) Jelzáloglevelei) találhatóak 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 Program alapján bonyolódó Forgalomba hozatalok során kibocsátott Jelzáloglevelek tőzsdei bevezetésében közreműködő befektetési szolgáltatónak minősül.

Tőzsdei Jelzáloglevelek

A BÉT-re bevezetett Jelzáloglevelek.

Tpt.

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 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 Program alatti egyes Forgalomba hozatalokkal kapcsolatos Vezető Forgalmazói feladatokat.

2. 2005. ÉVRE VONATKOZÓ BESZÁMOLÓ



**Független Könyvvizsgálói Jelentés
A HVB Jelzálogbank Zrt.
2005. 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

A HVB Jelzálogbank ZRt. tulajdonosainak

Elvégeztük a HVB Jelzálogbank ZRt. (továbbiakban „a Bank”) 2005. december 31-i mérlegének - melyben az eszközök és források egyező végösszege 106.755.579 eFt, a mérleg szerinti eredmény 1.564.057 eFt nyereség -, valamint a 2005. évre vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének vizsgálatát, melyek a Bank 2005. évi éves beszámolójának részeit képezik. Az éves beszámoló és az üzleti jelentés elkészítése az ügyvezetés feladata. A mi feladatunk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján, valamint annak megítélése, hogy az üzleti jelentésben közölt számviteli információk összhangban vannak-e az éves beszámolóban foglaltakkal.

A könyvvizsgálatot a Magyar Könyvvizsgálói Kamara által kiadott Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok (amelyek minden lényeges vonatkozásban összhangban állnak a Nemzetközi Könyvvizsgálói Standardokkal) és a Magyarországon érvényben lévő, a könyvvizsgálatra vonatkozó törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fenti szabványok értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szereznünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja az éves beszámoló ténytárait alátámasztó bizonylatok szűrőpróbaszerű vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a független könyvvizsgálói jelentés megadásához.

A könyvvizsgálat során a Bank éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámoló a magyar számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint állították össze. Véleményünk szerint az éves beszámoló a HVB Jelzálogbank ZRt. 2005. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2006. február 3.

KPMG Hungária Kft.
Kamarai bejegyzés: 000202

John Varsanyi
Partner

Nagy Zsuzsanna
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 005421

HVB Jelzálogbank Zrt.

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)					Adatok ezer forintban
Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b		c	d	e
ESZKÖZÖK (aktívák)					
01	1	PÉNZESZKÖZÖK	90 524		329 061
02	2	ÁLLAMPAPÍROK (03+04. sor)	5 645 402		6 362 019
03	a)	forgatási célú	1 143 962		1 855 214
04	b)	befektetési célú	4 501 440		4 506 805
	2/A.	Állampapírok értékelési különbözete			
05	3	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)	60 233 543		71 669 750
06	a)	látra szóló	16 820		1 963
07	b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	60 216 724		71 667 787
08	ba)	éven belüli lejáratú	6 271 062		15 783 082
09		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	4 909 686		13 061 630
10		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
12	bb)	éven túli lejáratú	53 945 662		55 884 705
13		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	19 522 502		21 792 030
14		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
16	c)	befektetési szolgáltatásból			
17		Ebből: - kapcsoló 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)	20 563 908		26 823 649
20	a)	pénzügyi szolgáltatásból	20 563 908		26 823 649
21	aa)	éven belüli lejáratú	2 833 784		2 902 785
22		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
23		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab)	éven túli lejáratú	17 730 124		23 920 864
25		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
26		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
27	b)	befektetési szolgáltatásból			-
28		Ebből: - kapcsoló 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	be)	egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
	4/A.	Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
35	5	HITELVISZONYT MEGTÉSTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS (36+39)			
36	a)	helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem érve az állampapírokat)			
37	aa)	forgatási célú			
38	ab)	befektetési célú			
39	b)	más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
40	ba)	forgatási célú			
41		Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott			
42		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
43		- visszavásárolt saját kibocsátású			
44	bb)	befektetési célú			
45		Ebből: - kapcsoló 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: - kapcsoló 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			

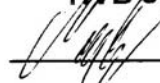

Adatok ezer forintban					
Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
55	8	RÉSZVÉNYEK, RÉSESEDÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN (56+58)			
56	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
57		Ebből - hitelintézetekben lévő részesedés			
58	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
59		Ebből - hitelintézetekben lévő részesedés			
60	9	IMMATERIÁLIS JAVAK (61.-62. sor)	285 726		245 867
61	a)	immateriális javak	285 726		245 867
62	b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
63	10	TÁRGYI ESZKÖZÖK (64+69+74)	1 392		19 388
64	a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			19 388
65	aa)	ingatlanok			
66	ab)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek			14 513
67	ac)	beruházások			4 875
68	ad)	beruházásra adott előlegek			
69	b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	1 392		
70	ba)	ingatlanok			
71	bb)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	1 392		
72	bc)	beruházások			
73	bd)	beruházásra adott előlegek			
74	c)	tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
75	11	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
76	12	EGYÉB ESZKÖZÖK (77+78)	525 492		591 479
77	a)	készletek			
78	b)	egyéb követelések	525 492		591 479
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)	708 950		714 366
84	a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	372 060		535 791
85	b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	336 890		178 575
86	c)	halasztott ráfordítások			
87		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	88 054 938		106 755 579
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 alitételekhez kapcsolódó tételei)	10 881 644		21 463 584
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.)	76 464 344		84 577 629

Sor- szám	A tétel megnevezése		Adatok ezer forintban	
	a	b	Előző év	Előző év (ek) módosításai
			e	d
Adatok ezer forintban				
Tárgyév				
e				
FORRÁSOK (passzívák)				
90	1.	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (89+90+99. sor)	12 336 359	-
91	a)	látra szóló		
92	b)	meghatározott időre leköötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	12 336 359	-
93	ba)	éven belüli lejáratú	567 995	13 277 884
94		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	567 995	13 277 884
95		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
96		- MNB-vel szemben		
97		- elszámolóházzal szemben		
98	bb)	éven túli lejáratú	11 768 364	8 631 360
99		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	8 104 007	8 631 360
100		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
101		- MNB-vel szemben		
201		- 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)	takarékbetétek		
110	aa)	látraszóló		
111	ab)	éven belüli lejáratú		
112	ac)	éven túli lejáratú		
113	b)	egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból		
114	ba)	látra szóló		
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)	tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség		
127	cb)	tőzsdén kívüli 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 ÉRTÉKPAPIROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG (126+133+140)	64 503 980	71 528 180
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	64 503 980	71 528 180
141	ba)	éven belüli lejáratú	1 266 750	8 800 000
142		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		336 980
143		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
144	bb)	éven túli lejáratú	63 237 230	62 728 180
145		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	19 479 690	13 758 080
146		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
147	c)	számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerint 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)	18 819	29 107
155	a)	éven belüli lejáratú	18 819	29 107
156		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
157		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
158		- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása		

Sor- szám	A tétel megnevezése		Adatok ezer forintban	
			Előző év	Előző év (ek) módosításai
			Adatok ezer forintban	
		Tárgyév		
159	b)	éven túli lejáratú		
160		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
161		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
162	4/A	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
163	5.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (156+157+158)	4 855 728	5 154 156
164	a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	929 260	1 285 679
165	b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 926 467	3 868 477
166	c)	halasztott bevételek		
167	6.	CÉLTARTALÉKOK (160+161+162+163. sor)	265 000	322 000
168	a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre		
169	b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövöbeni) kötelezettségekre		
170	c)	általános kockázati céltartalék	265 000	322 000
171	d)	egyéb céltartalék		
172	7.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (165+168+169. sor)		
173	a)	alarendelt kölcsöntőke		
174		Ebből: - kapcsoló 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: - kapcsoló vállalkozással szemben		
179		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
180	8.	JEGYZETT TŐKE	3 000 000	3 000 000
181		Ebből: - visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
182	9.	JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
183	10.	TŐKETARTALÉK (176+177. sor)	782 918	782 918
184	a)	ázsio (részvénykibocsátásból)		
185	b)	egyéb	782 918	782 918
186	11.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	206 986	380 770
187	12.	EREDMÉNYTARTALÉK	744 806	2 085 147
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	1 340 341	1 564 057
193	FORRÁSOK ÖSSZESEN		88 054 938	106 755 579
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)		1 853 565	22 106 991
195	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7.)		75 005 594	71 359 540
196	- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)		6 075 052	7 812 892

Budapest, 2006.február 03.

HVB Jelzálogbank Zrt.

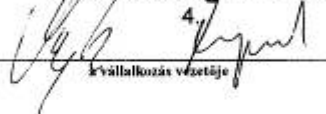
 4. 
a vállalkozás vezetője

HVB Jelzálogbank Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)		Adatok ezer forintban		
Sor-szám	A tábl. megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosított	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	I. Kapott kamatok és kamajellegű bevételek	8 532 613	-	10 147 498
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (lévő) kamatbevételek	419 688	-	491 338
3.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól		-	
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamajellegű bevételek	8 112 925	-	9 656 160
6.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól	886 606	-	852 911
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		-	
8.	II. Fizetett kamatok és kamajellegű ráfordítások	6 132 474	-	6 999 115
9.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól	207 569	-	233 966
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
11.	Kamatkülönbségek (1-2)	2 400 138	-	3 148 383
12.	J. Bevételek értékpapírokból		-	
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.	Kapott (járdó) jutalék- és díjbevételek	328 856		16 783
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	328 856		16 783
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.	III. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	79 654		45 425
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításából	943		3 590
25.	Ebből - kapcsoló vállalkozásnak	943		1 454
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befektetési szolgáltatás ráfordításából (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	78 710		41 835
28.	Ebből - kapcsoló vállalkozásnak	67 121		32 377
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	IV. Pénzügyi műveletek netó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)	132 333		135 364
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	257 926		690 613
32.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
33.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
34.	- értékelési különbözete			
34.	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításából	125 593		555 249
35.	Ebből - kapcsoló vállalkozásnak			
36.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
37.	- értékelési különbözete			
37.	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
38.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
39.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
40.	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszatérítése			
41.	- értékelési különbözete			
41.	d) befektetési szolgáltatás ráfordításából (kereskedési tevékenység ráfordításai)			
42.	Ebből - kapcsoló vállalkozásnak			
43.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
44.	- forgatási célú értékpapírok értékesítése			
45.	- értékelési különbözete			
45.	Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	2 815		547
46.	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	2 093		69
47.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
48.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
49.	b) egyéb bevételek	722		478
50.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
51.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
52.	- költségek értékesítésének visszatérítése			
53.	S. Általános igazgatási költségek	738 327		726 538
54.	a) személyi jellegű ráfordítások	449 480		464 268

55	aa) bérköltség	326 257		334 489
56	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	11 266		13 901
57	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
58	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
59	ac) bérjárulékok	111 957		115 878
60	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
61	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
62	b) egyéb gazdasági költségek (anyagjellegű ráfordítások)	288 846		262 270
63	9. Értékvesztési leírás	98 166		118 580
64	10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	64 421	-	285 133
65	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai			
66	Ebből: - kapcsolattartások			
67	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások			
68	b) egyéb ráfordítások	64 421		285 133
69	Ebből: - kapcsolattartások			
70	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások			
71	- kérelmek értékesítése			
72	kötelezettségekre	66 703		49 555
73	a) értékesítés követelések után	66 703		49 555
74	b) kockázati célú tartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
75	12. Értékvesztés visszatérítés követelések után és kockázati célú tartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
76	a) értékesítés visszatérítés követelések után	25 810		44 221
77	b) kockázati célú tartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	25 810		44 221
78	12/A. Általános kockázati célú tartalék képzés és felhasználás különbözete	72 000		57 000
79	13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolati- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után			
80	14. Értékvesztés visszatérítés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolati- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után			
81	15. Szekciós üzleti tevékenység eredménye	1 770 683		2 063 067
82	Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 1-2+3+4-6+7-b)-8-9-10.b)-11+12-13+14	1 768 590		2 062 998
83	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 7.a)-10.a)	2 093		69
84	16. Rendkívüli bevételek			
85	17. Rendkívüli ráfordítások			
86	18. Rendkívüli eredmény (16-17)			
87	19. Adózás előtti eredmény (+15+18)	1 770 683		2 063 067
88	20. Adófizetési kötelezettség	281 415		325 226
89	21. Adózott eredmény (+19-20)	1 489 268		1 737 841
90	22. Általános tartalék képzése és felhasználása (+)	- 148 927		-173 784
91	23. Eredménytartalék igénybevétele osztalékokra, részesedésre			
92	24. Jóváhagyott osztalék és részesedés			
93	Ebből: - kapcsolattartások			
94	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások			
95	25. Mérleg szerinti eredmény (+21+22+23-24)	1 340 341		1 564 057

HVB Jelzálogbank Zrt.


Kvállalkozás vezetője

Budapest, 2006. február 03.

ezer Ft-ban

Megnevezés		2004. év	2005. év
01.	Kamatbevételek	8 532 613	10 147 498
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	257 926	690 613
03.	+ Egyéb bevételek (értékvesztés-visszaírás kivételével)	331 671	17 330
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei		
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatások bevételei		
06.	+ Osztalék bevétel		
07.	+ Rendkívüli bevétel		
08.	- Kamatráfordítások	6 132 474	6 999 115
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	126 536	558 839
10.	- Egyéb ráfordítások (értékvesztés kivételével)	136 421	342 133
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai	78 710	41 835
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
13.	- Általános igazgatási költségek és értékesítéskor keletkező leírás	836 493	845 118
14.	- Rendkívüli ráf. (ide nem érte a tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség összegét)		
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	281 415	325 226
16.	- Kifizetett osztalék		
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	1 530 161	1 743 175
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása (ha növ. +, ha csökk. -.)	20 931 522	16 664 373
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-23 666 829	-17 767 269
20.	+/- Készlet állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	0	0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	1 704 293	-711 252
22.	+/- Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-3 357 478	-5 365
23.	+/- Beruházások (beleértve az előleget is) állományának változása (ha növ. -, ha csökk. +)		-4 875
24.	+/- Immateriális javak állományának változása (ha növ. -, ha csökk. +)	26 497	39 859
25.	+/- Tárgyie.-ök (a ber.-ök és a ber.-i előlegek kiv.-vel) netto é.-ben beköv. állvált. (ha növ. -, ha csökk.+)	289	-13 121
26.	+/- Aktív időbeli elhat. állvált. (ha növ. -, ha csökk. +)	-246 993	-5 416
27.	+/- Passzív időbeli elhat. állvált. (ha növ. +, ha csökk. -)	2 929 613	298 428
28.	+ Részvénykihozás az eladási árfolyamon *		
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök (tőkeemelés)		
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.	- Bevont saját részvény, vagyonyjegy névértéke		
32.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS (17.-31. sorok)	-148 925	238 537
33.	ebből: - készpénz (forint- és valutapénztár) állományváltozása		
34.	számlapénz (elsz. betét, és egyéb látra szóló betét az MNB-nél vagy más hitelintézetnél) állvált.-sa	-148 925	238 537

Immateriális javak és Tárgyi eszközök állományának alakulása

2005.12.31

adatok eFt-ban

Eszközök	2005.01.01 nyitó összegek		2005. évi növekedések		2005. évi csökkenések		2005-ben elszámolt Écs.		2005.12.31 záró összegek		
	Bruttó érték	Halmazott ÉCS	Nettó érték	Beszerezés Bruttó érték	Egyéb Bruttó érték	Értékesítés Bruttó érték	Egyéb Bruttó érték	Écs.	Bruttó érték	Halmazott Écs.	Nettó érték
Immateriális javak											
- Bérleti jog											
- Egyéb vagyoni jogok											
- Szoftverek	439 535	153 809	285 726	75 744				115 603	515 279	269 412	245 867
összesen	439 535	153 809	285 726	75 744				115 603	515 279	269 412	245 867
Tárgyi eszközök											
Pénzügyi szolg.tárgyi eszközei											
- Ingatlanok	0	0	0	0							
- Egyéb gépek ber., felsz.	1 578	942	636	226				600	1 804	1 542	262
- Számítástechnikai eszk.	804	48	756	20				278	824	326	498
- Ügyviteltechnikai eszk.											
- Bútorok											
- Járművek	0	0	0	15 852				2 099	15 852	2 099	13 753
összesen	2 382	990	1 392	16 098				2 977	18 450	3 967	14 513
Beruházás											
Nem közv.pügyi. szolg. tárgyi eszk.											
- Ingatlanok											
- Egyéb gépek ber., felsz. járművek											
- Számítástechnikai eszk.											
- Ügyviteltechnikai eszk.											
- Bútorok											
- Beruházások											
- Beruházásra adott előlegek											
összesen	2 382	990	1 392	20 973				0	4 875	0	4 875
Tárgyi eszközök összesen	2 382	990	1 392	20 973				2 977	23 355	3 967	19 388
Immateriális és Tárgyi eszközök össz.	441 917	154 799	287 118	96 717	0	0	0	118 580	638 634	273 379	265 255

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2005.

I. Általános rész

1. A Bank bemutatása

A 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. 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 Ingatlankezelő Kft részére. Ennek következtében a Bank többszemélyes Bankká alakult át.

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. 2005. december 31-én 2.999 darab részvény a HVB Bank Hungary Zrt., míg egy darab a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2005. december 31-én:

- belső igazgatósági tagok: dr Nagy Gyula
Rácz Tibor
Lengyel Péter
- külső igazgatósági tagok: dr Matthias Kunsch
dr Doffek Jánosné
Mag. Markus Winkler
dr Bruno Ettenauer
Mag. Reinhard Madlencnik

Az Alapító 1998. június 10-én bocsátotta rendelkezésre a tőrzstőke 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 tőrzstőke és 782.918.306,25 forint tőketartalék befizetést hajtott végre.

A hitelintézet képviselőire jogosult személyek:

- Rácz Tibor (Szeged, Szentháromság u. 75/b.)
- dr Nagy Gyula (1141 Budapest, Vadvirág u. 16.)
- Lengyel Péter (1026 Budapest, Pasaréti út 76.)

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 2005. évi mérlegkészítés időpontja 2006. január 10.

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, a HVB Bank Hungary Zrt. –t jelentik.

3. Választott könyvvizsgáló

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

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 a Bank HVB Hungary Bank Zrt.-nél vezetett forint pénzforgalmi számlájának egyenlege szerepel.

4.2 Értékpapírok

Bankunk értékpapír portfoliójában a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírok szerepelnek.

Az értékpapírokat a Bank lejáratig tartja és beszerzési értéken (a vételár részét képező kamattal csökkentett vételáron) szerepelteti könyveiben. Az értékpapírok egyedi minősítése alapján értékvesztést számol el a Bank, ha az eszköz könyv szerinti értéke

és piaci értéke közötti különbözet veszteségjellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű.

4.3 Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi három területre terjed ki

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

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.

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 a HVB 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.

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 a 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:

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

Az 50 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 átvértékelés 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.

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, mérlegkészítés napjáig be nem folyt kamatokat és egyéb pénzügyi szolgáltatási díjakat – amennyiben a késedelem meghaladja a 30 napot - nem mutatja ki bevételeként, azokat 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.

2005-ben a kapott kamatok és kapott jutalékok között átcsoportosítás történt, ezért a mértékek a korábbi évvel nem összehasonlíthatók. Az átcsoportosított összeg 354.719 ezer 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 a HVB Bank Hungary Zrt. vezeti 2003. január 1. óta. 2005. december 31-én a pénzeszközök állománya 329.061 ezer forint volt.

2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok

2005. december 31-én a következő tőzsdén jegyzett, a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírokat birtokolta a Bank:

Megnevezés	Névérték (eFt)	Könyv szerinti érték (eFt)
2015/A	1.000.000	1.130.996
2007/F	2.700.000	2.646.226
2007/G	700.000	729.583
Befektetési célú		<u>4.506.805</u>
2006/F	1.000.000	928.164
2006/G	1.000.000	927.050
Forgatási célú		<u>1.855.214</u>

Az állampapírok mindegyike dematerializált értékpapír, őrzéstük a HVB Bank Hungary Zrt.-nél történik. A bank tulajdonában 2005. 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 eFt-ban	
	Követelés	Kötelezettség		Kibocsátott jelzáloglevél miatt	Kötelezettség
3 hónapon belül	15.785.045	13.277.884	1.413.789	700.000	
3-12 hónapig	0	0	1.489.000	8.100.000	
1-5 évig	14.611.057	3.905.160	11.054.699	46.637.230	
5 éven túl	41.273.648	4.726.200	12.866.165	16.090.950	
Összesen	71.669.750	21.909.244	26.823.649	71.528.180	

A Bank üzletágai között 2005-ben 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 értékcsélti 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 58.606.157 ezer forint értékben (2004. december 31.: 56.687.422 eFt).

A 71.528.180 ezer forint összegű forrás a Bank által a 2001. és 2005. december 31. között kibocsátott és 2005. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

3.2 Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése

Adatok ezer Ft-ban

	Követelés bruttó értéke	Értékvesztés képzése	Értékvesztés visszaírása	Halmazott értékvesztés	Követelés nettó értéke
Követelés ügylektől	26.903.154	49.555	44.221	79.505	26.823.649

3.3 Deviza eszközök és források

	2004			2005		
	EUR	CHF	eFt	EUR	CHF	eFt
Eszközök	52.314.830	200.151	12.897.175	100.957.319	2.068.602	25.850.739
Források	50.088.290	200.004	12.350.082	100.499.160	2.006.544	25.724.875

A Bank tulajdonában 2005. december 31-én nem volt külföldi értékpapír.

4 Időbeli elhatárolások

4.1 Aktív időbeli elhatárolások

	2004	adatok eFt-ban 2005
Értékpapírokkal kapcsolatos kamatelhatárolás	360.905	334.704
Egyéb bevétel elhatárolás	<u>11.155</u>	<u>201.087</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	<u>372.060</u>	<u>535.791</u>
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	336.890	168.744
Egyéb költség elhatárolás	<u>0</u>	<u>9.831</u>
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	<u>336.890</u>	<u>178.575</u>
Aktív időbeli elhatárolások összesen	<u>708.950</u>	<u>714.366</u>

4.2 Passzív időbeli elhatárolások

	2004	adatok eFt-ban 2005
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	869.003	1.232.239
Egyéb bevételek passzív elhatárolása	<u>60.257</u>	<u>53.440</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	<u>929.260</u>	<u>1.285.679</u>
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	3.921.567	3.868.477
Egyéb költség, ráfordítás elhatárolás	<u>4.901</u>	=
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	<u>3.926.468</u>	<u>3.868.477</u>
Passzív időbeli elhatárolás összesen	<u>4.855.728</u>	<u>5.154.156</u>

5 Készletek

A Bank 2005. december 31-én készlettel nem rendelkezik

6 Tárgyi eszközök

2005-ben a tárgyi eszközök átsorolásra kerültek, mivel ténylegesen a pénzügyi és befektetési tevékenységet szolgálják.

7 Mérlegen kívüli tételek

	2004	adatok eFt-ban 2005
Le nem hívott hitelkeret-vállalati	1.323.595	26.157
Le nem hívott hitelkeret-lakossági	<u>249.378</u>	<u>769.560</u>
Függő kötelezettségek összesen	<u>1.572.973</u>	<u>795.717</u>

8 Függővé tett kamatok

	2004	adatok eFt-ban 2005
Függővé tett kamat	3.674	2.652

9 Nagykokázat

2005. december 31-én érvényben lévő nagyhitelek az 1996. évi CXII. Hitelintézeti törvény alapján:

Adatok MFT-ban	
2005. december 31.	
Szavatoló tőke	6.099
Nagyhitel: szavatoló tőke 10%-a	610
Nagyhitelek együttes összegének maximuma (szavatoló tőke nyolcszorosa)	48.792
Egy hitelfelvevőnek a Bank által kihelyezhető nagyhitelek együttes összege (szavatoló tőke 25%-a)	1.525

Az ügyfelekhez kihelyezett nagyhitelek együttes összege a beszámolási időszak végén 12.995.080 ezer forint volt.

10 Értékvesztés és céltartalék mozgás

adatok eFt					
	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Árfolyamvált.	Záró
Általános kockázati céltartalék	265.000	57.000			322.000
Általános tartalék	206.986	173.784			380.770
Értékvesztés	73.099	49.555	44.221	1.072	79.505

11 Saját kibocsátású értékpapírok

A forintkihelyezések forrásigényét a Bank jelzáloglevél kibocsátásával fedezi. A 2001. év végi 2.000.000 ezer forintos állomány 2002. év végére 9.800.000 ezer forintra nőtt. 2002. novembere óta a kibocsátás nyilvánosan, kibocsátási program keretében és zárt körben egyaránt történik. 2003-ban került sor a nyilvános kibocsátású jelzáloglevelek tőzsdéi 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

2005 december 31-én a forgalomban lévő értékpapírok állománya 71.528.180 ezer forint volt.

Az év első felében két alkalommal vásárolt vissza a Bank saját kibocsátású jelzálogleveléből annak érdekében, hogy a portfólió átlagos kockázata alacsonyabb legyen s eközben a jövedelmezőség ne csökkenjen.

Az év első felében két alkalommal vásárolt vissza a Bank saját kibocsátású jelzáloglevélből annak érdekében, hogy a portfólió átlagos kockázata alacsonyabb legyen s eközben a jövedelmezőség ne csökkenjen.

12 Eredmény és saját tőke

	2004.	2005.
- Adózás előtti eredmény	1.770.683 eFt	2.063.067 eFt
- Adófizetési kötelezettség	-281.415 eFt	- 325.226 eFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-148.927 eFt	- 173.784 eFt
Mérleg szerinti eredmény	1.340.341 eFt	1.564.057 eFt

	2004.	2005.
- Jegyzett tőke	3.000.000 eFt	3.000.000 eFt
- Tőketartalék	782.918 eFt	782.918 eFt
- Eredménytartalék	744.806 eFt	2.085.147 eFt
- Értékelési tartalék	0 eF	0 eFt
- Általános tartalék	206.986 eFt	380.770 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	1.340.341 eFt	1.564.057 eFt
Saját tőke	6.075.052 eFt	7.812.892 eFt

Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok ezer Ft-ban

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	3.000.000			3.000.000
Tőketartalék	782.918			782.918
Általános tartalék	206.986	173.784		380.770
Eredménytartalék	744.806	1.340.341		2.085.147
Mérleg szerinti eredmény	1.340.341	223.716		1.564.057

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

13 Általános igazgatási költségek

	adatok eFt-ban	
	2004.	2005.
Anyagköltség	5.378	6.156
Béreköltség	326.257	334.489
Személyi jellegű egyéb kifizetés	11.266	13.901
Társadalombiztosítási járulék	<u>111.957</u>	<u>115.878</u>
Személyi jellegű ráfordítás összesen	449.480	464.268
Értékcsökkenési leírás	98.166	118.580
Egyéb költségek	283.469	262.270
ebből:		
- bérleti díjak	21.136	32.289
- oktatás, továbbképzés	4.369	2.520
- reklám, hirdetés	13.867	8.545
- jogi, tanácsadói díjak	75.767	71.919
- más vállalkozóknak fizetett díjak	22.391	20.396
- egyéb költségek	145.939	126.601

A költségek között növekedés mutatkozik a bérleti díjak tekintetében, amit az indokol, hogy a Bank területe 2005-ben jelentősen megnőtt.

Csökkent viszont a reklám és hirdetés költsége, mivel a kevesebb jelzaloglevél kibocsátása kevesebb közzétételi kötelezettséget jelentett.

A jogi és tanácsadói díj csökkenését az okozza, hogy 2005-ben már az év elejétől nem merült fel a korábban kötelezően előírt problémamentességi nyilatkozat költsége a 2004. évi jogszabályváltozás miatt.

14 Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások

	2004	2005
Főfoglalkozású munkavállalók	17 fő	22 fő
Főállású nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	15 fő	12 fő
<i>Átlagos állományi létszám</i>	<i>32 fő</i>	<i>34 fő</i>

	2004	2005	adatok eFt-ban
Főfoglalkozású munkavállalók	189.731	191.191	
Nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	136.526	143.298	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	11.266	13.901	

15 Befektetési szolgáltatás ráfordításai

A Bank itt számolja el többek között a jelzáloglevél kibocsátással kapcsolatos költségeket, amelyeket a kibocsátás lebonyolítójának fizet. 2005-ben ez az összeg 36.619 ezer forint (2004-ben: 68.552 eFt) volt.

16 Banki adóalap korrekció

<u>Adóalapot növelő tételek</u>	<u>127,011</u>
Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	118.580
Bírság	56
Egyéb növelő jogcím	8.297
Önellenőrzés miatt	78
<u>Adóalapot csökkentő tételek</u>	<u>157.416</u>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	118.580
2004. évi elhatárolás visszavét miatt	475
Iparűzési adó 50%-a	38.361

17 Egyéb

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2005. évben nem részesültek járandóságban az e minőségükben végzett munkájuk után.

Az Igazgatóság tagjai 2005-ben 41 millió forint összegű, devizában nyújtott (EUR és CHF) hitelben részesültek. Az euro hitel kamata 5,25%, míg a svájci franké 3,75%. Az év folyamán

- 933 ezer forint összegű kamat és
- 621 ezer forint összegű tőke került törlesztésre.

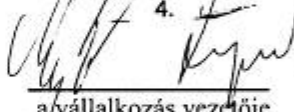
Tekintettel arra, hogy a jelzálogbankok számára a jogszabály nem engedi meg betétek gyűjtését, a Bank nem tagja az Országos Betétbiztosítási Alapnak. Nem tagja továbbá a Befektetővédelmi Alapnak sem.

18 A Bank fontosabb mutatószámai

		2004.	2005.
Saját tőke – fedezettség			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	6,9%	7,3 %
ROE			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	24,5%	22,2%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	49,6%	57,9%
Tőkeáttételi mutató			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	1449,5%	1366,4 %
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	5,6%	5,1%
Likviditási ráta			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	587,0%	97,1%

Budapest, 2006. február 03.

HVB Jelzálogbank Zrt.


4.
a vállalkozás vezetője

ÜZLETI JELENTÉS

2005.

1 Bevezető

Az 1998-ban alapított HVB Jelzálogbank Zrt-t (Bank) a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett többszöri változásokat követően 2002. január 1-től két tulajdonos, a

- HVB Bank Hungary Zrt, valamint a
- SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft

A 2004. év tendenciájához hasonlóan 2005-ben tovább nőtt a lakáshitelezésben a devizafinanszírozás szerepe, különösen a lakossági használt lakásvásárlások tekintetében. Ennek ellenére 2005-ben a Bankban a lakásfinanszírozásban továbbra is a támogatott forintHITELEK domináltak. A Bank meghatározó szerep betöltésére törekszik kijelölt piaci szegmensekben, 2005-ben a piacon lévő jelzáloglevelekben a részesedése 5,6% volt. A kibocsátott jelzáloglevelek 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 biztosítékául a finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A Bank üzleti tevékenységét 2005-ben – a korábbi évekhez hasonlóan - a következő területeken fejte ki:

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

2.1.1 Üzleti ingatlan-finanszírozás

A vállalati ügyfelek részére továbbra is 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 kölcsön célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása, értékesítésre történő építés, illetve fejlesztés, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés. A kölcsönök elsősorban a Bank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek biztosítására további ingatlanhoz, a konkrét projekthez kapcsolódó biztosítékokat is kiköt a Jelzálogbank.

2005-ben jelentősen nőtt ezen ingatlanok finanszírozási igénye, az évvégi állomány több mint másfélszerese volt a megelőző évinek. Az elmúlt évhez hasonlóan 2006-ban is dinamikus növekedést tervezünk ezen a területen új projektek bevonásával és új ingatlanfejlesztő cégek kiszolgálásával.

2.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A Bankot sújtó versenyhátrány megszűntével, 2000-ben került kifejlesztésre a lakásfinanszírozási termék. A terméket azon devizabelföldi 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 főként svájci frankban, vesznek fel hitelt.

Tovább erősítette ezt az álláspontot, hogy a jelentős kereskedelmi bankoknál rendkívüli mértékben megnőtt a lakossági devizahitelek kihelyezése, többszörösen túlszárnyalva a forintbitelek nagyságrendjét.

A várakozásokkal szemben azonban jelentős növekedés volt tapasztalható a Bank lakossági hitelállományának növekedésében, aminek alapvetően két oka van:

- egyrészt hogy a Bank a vártnál több lakóingatlan vevőhitelezésében tudott részt venni,
- másrészt pedig a Bank a lakosság számára kizárólag új lakást finanszíroz és ezeknél a vásárlók nagy része kihasználja az állami támogatás kedvezményét.

A következő évekre folyamatos volumenbővülést tervezünk részben új építetöket akvirálunk, részben pedig idegen projektek keresztfinanszírozása révén.

2.1.3 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 némileg 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 finanszírozás iránt.

A következő években dinamikus növekedést kívánunk elérni a területen az alábbi két módon

- egyrészt előrejelzések szerint várható, hogy a támogatott forinthitelek iránt ismét nő az igény a devizák árfolyam- illetve kamatváltozása miatt,
- másrészt pedig növelni szeretnénk a devizaalapú refinanszírozás részarányát.

A legnagyobb súlyt – mind volumenben, mind pedig eredményesség szempontjából - a Bank tevékenységében 2005-ben is az önálló zálogjog vásárláson alapuló refinanszírozás képviselte.

3 Forrásbevonás

3.1 Jelzáloglevél

2005-ben a bank 18,5 milliárd forint összegben bocsátott ki jelzáloglevelet és ezzel 2005. december 31-én 71,5 milliárd forintot tett ki a Bank által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek összege. Ezek az értékpapírok részben zárt, részben nyílt kibocsátásúak.

Az elmúlt időszakokban a devizahitelezés térnyerése miatt egyre erősödött az az igény, hogy a Bank devizában is bocsáthasson ki jelzáloglevelet megteremtve ezzel a devizahitelek részbeni forrását. 2005. áprilisában történt meg az első euro alapú jelzáloglevél kibocsátása Luxemburgban 15 millió euro összegben.

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.

3.3 Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje 2005. december 31-én 6.052 millió forint volt az előző év végi 4.534 millió forinttal szemben. A növekedés oka a 2005. évi kiemelkedő eredmény, amelyből 1.564 millió forint eredménytartalékba, 174 millió forint pedig az általános tartalékba kerül.

4 Számítástechnikai fejlesztés

2005-ben tovább folytatódtak az informatikai fejlesztések, folyamatosan segítve ezzel az üzleti területek aktivitását.

Új jogszabályi előírás miatt indult el a legjelentősebb fejlesztés, mivel a jelzálogbankoknál 2006. január 1-től a fedezeteknek nettó jelenértéken is meg kell felelniük az előírásoknak.

Várhatóan 2006-ban a legjelentősebb fejlesztés a Basel II előírásaihoz szükséges megfelelés előkészítése lesz, illetve az új banki termékek számítástechnikai támogatottságának a megteremtése.

Budapest, 2006. február 03.

HVB Jelzálogbank Zrt.
4.

.....
a vállalkozás vezetője

3. 2006. ÉVRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ



**Független Könyvvizsgálói Jelentés
az UniCredit Jelzálogbank Zrt.
2006. 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 (korábban: HVB) Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának

Elvégeztük az UniCredit (korábban: HVB) Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „a Bank”) mellékelt 2006. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2006. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 102.723 mFt, a mérleg szerinti eredmény 1.638 mFt nyereség – , az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó 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 éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A könyvvizsgáló felelőssége 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 bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló 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 az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék (vélemény) megadásához.



Záradék (vélemény)


A könyvvizsgálat során az UniCredit (korábban: HVB) 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 (korábban: HVB) Jelzálogbank Zrt. 2006. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2007. március 6.

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



John Varsanyi
Partner



Nagy Zsuzsanna
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 005421



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

This translation has been prepared solely for the information of the Board members of UniCredit Jelzálogbank Zrt. and can not be distributed to any other party.

Independent Auditors' Report

To the shareholder of UniCredit (earlier HVB) Jelzálogbank Zrt.

We have audited the 2006 annual report of UniCredit (earlier HVB) Jelzálogbank Zrt. (hereinafter referred to as "the Bank"), which comprises the balance sheet as at December 31, 2006, which shows total assets of MHUF 102,723 and retained profit for the year of MHUF 1,638, and the income statement for the year then ended, and the supplementary notes including a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the annual report in accordance with the provisions of the Act on Accounting and accounting principles generally accepted in Hungary. This responsibility includes designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of the annual report that is free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

The auditor's responsibility is to express an opinion on the annual report based on the audit and to assess whether the business report is consistent with the annual report. We conducted our audit in accordance with the Hungarian National Standards on Auditing and applicable laws and regulations in Hungary. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the annual report is free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual report. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the annual report, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the annual report in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the annual report. Our work with respect to the business report was limited to the aforementioned scope, and did not include a review of any information other than that drawn from the audited accounting records of the Bank. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

KPMG Hungária Kft., a Hungarian limited liability company incorporated under the Hungarian Companies Act is a member of KPMG International, a Swiss cooperative. Company registration: Budapest, no 01-09-063183



Opinion

We have audited the Bank's annual report, its components and elements and their accounting and documentary support in accordance with Hungarian National Standards on Auditing and gained sufficient and appropriate evidence that the annual report has been prepared in accordance with the provisions of the Act on Accounting and accounting principles generally accepted in Hungary. In our opinion, the annual report gives a true and fair view of the financial position of UniCredit (earlier HVB) Jelzálogbank Zrt. as of December 31, 2006, and of its financial performance and of the result of its operations for the year then ended. The business report is consistent with the disclosures in the annual report.

6 March 2007

KPMG Hungária Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.
Chamber registration number: 000202

John Varsanyi
John Varsanyi
Partner

Nagy Zsuzsanna
Nagy Zsuzsanna
Registered Auditor
Identification number: 005421

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)		Adatok millió forintban		
Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	ESZKÖZÖK (aktívák)			
01	1 PÉNZESZKÖZÖK	329		368
02	2 ÁLLAMPAPIROK (03+04. sor)	6 362		11 302
03	a) forgatási célú	1 855		7 369
04	b) befektetési célú	4 507		3 933
	2/A. Állampapírok értékelési különbözete			
05	3 HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)	71 670		59 481
06	a) látra szóló	2		6
07	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	71 668		59 475
08	ba) éven belüli lejáratú	15 783		7 217
09	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	13 062		5 688
10	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11	- MNB-vel szemben			
	- elszámoló házzal szemben			
12	bb) éven túli lejáratú	55 885		52 258
13	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	21 792		29 478
14	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15	- MNB-vel szemben			
	- elszámoló házzal szemben			
16	c) befektetési szolgáltatásból			
17	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
18	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
	- elszámoló házzal szemben			
	3/A. Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
19	4 ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (20+27)	26 824		29 831
20	a) pénzügyi szolgáltatásból	26 824		29 831
21	aa) éven belüli lejáratú	2 903		2 083
22	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab) éven túli lejáratú	23 921		27 748
25	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
26	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
27	b) befektetési szolgáltatásból			
28	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
29	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
30	ba) tőzsdei 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	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
	4/A. Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
35	5 HITELVISZONYT MEGTÉSTESÍTŐ ÉRTÉKPAPIROK, 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: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott			
42	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
43	- visszavásárolt saját kibocsátású			
44	bb) befektetési célú			
45	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott			
46	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
	5/A. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete			
47	6 RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPIROK (48+51)			
48	a) részvények, részeseések forgatási célra			
49	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott			
50	- egyéb részeseési 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, RÉZSEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA (55+57)			
55	a) részvények, részeseések befektetési célra			
56	Ebből: - hitelintézetekben lévő részeseés			
57	b) befektetési célú részvények, részeseések értékhelyesbítése			
58	Ebből: - hitelintézetekben lévő részeseés			
	7/A. Befektetési célú részvények, részeseések értékelési különbözete			

Adatok millió forintban

Sor- szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
55	8	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDÉSEK 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)	246		238
61	a)	immateriális javak	246		238
62	b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
63	10	TÁRGYI ESZKÖZÖK (64+69+74)	20		56
64	a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	20		56
65	aa)	ingatlanok			47
66	ab)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	15		9
67	ac)	beruházások	5		
68	ad)	beruházásra adott előlegek			
69	b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
70	ba)	ingatlanok			
71	bb)	muszaki 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)	591		515
77	a)	készletek			
78	b)	egyéb követelések	591		515
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)	714		932
84	a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	536		773
85	b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	178		159
86	c)	halasztott ráfordítások			
87		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	106 756		102 723
88	EBBŐL:	(1.+2.a)+3.a)+3.b.a)+3c.)+4.a.a)+4.b)+5.a.a)+5.b.a)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A, és 12/B előbbi altételekhez kapcsolódó tétel)	21 463		17 558
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 altételekhez kapcsolódó értékkel.)	84 579		84 233

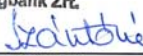
Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	e	d	e
	FORRÁSOK (passzívák)			
90	1. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (89+90+99. sor)	21 910		17 251
91	a) látra szóló			
92	b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	21 910	-	17 251
93	ba) éven belüli lejáratú	13 279		5 581
94	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	13 279		5 581
95	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
96	- MNB-vel szemben			
97	- elszámolóházzal szemben			
98	bb) éven túli lejáratú	8 631		11 670
99	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	8 631		11 670
100	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	- MNB-vel szemben			
201	- elszámolóházzal szemben			
103	c) befektetési szolgáltatásból			
104	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
105	- egyéb részeseési 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) látraszóló			
111	ab) éven belüli lejáratú			
112	ac) éven túli lejáratú			
113	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból			
114	ba) látra szóló			
115	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
116	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
117	bb) éven belüli lejáratú			
118	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
119	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
120	bc) éven túli lejáratú			
121	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
122	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
123	c) befektetési szolgáltatásból			
124	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
125	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
126	ca) tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
127	cb) tőzsdén kívüli 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 ÉRTÉKPAPIROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG (126+133+140)	71 528		70 851
133	a) kibocsátott kötvények			
134	aa) éven belüli lejáratú			
135	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
136	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
137	ab) éven túli lejáratú			
138	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
139	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
140	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	71 528		70 851
141	ba) éven belüli lejáratú	8 800		4 129
142	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	337		1 250
143	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
144	bb) éven túli lejáratú	62 728		66 722
145	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	13 758		17 703
146	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
147	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok			
148	ca) éven belüli lejáratú			
149	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
150	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
151	cb) éven túli lejáratú			
152	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
153	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
154	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK (148+152)	29		23
155	a) éven belüli lejáratú	29		23
156	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
157	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
158	- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása			

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel 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 (156+157+158)	5 154		4 649
164	a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 286		1 306
165	b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 868		3 343
166	c)	halasztott bevételek			
167	6.	CÉLTARTALÉKOK (160+161+162+163. sor)	322		316
168	a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
169	b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
170	c)	általános kockázati céltartalék	322		316
171	d)	egyéb céltartalék			
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 névértéken			
182	9.	JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
183	10.	TŐKETARTALÉK (176+177. sor)	783		783
184	a)	ázsó (részvénykielégítésből)			
185	b)	egyéb	783		783
186	11.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK			
187	12.	EREDMÉNYTARTALÉK			
188	13.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	2 085		3 649
189	14.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
190	a)	érték helyesbítés értékelési tartaléka			
191	b)	valós értékelés értékelési tartaléka			
192	15.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 564		1 638
193	FORRÁSOK ÖSSZESEN		106 756		102 723
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)		22 108		9 733
195	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7.)		71 359		78 392
196	- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)		7 813		9 633

Budapest, 2007.március 6.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
4. 
Vezérigazgató Főkönyvelő

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	10 148		9 740
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	492		693
3.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 656		9 047
6.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	853		874
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
8.	2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6 999		6 673
9.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	234		420
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
11.	Kamatkülönbözet (1-2)	3 149		3 067
12.	3. Bevételek értékpapírokból			
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	17		20
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	17		20
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 díjrófordítások	46		60
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	4		24
25.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1		1
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	42		36
28.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	32		29
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6 a)-6. b)+6. c)-6. d)	136		411
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	692		456
32.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
33.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
	- értékelési különbözet			
34.	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	556		45
35.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak			
36.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
	- értékelési különbözet			
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 különbözet			
41.	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
42.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak			
43.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
44.	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése			
	- értékelési különbözet			
45.	7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	0		9
46.	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei			4
47.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
48.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
49.	b) egyéb bevételek			5
50.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			4
51.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
52.	- készletek értékvesztésének visszairása			
53.	8. Általános igazgatási költségek	726		730
54.	a) személyi jellegű ráfordítások	464		478

55	aa) bérköltség	334	334
56	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	14	24
57	Ebből: - társadalombiztosítási költségek		
58	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
59	ac) bérjárulékok	116	120
60	Ebből: - társadalombiztosítási költségek		
61	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	262	252
63	9. Értécsökkenési leírás	119	150
64	10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	285	304
65	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
66	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
67	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
68	b) egyéb ráfordítások	285	304
69	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
70	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
71	- készletek értékesítése		
72	<i>kötelezettségekre</i>	50	161
73	a) értékesítés követelések után	50	161
74	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		
75	12. Értékesítés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	44	78
76	a) értékesítés visszairás követelések után	44	78
77	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		
78	12/A. Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	57	-6
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	2 063	2 186
82	Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 1-2+3+4-5+6+7.b)-8-9-10.b)-11+12-13+14	2 063	2 182
83	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 7.a)-10.a)	-	4
84	16. Rendkívüli bevételek		
85	17. Rendkívüli ráfordítások		
86	18. Rendkívüli eredmény (16-17)		
87	19. Adózás előtti eredmény (±15±18)	2 063	2 186
88	20. Adófizetési kötelezettség	325	366
89	21. Adózott eredmény (±19-20)	1 738	1 820
90	22. Általános tartalék képzése és felhasználása (±)	- 174	-182
91	23. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre		
92	24. Jávahagyott osztalék és részesedés		
93	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
94	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
95	25. Mérleg szerinti eredmény (±21±22+23-24)	1 564	1 638

Budapest, 2007.március 6.

Unicredit Jelzálogbank Zrt.
4.
Vezérigazgató Főkönyvelő

Cash-flow

millió Ft-ban

Megnevezés		2005. év	2006. év
01.	Kamatbevételek	10 147	9 741
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	691	456
03.	+ Egyéb bevételek (értékvesztés-visszairás kivételével)	17	29
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei		
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatások bevételei		
06.	+ Osztalék bevétel		
07.	+ Rendkívüli bevétel		
08.	- Kamatráfordítások	6 999	6 673
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	559	68
10.	- Egyéb ráfordítások (értékvesztés kivételével)	342	295
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai	42	36
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
13.	- Általános igazgatási költségek és értékcsökkenési leírás	845	883
14.	- Rendkívüli ráf. (ide nem értve a tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség összegét)		
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	325	366
16.	- Kifizetett osztalék		
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	1 743	1 905
18.	+,- Kötelezettség állományváltozása (ha növ. +, ha csökk. -.)	16 664	-5 348
19.	+,- Követelés állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-17 767	9 192
20.	+,- Készlet állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)		
21.	+,- Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-711	-5 514
22.	+,- Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-5	573
23.	+,- Beruházások (beleértve az előleget is) állományának változása (ha növ. -, ha csökk. +)	-5	5
24.	+,- Immateriális javak állományának a változása (ha növ. -, ha csökk. +)	40	8
25.	+,- Tárgyie.-ök (a ber.-ok és a ber.-i előlegek kiv.-vel) netto é.-ben beköv. állvált. (ha növ. -, ha csökk.+)	-13	-41
26.	+,- Aktív időbeli elhat. állvált. (ha növ. -, ha csökk. +)	-5	-236
27.	+,- Passzív időbeli elhat. állvált. (ha növ. +, ha csökk. -)	298	-505
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)	239	39
33.	ebből: - készpénz (forint- és valutapénztár) állományváltozása		
34.	- számlapénz (elsz. betét, és egyéb látra szóló betét az MNB-nél vagy más hitelintézetnél) állvált.-sa	239	39

Immateriális javak és tárgyi eszközök állományának alakulása

2006.12.31

adatok millió Ft-ban

Eszközök	2006.01.01 nyitó összegek			2006.évi növekedések			2006.évi csökkenések			2006-ban elszámolt Ecs.		2006.12.31 záró összegek	
	Bruttó érték	Halmozott ÉCS	Nettó érték	Beszerzés	Egyéb Bruttó érték	Egyéb	Értékesítés	Bruttó érték Elisz.écs.	Bruttó érték Elisz.écs.	Egyéb Elisz.écs.	Bruttó érték	Halmozott Ecs.	Nettó érték
Immateriális javak													
- Bérleti jog													
- Egyéb vagyoni jogok													
- Szoftverek	515	269	246	138							146	415	238
összesen	515	269	246	138							146	415	238
Tárgyi eszközök													
Pénzügyi szolg.tárgyi eszközei													
- Ingatlanok					47								47
- Egyéb gépek ber., felsz.	2	2										2	2
- Számítástechnikai eszk.	1											1	1
- Ügyviteltechnikai eszk.													
- Bútorok													
- Járművek	16	2	14	3			7	3			4	12	3
összesen	19	4	14	50			7	3			4	62	6
Beruházás													
Nem közv.pügyi. szolg. tárgyi eszk.	5		5	9					14				
- Ingatlanok													
- Egyéb gépek ber., felsz., járművek													
- Számítástechnikai eszk.													
- Ügyviteltechnikai eszk.													
- Bútorok													
- Beruházások													
- Beruházásra adott előlegek													
összesen	24	4	19	59			7	3	14		4	62	6
Tárgyi eszközök összesen													
Immateriális javak és tárgyi eszközök összesen	539	273	265	197			7	3	14		150	715	294

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2006.

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-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 bankcsoportjához, az UniCredit Grouphoz. Az UniCredit Európa 20 országában van jelen, régiókban piacvezető.

2007. február 1-től a Bank neve megváltozik, 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. 2006. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a HVB Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2006. december 31-én:

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

- belső igazgatósági tagok: dr Nagy Gyula
Lengyel Péter
- külső igazgatósági tagok:
dr Patai Mihály
Radványi Ágnes
Mag. Markus Winkler
Rácz Tibor
Mag. Reinhard Madlencnik

A hitelintézet képviselőjére jogosult személyek:

- dr Nagy Gyula (1141 Budapest, Vadvirág u. 16.)
- Lengyel Péter (1026 Budapest, Pasaréti út 76.)

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 2006. évi mérlegkészítés időpontja 2007. január 10.

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 mérleg sorok minden esetben a Bank anyabankját, a HVB Bank Hungary Zrt. –t jelentik.

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

3. Választott könyvvizsgáló

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

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 a Bank HVB Hungary Bank 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 különbséget 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 kerültek átértékelésre, amennyiben az értékelési különbséget pozitív akkor azt a bank értékelési különbözetként mutatja ki az értékelési tartalékkal szemben. Amennyiben a piaci érték alacsonyabb a bekerülési értéknél, s ezen negatív különbséget 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 különbséget 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 három területre terjed ki

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

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.

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 a HVB 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 különbség mutatkozik. Amennyiben a követelés várható megtérülése jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbséggel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenti a Bank. A visszairás összeg azonban nem haladhatja meg a korábban értékvesztésként elszámolt összeget.

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 a 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:

- ingatlanok 2%

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

- 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 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.

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.

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

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 un. 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, mérlegkészítés napjáig be nem folyt kamatokat és egyéb pénzügyi szolgáltatási díjakat – amennyiben a késedelem meghaladja a 30 napot - nem mutatja ki bevételeként, azokat 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 a HVB Bank Hungary Zrt. vezeti 2003. január 1. óta. 2006. december 31-én a pénzeszközök állománya 367.960 ezer forint volt.

2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok

Megnevezés	Névérték e Ft	Könyvszerinti érték e Ft	Mérlegsor
2007/F	2.700.000	2.646.227	Forgatási cél
2007/G	700.000	729.583	Forgatási célú
Lejáratig tartott államkötvények		3.375.810	
2007/F	3.950.850	3.993.198	Forgatási célú
2009/F	1.000.000	964.152	Befektetési célú
2011/B	800.000	770.607	Befektetési célú
2015/A	2.000.000	2.198.598	Befektetési célú
Értékesíthető pénzügyi eszközök		7.926.555	

Az értékesíthető pénzügyi eszközök portfoliójának év végi, piaci árfolyamon számított értéke 104 millió forinttal alacsonyabb a könyvszerinti értéknél. Mivel ez a negatív különbség nem jelentős és nem tartós, a Bank nem számolt el értékvesztést 2006-ban.

Az állampapírok mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Bank Zrt-nél (korábban HVB Bank Hungary Zrt) történik.
A bank tulajdonában 2006. 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 eFt-ban
	Követelés	Kötelezettség		Kibocsátott jelzáloglevé I miatt
3 hónapon belül	7.223.973	5.581.470	122.066	1.300.000
3-12 hónapig	0	0	1.961.000	2.829.000
1-5 évig	39.774.655	7.557.304	15.264.647	56.837.230
5 éven túl	12.483.000	4.112.200	12.483.000	9.884.500
Összesen	59.481.628	17.250.974	29.830.740	70.850.730

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

A Bank üzletágai között 2006-ban 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 54.925.596 ezer forint értékben (2005. december 31.: 58.606.157 eFt).

A 70.850.730 ezer forint összegű forrás a Bank által a 2001. és 2006. december 31. között kibocsátott és 2006. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

3.2 Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése

Adatok ezer Ft-ban

	Követelés bruttó értéke	Értékvesztés képzése	Értékvesztés visszairása	Halmazott értékvesztés	Követelés nettó értéke
Követelés ügyfelektől	29.972.565	161.337	77.813	159.419	29.813.146

3.3 Deviza eszközök és források

	2006		eFt	Összesen e Ft-ban
	EUR	CHF		
Eszközök	19.586.855	1.301.884	81.834.269	102.723.008
Források	19.543.528	1.570.916	81.608.564	102.723.008
	2005		eFt	Összesen e Ft-ban
	EUR	CHF		
Eszközök	25.514.943	335.796	80.904.840	106.755.579
Források	25.399.153	325.722	81.030.704	106.755.579

A Bank tulajdonában 2006. december 31-én nem volt külföldi értékpapír.

4 Időbeli elhatárolások

4.1 Aktív időbeli elhatárolások

	2005	adatok eFt-ban 2006
Értékpapírokkal kapcsolatos kamatelhatárolás	334.704	681.112
Egyéb bevétel elhatárolás	<u>201.087</u>	<u>92.391</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	<u>535.791</u>	<u>773.503</u>
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	168.744	140.538
Egyéb költség elhatárolás	<u>9.831</u>	<u>18.235</u>
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	<u>178.575</u>	<u>158.773</u>
Aktív időbeli elhatárolások összesen	<u>714.366</u>	<u>932.276</u>

4.2 Passzív időbeli elhatárolások

	2005	adatok eFt-ban 2006
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	1.232.239	1.285.610
Egyéb bevételek passzív elhatárolása	<u>53.440</u>	<u>107.206</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	<u>1.285.679</u>	<u>1.392.816</u>
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	3.868.477	3.256.236
Egyéb költség, ráfordítás elhatárolás	=	=
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	<u>3.868.477</u>	<u>3.256.236</u>
Passzív időbeli elhatárolás összesen	<u>5.154.156</u>	<u>4.649.052</u>

5 Készletek

A Bank 2006. december 31-én készlettel nem rendelkezik.

6 Mérlegen kívüli tételek

	adatok eFt-ban	
	2005	2006
Le nem hívott hitelkeret-vállalati	26.157	10.576
Le nem hívott hitelkeret-lakossági	<u>769.560</u>	<u>1.895.265</u>
Függő kötelezettségek összesen	<u>795.717</u>	<u>1.905.841</u>

7 Függővé tett kamatok

	adatok eFt-ban	
	2005	2006
Függővé tett kamat	2.652	3.824

8 Nagykockázat

2006. december 31-én érvényben lévő nagyhitelek az 1996. évi CXII. Hitelintézeti törvény alapján:

	Adatok MFT-ban 2006. december 31.
Szavatoló tőke	7.845
Nagyhitel: szavatoló tőke 10%-a	784
Nagyhitelek együttes összegének maximuma (szavatoló tőke nyolcszorosa)	62.760
Egy hitelfeltevőnek a Bank által kihelyezhető nagyhitelek együttes összege (szavatoló tőke 25%-a)	1.961

Az ügyfelekhez kihelyezett nagyhitelek együttes összege a beszámolási időszak végén 10.422 ezer forint volt.

9 Értékvesztés és céltartalék mozgás

adatok eFt

	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Árfolyamváltás	Záró
Általános kockázati céltartalék	322.000	-	-6.000		316.000
Általános tartalék	380.770	182.032			562.802
Értékvesztés	79.505	161.337	77.813	3.610	159.419

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

2006 december 31-én a forgalomban lévő értékpapírok állománya 70.850.730 ezer forint volt.

11 Eredmény és saját tőke

	2005.	2006.
- Adózás előtti eredmény	2.063.067 eFt	2.186.346 eFt
- Adófizetési kötelezettség	-325.226 eFt	- 366.022 eFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-173.784 eFt	- 182.032 eFt

Mérleg szerinti eredmény **1564.057 eFt** **1.638.292 eFt**

	2005.	2006.
- Jegyzett tőke	3.000.000 eFt	3.000.000 eFt
- Tőketartalék	782.918 eFt	782.918 eFt
- Eredménytartalék	2.085.147 eFt	3.649.204 eFt
- Értékelési tartalék	0 eFt	0 eFt
- Általános tartalék	380.770 eFt	562.802 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	1.564.057 eFt	1.638.292 eFt

Saját tőke **7.812.892 eFt** **9.633.216 eFt**

Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok ezer Ft-ban

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	3.000.000			3.000.000
Tőketartalék	782.918			782.918
Általános tartalék	380.770	182.032		562.802
Eredménytartalék	2.085.147	1.564.057		3.649.204
Mérleg szerinti eredmény	1.564.057	1.638.292	1.564.057	1.638.292

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

12 Általános igazgatási költségek

adatok eFt-ban

	2005.	2006.
Anyagköltség	6.156	7.602
Béreköltség	334.489	
333.430		
Személyi jellegű egyéb kifizetés	13.901	
23.742		
Társadalombiztosítási járulék	<u>115.878</u>	<u>120.374</u>
Személyi jellegű ráfordítás összesen	464.268	477.546
Értékcsökkenési leírás	118.580	150.253
Egyéb költségek	262.270	252.040
ebből:		
- bérleti díjak	32.289	38.253
- oktatás, továbbképzés	2.520	
2.340		
- reklám, hirdetés	8.545	7.638
- jogi, tanácsadói díjak	71.919	
74.451		
- más vállalkozóknak fizetett díjak	20.396	29.351
egyéb költségek	126.601	100.007

A személyi jellegű költségek növekedése 2006-ban igen kismértékű volt, nem érte el a 3%-ot.

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

A költségek között növekedés mutatkozik a bérleti díjak tekintetében, amit az indokol, hogy a Bank területe 2006-ben nőtt 2005-höz képest.

Csökkent viszont a reklám és hirdetés költsége, mivel a kevesebb jelzáloglevél kibocsátása kevesebb közzétételi kötelezettséget jelentett, valamint a jogszabály a korábbi kettő helyett egy sajtóorgánumban ír elő közzétételt.

A jogi és tanácsadói díj növekedését nagyrészt az okozta, hogy a 2006-ban elhatározott stratégia módosítását szolgáló új termékek, üzletágak kialakításához külső szakemberek munkájára is szükség volt.

13 Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások

	2005	2006
Főfoglalkozású munkavállalók	22 fő	23 fő
Főállású nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	12 fő	13 fő
<i>Átlagos állományi létszám</i>	<i>34 fő</i>	<i>36 fő</i>

adatok eFt-ban

	2005	2006
Főfoglalkozású munkavállalók	191.191	251.740
Nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	143.298	81.690
Személyi jellegű egyéb kifizetések	13.901	23.742

14 Befektetési szolgáltatás ráfordításai

A Bank itt számolja el többek között a jelzáloglevél kibocsátással kapcsolatos költségeket, amelyeket a kibocsátás lebonyolítójának fizet. 2006-ban ez az összeg 31.955 ezer forint (2005-ben: 36.619 eFt) volt.

15 Banki adóalap korrekció

<u>Adóalapot növelő tételek</u>	<u>161.855</u>
Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	154.782
Bírság	793
Egyéb növelő jogcím	6.265
Önellenőrzés miatt	15
<u>Adóalapot csökkentő tételek</u>	<u>236.979</u>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	154.782
2005. évi elhatárolás visszavét miatt	5.472
Iparűzési adó 100%-a	
76.725	

16 Egyéb

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2006. évben nem részesültek járandóságban az e minőségükben végzett munkájuk után.

Az Igazgatóság tagjai 2006-ban nem részesültek hitelben. A korábban 1 fő igazgatósági tagnak nyújtott devizahittel kapcsolatban


- 1.789 ezer forint összegű kamat és
- 6.303 ezer forint összegű tőke került törlesztésre.

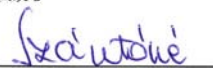
Tekintettel arra, hogy a jelzálogbankok számára a jogszabály nem engedi meg betétek gyűjtését, a Bank nem tagja az Országos Betétbiztosítási Alapnak. Nem tagja továbbá a Befektetővédelmi Alapnak sem.

17 A Bank fontosabb mutatószámai

		2005.	2006.
Saját tőke – fedezettség			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	7,3 %	9,4 %
ROE			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	22,2%	18,9
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	57,9%	60,7%
Tőkeáttételi mutató			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	1366,4%	1066,3%
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	5,1%	4,9 %
Likviditási ráta			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	97,1%	180,4%

Budapest, 2007. március 6.


 Vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
 4.

 Főkönyvelő

ÜZLETI JELENTÉS

1 Bevezető

Az 1998-ban alapított UniCredit Jelzálogbank Zrt – korábban HVB Jelzálogbank Zrt - (továbbiakban Bank) a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett többszöri változásokat követően 2006. december 31-én az UniCredit Bank Hungary Zrt (korábban HVB Bank Hungary Zrt) tulajdonában volt.

Az elmúlt évek tendenciájához hasonlóan 2006-ban is tovább nőtt a lakáshitelezésben a devizafinanszírozás szerepe, különösen a lakossági használt lakásvásárlások tekintetében. Ez az előtörlesztések nagyságrendjéből is látható, mivel sok esetben a magánszemélyek a korábbi forintHITELEKRŐL is áttérnek devizából finanszírozott hitekre. A Bank saját finanszírozású lakossági hiteleinek esetében az állománynak mindössze 10,1%-a devizahitel, a további kb 90 %-ot pedig forintban nyújtotta.

A kibocsátott jelzáloglevelek 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 biztosítékául a finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A Bank üzleti tevékenységét 2006-ban – a korábbi évekhez hasonlóan – alapvetően a következő területeken fejtette ki:

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

Az év közepén a Bank igazgatósága a megváltozott piaci körülmények és a jelentős jogszabályi módosulások miatt úgy döntött, hogy felülvizsgálja a bank korábbi stratégiáját. A felülvizsgálat befejeződött és elfogadták olyan új üzleti megoldások, üzlettípusok bevezetését amelyekkel várhatóan követni tudjuk a megváltozott piaci igényeket.

Ennek egyik eredményeként 2006. novemberében beindult a birtokfejlesztési hitelezés és az év végén úgy látszik, hogy nagy az érdeklődés e termék iránt. Terveink szerint 2007-ben már meghatározó termék lesz ez a hitelfajta.

2.1.1 Üzleti ingatlan-finanszírozás

A vállalati ügyfelek részére továbbra is 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 kölcsön célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása, értékesítésre történő építés, illetve fejlesztés, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés. A kölcsönök elsősorban 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.

Míg 2005-ben jelentősen növekvő ingatlanfinanszírozási igény mutatkozott, 2006-ban csökkent a kihelyezett állomány az előtörlesztések miatt. A következő évre nem tervezzük a terület jelentős bővülését, várhatóan a lakossági finanszírozás és az új típusú refinanszírozás állománya fog bővülni.

2.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A Bankot sújtó versenyhátrány megszűntével, 2000-ben került kifejlesztésre a lakásfinanszírozási termék. A terméket azon devizabelföldi 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 főként svájci frankban, vesznek fel hitelt.

Tovább erősítette ezt az álláspontot, hogy a jelentős kereskedelmi bankoknál rendkívüli mértékben megnőtt a lakossági devizahitelek kihelyezése, többszörösen túlszámnyalva a forintbitelek nagyságrendjét.

A várakozásokkal szemben azonban jelentős növekedés volt tapasztalható a Bank lakossági hitelállományának növekedésében már 2005-ben is, ami tovább javult 2006-ban. Az állománynövekedés 32%-ot tett ki, amit új konstrukciók bevezetése és új ügyfélkör megszerzése indokol.

A következő évekre folyamatos volumenbővülést tervezünk részben új építetők akvirálása, részben pedig idegen projektek keresztfinanszírozása révén. Az év végén meglévő még ki nem folyósított hitelállomány azt mutatja, hogy továbbra is van igény az új lakások finanszírozására.

2.1.3 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 fedezetül 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 némileg 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 finanszírozás iránt.

A 2006. évben is tovább csökkent az érdeklődés, amit a korábban hivatkozott stratégiai korrekció az új termékekkel ellensúlyoz.

A következő évben elsősorban a devizában történő refinanszírozás területén vár a Bank dinamikus növekedést, az előrejelzések szerint a forintrefinanszírozásban drasztikus változás nem várható.

A legnagyobb súlyt – mind volumenben, mind pedig eredményesség szempontjából - a Bank tevékenységében még 2006-ban is az önálló zálogjog vásárláson alapuló refinanszírozás képviselte, de részaránya csökkent a lakossági temékekkel szemben.

3 Forrásbevonás

3.1 Jelzáloglevél

2006-ban a bank 15,4 milliárd forint összegben bocsátott ki jelzáloglevelet, 2006. december 31-én 70,9 milliárd forintot tett ki a Bank által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek összege. Ezek az értékpapírok részben zárt, részben nyílt kibocsátásúak.

2006-ban 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.

3.3 Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje 2006. december 31-én 7.845 millió forint volt az előző év végi 6.052 millió forinttal szemben. A növekedés oka, hogy a 2006. évi eredményből 1.638 millió forint az eredménytartalékba, 182 millió forint pedig az általános tartalékba kerül.

4 Számítástechnikai fejlesztés

2006-ban tovább folytatódtak az informatikai fejlesztések, folyamatosan segítve ezzel az üzleti területek aktivitását.

Az év legfontosabb feladata a REFIR elnevezésű szoftver továbbfejlesztése volt annak érdekében, hogy a Bank újabb partnerbankok kiszolgálására legyen képes.

Budapest, 2007. március 6.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
4.


Vezérigazgató


Főkönyvelő