



ÖSSZEVONT ALAPTÁJÉKOZTATÓ

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

100.000.000.000 forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program

Jelen 100.000.000.000 forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program (a **Program**) alapján az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a **Kibocsátó**) az általa és (az alább meghatározott) Vezető Forgalmazó által meghatározott pénznemben időről időre nyilvánosan forgalomba hozott és a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett Jelzáloglevelek és Kötvények (együtt **Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények**), nyilvánosan forgalomba hozott és tőzsdére be nem vezetett Jelzáloglevelek és Kötvények (együtt **Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények**) valamint zártkörűen forgalomba hozott Jelzáloglevelek és Kötvények (együtt **Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények**) kibocsátására jogosult. A jelen összevont alaptájékoztató magába foglalja a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint a Nyilvános és Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények alaptájékoztatóit. A Program alapján forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem váltott, vissza nem vásárolt Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 100.000.000.000 forintot.

A Jelzáloglevelekbe és Kötvényekbe történő befektetés kockázatos. A kockázati tényezők részletes kifejtése a jelen összevont alaptájékoztató (Alaptájékoztató) 10. oldalán kezdődő Kockázati Tényezők című fejezetben található.

Az Alaptájékoztató közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a **Felügyelet**) mint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tpt.**) alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság KE-III-97/2011. számú határozatával 2011. február 23-án engedélyezte. A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére (**BÉT**) mint szabályozott piacra történő bevezetése, és ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra.

A forgalomba hozandó egyes Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértékét, kibocsátási árait, az egyes Jelzáloglevelek és Kötvények alapján esetlegesen fizetendő kamatokat továbbá az egyes Jelzáloglevelekre és Kötvényekre alkalmazandó és az Alaptájékoztatóban nem részletezett egyéb feltételeket a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) végleges feltételek (a **Végleges Feltételek**) fogják tartalmazni.

Az Alaptájékoztatóban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a szövegben vagy a *Definíciók és Meghatározások* című fejezetben található.

Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott

UniCredit Bank Hungary Zrt.

Jelen Alaptájékoztató dátuma 2011. február 8.

Jelen Alaptájékoztató több, a Tpt. 27. § (5) bekezdése, az Európai Parlament és a Tanács 2003/71/EK irányelvének (Tájékoztató Irányelv) 5.4 cikke és az Európai Közösségek Bizottság 809/2004/EK rendeletének (Tájékoztató Rendelet) 22. cikke alapján elkészített két alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Program keretében a Kibocsátó Tőzsdei Jelzálogleveleket és Kötvényeket, illetve Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket és Zártkörű Jelzálogleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni.

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

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

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

A Kibocsátó bemutatása című fejezet VIII.3. (Jelzaloghitelezési piac bemutatása) és VIII.4. (Versenyhelyzet) címei alatti információk a Magyar Jelzalogbank Egyesület által közzétett dokumentumokból kerültek beépítésre. *A magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai* című fejezet alatti információk az ezen fejezetben forrásként megjelölt dokumentumokból kerültek beépítésre. Az *Ingatlanpiac* című fejezet alatti információk a Budapesti Ingatlan-tanácsadók Egyeztető Fóruma, a Budapesti Lakásprojekt Adatbázis, a CB Richard Ellis, a Colliers International, az Eston International, a Jones Lang LaSalle, a KSH, az Otthon Centrum, a PropertyEU, a Real Estate Research Association és a ReSource által készített dokumentumokból kerültek beépítésre. A Kibocsátó megerősíti, hogy az ily módon beépített információk pontosan megfelelnek az eredeti információknak, továbbá, hogy tudomása szerint – oly mértékben amennyire az a fenti intézmények által közzétett eredeti információkból a Kibocsátó számára megállapítható – semmilyen olyan tény nem került kihagyásra, amely alapján a beépített információk pontatlanná vagy félrevezetővé válnának.

Az Alaptájékoztató az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépítésre került dokumentumokkal (lásd a *Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok* című fejezetet) összhangban értelmezendő. Az Alaptájékoztató értelmezésekor az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumokat úgy kell tekinteni, hogy azok a dokumentumok az Alaptájékoztatóba beépítésre kerültek, és annak részét képezik.

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalával, illetve értékesítésével kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az értékesítéssel kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag az Alaptájékoztatóban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentéseknek.

Sem a jelen Alaptájékoztató, sem a Programmal vagy a Jelzáloglevelekkel vagy Kötvényekkel kapcsolatban közölt bármely egyéb információ (a) nem abból a célból kerül közzétételre, hogy bármely hitelképességi vizsgálat vagy egyéb értékelés alapját képezze, és (b) nem minősül a

Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó arra vonatkozó ajánlásának, hogy a jelen Alaptájékoztató vagy a Programmal vagy a Jelzáloglevelekkel vagy Kötvényekkel kapcsolatban közölt bármely egyéb információ birtokosának Jelzáloglevelet vagy Kötvényt érdemes vásárolnia. Minden olyan befektetőnek, aki Jelzáloglevelet vagy Kötvényt kíván vásárolni, saját független vizsgálatot kell végeznie a Kibocsátó pénzügyi helyzetéről és pénzügyeiről, és magának kell értékelnie a Kibocsátó hitelképességét. Sem a jelen Alaptájékoztató, sem a Programmal vagy a Jelzáloglevelek vagy Kötvények kibocsátásával kapcsolatban közölt bármely egyéb információ nem minősül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó által vagy azok nevében tett felhívásnak arra vonatkozóan, hogy valamely személy Jelzáloglevelet vagy Kötvényt jegyezzen vagy vásároljon.

A jelen Alaptájékoztató közzététele, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények jelen Alaptájékoztatóon, illetve az adott Végleges Feltételeken alapuló értékesítése nem tekinthető a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Alaptájékoztató, illetve Végleges Feltételek keltét követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás továbbá arra, hogy a Programmal kapcsolatban közzétett bármely információ a közzététel időpontját vagy (amennyiben az ettől eltér) az információt tartalmazó dokumentumban megjelölt időpontot követően is pontos lesz.

A Jelzáloglevelek és Kötvények sem az eddigiekben nem kerültek sem a jövőben nem kerülnek nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok többször módosított 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye (az Amerikai Értékpapírtörvény) alapján, és vonatkoznak rájuk az Amerikai Egyesült Államok adójogszabályai. Az Amerikai Értékpapírtörvény "S" Rendelkezésének megfelelően a Jelzálogleveleket és Kötvényeket nem lehet amerikai személyek részére vételre felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve nem lehet az USA területén a Jelzálogleveleket és Kötvényeket senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni.

Jelen Alaptájékoztató nem minősül azon országokban lévő személyek részére tett, a Jelzáloglevelekre és Kötvényekre vonatkozó eladási ajánlatnak vagy a Jelzáloglevelek és Kötvények vásárlására történő felhívásból való közreműködésnek, amely országokban ezen eladási ajánlat vagy közreműködés jogszabályellenes lenne. A jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó, illetve a Vezető Forgalmazó nem állítják, hogy a jelen Alaptájékoztató valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető vagy azt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények jogszerűen ezen országokban forgalmazhatók, illetve nem vállalnak felelősséget az ilyen terjesztésben vagy forgalomba hozatalban történő bármely közreműködés jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó nem tettek semmiféle olyan intézkedést, amely a Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Jelzáloglevelek és a Kötvények nem hozhatóak forgalomba, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül. Továbbá a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve akkor, ha azok olyan körülmények között történnek, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Vezető Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd). A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak és vizsgálódjanak a jelen Alaptájékoztató, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen az Amerikai Egyesült Államokban, az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (Magyarországot is ideértve) és Japánban jogszabályok korlátozzák a jelen Alaptájékoztató, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok terjesztését, valamint a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalát.

A Vezető Forgalmazó, illetve a Forgalmazók nem ígérik, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy tevékenységét a jelen Alaptájékoztató szerinti forgalomba hozatalokat követően az értékpapírok futamideje alatt vizsgálják, illetve hogy az Alaptájékoztatóban és a vonatkozó Végleges Feltételekben közzétett információk tekintetében a Jelzáloglevelek és Kötvények

befektetői vagy lehetséges befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújtanak. Ez nem érinti a Tpt. 32. §-ában foglalt, a Kibocsátónak az Alaptájékoztató, illetve az adott Végleges Feltételek kiegészítésére vonatkozó kötelezettségeit, valamint a Tpt. V. fejezetében előírt rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.

A jelen Alaptájékoztató, illetve az adott Végleges Feltételek nem minősülnek a Kibocsátó, valamint a Vezető Forgalmazó nyilatkozatának arról, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői a rájuk vonatkozó jogszabályok értelmében jogosultak Jelzálogleveleket vagy Kötvényeket vásárolni vagy a Jelzáloglevelekbe vagy Kötvényekbe érdemes befektetni. A Jelzáloglevelek és Kötvények befektetői viselik Jelzáloglevél vagy Kötvény befektetésük kockázatait.

Az Alaptájékoztatóban szereplő előrejelzések a Kibocsátó Vezetőségének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen az előrejelzéseknek megfelelően alakulnak.

TARTALOMJEGYZÉK

Összefoglaló	6
Kockázati Tényezők	10
Felelős Személyek	16
A Kibocsátó Tőzsdei Bevezetéshez Kapcsolódó Nyilatkozata	17
Hivatkozás Útján Beépített Dokumentumok	18
Jelzáloglevél Feltételek	19
Kötvény Feltételek	31
Aukciós Szabályok	43
A Jegyzési Eljárás Szabályai	45
A Végleges Feltételek Formája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelek esetén	47
A Végleges Feltételek Formája [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvények esetén	53
Bevételek Felhasználása	59
A Kibocsátó Bemutatása	60
A magyar bankrendszer története, felügyelete és szabályozása, illetve aktuális folyamatai	77
Ingyatlanpiac	83
Lényeges Szerződések	88
Harmadik Félről Származó Információk	90
A Program Keretében Megvalósuló Kibocsátások Költségei	91
Adózás	92
Általános Információk	95
Definíciók és Meghatározások	97
Kiegészítések	103

ÖSSZEFOGLALÓ

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

Az Összefoglalóban használt és másként meg nem határozott kifejezések az Alaptájékoztatóban használt kifejezésekkel azonos jelentéssel bírnak.

Az Összefoglalónak nem célja a teljes körű tájékoztatás. Az abban leírtak az Alaptájékoztató egyéb részein alapulnak, és az Alaptájékoztató egyéb részeiben foglalt információkkal együtt értelmezendők. A potenciális befektetőknek döntésük meghozatalánál egyebek mellett az Alaptájékoztató 10. oldalán kezdődő *Kockázati Tényezők* című fejezetben foglalt tényezőket is figyelembe kell venniük.

Kibocsátó: UniCredit Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszám: Cg 01-10-043900), amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapított. 2006. december 22. óta a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. A Kibocsátó szakosított hitelintézetként a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás mellett alapvetően olyan hosszúlejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügyletek elsődleges biztosítékául a finanszírozott Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál. A hatékonyság növelése érdekében 2009 áprilisától a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Kibocsátó végzi.

Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott A Kibocsátó az egyes Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok megszervezésével és forgalmazói, valamint fizető megbízotti feladataival az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszám: 01-10-041348; a **Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott**) bízta meg.

Forgalmazó UniCredit Bank Hungary Zrt. és bármely egyéb, az adott Végleges Feltételekben meghatározott, továbbá a Kibocsátó által külön Forgalmazói Megállapodásban megjelölt Forgalmazó.

Kockázati Tényezők: Egyes tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők az Alaptájékoztató 10. oldalán kezdődő *Kockázati Tényezők* című fejezetében kerülnek bemutatásra, és különösen az alábbi tényezőkre terjednek ki:

- a gazdasági környezet megváltozásából eredő kockázatok;
- hitelezési kockázat;
- kamatkockázat;
- árfolyamkockázat;

- likviditási kockázat;
- a makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok;
- a szabályozási környezet megváltozásának kockázata; és
- a kibocsátott instrumentumokhoz kapcsolódó piaci kockázatok.

A fentiek mellett léteznek a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos piaci kockázatok felmérése szempontjából lényeges tényezők is. Ezen tényezők az Alaptájékoztató 10. oldalán kezdődő Kockázati Tényezők című fejezetében kerülnek bemutatásra, és egyebek mellett magukban foglalják az egyes Jelzáloglevél- és Kötvény Sorozatok struktúrájához kapcsolódó egyes kockázatokat, egyes piaci kockázatokat továbbá azt a tényt, hogy a Jelzáloglevelek és Kötvények nem minden befektető számára bizonyulhatnak megfelelő befektetésnek.

Program Keretösszege: 100.000.000.000 (százmilliárd) forint - a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke alapján. Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó a Magyar Nemzeti Bank (MNB) a forgalomba hozatal napján irányadó, a forgalomba hozatal devizanemének forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a forgalomba hozott Jelzáloglevelek illetve Kötvények össznévértékét forintra annak megállapítása céljából, hogy a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Program keretében a teljes 100.000.000.000 forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket és Kötvényeket bocsásson ki.

Forgalomba hozatal Módja Jelen Program keretében a Jelzáloglevelek és Kötvények nyilvánosan vagy zártkörűen hozhatók forgalomba. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás vagy aukciós eljárás, folyamatos kibocsátás vagy adagolt kibocsátás útján.

Jelzáloglevelek és Kötvények Típusa Mind a Jelzáloglevelek, mind pedig a Kötvények névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

A Jelzáloglevelek Jellemzői: A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Jelzáloglevelek névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diszkont Jelzáloglevelek esetén névérték alatt magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra. A Jelzáloglevelek névértéke 10.000,- Ft, kivéve, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként rendelkeznek. A Jelzáloglevelek futamideje az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott 3 hónap és 30 év közötti valamely időtartam.

A Kötvények Jellemzői: A Kötvények forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan vagy zártkörűen, a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek szerint. A Kötvények névértéken, a névértéket meghaladó vagy névérték alatti áron, illetve a Diszkont Kötvények esetén névérték alatt magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra. A Kötvények névértéke 10.000,- Ft, kivéve, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként rendelkeznek. A Kötvények futamideje az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott 3 hónap és 30 év közötti valamely időtartam.

Adózás:

A Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosoknak teljesítendő kifizetések a mindenkor alkalmazandó pénzügyi vagy más jogszabályokkal és egyéb rendelkezésekkel összhangban történnek. A Kibocsátó nem fog pótlólagos kifizetést teljesíteni abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kifizetésekből a mindenkor rá nézve alkalmazandó jogszabályok szerinti adót, díjat vagy más összeget kell levonnia (amelyet a fentiek figyelembevételével teljesít).

A Jelzáloglevelekkel és a Kötvényekkel kapcsolatos kifizetések alapvető magyar adójogi következményei tekintetében az Adózás című fejezet nyújt további tájékoztatást.

A Jelzáloglevelek jellege:

A Jelzáloglevelek a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, az 1997. évi XXX. törvény a jelzáloghitel-intézetéről és a jelzáloglevélről (Jht.) 14. és 14/A §-ai szerinti fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20-21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek az alábbiak szerint:

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

Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendes és Pótfedezetet képező vagyonára, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyonrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon részére, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, a követeléseik erejéig kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.

A Kötvények jellege:

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

Bevételek felhasználása:

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalával a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, a piaci kamatozású konstrukciónál versenyképesebb kamatozású hiteleket tudjon kínálni, és az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni. A Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által

folyósított hitelek állományából minél nagyobb problémamentes követelésállományt tudjon megvásárolni.

- Hitelminősítés:** A Kibocsátó kérésére - üzleti megfontolások alapján - a Jelzáloglevelek független külső hitelminősítő által (Moody's) történő minősítése 2010-től határozatlan ideig visszavonásra került.
- Szabályozott piacra történő bevezetés kezdeményezése:** A Kibocsátó Igazgatósága a 2010. október 27-én kelt 17/2010. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy a Program keretében nyilvánosan kibocsátott, 100 millió Ft névértéket meghaladó, két évesnél hosszabb futamidejű, forintban denominált Jelzáloglevél és Kötvény Sorozatok bevezetésre kerülnek a BÉT-re. A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-forrás Bizottsága (ALCO) felhatalmazást kapott arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről a fentiekől eltérően döntsön.
- A Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a BÉT-re, mint szabályozott piacra történő bevezetése és az ezen Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra.
- Alkalmazandó jog:** A Jelzáloglevelek, az azokból eredő szerződésen kívüli kötelmi viszonyok, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog alkalmazandó.
- Értékesítési Korlátozások:** Az Amerikai Egyesült Államokban, az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (Magyarországot is ideértve) és Japánban a Jelzáloglevelek és Kötvények forgalmazását és átruházását jogszabályok korlátozzák.
- További Információk:** A Jelzáloglevelekbe és a Kötvényekbe való befektetésekre az Országos Betétbiztosítási Alap betétbiztosítása (vagy más hasonló jellegű garancia, így a Befektetővédelmi Alap által biztosított védelem) nem terjed ki.

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

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

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

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

Más hitelintézetekhez hasonlóan a Kibocsátó elsősorban hitel- és piaci kockázatoknak (ideértve a likviditási-, kamat- és deviza kockázatokat) valamint operációs kockázatoknak van kitéve.

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

A Kibocsátó Jelzáloglevelek illetve Kötvények kibocsátása útján finanszírozza az általa nyújtott jelzálog refinanszírozási hiteleket. A jelzáloghitelek jellemzően hosszú lejáratú eszközök, törlesztésükre többnyire annuitásos formában kerül sor. A Jelzáloglevelek és a Kötvények általában rövidebb lejáratúak a jelzáloghitelekhez képest, továbbá a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos törlesztésre többnyire a lejárat végén egy összegben kerül sor. Következésképpen a jelzáloghitelek Jelzáloglevelek és Kötvények útján történő finanszírozása növeli a Kibocsátó likviditási és kamatkockázatát.

Kibocsátó specifikus kockázati tényezők

- *A gazdasági, illetve az üzleti környezet megváltozásából eredő kockázatok:* A Kibocsátó jövedelmezőségét kedvezőtlenül befolyásolhatja a globális és/vagy régiós és/vagy hazai gazdasági környezet általános romlása. Az olyan tényezők, mint a kamatszint, az infláció, a befektetői hangulat, a hitelhez jutás és ennek költsége, a nemzetközi pénzügyi piacok likviditása vagy a részvényt piacok volatilitása jelentősen befolyásolhatják a Kibocsátó üzleti kilátásait.
- *Hitelezési kockázat:* A Kibocsátó tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Ezen kockázatát a Kibocsátó a jogszabályi követelményeknek megfelelő adóminősítési rendszer kialakításával, a kintlévőségeinek és eszközeinek negyedévenkénti minősítésével és értékelésével, kockázatkezelési szabályok kialakításával és azok rendszeres felülvizsgálatával kezeli.

A Kibocsátó belső szabályzatai az UniCredit Bank Hungary Zrt. összevont kockázatkezelési elveinek megfelelően tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, a kockázatvállalási szerződések megkötésére, az ügyfelek és adósok minősítésére, a kockázatvállalási döntési rendre, a fedezetek értékelésére, monitoringjára, valamint az értékvesztésre és céltartalék képzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A minősített hitelek kezelését, a restruktrálási és a „soft” (a követelés behajtását a Kibocsátó az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérel meg) valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Kibocsátó részére az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

- *A Kibocsátó eszközeinek és forrásainak különböző lejárat szerkezete és eltérő kamatozása strukturális (i) kamat-, (ii) árfolyam- és (iii) likviditási pozíciókat eredményez: A Kibocsátó kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejárat szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. Mivel a Kibocsátó jelzálog-hitelintézetként végzi üzleti tevékenységét szigorú jogi feltételek mellett, eszköz-forrás szerkezete a hazai piacon működő kereskedelmi bankokkal összehasonlítva speciálisnak tekinthető. A Kibocsátó által refinanszírozott hitelek tipikusan közép-, illetve hosszú lejáratú, 1-5 éves kamatperiódusú hitelek. Ezzel szemben a finanszírozás forrásául szolgáló Jelzáloglevelekre és Kötvényekre általában közép- és hosszú lejáratú, fix kamatozás jellemző.*

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

A Kibocsátó az eszközeinek és forrásainak lejárat összhangját a kibocsátott Jelzáloglevél- és Kötvényállomány lejárat szerkezetén keresztül biztosítja. Az állandó lejárat összhang azonban nem garantálható, és ez a Kibocsátó számára likviditási kockázatot eredményezhet. A likviditáskezelés alapvető célja a meglévő likviditási kockázatok megszüntetése.

- *Forrás megújításának kockázata: A Kibocsátónak Jelzáloglevél- és Kötvényállománya lejárat szerkezetének függvényében időközönként a szokásosnál nagyobb volumenű kibocsátásokat kell eszközölnie. A Kibocsátó az egyes lejáratokat megelőző Jelzáloglevél és Kötvény visszavásárlásokkal képes a megújítási kockázatot csökkentésére.*
- *Hitelek előtörlesztéséből fakadó kockázatok: A Kibocsátó számára kockázatot jelent a hitelek ügyfelek által történő előtörlesztése is, amely átmenetileg az eszköz-forrás egyensúly felborulását eredményezheti. Az eszköz-forrás egyensúly fenntartására a jelzálogbankok esetén szigorú szabályok vonatkoznak, és a Kibocsátó részére ezen szabályoknak megfelelő eszköz-forrás kezelési és pénz- illetve tőkepiaci eszközök állnak rendelkezésre az eszköz-forrás egyensúly helyreállítására.*
- *Működési kockázat: Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, ember által okozott hibákból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezetből eredő veszteségek bekövetkezésének valószínűségét értjük. A működési kockázati eseményeket, veszteségeket a Kibocsátó külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket kiértékeli, szcenárió-elemzéseket készít, adott esetben működési folyamatait a kiértékelés alapján módosítja. A működési kockázatkezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.*
- *Piaci versenyből eredő kockázatok: A lakossági lakáshitelezési, illetve jelzáloghitelezési piac sokszereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarék pénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók, pénzügyi vállalkozások), miközben a jelzálogbankok piacát is erős verseny jellemzi. Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása a külföldi bankok számára megkönnyítette a banki szolgáltatások magyarországi piacán való megjelenést, amely a lakáshitelezési piac szereplői számának lehetséges növekedését vetíti elő.*
- *A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok: Mérete és nyitottsága sebezhetővé teszi a hazai gazdaságot a kedvezőtlen nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatokkal szemben. Romló nemzetközi és/vagy hazai makrogazdasági környezetben a mindenkori kormány megszorító intézkedések megtételére kényszerülhet. Bizonyos gazdaságpolitikai, fiskális és monetáris politikai döntések kedvezőtlenül befolyásolhatják a Kibocsátó jövedelmezőségét.*

A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok hatása gyorsan és erőteljesen megmutatkozik a hazai kamatlábak, tőzsdei árfolyamok alakulásában. A piaci kondíciók változásai jelentősen befolyásolják a Kibocsátó piaci forrasszerzési képességét és ennek kondícióit.

A Kibocsátó üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét jelentősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági környezet és a hazai gazdaság általános megítélése. A makrogazdasági környezet a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az infláció mértéke, a referenciakamat szintje és a forintárfolyam volatilitása befolyásolják a Jelzáloglevelek és Kötvények iránti keresletet, amely meghatározza a forrasszerzés költségét, hatást gyakorolva a Kibocsátó jövedelmezőségére.

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

Kedvezőtlen ingatlanpiaci trend pótfedezet bevonását teheti szükségessé.

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

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

A nemzetközi összehasonlításban is magas bankadó hazai bevezetése (banki különadó módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény) rövid távon rontja a hazai bankrendszer jövedelmezőségét, versenyképességét, tőkevonzó képességét, valamint az üzleti környezet általános megítélését. A bankrendszer szereplői számára, így a Kibocsátó számára is kockázatot jelent a bankadó potenciális (refinanszírozási) hitelkínálat szűkítő hatása, amely lassíthatja a gazdaság növekedési pályára történő visszatérését, a hitelportfólió minőségének javulását. 2010-ben a Kibocsátó 177.753.000 forint bankadót fizetett.

A szabályozói háttérrel kapcsolatos további kockázati tényezők:

- (i) a jegybank és egyéb hatóságok monetáris-, kamat- és gazdaságpolitikai intézkedései;
- (ii) általános változások a kormány szabályozási politikájában, amelyek jelentősen befolyásolhatják a befektetői döntéseket azokon a piacokon, amelyeken a Kibocsátó tevékenységét végzi;
- (iii) általános változások a szabályozói követelményekben (tőke megfeleléssel kapcsolatos prudenciális szabályok, azon szabályok, amelyek a pénzügyi stabilitást növelik);
- (iv) a piaci versennyel és árazással kapcsolatos szabályok változása;
- (v) a pénzügyi beszámoló készítésével kapcsolatos szabályok változása;
- (vi) eszközök államosításával és a külföldiek magyarországi tulajdonszerzésével kapcsolatos szabályok változása;
- (vii) jogszabályok megváltozása, ideértve különösen az adózást, a bankok szabályozását, az árfolyamrendszert és a fogyasztóvédelmet érintő jogszabályokat;
- (viii) jogrendszer diszfunkciója, amely a bírósági folyamatokat és/vagy a végrehajtást jelentősen késlelteti;
- (ix) minden egyéb olyan körülmény, amely során az ítéletek végrehajtása vagy a végrehajtási-folyamat jelentős késedelmet szenved; és
- (x) bármilyen politikai esemény, amely jogi bizonytalanságot okoz, és amely befolyásolja a Kibocsátó szolgáltatásai és banki termékei iránti keresletet.

B. A Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos piaci kockázatok értékeléséhez szükséges kockázati tényezők

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

- A befektetőnek megfelelő - a Jelzáloglevelekkel és Kötvényekkel kapcsolatos - tapasztalattal és tudással kell rendelkeznie az ezen értékpapírokba történő befektetés kockázatainak, valamint az Alaptájékoztatóban és a kiegészítő dokumentumokban szereplő információk teljes körű értékeléséhez.

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

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

Értékpapírokkal kapcsolatos általános kockázatok

- *Másodlagos piac hiánya:* A hazai másodlagos Jelzáloglevél- és Kötvény piacokat az alacsony likviditás jellemzi. A Kibocsátó kezdeményezi a nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények tőzsdei bevezetését, azonban az alacsony másodlagos piaci likviditás miatt nem biztosított a Kibocsátó Jelzálogleveleinek és Kötvényeinek a befektető által elvárt árfolyamon történő értékesítése. Az alacsony másodlagos piaci likviditás kedvezőtlenül befolyásolhatja a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát.
- *Árfolyamkockázat:* A Kibocsátó a Jelzáloglevelek és a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet (kivéve diszkont Jelzáloglevél és diszkont Kötvény esetén) a Végleges Feltételekben meghatározott devizában. Az árfolyam konverzió kockázatot jelenthet a befektetők számára abban az esetben, ha a befektetésre a Végleges Feltételekben megjelölt devizától eltérő devizanemű eszközökben kerül sor. (Például egy befektetéseit forintban értékelő magyarországi befektető számára a forinttól eltérő devizanemben denominált Jelzáloglevél vagy Kötvény vásárlása kockázatot jelent, mivel a forint árfolyamának erősödése a befektetés és a törlesztés időpontja között jelentős veszteséget okozhat.) Az árfolyamok jelentős elmozdulását eredményezheti a Végleges Feltételekben megjelölt deviza leértékelése, a befektetők által vásárolt értékpapír devizanemének megfelelő deviza átértékelése, illetve az árfolyamrendszer megváltozása vagy a hatósági korlátozások bevezetése. A fenti tényezők azt eredményezhetik, hogy a befektetők az eredeti várakozásaikhoz képest eltérő összegű kamat- és tőketörlesztésben részesülnek.
- *Piaci hozamok elmozdulásának kockázata:* A Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamának alakulása több tényezőtől függ, mint például a makrogazdasági folyamatok, a piaci kamatok változása, a kereslet-kínálat alakulása. A Jelzáloglevelek és Kötvények tulajdonosainak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ebben az esetben a tényleges veszteség a Jelzáloglevelek és Kötvények lejárat előtti eladásakor realizálódik. A fix kamatozású értékpapírokba eszközölt befektetés magában hordozza annak kockázatát, hogy a piaci hozamok elmozdulása kedvezőtlen hatással lehet az értékpapír árfolyamára. A Kibocsátóval kapcsolatosan alkalmazandó kockázati felár növekedése a megvásárolt értékpapír árfolyamának csökkenését eredményezheti.
- *Hitelminősítés kockázata:* A Kibocsátó kérésére - üzleti megfontolások alapján - a Jelzáloglevelek független külső hitelminősítő által (Moody's) történő minősítése 2010-től határozatlan ideig visszavonásra került. Ettől függetlenül egy esetleges jövőbeli hitelkockázati besorolás nem minden esetben tükrözi a struktúrával, a piaccal, az árfolyammal illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket

illetően. A hitelminősítés nem tekinthető a Jelzáloglevelek és Kötvények vételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, a hitelminősítő ügynökség azt bármikor felülvizsgálhatja vagy vissza is vonhatja.

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

A Jelzáloglevelek és a Kötvények egyes típusaihoz kapcsolódó kockázatok

- *Jelzáloglevelek és Kötvények a Kibocsátó választása alapján gyakorolható visszaváltási opcióval:* Ez a fajta opció limitálhatja a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát. Az alatt az időszak alatt, amelyben a Kibocsátó élhet visszaváltási jogával, illetve az ezen visszaváltási időszakot megelőző időszakban az értékpapír piaci árfolyama általában nem haladja meg a meghatározott visszaváltási árfolyamot. A Kibocsátó általában akkor él visszaváltási jogával, amikor a finanszírozási költségei elmaradnak a már kibocsátott Jelzáloglevél és/vagy Kötvény hozamától. Az ilyen időszakban a befektető általában nem tudja a visszaváltásból eredő tőkét a visszaváltott értékpapír hozamánál magasabb hozamon újra befektetni. A fentiek miatt a befektetőnek a rendelkezésre álló értékpapírokat figyelembe véve szükséges mérlegelnie az újrabefektetési kockázatot.
- *Indexált kamatozású és kettős devizanemű Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó kibocsáthat olyan Jelzálogleveleket és Kötvényeket, amelyek kamatindex és /vagy képlet vagy valamely értékpapír, deviza vagy szabványosított tőzsdei termék árfolyamváltozása, illetve hozamváltozása vagy egyéb tényezők (együttesen: **Releváns Tényező**) alapján kerül meghatározásra. A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amely alapján a tőke törlesztésére és a kamatok megfizetésére egy vagy több olyan devizában kerül sor, amelyek adott esetben az eredeti kibocsátási devizanemtől eltérhetnek. A lehetséges befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy:
 - (i) az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet;
 - (ii) előfordulhat, hogy az adott Jelzáloglevél és Kötvény esetleg nem fizet kamatot;
 - (iii) a tőketörlesztésre vagy a kamatfizetésre különböző időben és a várthoz képest eltérő devizában kerül sor;
 - (iv) a befektetett tőkékük jelentős részét elveszthetik;
 - (v) a Releváns Tényezőt erős volatilitás jellemezheti, amely nem feltétlenül mutat együttmozgást a kamatok, a devizaárfolyam, illetve egyéb tényezők változásával;
 - (vi) amennyiben a Releváns Tényező esetén egynél nagyobb szorzó vagy tőkeáttétel is alkalmazásra kerül, a Releváns Tényező tőke- és kamatfizetésre tett hatása feltehetően felerősödhet;
 - (vii) a Releváns Tényező változásának időpontja hatással lehet a Jelzáloglevelek és Kötvények hozamára, akár abban az esetben is, ha a Releváns Tényező átlagos szintje egybeesik a befektető várakozásával. Általánosságban, minél korábban változik a Releváns Tényező, annál nagyobb a hozamra gyakorolt hatása; és
 - (viii) az indexált kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények futamideje alatt az index múltbeli alakulása nem jelent garanciát az index jövőbeli alakulására. Ennek megfelelően a befektetőknek ajánlott egyeztetniük a pénzügyi és jogi tanácsadójukkal az indexált kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez kapcsolódó kockázatokról, valamint arról, hogy az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények megfelelő befektetési formák-e számukra.
- *Részben megfizetett Jelzáloglevelek és Kötvények:* A Kibocsátó olyan Jelzáloglevelet és Kötvényt is kibocsáthat, amelynek kibocsátási ára több részletben fizethető meg. A befektető elvesztheti teljes befektetését abban az esetben, ha a további részletek befizetése meghiúsul.

- *Változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények kamatszorzó vagy egyéb tőkeáttétel alkalmazásával:* A változó kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyama volatilis lehet. Abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek és Kötvények kamatozásának meghatározásakor szorzó, tőkeáttétel, cap vagy floor vagy ezek bármely kombinációja kerül alkalmazásra, a Jelzáloglevelek és Kötvények árfolyam volatilitása meghaladhatja az olyan értékpapírokat, amelyek kamatozását ilyen tényezők nem befolyásolják.
- *Fixtől Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és Kötvények:* Az ilyen típusú Jelzáloglevelek és Kötvények olyan szelvényvel rendelkezhetnek, amelyek a Kibocsátó választása alapján fixről változó kamatozásúra vagy változóról fix kamatozásúra változtathatóak át. A Kibocsátó azon képessége, hogy az érvényes kamatot átkonvertálja, befolyásolhatja a másodlagos piacot és a Jelzáloglevelek és Kötvények piaci árfolyamát, tekintettel arra, hogy a konvertálásra feltételezhetően olyan időszakban kerül sor, amikor a Kibocsátó finanszírozási költségei a korábbiakhoz képest alacsonyabbak.
- *Jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények:* A jelentős diszkonttal vagy prémiummal kibocsátott Jelzálogleveleket és Kötvényeket a hagyományos kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest nagyobb árfolyamkilengések jellemzik. Általánosságban elmondható, hogy minél hosszabb az ilyen típusú Jelzáloglevél vagy Kötvény futamideje, annál nagyobb a Jelzáloglevél vagy Kötvény árfolyamának ingadozása a hasonló lejáratú, hagyományos kamatozású Jelzáloglevelekhez és Kötvényekhez képest.

FELELŐS SZEMÉLYEK

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

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó ezúton nyilatkoznak arról, hogy az elvárható gondosság mellett a lehető legjobb tudásuk szerint készített jelen Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2011. február 8.

Kibocsátó

Tölli Gabriella
elnök-vezérigazgató

Lugosi Zsuzsanna
üzletkötő

Vezető Forgalmazó

Paolo Spada
General Manager

Csáky Attila
igazgató

A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

A Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények BÉT-re történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek és Kötvények a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetésről szóló határozata a Kibocsátó Igazgatóságának 2010. október 27-én kelt 17/2010. számú határozata.

Budapest, 2011. február 8.

Kibocsátó

Tölli Gabriella
elnök-vezérigazgató

Lugosi Zsuzsanna
üzletkötő

Vezető Forgalmazó

Paolo Spada
General Manager

Csáky Attila
igazgató

HIVATKOZÁS ÚTJÁN BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

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

- (i) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2008. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (ii) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2009. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (iii) A Kibocsátó MSZSZ szerint elkészített nem auditált 2010. évi féléves jelentése.
- (iv) A Kibocsátó 2010. december 6-i alapító okirata (az **Alapító Okirat**).

Az Alaptájékoztató, a Végleges Feltételek, az esetleges kiegészítések, valamint a Kibocsátó éves és féléves jelentései a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a BÉT (www.bet.hu) honlapján, valamint a Felügyelet által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon elérhetőek vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetőek a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Kibocsátó Alapító Okirata a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu) honlapján elérhető vagy előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén.

Közzétételét követően az Alaptájékoztató a Tpt. 32. § (1) bekezdésével összhangban és a Felügyelet engedélyével kiegészítésre kerülhet. Az ezen kiegészítésben (vagy a kiegészítésbe hivatkozás útján beépített dokumentumokban) foglalt információk megfelelően módosítják vagy helyettesítik a jelen Alaptájékoztatóban (vagy az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumokban) foglalt vonatkozó információkat.

JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

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

1. Kibocsátó

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

2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2010. október 27-én kelt 17/2010. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

3. Hirdetmények és értesítések

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

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 100.000.000.000 forintos 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

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

5. Vezető Forgalmazó

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

6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Jelzáloglevél-tulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

8. Jelzáloglevelek

(a) Típusa

A Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény, valamint a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Jelzáloglevelek jellege

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

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

Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendes és Pótfedezetet képező vagyonára, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyonrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon részére, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, a követeléseik erejéig kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

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

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

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

A Jelzáloglevelek átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével és a Jelzálogleveleknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg.

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

A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak továbbá a Jelzáloglevél kamataira, valamint a Jelzáloglevél tőkeösszegének visszafizetésére.

(g) A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása

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

(h) Futamidő

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

(i) A Jelzáloglevelek névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.)

9. Jelzáloglevelek forgalomba hozatala

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

(a) A forgalomba hozatal módja

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

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

(c) Árfolyam

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

(d) Forgalomba hozatali ár

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

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

10. Kétoldalú árjegyzés

Amennyiben a Végleges Feltételek, valamint a Vezető Forgalmazói Megállapodás úgy rendelkezik, a Vezető Forgalmazó a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon, az ott megjelölt informatikai rendszer megfelelő oldalán eladási és vételi árat jegyez az egy Sorozatban forgalomba hozott Jelzáloglevelek tekintetében.

11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

Kamatfizetési Nap bármely Jelzáloglevélre vonatkozóan az a nap, amelyen először válik esedékké bármely tőke- vagy kamatfizetés, vagy (ha a fizetendő összeget a vonatkozó rendelkezésekkel ellentétben tartják vissza vagy utasítják el) amelyen a kintlévő összeget teljes mértékben megfizetik, vagy (ha ez korábban van) amelyre vonatkozóan megfelelő értesítést küldenek a Jelzáloglevél-tulajdonosoknak a vonatkozó Jelzáloglevél Feltételekkel összhangban arról, hogy a Jelzáloglevélről kiállított értékpapírszámla igazolásnak a Jelzáloglevél Feltételeknek

megfelelő további bemutatása esetén az adott fizetést teljesítik, azzal a kikötéssel, hogy az ilyen fizetést ténylegesen teljesítik az ilyen bemutatás alkalmával. A jelen Jelzáloglevél Feltételekben

- (i) a **tőkére** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglal a Jelzáloglevelekre vonatkozóan fizetendő minden Törlesztési Összeget, Visszaváltási Összeget és egyéb tőkejellegű összeget, amely a jelen Jelzáloglevél Feltételeknek, vagy azok kiegészítésének megfelelően fizetendő;
- (ii) a **kamatra** hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglal minden Kamatösszeget és minden egyéb összeget, amely a jelen Jelzáloglevél Feltételeknek, vagy azok kiegészítésének megfelelően fizetendő; és
- (iii) a **tőke** és a **kamat** úgy tekintendők, hogy magukban foglalnak bármely egyéb összeget, amely a jelen Jelzáloglevél Feltételek alapján fizetendő.

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

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

- (i) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/Tényleges (ÁKK)**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel vagy ha az adott Kamatfizetési Időszak valamely része szökőévre esik, úgy
 - (A) a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 366-tal kell elosztani; és
 - (B) a Kamatfizetési Időszak nem szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 365-tel kell elosztani;
- (ii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/365**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát 365-tel kell elosztani;
- (iii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani; és
- (iv) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**30E/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol egy év 12 egyenként 30 napos hónapról áll, tekintet nélkül a Kamatfizetési Időszak első vagy utolsó napjára, kivéve, ha valamely Kamatfizetési Időszak a Lejárat Napján ér véget, és a Lejárat Napja február hónap utolsó napjára esik, amely esetben ezt az utolsó napot tartalmazó februárt nem kell 30 napos hónappá meghosszabbítani).

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

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

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

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Jelzáloglevél névérték.

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

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

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

(c) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

(i) *A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

Amennyiben a Végleges Feltételek **fix kamatrész összeget** vagy **töredékösszeget** határoz meg, akkor az egyes Kamatfizetési Napokon fizetendő kamatösszeg egyenlő a fix kamatrész összeggel vagy (ha alkalmazandó) a Töredékösszeggel.

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

(d) *Változó Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása*

(i) *Változó Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

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

(iii) *Képernyőoldalas Kamat-meghatározás a Változó Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozóan*

Ahol a vonatkozó Végleges Feltételek a Kamatláb meghatározásának módjaként egy képernyőoldal hivatkozást ír elő (**Képernyőoldalas Kamat-meghatározás**), ott az egyes Kamatfizetési Időszakokra számított Kamatláb, az alábbiakban előírtak megtartása mellett, az Alkalmazandó Képernyőoldalon a Kamat-meghatározási Napon megjelenő adat alapján, a releváns referencia kamatlábra adott ajánlat (amely egy %-ban kifejezett éves ráta) mértékének felel meg, növelve vagy csökkentve (a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint) a Kamatfelárral. Amennyiben az Alkalmazandó Képernyőoldal vagy a referencia kamatláb nem elérhető, úgy a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek ilyen esetekre vonatkozó előírásai az irányadók.

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra minimum kamatlábat (**Minimum Kamatláb**) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb alacsonyabb, mint az adott Minimum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Minimum Kamatlábbal egyezik meg.

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra maximum kamatlábat (**Maximum Kamatláb**) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb magasabb, mint az adott Maximum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Maximum Kamatlábbal egyezik meg.

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

A Fizető Megbízott számítja ki annak a kamatnak az összegét (**Kamatösszeg**), amely az egyes Meghatározott Névértékű Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő. Minden Kamatösszeg kiszámítása esetén a Kamatlábat alkalmazzák az egyes Meghatározott Névértékre, és a kapott értéket megszorozzák a Kamatbázissal, majd ennek eredményét egész forintra, míg az eurót és a svájci frankot két tizedes jegyre kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz a 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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

12. **Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről:**

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

13. **Felhalmozott Kamat**

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

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

14. **Diszkont Jelzáloglevelek**

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

15. Késedelmi Kamat

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

16. Kifizetések

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

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

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

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

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

17. Munkaszüneti Napok

Ha bármely Jelzáloglevél kapcsán teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a Jelzáloglevél-tulajdonos a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban az alkalmazandó Munkanap Szabály szerinti napon válik jogosulttá a kifizetésre, és nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

18. Visszavásárlás

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

19. Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

A Jelzáloglevelek lejáratkor egy összegben, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint válthatóak vissza. A Jelzáloglevelek lejárat előtti visszaváltására

vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A visszaváltási jog gyakorlását a Kibocsátó értesítésében közli.

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

(b) *Lejárat előtti visszaváltás*

(i) *Diszkont Jelzáloglevél*

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

$$RÁ \times (1 + H)^y$$

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

20. Érvénytelenítés

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

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

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

KÖTVÉNY FELTÉTELEK

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

1. Kibocsátó

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

2. Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 2010. október 27-én kelt 17/2010. számú határozatával felhatalmazást adott a Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Kötvények nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

3. Hirdetmények és értesítések

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

4. A Program

(a) Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 100.000.000.000 forintos 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja.

(b) Keretösszege

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

5. Vezető Forgalmazó

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

6. Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

7. Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Jelzáloglevelek és Kötvények alapján teljesítendő kamat- és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén. A Kötvénytulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Kötvény Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

8. Kötvények

(a) Típusa

A Kötvények a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet értelmében hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra.

(b) Megjelenési formája

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

(c) A Kötvények jellege

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

(d) Elévülés

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

(e) Alkalmazandó jog és illetékesség

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

A Kötvényekkel kapcsolatosan vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a Tpt. 376. §-ában meghatározott Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróságnak van kizárólagos illetékessége. A választott bírósági eljárásokban a Választott Bíróságnak három választott bíróból álló tanácsa dönt a saját, mindenkori hatályos szabályaival összhangban.

Mindkét vitában álló fél jogosult egy választott bíró kijelölésére. Az így kijelölt két választott bíró jelöli ki a harmadik választott bírót, aki a tanács elnökeként jár el.

(f) Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

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

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

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

A Kötvény tulajdonosai jogosultak továbbá a Kötvény kamataira, valamint a Kötvény tőkeösszegének visszafizetésére.

(g) A Kötvények átruházásának korlátozása

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

(h) Futamidő

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

(i) A Kötvények névértéke

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

(j) Központi Értékpapírszámla Vezetője

Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.)

9. Kötvények forgalomba hozatala

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

(a) A forgalomba hozatal módja

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

(b) A forgalomba hozatalok pénzneme

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

(c) Árfolyam

Amennyiben egy forgalomba hozatal nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB forgalomba hozatal napján irányadó, az adott devizanem forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a

forgalomba hozott Kötvények össznévértékét forintra, abból a célból, hogy megállapítsa, a forgalomba hozatal mekkora részt képvisel a Program össznévértékéből. A Program keretében devizában forgalomba hozott Jelzáloglevél és Kötvény állomány minden negyedév végével ártértékelésre kerül az aktuális MNB árfolyamon, és ez alapján újra megállapításra kerül, hogy mekkora a részaránya a Program össznévértékéből.

(d) Forgalomba hozatali ár

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

(e) Forgalomba hozatali dokumentumok

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

(f) További forgalomba hozatalok

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

(g) A befizetett összeg

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

(h) Visszatérítés

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

(i) Értékpapírszámla

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

(j) Elszámolási nap

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

(k) Értékesítési Korlátozások

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

10. Kétoldalú árjegyzés

Amennyiben a Végleges Feltételek, valamint a Vezető Forgalmazói Megállapodás úgy rendelkezik, a Vezető Forgalmazó a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon, az ott megjelölt informatikai rendszer megfelelő oldalán eladási és vételi árat jegyez az egy Sorozatban forgalomba hozott Kötvények tekintetében.

11. Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

(a) Kamatozás

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

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

(b) Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

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

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

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

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

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

- (i) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/Tényleges (ÁKK)**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel, vagy, ha az adott Kamatfizetési Időszak valamely része szökőévre esik, úgy
 - (A) a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 366-tal kell elosztani; és
 - (B) a Kamatfizetési Időszak nem szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 365-tel kell elosztani;
- (ii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/365**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát 365-tel kell elosztani;
- (iii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani; és
- (iv) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**30E/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol egy év 12 egyenként 30 napos hónapból áll, tekintet nélkül a Kamatfizetési Időszak első vagy utolsó napjára, kivéve, ha valamely Kamatfizetési Időszak a Lejárat Napján ér véget, és a Lejárat Napja február hónap utolsó napjára esik, amely esetben ezt az utolsó napot tartalmazó februárt nem kell 30 napos hónappá meghosszabbítani).

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

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

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

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

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

Meghatározott Névérték a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Kötvény névérték.

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

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

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

(c) Fix Kamatozású Kötvények

(i) *A Fix Kamatozású Kötvények kamatlába*

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

(ii) *A Kamatösszeg megállapítása*

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

Amennyiben a Végleges Feltételek **fix kamatrész összeget** vagy **töredékösszeget** határoz meg, akkor az egyes Kamatfizetési Napokon fizetendő kamatösszeg egyenlő a fix kamatrész összeggel, vagy (ha alkalmazandó) a Töredékösszeggel.

(iii) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

(d) Változó Kamatozású Kötvények kamatozása

(i) *Változó Kamatozású Kötvények Kamatlába*

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

(ii) *Kamatláb meghatározása*

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

(iii) *Képernyőoldalas Kamat-meghatározás a Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozóan*

Ahol a vonatkozó Végleges Feltételek a Kamatláb meghatározásának módjaként egy képernyőoldal hivatkozást ír elő (**Képernyőoldalas Kamat-meghatározás**), ott az egyes Kamatfizetési Időszakokra számított Kamatláb, az alábbiakban előírtak megtartása mellett, az Alkalmazandó Képernyőoldalon a Kamat-meghatározási Napon megjelenő adat alapján, a releváns referencia kamatlábra adott ajánlat (amely egy %-ban kifejezett éves ráta) mértékének felel meg, növelve vagy csökkentve (a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint) a Kamatfelárral. Amennyiben az Alkalmazandó Képernyőoldal vagy a referencia kamatláb nem elérhető, úgy a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek ilyen esetekre vonatkozó előírásai az irányadóak.

(iv) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra minimum kamatlábat (**Minimum Kamatláb**) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb alacsonyabb, mint az adott Minimum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Minimum Kamatlábbal egyezik meg.

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra maximum kamatlábat (**Maximum Kamatláb**) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb magasabb, mint az adott Maximum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Maximum Kamatlábbal egyezik meg.

(v) *A Kamatösszegek megállapítása*

A Fizető Megbízott számítja ki annak a kamatnak az összegét (**Kamatösszeg**), amely az egyes Meghatározott Névértékű Változó Kamatozású Kötvények után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő. Minden Kamatösszeg kiszámítása esetén a Kamatlábat alkalmazzák az egyes Meghatározott Névértékre, és a kapott értéket megszorozzák a Kamatbázissal, majd ennek eredményét kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz a 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

(vi) *A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes:

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

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

12. Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről

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

13. Felhalmozott Kamat

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

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

14. Diszkont Kötvények

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

15. Késedelmi Kamat

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

16. Kifizetések

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

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

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

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

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

17. Munkaszüneti Napok

Ha bármely Kötvény kapcsán teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a Kötvénytulajdonos a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban az alkalmazandó Munkanap Szabály szerinti napon válik jogosulttá a kifizetésre, és nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

18. Visszaváltási opciók

(a) Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés

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

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

(b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Kötvény

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

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

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

ahol:

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

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

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

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

(ii) *Egyéb Kötvények*

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

(c) *A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás*

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

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

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

20. Érvénytelenítés

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

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

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

AUKCIÓS SZABÁLYOK

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

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

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó a Jelzáloglevelek és Kötvények aukcióját az UniCredit Bank Hungary Zrt.-n keresztül (Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények esetén), vagy a BÉT Aukciós Rendszerén (Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények esetén) bonyolíthatják le. Ettől függően az aukciós szabályok jelentősen eltérhetnek. BÉT-en keresztüli aukció esetén az aukciós szabályok összhangban vannak a BÉT Kereskedési Kódexéről szóló Szabályzata 8. fejezetének 21. pontjával (Aukciós Ajánlat). Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása

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

Befizetés módja

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

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

Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele

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

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

Allokáció

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezi.

Amennyiben több befektető nyújt be aukciós vásárlási ajánlatot ugyanazon árfolyamot/hozamot megjelölve, és a Jelzáloglevelek vagy Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen befektető Jelzáloglevél vagy Kötvény igénylése az adott árfolyamszinten/hozamszinten, akkor ezen befektetők között a Jelzáloglevelek vagy Kötvények elosztása általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

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

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

A jegyzési vásárlási ajánlatok benyújtása, a befizetés módja

A befektetők jegyzési vásárlási ajánlatukat a vonatkozó Végleges Feltételekhez csatolt jegyzési ív benyújtásával tehetik meg az abban megjelölt időtartam alatt (**Jegyzés Ideje**) a jegyzési helyek nyitvatartási idejében, a pénztári órák alatt. A kibocsátó 3 jegyzési nap elteltével dönthet a jegyzés lezárásáról, amennyiben a felkínált Jelzáloglevél és Kötvény lejegyzésre került. Az Ajánlat benyújtása történhet személyesen vagy, amennyiben a jegyző már rendelkezik az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél érvényes ügyfél- vagy folyószámlával és értékpapírszámlával, meghatalmazott útján is.

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

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

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

A jegyzési ajánlatok érvényessége

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

Allokáció

A Kibocsátó fenntartja a jogot, hogy a meghirdetett maximum összegben felül túljegyzést fogadjon el maximum a Végleges Feltételekben meghatározott összeghatárig. Amennyiben a meghatározott maximum összegben felül érkezik be jegyzési vásárlási ajánlat, és a Kibocsátó döntése értelmében nem vagy csak részben fogad el túljegyzést, abban az esetben a Jelzáloglevelek és Kötvények elosztásakor az ajánlattevők Jelzáloglevél és Kötvény igénylése részlegesen kerül elfogadásra az adott

árfolyamszinten/hozamszinten. Ilyen esetben a befektetők között a Jelzáloglevelek és Kötvények elosztása általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

Az értékpapírok jóváírása

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

A Jelzáloglevél- és Kötvényjegyző a részére kiállított dematerializált értékpapírról szóló letéti igazolást, valamint a jegyzés elszámolási bizonylatot a jegyzési helyen veheti át.

**A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA [TŐZSDEI]/[NYILVÁNOS]/[ZÁRTKÖRŰ]
JELZÁLOGLEVELEK ESETÉN**

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [fix]/[változó kamatozású]/[diszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Jelzáloglevelek [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala a 100.000.000.000 forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2011. február 8-án kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. Az Alaptájékoztató megtekinthető a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon.

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

- | | | |
|-----|------------------------------------|--|
| (1) | Kibocsátó: | UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése: | [●] |
| | (ii) A Részlet száma: | [●] |
| (3) | A kibocsátás devizaneme: | [●] |
| (4) | Össznévérték: | [●] Ft |
| | (i) Sorozat | [●] |
| | (ii) Részlet | [●] |
| (5) | Minimális Forgalomba Hozatali Ár: | [●] |
| (6) | Jelzáloglevelek száma / névértéke: | [●] db / [●] |
| | (i) Sorozat | [●] |
| | (ii) Részlet | [●] |
| (7) | (i) Forgalomba hozatal napja: | [●] |
| | (ii) Kamatszámítási Kezdőnap: | [●] |
| | (iii) Elszámolási Nap: | [●] |
| | (iv) Értéknapi: | [●] |
| (8) | Lejárat Nap: | [●] |
| (9) | Futamidő: | [●] |

- (10) Kamatláb: [[●]% fix kamatláb]
[[referencia kamatláb] +/- [●]%
változó kamatláb]
[Diszkont Jelzáloglevelek] (további
részletek alább kerülnek
meghatározásra)
- (11) A Jelzáloglevelek visszaváltásának / lejáratkori
visszaváltásának alapja: [●]
- (12) A forgalomba hozatal jellege: [Nyilvános] / [Zártkörű]
- (13) Tőzsdei bevezetés: A Kibocsátó [nem] kérelmezi a
Jelzáloglevelek bevezetését a BÉT-
re.
- (14) A forgalomba hozatal módja: [Aukció] / [jegyzés útján]
A forgalomba hozatal helye: [●]
- (15) Közreműködők:
(i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető,
Fizető Megbízott: UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054
Budapest, Szabadság tér 5-6.)
[●]

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

- (16) **Fix Kamatozású Jelzáloglevelekkel
összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó]
(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen
pont alpontjai törlendők)
- (i) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály] /
[Módosított Következő Munkanap
Szabály] / [Megelőző Munkanap
Szabály]
- (ii) Kamatfizetési Nap(ok): [Nem alkalmazandó] / [napok
meghatározandók]
- (iii) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek)
meghatározásáért felelős Fél: UniCredit Bank Hungary Zrt., mint
Fizető Megbízott
- (iv) A Kamatláb mértéke: [●]%
- (v) Felhalmozott kamat: [A felhalmozott kamat [●] napján
[●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●]
[devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
- (vi) Kamatbázis: [●]
- (vii) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek
kamatának egyéb megállapítási módja: [●]
- (17) **Változó Kamatozású Jelzáloglevelekkel
összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó]
(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen
pont alpontjai törlendők)
- (i) Kamatfizetési Időszakok: [évente] / [félévente] / [negyedévente]
/ [havonta utólag fizetendő]
- (ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály] /
[Módosított Következő Munkanap
Szabály] / [Megelőző Munkanap
Szabály]

- | | | |
|--------|---|--|
| (iii) | A Kamatláb(ak) meghatározásának napja: | [Képernyőoldalas Kamat-meghatározás] / [egyéb (részletezendő)] |
| (iv) | Kamatszámítás: | [●] |
| (v) | Kamatfizetési Nap(ok): | [Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók] |
| (vi) | A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél: | UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott. |
| (vii) | Képernyőoldalas Kamat-meghatározás: | [●] |
| (viii) | A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása: | [Államadósság Kezelő Központ Zrt.] / [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a Referencia Bankok] |
| (ix) | Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a Referencia Bankok): | [meghatározandó] |
| (x) | Referencia Kamatláb: | [BUBOR] / [egyéb (részletezendő)] |
| (xi) | Kamatfelár(ak): | évi [+/-][●]% |
| (xii) | Minimális Kamatláb: | évi [●]% |
| (xiii) | Maximális Kamatláb: | évi [●]% |
| (xiv) | Felhalmozott kamat: | [A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre] |
| (xv) | Kamatbázis: | [●] |
| (xvi) | Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól: | [●] |
| (18) | Diszkont Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések | [Alkalmazandó] / [Nem Alkalmazandó] <i>(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)</i> |
| (i) | Hozam: | [●]% évente |
| (ii) | Referenciaár: | [●] |
| (ii) | Kamatbázis: | [●] |
| (iii) | Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: | [●] |

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

- | | | |
|------|--|---|
| (19) | A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján: | [Megengedett] / [Nem megengedett.] |
| (20) | A Lejárat előtti visszaváltás a Jelzáloglevél-tulajdonos döntése alapján: | [Megengedett] / [Nem megengedett.] |
| (21) | A Jelzáloglevelek Lejáratkori Visszaváltási Értéke: | [A Jelzáloglevelek névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges Feltételekkel összhangban megállapított összeg.] |
| (22) | Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg és dátum: | [Névérték] / [Egyéb] |

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- (38) A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei: A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatosan.
- (39) A kibocsátás becsült nettó bevétele: [●]
A kibocsátás becsült nettó összköltsége: [●]
- (40) Irányadó jog és illetékesség: A Jelzáloglevelekre a magyar jog irányadó.
- (41) Egyéb Nem alkalmazandó/Hitelminősítés/EHM:[●]
]%

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

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Vagyonellenőr nyilatkozata

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

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

Összesített fedezeti igény

Összesített fedezet nyilvántartási kimutatás

Pótfedezeti kimutatás

A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA [TŐZSDEI]/[NYILVÁNOS]/[ZÁRTKÖRŰ] KÖTVÉNYEK ESETÉN

Végleges Feltételek

[dátum]

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Maximum [●] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, [fix]/[változó]/[indexált] kamatozású/[díszkont], [tőzsdei bevezetésre kerülő] [●] Kötvények [nyilvános]/[zártkörű] forgalomba hozatala a 100.000.000.000 forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében

A jelen dokumentum a benne részletezett Kötvények forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2011. február 8-án kelt összevont Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a [Tőzsdei]/[Nyilvános]/[Zártkörű] Kötvényekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. Az Alaptájékoztató megtekinthető a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon.

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

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

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

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

(16)	Fix Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)
	(i) Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]
	(ii) Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]
	(iii) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
	(iv) A Kamatláb mértéke:	[●]%
	(v) Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Kötvényre]
	(vi) Kamatbázis:	[●]
	(vii) Fix Kamatozású Kötvény kamatának egyéb megállapítási módja:	[●]
(17)	Változó Kamatozású Kötvényekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)
	(i) Kamatfizetési Időszakok:	[évente] / [félévente] / [negyedévente] / [havonta utólag fizetendő]

(ii)	Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály]
(iii)	A Kamatláb(ak) meghatározásának napja:	[Képernyőoldalas Kamat-meghatározás] / [egyéb (részletezendő)]
(iv)	Kamatszámítás:	[●]
(v)	Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó] / [napok meghatározandók]
(vi)	A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
(vii)	Képernyőoldalas Kamat-meghatározás:	[●]
(viii)	A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:	[Államadósság Kezelő Központ Zrt.] / [meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a Referencia Bankok]
(ix)	Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a Referencia Bankok):	[meghatározandó]
(x)	Referencia Kamatláb:	[BUBOR] / [egyéb (részletezendő)]
(xi)	Kamatfelár(ak):	évi [+/-][●]%
(xii)	Minimális Kamatláb:	évi [●]%
(xiii)	Maximális Kamatláb:	évi [●]%
(xiv)	Felhalmozott kamat:	[A felhalmozott kamat [●] napján [●]%, azaz [●] [devizanem] egy [●] [devizanem] címletű Kötvényre]
(xv)	Kamatbázis:	[●]
(xvi)	Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Kötvények után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól:	[●]
(18)	Diszkont Kötvényekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)
(i)	Hozam:	[●]% évente
(ii)	Referenciaár:	[●]
(iii)	Kamatbázis:	[●]

- (iv) Egyéb, a Kötvények után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [●]
- (19) **Indexált Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések:** [Alkalmazandó] / [Nem alkalmazandó] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)*
- (i) Index/Képlet [részletezze itt vagy az Egyéb rendelkezésekben]
- (ii) A Kamatösszeg(ek) számításáért felelős fél: [●]
- (iii) A Kamatláb meghatározására vonatkozó rendelkezések, arra az esetre, ha a számítás Index és/vagy Képlet alapján lehetetlen vagy rendkívüli nehézségekbe ütközik: [●]
- (iv) Meghatározott Időszak(ok) / Meghatározott Kamatfizetési Napok: [●]
- (v) Munkanap Szabály: [Változó Kamatláb Munkanap Szabály] / [Következő Munkanap Szabály] / [Módosított Következő Munkanap Szabály] / [Megelőző Munkanap Szabály] / [egyéb]
- (vi) További Pénzügyi Központ (ok): [●]
- (vii) Minimális Kamatláb: évi [●] százalék
- (viii) Maximális Kamatláb: évi [●] százalék
- (ix) Kamatbázis: [●]

A KÖTVÉNYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A KÖTVÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

- | | | |
|------|--|---|
| (39) | A kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei: | A Vezető Forgalmazó részére kifizetendő díjakon kívül a Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatosan. |
| (40) | A kibocsátás becsült nettó bevétele:
A kibocsátás becsült nettó összköltsége: | [●]
[●] |
| (41) | Irányadó jog és illetékesség: | A Kötvényekre a magyar jog irányadó. |
| (42) | Egyéb | Nem alkalmazandó/Hitelminősítés/EHM:[●]
]% |

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

A Kibocsátó részéről:

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

A Vezető Forgalmazó részéről:

UniCredit Bank Hungary Zrt.

BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA

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

A Program keretében történő Jelzáloglevél és Kötvény forgalomba hozatalok megvalósításával a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, a piaci kamatozású konstrukciónál versenyképesebb kamatozású hiteleket tudjon kínálni, és az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni.

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

A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

I. A KIBOCSÁTÓ ADATAI

Cégnév:	UniCredit Jelzálogbank Zrt.
Székhely:	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Telefonszám:	+36-1-301-5500
Fax:	+36-1-301-5530
Alapítás ideje:	Alapító Okirat kelte: 1998. június 8.
Társasági forma:	Zártkörűen működő részvénytársaság
Cégbejegyzés helye:	Magyarország, Budapest, Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6492-114-01
Adószám:	12399596-4-44
Működési időtartam:	határozatlan időtartamra alakult
Üzleti év:	megegyezik a naptári évvel
Működésre irányadó jog:	a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései

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

- egyéb monetáris közvetítés;
- egyéb hitelnyújtás;
- máshová nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés; és
- egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység.

Ezen tevékenységek keretén belül a Kibocsátó a Jht. rendelkezései szerint kizárólag az alábbi tevékenységeket folytatja:

- visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása, ide nem értve a betét gyűjtését;
- pénzkölcsön nyújtása, Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjoggal biztosított fedezet mellett;
- jelzálogjog kikötése nélküli kölcsönök nyújtása állami készfizető kezességvállalás esetén; és
- kezesség és bankgarancia vállalása, valamint egyéb bankári kötelezettség vállalása.

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

II.1. A Kibocsátó fontosabb mutatószámai

	2008.12.31	2009.12.31	2009. I. félév nem auditált	2010. I. félév nem auditált
	<i>auditált</i>	<i>auditált</i>		
Saját tőke - fedezettség				
<u>saját tőke</u>	9,10	10,0	10,3	10,4
összes forrás				
ROE				
adózott <u>eredmény</u>	13,1	5,9	5,8	4,4
saját tőke				
adózott <u>eredmény</u>	57,6	27,7	27,0	21,8
jegyzett tőke				
Tőkeáttételi mutató				
<u>mérlegfőösszeg</u>	1.099,0	998,4	975,1	958,2
saját tőke				
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség				
kockázati <u>CT+értékvesztés</u>	5,8	10,2	5,4	16,3
saját tőke				
Likviditási ráta				
<u>forgóeszköz</u>	37,2	25,0	5,3	20,1
rövidlejáratú kötelezettség				

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2008. december 31. és 2009. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2008. és 2009. évi éves beszámoló, valamint a Kibocsátó MSZSZ szerint 2009. június 30. és 2010. június 30. fordulónapokkal elkészített nem auditált 2009. és 2010. évi féléves jelentései

II.2.1. A Kibocsátó nettó követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerinti bontásában 2008.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	15.797	2.550	15.322	36.719	70.388
Ügyfelekkel szembeni követelés	2.153	2.212	22.511	31.550	58.426
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	46.346	0	16.668	0	63.014
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	13.947	3.850	39.132	6.500	63.429

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2008. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2008. évi éves beszámolója

II.2.2. A Kibocsátó nettó követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerinti bontásában 2009.12.31-én (adatok MFt-ban)

Lejárat	1-3 hó	3-12 hó	1-5 év	>5 év	Összesen
Hitelintézetekkel szembeni követelés	2.988	2.410	16.453	47.692	69.543
Ügyfelekkel szembeni követelés	323	12.407	10.409	32.314	55.453
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	45.359	13.529	2.465	0	61.353
Kibocsátott jelzáloglevél miatti kötelezettség	0	14.860	34.423	10.300	59.583

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2009. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2009. évi éves beszámolója

II.3.1. A Kibocsátó adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2008. és 2009. december 31-én (adatok MFT-ban)

	2008.12.31 <i>auditált</i>	2009.12.31 <i>auditált</i>
Adózás előtti eredmény	2.157	1.024
Adófizetési kötelezettség	-428	-194
Általános tartalékképzés/feloldás	-173	-83
Mérleg szerinti eredmény	1.556	747
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	6.911	8.467
Értékelési tartalék	0	36
Általános tartalék	916	999
Mérleg szerinti eredmény	1.556	747
Saját tőke	13.166	14.032

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2008. december 31. és 2009. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2008. és 2009. évi éves beszámoló

II.3.2. A Kibocsátó nem auditált adózás előtti eredménye és mérleg szerinti eredménye 2009. I. félév és 2010. I. félévben (adatok MFT-ban)

	2009.06.30 <i>nem auditált</i>	2010.06.30 <i>nem auditált</i>
Adózás előtti eredmény	809	811
Adófizetési kötelezettség	0	-157
Általános tartalékképzés/feloldás	0	0
Mérleg szerinti eredmény	809	654
Jegyzett tőke	3.000	3.000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	8.467	9.214
Értékelési tartalék	0	53
Általános tartalék	916	999
Mérleg szerinti eredmény	809	654
Saját tőke	13.975	14.703

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2009. június 30. és 2010. június 30. fordulónapokkal elkészített nem auditált 2009. és 2010. évi féléves jelentései

II.4. A Kibocsátó Cash Flow kimutatásai 2008.12.31. és 2009.12.31-én (adatok MFt-ban)

Sor szám	Megnevezés	2008.12.31	2009.12.31
01.	Kamatbevételek	10.562	10.702
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)	482	373
03.	+ Egyéb bevételek (célt.- felh.és a célt.többllet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	96	5
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás kivételével)		0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei		3
06.	+ Osztalék bevétel		0
07.	+ Rendkívüli bevétel		0
08.	- Kamatráfordítások	-7.440	-7.193
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékvesztés kivételével)	-51	-76
10.	- Egyéb ráfordítások (célt.képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-333	-248
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékvesztés kivételével)	-22	-3
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	-2
13.	- Általános igazgatási költségek	-1.006	-762
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	0	0
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-428	-194
16.	- Kifizetett osztalék	0	0
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	1.860	2.605
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés+, ha csökkenés -)	31.029	-5.602
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-31.699	3.189
20.	+/- Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)		0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	327
22.	+/- Bef. eszközök között kimutatott ép-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-325	-2
23.	+/- Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)		0
24.	+/- Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	13	-8
25.	+/- Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	49	-2
26.	+/- Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-375	-48
27.	+/- Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-559	-436
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök	0	
31.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS	-7	23
32.	ebből:-készpénz (forint - és valutapénztár, csekkék) állományváltozása		
33.	- számlapénz (az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven belüli lejáratú betétszámlák, valamint a külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betétszámla) állományváltozása	-7	23

Forrás: a Kibocsátó MSZSZ szerint 2008. december 31. és 2009. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2008. és 2009. évi éves beszámoló

II.5. Mérlegfőösszeg és eredmény

2009. december 31-én a Kibocsátó mérlegfőösszege 140 milliárd forint volt, az adózott eredmény pedig 830 milliárd forintot tett ki.

A mérlegfőösszeg 2008. december 31-hez viszonyítva 3,2%-kal, míg az adózott eredmény 52%-kal csökkent.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint számított adózás előtti eredmény 2009. december 31-én 1.947 milliárd forint volt, ami az előző évihez képest 18,77%-os csökkenést jelent.

Az IFRS szerint számolt adózott eredmény 2009. december 31-én 1.486 milliárd forint volt, ami 19,85%-os csökkenést jelent a 2008. december 31-i értékhez viszonyítva.

2010. június 30-án a nem auditált adózás előtti eredmény 1.110 milliárd forintot tett ki.

III. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG (az Alapító) alapított. 1998. szeptember 1-jén az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG lett. A fúzió következtében a Kibocsátó korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-án a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG-vel 2002 februárjában kötött részvényadás-vételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db, 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. 1.000.000 forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Kibocsátó tulajdonosai - 2005. december 31-én - a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%-ban) voltak. A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db. 1 millió forint névértékű törzsrészvényét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

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

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

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

IV. LÉNYEGES ESEMÉNYEK, VÁLTOZÁSOK

2009-ben fontos változások történtek a Kibocsátó életében. Az UniCredit Group - melynek a Kibocsátó is tagja - a csoportszintű hatékonyság növelése érdekében 2009 első negyedévében szervezeti változásokat készített elő. 2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek feladatait kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügynöki megbízási szerződés keretében átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Kibocsátónak, melyet a Felügyelet E-I-257/2009. számú határozatával hagyott jóvá. A refinanszírozási tevékenységet,

valamint a hitelezési tevékenység forrásául szolgáló Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátását továbbra is a Kibocsátó végzi.

A Felügyelet 2010-ben két vizsgálatot végzett a Kibocsátónál. A helyszínen kívüli fogyasztóvédelmi témavizsgálat annak megállapítására irányult, hogy a Kibocsátó hitelezési tevékenysége során alkalmazza-e a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási Kódex rendelkezéseit. A kockázatalapú helyszíni célvizsgálat célja pedig az volt, hogy áttekintést adjon a Kibocsátó jelzáloglevél-kibocsátási, fedezetértékelési, újraértékelési és nyilvántartási tevékenységében megjelenő kockázatokról, a folyamatok törvényi előírásoknak és belső szabályzatoknak való megfeleléséről, a vagyonértékelő tevékenységéről, valamint a korábbi években lefolytatott vizsgálatok megállapításai alapján hozott felügyeleti javaslatok végrehajtásáról.

A fogyasztóvédelmi vizsgálatot a Felügyelet intézkedést tartalmazó határozattal (FH-I/5388/2010.) zárta le, mely intézkedéseknek a Kibocsátó eleget tett. A kockázatalapú helyszíni célvizsgálat során a Felügyelet a Kibocsátó működését veszélyeztető kockázatot nem tárt fel, ezért a Felügyelet a vizsgálatot felügyeleti intézkedést nem tartalmazó határozattal (JÉ-I-130/2010.) zárta le.

2010-ben a romló makrogazdasági és ingatlanpiaci környezet, valamint a devizaárfolyamok átlagosnál nagyobb volatilitása kedvezőtlen hatással volt a Kibocsátó hitelezési tevékenységére. Mind a deviza-, mind a forinthitel iránti kereslet, így a Kibocsátó üzleti területeinek hitelállománya, valamint az ehhez kapcsolódó Jelzáloglevéllel és Kötvénnyel történő finanszírozási igény csökkenő tendenciát mutatott 2010-ben.

A 2006. évi LIX. törvény módosításai – a pénzügyi szervezetek különadója, illetve a hitelintézeti különadó bevezetése – jelentős hatással vannak a Kibocsátó várható pénzügyi eredményére. Ezen túlmenően a Kibocsátó tekintetében a közelmúltban nem történtek olyan események, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a Kibocsátó fizetőképességének értékelését. 2010-ben a Kibocsátó 177.753.000 forint bankadót fizetett.

V. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

V.1. UniCredit Group

Az UniCredit Group vezető nemzetközi pénzintézet, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG – Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2010. szeptember 30-án 969 milliárd euró volt.

Az UniCredit Group 22 európai országban van jelen intézményhálózatával, teljes nemzetközi jelenléte pedig mintegy 50 országra terjed ki. 9.600 fiókkal rendelkezik, és több mint 161.000 munkatársat foglalkoztat (2010. szeptember 30-i adat).

A közép- és kelet-európai régióban az UniCredit működteti a legnagyobb, körülbelül 3.900 bankfiókból álló nemzetközi bankhálózatot.

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

V.2. UniCredit Bank Hungary Zrt.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. korszerű banki termékek, valamint átfogó és rugalmas banki szolgáltatások teljes választékát kínálja mind lakossági ügyfeleinek, mind kis- és középvállalkozásoknak, valamint nagyvállalatoknak. Országszerte 133 bankfiókkal áll ügyfelei rendelkezésére.

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

2009-ben az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 1.737.136 millió forint volt, amivel stabilan megőrizte hetedik piaci pozícióját 6 százalékos részesedéssel. Adózott eredménye 15.491 millió forint volt, ami az előző évi kimagasló és egyszeri tételt tartalmazó eredménytől jelentősen elmaradt, de megfelel a módosított üzleti előrejelzésnek.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. két üzleti divíziót működtet: a Vállalati, befektetési banki és private banking, valamint a Lakossági és kisvállalati divíziót. Emellett egyedüli tulajdonosa három leányvállalatnak, köztük a Kibocsátónak.

V.3. UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

Az UniCredit Group a csoportszintű hatékonyság növelése érdekében 2009 első negyedévében szervezeti változásokat készített elő. 2009. április 1-jétől a Kibocsátó egyes üzleti területeinek (üzleti ingatlanfinanszírozás, lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés) feladatait kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében az UniCredit Bank Hungary Zrt. látja el.

VI. A KIBOCSÁTÓ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEI

VI.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság tagjai a következő személyek:

Tölli Gabriella	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Novákné Bejczy Katalin	belső igazgatósági tag
Dr. Füredi Júlia	külső igazgatósági tag
Horváth István	külső igazgatósági tag
Komócsi Sándor	külső igazgatósági tag

Az Igazgatóság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Tölli Gabriella	az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elnök-vezérigazgatója, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Novákné Bejczy Katalin	az Igazgatóság belső tagja, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. ügyvezetője, Kockázatkezelés, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Dr. Füredi Júlia	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Humánpolitikai Igazgatóság, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Horváth István	az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. igazgatója, ALM és Közgazdasági Főosztály, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Komócsi Sándor az Igazgatóság külső tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Termék és Szolgáltatás Menedzsment, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

VI.2. Felügyelő Bizottság

A Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Stefano Santini	Felügyelő Bizottság elnöke
Elena Patrizia Goitini	Felügyelő Bizottság tagja
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	Felügyelő Bizottság tagja
Kaliszky András	Felügyelő Bizottság tagja
Sipos József	Felügyelő Bizottság tagja
Tóth Balázs	Felügyelő Bizottság tagja

A Felügyelő Bizottság tagjainak beosztása és üzleti elérhetősége:

Stefano Santini	a Felügyelő Bizottság elnöke, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Pénzügyi Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Elena Patrizia Goitini	a Felügyelő Bizottság tagja, UniCredit - Head of Global Personal Banking Clients, üzleti elérhetősége: 40126 Bologna, Via Zamboni 20.
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. főosztályvezetője, Compliance és Jogi Főosztály, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Kaliszky András	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. igazgatója, Operatív Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Sipos József	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója, Marketing és Kommunikációs Igazgatóság, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Tóth Balázs	a Felügyelő Bizottság tagja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. divízióvezetője, Kockázatkezelési Divízió, üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

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

VI.3. Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat

Az audit bizottság feladatait a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerint, a Kibocsátó Alapító Okirata alapján a Felügyelő Bizottság látja el.

A Kibocsátó a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 95/B § (1) bekezdése szerint minden évben vállalatirányítási nyilatkozatot tesz közzé a 95/B § (29) bekezdése szerinti tartalommal, amelyben nyilvánosságra hozza az általa követett vállalatirányítási (corporate governance) elveket.

VII. A KIBOCSÁTÓ RÉSZVÉNYESE

A Kibocsátó irányítása többszintű: a magyarországi összevont irányítást a Kibocsátó egyedüli tulajdonosa, az UniCredit Bank Hungary Zrt., az ellenőrzést, valamint az operatív irányítást a Felügyelő Bizottság és az Igazgatóság látja el. A Kibocsátó egyedüli részvényese, az UniCredit Bank Hungary Zrt. által bevezetett új vállalatirányítási rendszer keretében ún. ügydöntő Felügyelő Bizottság került létrehozásra. A Kibocsátó Alapító Okirata szerint az Igazgatóság tagjai megválasztásának, visszahívásának és díjazása megállapításának joga a Felügyelő Bizottság hatáskörébe tartozik, továbbá egyes - az Alapító Okiratban meghatározott - ügydöntő határozatok meghozatala a Felügyelő Bizottság előzetes jóváhagyásához van kötve. A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 62. §-a szerinti feladatot a Társaság Alapító Okirata alapján a Felügyelő Bizottság látja el. Az Igazgatóság a Kibocsátó törvényes képviselője és ügyvezető szerve. Az Igazgatóság a Felügyelő Bizottság ellenőrzése mellett a magyar jogszabályok, az Alapító Okirat, valamint az UniCredit S.p.A. által kiadott és az 1/2007. sz. (III. 06.) Igazgatósági határozattal elfogadott „Group Managerial Golden Rules”, valamint az UniCredit S.p.A. egyéb irányelveivel összhangban vezeti és irányítja a Kibocsátó üzleti tevékenységét, gazdálkodását, és gondoskodik az eredményes működés feltételeiről. A Kibocsátó operatív irányítását az Igazgatóság belső tagjai látják el.

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

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

VIII. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

VIII.1. Fő tevékenységi körök bemutatása

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- üzleti ingatlanfinanszírozás
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés
- refinanszírozás
- Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás

VIII.1.1. Üzleti ingatlanfinanszírozás

A Kibocsátó üzleti ingatlanfinanszírozási üzletága kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A finanszírozás célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása (bérbeadási céllal), valamint értékesítési célú építése, fejlesztése. A kölcsönök elsősorban biztosítéka a Kibocsátó által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kötött hozadéka. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Kibocsátó. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, a Kibocsátó a finanszírozás során elsősorban devizahiteleket (azon belül is jellemzően euróban denominált hiteleket) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

Az üzletág hitelállományának kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.

A hitelportfólió 2010. november 30-án 14,68 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának 11,92 százalékát adta.

VIII.1.2. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

2010. január 1-jétől a Kibocsátó üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket a Vezető Forgalmazó végzi.

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

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2010. november 30-án 37,92 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 4,44 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó teljes hitelállományának 30,80 illetve 3,61 százalékát adta.

VIII.1.3. Refinanszírozás

A refinanszírozási terület fő tevékenysége az önálló zálogjog-vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködés, melynek keretében a Kibocsátó üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint- és deviza-refinanszírozást kínál. A refinanszírozási terület a portfólió-kezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlan fedezetcserek, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatát. Az új önálló zálogjog csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások alapján kerülhet sor.

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

Ennek keretében

- a kereskedelmi bank jelzáloghitelt nyújt;
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 269. §-a szerint önálló zálogjogot alapít;
- a Kibocsátó - a kereskedelmi bank visszavásárlási kötelezettsége mellett - megvásárolja a kereskedelmi bank által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek.

A gazdasági válság hatására 2010-ben mind a deviza-, mind a forint hitel iránti kereslet, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott.

Kedvezőtlenül befolyásolta a forint támogatott jelzáloghitelek refinanszírozását az is, hogy a kormány az államilag támogatott lakáshitelekre vonatkozó jogszabályokat többször módosította, majd 2009 közepén jelentősen átalakította az állami kamattámogatásra vonatkozó feltételeket, szűkítette a kedvezményezett kört, illetve az új támogatási rendszerben az állami kamattámogatás nincs jelzáloglevéllel történő finanszírozáshoz kötve.

A Kibocsátó forint refinanszírozási állományának csökkenése 2010 második felében is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege. A 2010. június 30-i állapothoz képest az üzletág hitelállománya 2,37 milliárd forinttal csökkent 2010. november végére. 2010. november 30-án a refinanszírozási terület adta a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 53,68 százalékát (66,10 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Kibocsátó által elért üzleti eredményekhez.

VIII.1.4. Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás

A Kibocsátó fő tevékenysége a Jelzáloglevél- és Kötvénykibocsátás, amely a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja.

A Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala általában a Program keretében valósul meg, melynek során a Kibocsátó forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy a partnerbankok számára hosszútávon kiszámítható, a hasonló célú piaci kamatozású termékekhez képest alacsonyabb kamatozású refinanszírozási hiteleket tudjon kínálni, valamint hogy a partnerbankok ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni. A kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek és Kötvények paramétereinek meghatározásánál számos tényezőt kell figyelembe venni, pl. a refinanszírozott hitelportfólió tulajdonságait, az eszköz-forrás struktúrát, illetve a nemzetközi és a hazai tőkepiaci környezet alakulását.

A Kibocsátó rendszeresen bocsát ki Jelzálogleveleket és Kötvényeket. A kibocsátásoknak több formája lehetséges a Program keretén belül. Lehetőség van Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények, valamint Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények kibocsátásainak lebonyolítására. A Kibocsátó nyilvános kibocsátásaira jellemzően aukciós formában kerül sor. Zártkörű kibocsátás során a Jelzáloglevelek és Kötvények konkrét befektetői körben kerülnek értékesítésre.

A Kibocsátó kérelmezi a Tőzsdei Jelzálogleveleknek és Kötvényeknek a BÉT-re, mint szabályozott piacra történő bevezetését.

Mivel a lakosság körében a kamattámogatott hitelek vonatkozásában jellemzően a hosszabb kamatperiódusú lakáshitel-termékek iránt mutatkozik kereslet, a tőkepiaci környezet függvényében a Kibocsátó is nagyobb arányban bocsát ki hosszabb kamatperiódusú vagy fix kamatozású Jelzálogleveleket és Kötvényeket. A befektetői oldalon is a fix kamatozású papírok a keresettebbek, melynek oka alapvetően a tőkepiaci tendenciák korlátozott kiszámíthatóságában és a piac alacsony likviditásában rejlik. Annak ellenére, hogy a Jelzáloglevelek az állampapírokéval megegyező vagy akár kedvezőbb kockázati besorolással rendelkezhetnek, és azoknál magasabb elérhető hozamot biztosíthatnak, még mindig nem jellemző a lakossági részvétel a nyilvános aukciókon, a tendereken az intézményi befektetők jelenléte dominál.

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

A Jelzáloglevél-kibocsátás útján történő finanszírozás mellett a Kibocsátó a pénzüpiacról is szerez hosszú és rövid lejáratú forint- és devizaforrást. Ezen forrásokat jellemzően az UniCredit Bank Hungary Zrt. biztosítja.

A globális tőkepiaci hangulat hullámozása, a magyar szuverén adósság és a bankrendszer kockázati besorolásának romlása, a hazai kötvénytípusú instrumentumok iránt mutatkozó törekeny befektetői kereslet, ennek következményeként pedig a hozamok, valamint a jelzáloglevél-felár ingadozása és a csökkenő piaci likviditás a hazai kibocsátókat jelentős kihívás elé állította 2010 folyamán. A hitelezési aktivitás általános visszaesése és a pangó ingatlanpiac a Kibocsátó támogatott forinthitel-portfóliójának csökkenését eredményezte, így a Kibocsátó forgalomban lévő forintban denominált jelzálogleveleinek még nem törlesztett névértéke a 2009. december 31-i állapothoz képest 5,49 milliárd forinttal 50,03 milliárd forintra csökkent 2010. december végére. A Kibocsátó euróban denominált jelzálogleveleinek állománya nem változott: a forgalomban lévő mennyiség 2010 végén 15 millió euró volt. 2010-ben a Kibocsátó által

kibocsátott bruttó jelzáloglevél-mennyiség elérte a 20,87 milliárd forintot, a lejáró mennyiség 14,86 milliárd forint volt, míg a visszavásárolt állomány 11,50 milliárd forintot tett ki a vizsgált időszakban. A gyenge kereslet és a volatilis hozamkörnyezet hatására a Kibocsátó jellemzően hosszú lejáratú, változó kamatozású jelzáloglevél-sorozatok kibocsátását preferálta, amely 2010-ben a Kibocsátó bruttó kibocsátásainak 87 százalékát tette ki.

A finanszírozott hitelállomány csökkenő tendenciája miatt a Kibocsátó rövid távú jelzáloglevél-kibocsátási tevékenysége során elsősorban az eszköz-forrás oldali egyensúly megtartására, a támogatott hitelek árazásához szükséges jelzáloglevél-sorozatok biztosítására, valamint a finanszírozási költségek optimalizálására koncentrált. A Kibocsátó a lejáráti struktúra és a piaci folyamatok figyelembevételével egyidejű kibocsátási és visszavásárlási tranzakciókkal kívánja az eszköz-forrás menedzsment és piaci kockázatkezelési (likviditási és kamatkockázatok) feladatait hatékonyan ellátni.

VIII.2. A portfólió minősége

2010. szeptember 30-án a Kibocsátó kihelyezett, minősítendő eszközeinek összege 119.078 millió forint volt. 2010 első kilenc hónapjában csökkent a problémamentes kihelyezések aránya, az értékvesztés és céltartalék képzés a 2009. év végi 1,14%-ról 2,08%-ra emelkedett.

A bankközi hitelek, kihelyezések aránya a teljes hitel kintlévőségen 55,19% volt. A Kibocsátó négy bankot refinanszíroz: az UniCredit Bank Hungary Zrt.-t, a Budapest Bank Nyrt.-t, az MKB Bank Zrt.-t és a Magyarországi Volksbank Zrt.-t. Ez az állomány teljes egészében problémamentes volt. 2009. év végén ezen kihelyezés összege 69.543 millió forintot tett ki, a portfólión belüli aránya (55,64%) jelentősen nem változott. A vállalati és lakossági hitelállomány a 2009. év végi 55.453 millió forintról 53.357 millió forintra csökkent, a portfólió minősége - elsősorban a lakossági szegmensben - romlott: az átlag alatti-rossz kategóriákban a tőke kintlévőség 1,97%-ról 4,12%-ra emelkedett. Ebben a romlásban a devizaárfolyamok alakulása, elsősorban a forint svájci frankkal szembeni gyengülése jelentős szerepet játszott.

adatok ezer forintban

	2010. szeptember 30.			2009. december 31.		
	Tőke kintlévőség	Értékvesztés és céltartalék állománya	Portfólión belüli arány	Tőke kintlévőség	Értékvesztés és céltartalék állománya	Portfólión belüli arány
Problémamentes	99.961.831	0	83,95%	104.145.060	0	83,32%
Külön figyelendő	14.263.309	283.460	11,98%	17.489.034	335.540	13,99%
Átlag alatti	1.239.054	292.055	1,04%	2.031.745	431.102	1,63%
Kétes	3.105.308	1.488.688	2,61%	1.117.637	479.969	0,89%
Rossz	508.156	417.805	0,43%	212.442	179.508	0,17%
Összesen	119.077.659	2.482.007	100,00%	124.995.917	1.426.120	100,00%

Forrás: UniCredit Jelzálogbank Zrt. MSZSZ szerint elkészített értékvesztési és céltartalék képzési jelentése, mely számokat a Felügyelet részére megküldött 2010. szeptember 30-i PSZÁF jelentés is tartalmazza.

VIII.3. Jelzáloghitelezési piac bemutatása

A makrogazdasági környezet alakulása mellett az állami lakástámogatási rendszer alakulása számított a magyar jelzáloghitelezési piac legfontosabb befolyásoló tényezőjének. A lakástámogatási rendszer 2000 első felében lépett életbe, amely azóta több fázisban átalakult, jellemzően szigorodott.

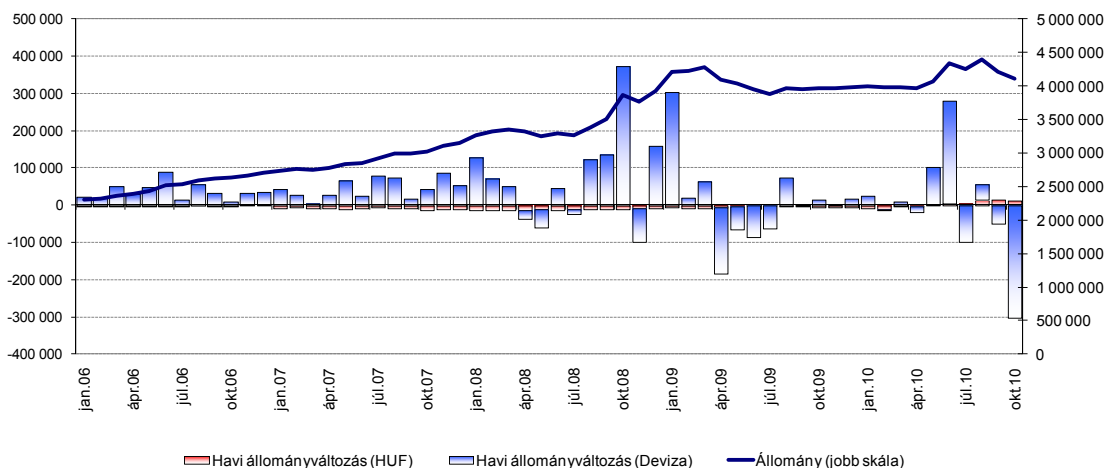
Az állami támogatási rendszer életre hívásának és kibővítésének köszönhetően a lakáshitelek iránti kereslet dinamikusan emelkedett 2000 és 2004 között, a hitelezés ebben az időszakban jellemzően forintban történt. Az állami kamattámogatási rendszer a hitelek forrásául szolgáló jelzáloglevelekhez kapcsolódott, amely így a jelzálogbankok alapítását, illetve a jelzálogbanki refinanszírozást ösztönözte. A támogatási rendszer 2003 és 2004 folyamán jelentős szigorításon

ment keresztül (a felvehető hitel mérete és a kapcsolódó adókedvezmény mértéke is csökkent), amely a devizahitelek és deviza alapú hitelek térhódításának kezdetét jelentette.

Különösen népszerűvé váltak a svájci frankban denominált hitelek, amelyek nominális kamatkondícióikat tekintve olcsóbbak voltak a támogatott forint hiteleknél. 2005-től kezdődően az újonnan folyósított lakáshitelek kb. 10-15%-a volt csak hazai fizetőeszközben folyósítva, 2006-tól pedig a törlesztéseknek és az előtörlesztéseknek köszönhetően megkezdődött a forint lakáshitel-állomány csökkenő tendenciája. A piaci folyamatok és a piaci verseny hatására a jelzálogbankok is bővítették hitelkínálatukat devizahitekkel, amelyeket a forinthitelekhez hasonlóan elsősorban jelzáloglevél-kibocsátással finanszíroznak.

A devizaalapú és devizahitelek térnyerését a 2008 őszén elmélyült globális válság hatására megugró devizafinanszírozási költségek, az erőteljesen hullámzó forintárfolyam, valamint a hazai (jelzálogbankok által refinanszírozott) bankok devizahitelezési magatartásában beállt komoly változások jelentősen lelassították. A devizaforrások szűkülését és drágulását követően a hazai bankok - jellemzően árazási stratégiájukon keresztül - euró és forint alapú hiteltermékek felé terelték ügyfeleiket. A lakástámogatási rendszer módosításáról szóló kormányrendelet 2009. október 1-jei hatálybalépése tovább szigorította a forinthitelek potenciális felvevőinek körét és feltételeit, a rendelet gyakorlatilag megszüntette a jelzáloglevél-kibocsátásból származó forrásokhoz kapcsolódó közvetlen állami kamattámogatást, majd 2010. július 1-jével a kormány döntése alapján megszűnt a jelzálogalapú devizahitelezés is.

Az alábbi táblázat a forintban (HUF) és devizában a lakosságnak nyújtott lakáshitelek állományváltozását mutatja 2006. január és 2010. október között:



Forrás: UniCredit Bank Hungary Zrt. Közgazdasági Főosztály

A jelzáloghitelezési piac szereplőinek rövid távon több kockázati tényezővel kell számolniuk. A válságot követő kedvezőtlen reálgazdasági és ingatlanpiaci folyamatok hatására a jelzáloghitelek iránti kereslet jelentősen csökkent, miközben a jogi környezet változásainak és a portfólió minőség romlásának következményeként a kínálat is szűkült. Amennyiben a hazai gazdaság növekedési pályája a várakozásoknak megfelelően kedvezően alakul, a jelzáloghitelezés lassú növekedésére lehet számítani 2011 folyamán. A fenti folyamatokkal párhuzamosan a piaci forrásköltségek is jelentősen emelkedtek, amelyek mértéke rövid távon elsősorban a szuverén kockázati felár alakulásától függ.

A magyarországi jelzálog-hitelintézeti piacnak mindössze három szereplője van: az FHB Jelzálogbank Nyrt., az OTP Jelzálogbank Zrt., valamint a Kibocsátó. Jelenlegi ismereteink szerint a közeljövőben továbbra sem várható újabb jelzálog-hitelintézet alapítása a hazai piacon. A három hazai jelzálogbank Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványok (IFRS) szerinti nem auditált mérlegfőösszege 2010. június 30-án 2.604,66 milliárd forint volt.

2010 első három negyedében a három jelzálogbank által kibocsátott bruttó jelzáloglevél állomány 150,31 milliárd forintot tett ki, szemben a 2009 hasonló időszakában kibocsátott bruttó 578,19 milliárd forinttal. A jelzálogbankok 2010 első három negyedében 30,19 milliárd forint értékben vásároltak vissza jelzáloglevelet, míg a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány - a törlesztések miatt - további 404,47 milliárd forinttal csökkent. 2010. szeptember 30-án a három jelzálogbank jelzáloglevél állománya 23,91 milliárd forinttal volt kevesebb, mint 2009 hasonló időszakában.

A három magyar jelzálogbank jelzáloglevél állományának alakulása 2007. december 31. és 2010. szeptember 30. között (milliárd forint)

	2007.12.31.	2008.12.31.	2009. 12.31.	2010. 09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	994,63	1.336,39	1.531,12	1.290,04
FHB Nyrt.	497,44	518,14	464,32	426,54
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	69,78	63,62	59,68	54,18

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

A három magyar jelzálogbank nettó jelzáloghitel állományának alakulása 2007. december 31. és 2010. szeptember 30. között (milliárd forint)

	2007.12.31.	2008.12.31.	2009. 12.31.	2010. 09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	1.125,38	1.445,94	1.423,97	1.515,85
FHB Nyrt.	559,67	613,25	597,74	561,20
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	95,50	113,60	122,90	119,29

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

VIII.4. Versenyhelyzet

2010 első három negyedében a Kibocsátó bruttó 20,86 milliárd forint értékben bocsátott ki jelzálogleveleket, szemben a 2009 hasonló időszakában kibocsátott bruttó 12,57 milliárd forinttal. A visszavásárolt mennyiség a fenti időszakban 11,5 milliárd forint volt, míg a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány – a törlesztések miatt – további 14,86 milliárd forinttal csökkent. 2010. szeptember 30-án a jelzáloglevél állomány 54,18 milliárd forint volt, amely 8,05 milliárd forinttal kevesebb, mint 2009 hasonló időszakában.

Az alábbi táblázat a három magyar jelzálogbank jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedését mutatja 2007. december 31. és 2010. szeptember 30. között, százalékos formában kifejezve.

	2007.12.31.	2008.12.31.	2009. 12.31.	2010. 09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	63,68	69,67	74,50	72,85
FHB Nyrt.	31,85	27,01	22,60	24,09
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	4,47	3,32	2,90	3,06

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

Az alábbi táblázat a három magyar jelzálogbank jelzáloghitel állomány szerinti piaci részesedését mutatja 2007. december 31. és 2010. szeptember 30. között, százalékos formában kifejezve.

	2007.12.31.	2008.12.31.	2009. 12.31.	2010. 09.30.
OTP Jelzálogbank Zrt.	63,20	66,55	66,40	69,02
FHB Nyrt.	31,43	28,22	27,87	25,55
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	5,36	5,23	5,73	5,43

Forrás: Magyar Jelzálogbank Egyesület

VIII.5. Makrogazdasági környezet alakulása

A hazai gazdaság 2009-ben végbement 6,3%-os éves szintű zsugorodását követően 2010 első három negyedévében éves viszonylatban 1,7%-kal bővült. A korábbi négy negyedév erőteljes visszaesése után a gazdaság aktivitásának mérsékelt javulása elsősorban az ipari termelés és az export kedvező alakulásának volt tulajdonítható, miközben a fogyasztás tovább szűkült ebben az időszakban. A harmadik negyedév adatai 2010 első félévéhez képest azonban kissé eltérő képet tükröztek a növekedés szerkezetéről. A GDP 1,7%-os bővüléséhez hozzájárult, hogy a jelentős adósságterhet viselő háztartások fogyasztásának dinamikája pozitív tartományba került (1,2% év/év), a gazdaság fő motorjának azonban továbbra is az ipari termelés és az export számított, bár csökkenő mértékben. Az erős exportdinamika és a gyenge belföldi kereslet hatására a külkereskedelmi mérleg 2010 első kilenc hónapjában 4,03 milliárd euró többlettel zárt, a folyó fizetési mérleg pedig 889 millió euró többletet mutatott 2010 első félévében. A GDP növekedési üteme éves viszonylatban 1,0-1,2% körül alakulhat 2010-ben. Az elemzői konszenzus alapján a piac 2,7%-os növekedési ütemet prognosztizál 2011-ben, míg a jegybank és a kormány a GDP 2,8%-os, illetve 3,0%-os bővülésére számít ugyanebben az időszakban. A kedvező kilátások ellenére a növekedési pálya egyelőre törékeny, az Euro-zóna gazdaságának esetleges megtorpanása és a hazai gazdasági és politikai környezet alakulása magában foglalja a hazai növekedés lassulásának kockázatát, amely a hitelek iránti keresletet alacsony szinten konzerválhatja, kedvezőtlenül befolyásolva ezzel a Kibocsátó jövedelmezőségét.

A válságadók és a nyugdíjrendszer tervezett átalakításából eredő költségvetési bevételek várhatóan ellensúlyozni fogják a személyi jövedelemadó és a társasági adó csökkentés miatt kieső bevételeket, így a 2010-re tervezett 3,8%-os és a 2011-re tervezett 3,0%-os GDP arányos költségvetési hiány a jelenlegi adatok és információk alapján nagy biztonsággal tartható. A jövő évi hiánycél tartása szempontjából azonban kockázatot jelent a növekedési pálya és a költségvetés bevételi oldalának alakulása. A költségvetési hiány 2011-ben tervezett jelentős lefaragása és a GDP arányos államadósság csökkenése kedvező hír a piacok számára, a befektetői hangulat érdemi javulásához azonban elengedhetetlenek további strukturális reformlépések, amelyek a kiadási oldal átstrukturálásán keresztül biztosíthatják a költségvetési egyensúly hosszú távú fenntarthatóságát.

A jegybank november 29-i 25 bázispontos kamatemelési döntésével átmenetileg megszakadt a 2008 novemberében elindult monetáris lazítás időszaka. A jegybank várakozása alapján az árszínvonal emelkedése az előrejelzési horizontján (2011-ben és 2012-ben is) tartósan a 3,0%-os inflációs cél felett alakulhat, amely további kamatemelést vonhat maga után 2011 folyamán. A fogyasztói árszínvonal rövid távú alakulása szempontjából egyre növekvő kockázatnak számít az élelmiszerárak és üzemanyagárak tartós emelkedése, valamint a különadó többletterheinek fogyasztókra történő esetleges részleges áthárítása, miközben a gazdaság várható további erősödése és az adócsökkentések eleve a fogyasztás élénkülését vetítik elő 2011-ben. Az inflációs pálya alakulásával kapcsolatos piaci bizonytalanságot jól jellemzi a 2011 decemberére vonatkozó elemzői várakozások meglehetősen széles - 2,9%-4,6% év/év - sávban való szóródása. A 2010. november végén rendelkezésre álló felmérés adatai alapján a piaci várakozások középértéke 3,5% év/év, míg a jegybank vonatkozó előrejelzése 4,0%.

VIII.6. Nyereség előrejelzés

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

A MAGYAR BANKRENDSZER TÖRTÉNETE, FELÜGYELETE ÉS SZABÁLYOZÁSA, ILLETVE AKTUÁLIS FOLYAMATAI

Jelen fejezetben szereplő adatok, értékelések és prognózisok a Magyar Nemzeti Bank, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete és a Nemzetközi Bankárképző Központ Zrt., elemzésein alapulnak. A forrásul szolgáló intézmények és hivatkozott dokumentumok elektronikus elérhetőségei az alábbiak:

Magyar Nemzeti Bank:

www.mnb.hu

Stabilitási jelentésből:

http://www.mnb.hu/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/jelentes-a-penzgyi-stabilitasrol-201011

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete:

www.pszaf.hu

2010. 3. negyedéves bankszektor statisztikák:

http://www.pszaf.hu/data/cms2255014/pszafhu_reszletes_2010_III_ne.xls

Nemzetközi Bankárképző Központ Zrt.:

<http://www.bankarkepzo.hu/bankarkepzo.php?lng=hu&menuid=165&articleid=186>

A magyar bankrendszer története

A bankszektor modernizációjának első szakasza a nyolcvanas évek elején kezdődött az egyszintű bankrendszerben kialakult központosított tőkeallokáció kereteinek fellazításával. 1987 elején jött létre a kétszintű bankrendszer, amelyben a központi banki funkciókat ellátó Magyar Nemzeti Bankról (**MNB**) intézményesen leválasztották az üzleti bankokat, az MNB csak a klasszikus központi banki funkcióit tartotta meg.

Amikor az MNB ágazati főosztályaiból létrejött a 3 nagy állami bank – főleg a feldolgozóipari portfóliót öröklő MHB (Magyar Hitelbank), az elsősorban az élelmiszeripari és a mezőgazdasági finanszírozásban érdekelt K&H (akkori nevén: Országos Kereskedelmi és Hitelbank), valamint a bányászatot és energetikát hitelező Budapest Bank – már 6 versenytárral találkozott. A lazuló gazdaságpolitika nyitottságát jelző, ekkor már létezett három vegyes bank: a Citibank, a Raiffeisen (akkor még frissen létrehozva, Unicbank néven) és a CIB (akkor még Közép-európai Nemzetközi Bank néven). Mint minden egyszintű bankrendszerben, létezett a külkereskedelmi finanszírozásban a külföldi bankok partnereként szolgáló MKB (azaz Magyar Külkereskedelmi Bank), a külföldiek számláit kezelő Általános Értékpapíri Bank, valamint a lakossági bankolás állami hivatala, az OTP (azaz Országos Takarékpénztár), továbbá léteztek a gyakorlatilag az OTP-nek alárendelt takarékszövetkezetek.

A banki tevékenységek széles körére feljogosított kereskedelmi bankok és takarékszövetkezetek mellett később megjelentek a szűkebb tevékenységi körre szakosodott pénzügyintézetek is. A bankrendszer gyors átalakulását a bankok számának gyors növekedése kísérte. A „Pénzügyintézeti törvény” (LXIX. törvény) 1991-ben lépett hatályba, ez már a BIS (Nemzetközi Fizetések Bankja) irányelvei alapján teremtette meg a magyar bankrendszer szabályozási és felügyeleti kereteit.

Ez a környezet - az ágazati „leosztás” miatt - eleinte nem teremtett hatékony versenyfeltételeket. A kilencvenes évek fordulóján azonban, a rendszerváltással egy időben, a különböző speciális pénzalapokból egyre másra nőttek ki a kis és közepes magyar bankok, és a külföldiek is egyre több leánybankot hoztak létre. Így a pénzügyintézetek száma a kilencvenes évek elején már 40 fölé emelkedett.

A magyar pénzügyi szektor erősítését szolgálta néhány kiegészítő intézmény, így az 1992-ben alapított Hitelgarancia Rt., amely elsősorban a középvállalatoknak nyújtandó hitelek garantálásával mérsékeli ezen ügyfélkör hitelkockázatát. 1993-tól működik az Országos Betétbiztosítási Alap, amely egy milliárd forint egyedi betétnagyság erejéig nyújtott garanciát. A takarékszövetkezetek közös szervezete, az OTIVA 1993 óta kölcsönös érdekeltségi alapon koordinálja a takarékszövetkezeteket érintő jogalkotási

kérdéseket. Fontos kiegészítő intézmény még az Eximbank és a MEHIB Zrt., amelyek az exporthitel biztosítás, továbbá az árfolyamkockázatok elleni biztosítások terén segítik a bankrendszert.

A bankok új rendszerének első éveiben kiugróan gyors volt a növekedés, és nemzetközi összehasonlításban is meglepően magas jövedelmezőségi mutatókat regisztráltak. A mérlegfőösszeg egyik évről a másikra 50-70 százalékkal nőtt, a tőkearányos jövedelmezőség (ROE) néha elérte a teljesen szokatlan 65-70 százalékos értéket. Ugyanakkor a makrogazdasági környezet kilencvenes évek elején bekövetkezett romlása, a hagyományos piacok elvesztése, a vállalatok fizetőképességének romlása, majd a bekövetkezett csődhullám minden banknak a stabil ügyfélkör megrendülését, a kihelyezések bizonytalanná válását jelentette.

Ebben az időben a legtöbb bank nem jutott elegendő lakossági forráshoz, így a kelletnél nagyobb mértékben volt kénytelen a likviditásmenedzsment tűzoltó eszközeire támaszkodni: a hektikus kamatlábmozgásokat produkáló bankközi piac forrásaira és a folyton módosuló feltételekkel igénybe vehető jegybanki forrásokra. A bankok fokozatosan egyre nehezebb helyzetbe kerültek az örökölt rossz hitelek, a gazdaság átalakításának nehézségei, a lakosság csökkenő megtakarítási hajlama, a költségvetés nagymértékű hiánya és a volt KGST piac összeomlása miatt. A kockázatkezelés meglehetősen fejletlen volt. Ebben a környezetben a gyors növekedés megalapozatlannak, a magas profit pedig látszatprofitnak bizonyult: a „virágkorban” felhalmozott, de „szőnyeg alá söpört” problémák a válság éveiben felszínre kerültek, mélyítve a válságot, és megnehezítve a konszolidációt. Az 1987-ben újjászervezett, és 1991-ben látszólag még látványosan prosperáló magyar bankrendszer 1993-ra gyakorlatilag elvesztette a tőkéjét: a bankok átlagos ROE-értéke mínusz 100% körüli volt, azaz veszteségük meghaladta a saját tőkéjük erejét. Az új és szigorúbb szabályozások és törvények (hitelintézeti-, csőd-, számviteli törvény) hatására jelentős veszteségeket voltak kénytelenek elkönyvelni, így végül az állam sietett a bankok segítségére.

Az 1993 és 1995 között végbement hitel- és bankkonszolidáció elkerülhetetlennek bizonyult, számos megrendült bank hitelfortfóliójában cserélték le ekkor a már bedőlt hiteleket magas kamatozású állampapírokra, illetve erősítették meg a tőkeszerkezetet szintén állami formában nyújtott alárendelt kölcsöntőkével. Az 1993-as állami bankkonszolidáció helyreállította a bankok működőképességét, azonban nem javította a bankok jövedelmezőségét. A konszolidációt követő évek legfőbb problémája a bankrendszer közvetítői tevékenységének lelassulása volt: a konszolidációs állampapírok nagy súlya likviditási oldalról, a megfelelő kihelyezési lehetőségek megtalálása hitelkockázati oldalról korlátozta az egészséges továbbfejlődést. A kilencvenes évek közepén a banki tevékenység messze elmaradt a kívánatostól: a GDP-hez viszonyított mérlegfőösszeg tartósan 70% alatt maradt, a hitelállomány pedig ugyanebben az összevetésben alig haladta meg a 20%-ot. A következmény: újabb veszteség, újabb állami beavatkozás. 1994-ben a legtöbb banknál állami alaptőke-emelésre, alárendelt kölcsöntőke nyújtására került sor. Ezzel jelentősen nőtt az állam súlya a bankszektorban.

Ebben az időben kezdett erősödni a Budapesti Értéktőzsde, és folyamatosan emelkedett a BUX index, így aztán sokan vélték úgy, hogy itthon is végbemegy a tankönyvi „dezintermediáció”, azonban nem így történt. A lökést végül is a konszolidáció során többségében állami tulajdonná vált bankszektor privatizációja adta meg. A korábban megrendült bankok többsége a konszolidációt követő másfél-két évben erre a privatizációra készült. A tőzsdén keresztül való privatizációt a legtöbb esetben - a bankok tényleges helyzete miatt - el kellett vetni, a külföldi szakmai befektetők viszont viszonylag elfogadható árat kínáltak, mivel a meggyengült bankok ügyfélköre vonzó volt számukra. Az OTP volt az egyetlen, amely a bankszektorban egyedülálló és sikeres tőzsdei bevezetéssel egybekötött privatizációt valósított meg. A megrendülés, a konszolidáció és a privatizáció teljesen átalakította a bankok mezőnyét: az első időkben csillogó nevek végleg eltűntek, és egyre több, elsősorban európai banknevet és logót kellett megtanulni.

A privatizációval tehát változatos tulajdonosi szerkezetű bankrendszer jött létre, különböző filozófiájú, a világban eddig külön-külön egyaránt sikeres banki és vállalati kultúrák feszültek egymásnak a magyar piac domináns szerepének megszerzéséért. Saját bankrendszerünkben figyelhetjük meg a közép-európai bankcsoportok (az osztrák Raiffeisen és Erste, az olasz UniCredit és Intesa, a belga KBC vagy a német

BayernLB) folyamatos átalakulását és várhatjuk, hogy a „nagyok” (HSBC, RBS, UBS stb.) mikor törnek be ezekre a piacokra.

A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (**Hitelintézeti törvény**) háromféle hitelintézetet különböztet meg: bankokat, szakosított hitelintézeteket és szövetkezeti hitelintézeteket, valamint a harmadik országbeli hitelintézet fióktelepét. 1999-től a hitelintézetek tevékenysége kibővült a befektetési szolgáltatások teljes körére. A hitelintézetek által folytatható befektetési szolgáltatásokat és kiegészítő szolgáltatásokat a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. Törvény ("Bsz.t.") rendelkezései szabályozzák.

Az 1997-1998-as tőzsdei válság során megrendült befektetési vállalkozásaikat beolvasztó univerzális bankok az egy évtizeddel korábbitól gyökeresen különböző feltételek között várták az ezredfordulót. A kilencvenes évek végének szerény profitmutatói az új évezrednek már az elején radikális javulást mutattak. Néhány év alatt átalakult a bankmérlegek szerkezete: az állampapírokat kezdték kiszorítani az ügyfélhitelek, és a hagyományos vállalati ügyfelek mellett egyre jelentősebbé vált a lakossági szegmens. Ez utóbbi üzletág szektorszintű átalakulása az államilag támogatott jelzáloghitelek felfutásával kezdődött, de a vállalatinál magasabb jövedelmezőséggel kecsegtető szegmens további befektetésekre is érdemessé vált. Radikálisan átalakultak a folyószámla szolgáltatások, megugrott a bankkártyák száma, szélesedett a befektetési termékek köre. Az ügyfelek minél jobb elérését részben az ügynökhálózatok kiépítése, részben a hálózatok szédítő fióknyitási lázba torkolló bővítése segítette.

A magyar pénzügyi szektorban az utóbbi 15 évben végbement nagyarányú intézményi, szabályozási és szakmai fejlődés folyamán kialakult a pénzügyi szolgáltatásoknak a modern piacgazdaságra jellemző tulajdonosi-, intézményi- és termékszerkezete, s ma már a magyar bankrendszer lényegében megfelel az EU egységes pénzügyi piaca által támasztott követelményeknek mind szabályozási, mind pedig versenyképességi követelmények szempontjából. Az Európai Unió tagsággal Magyarország az európai belső piac részévé vált, így jelentősen leegyszerűsödött az Unió területén működő hitelintézetek számára a hazai piacon való részvétel, a határon átnyúló tevékenységek végzése és a fiók alapítás.

Manapság a bankok helyett egyre inkább bankcsoportokról kell beszélnünk: a bankok holdudvarába tartozó pénzügyi vállalkozások (főleg lízing- és faktorcégek), élet- és nem életbiztosítók, alapkezelők és nyugdíjpénztárok (2010 végéig) igyekeznek kamatoztatni az egyponos kiszolgálás előnyeit. 2007-től 2008-ig az átalakuló bankszektor jövedelmezősége európai mértékben is kiemelkedően magasnak számított, ROE-mutatója folyamatosan 20% feletti volt. A relatíve alacsony osztalékok és a magas jövedelmezőség megerősítette a szektor „tőkesúlyát”: nemcsak a fizetőképességi mutató haladja meg jelentősen a kötelező minimumot, hanem a belső tőkestruktúrában is egyre jelentősebbé vált a felhalmozott nyereség aránya.

A bankrendszer felügyelete és szabályozása

A Magyar Nemzeti Banknak (**MNB**) és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (**PSZÁF**) egyaránt vannak felügyeleti jogosítványaik a bankrendszer felett. Ezek az intézmények az összes, Magyarországon banktevékenységet folytató jogi személy felügyeletét ellátják.

Magyar Nemzeti Bank

Az MNB speciális részvénytársaságként működő jogi személy, amely tevékenységét a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. törvényben meghatározott körben végzi. Az MNB szabályozza a forgalomban lévő pénzmennyiséget és a devizagazdálkodást, s rendeleteket alkot a pénzügyi irányításról, a kamatlábakról, a deviza tranzakcióról, valamint a statisztikai információszolgáltatásról. Az MNB minden hitelintézettől megkívánja korrigált forrásállománya meghatározott hányadának megfelelő pénzüsszeg kötelező tartalékként történő elhelyezését.

Az MNB mint végső segítségnyújtó léphet fel a hitelintézetek átmeneti likviditási zavarai esetén. Az MNB a monetáris politikával összhangban a repo ügyletek rendszerén keresztül is képes likviditást nyújtani a hitelintézetek számára. Ezen felül az MNB aktív konzultációt folytat a bankokkal, ellenőrző funkciójában pedig helyszíni vizsgálatokat is végez.

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete

A PSZÁF a banki, pénzügyi és tőkepiaci tevékenységet elsődlegesen felügyelő szervezet. A szervezet az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet (a korábbi Állami Bankfelügyelet és Állami Értékpapír és Tőzsd felügyelet jogutódja), az Állami Biztosítá felügyelet és az Állami Pénztár felügyelet összevonásával jött létre. A PSZÁF országos hatáskörű kormányhivatal, számára feladatot csak törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály írhat elő.

2000 áprilisától a bankrendszer felügyeletét, a teljes magyar pénzügyi szektort, a bankokat, a befektetési szolgáltatókat, az alapkezelőket, a biztosítókat és a nyugdíjpénztárakat egyaránt a PSZÁF látja el, de az MNB-nek is maradtak felügyeleti jogosítványai. A PSZÁF az MNB elnökével és a pénzügyminiszterrel együttműködve őrökdi a Hitelintézeti és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tőkepiaci törvény) rendelkezéseinek (elsősorban a tőkemegfelelésre, a működésre, a likvidításra és az eszközök értékelésére vonatkozó előírások) betartása felett.

A PSZÁF által kibocsátott engedélyek szükségesek többek között egy bank alapításához, valamint tevékenységi körének megváltoztatásához. Bizonyos tevékenységek, így a készpénz-helyettesítő eszközök kibocsátása - ideértve a debit-, és hitelkártyákat -, az elszámolás-forgalom lebonyolítását végző elektronikus átutalási rendszerek működtetése, valamint a pénzfeldolgozási tevékenység az MNB külön engedélyét igénylik. A PSZÁF jogosult helyszíni vizsgálatot tartani, valamint intézkedést tenni a Hitelintézeti törvény betartása érdekében, valamint eljárást kezdeményezni. A PSZÁF valamennyi banknál köteles két évente (a jelzálogbankoknál évente) helyszíni vizsgálatot tartani.

A PSZÁF a hitelintézeteknél feltárt hiányosságok, illetve jogszabálysértések kiküszöbölésére széles eszköztárral rendelkezik, amely a hitelintézeteknek a megállapított hiányosságok kijavítására történő felhívásától, a hitelintézetet kötelező határozatok végrehajtásának kikényszerítésén át egészen a hitelintézetek egyes tevékenységének korlátozásáig, illetve megtiltásáig, felügyeleti biztos kirendeléséig, végső soron pedig a hitelintézet tevékenységi engedélyének visszavonásáig terjedhet. A PSZÁF fenti adminisztratív jogosítványain túlmenően a pénzügyi szolgáltatásokra és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásokra vonatkozó jogszabályok és jegybanki rendelkezések megsértése, továbbá a Hitelintézeti törvényben és a Jht.-ben, illetve a PSZÁF határozataiban foglaltak teljesítésének elmulasztása, késedelmes vagy hiányos teljesítése esetén - kivételes eszközként - pénzbírságot is kiszabhat a hitelintézettel, illetve a hitelintézet vezető állású személyével szemben.

A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét érintő egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XIII. törvény értelmében a PSZÁF feladatai kiegészültek a pénzügyi piacok folyamatos felügyeletével. Ezt a feladatot a PSZÁF, az ellenőrzése alá tartozó szervezetektől és személyektől származó információk és adatok, továbbá a hivatalosan ismert és a köztudomású tények alapján látja el.

2009. szeptember 1-jén lépett hatályba a 153/2009. (VII.23.) számú Kormányrendelet, amely fogyasztóvédelmi hatóságként jelöli ki a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét a pénzügyi szervezeteknek a PSZÁF által ellenőrzött tevékenysége vonatkozásában. A felhatalmazás annak érdekében született, hogy a pénzügyi szervezeteket felügyelő hatóság lássa el a pénzügyi fogyasztók védelmét, különösen a tájékoztatáshoz, hatékony jogorvosláshoz és érdekvédelemhez fűződő jogok tekintetében, és eljárjon a szakági törvényekben és egyéb jogszabályokban lefektetett ügyfélvédelmi rendelkezések megsértése esetén. Az új hatáskör lehetőséget biztosít a PSZÁF számára a pénzügyi szervezetek ügyfeleinek széles körét érintő magatartásokkal szembeni hatékony fellépésre, és jogszabálysértés esetén adekvát jogkövetkezmények érvényesítésére. Így a fogyasztók széles körének jelentős vagyoni hátrányt okozó jogsértés esetén bizonyos intézményeknek akár maximum 2 milliárd

forintnyi fogyasztóvédelmi bírságot is kiszabhat, illetve bizonyos esetekben a jogszerű állapot helyreállításáig feltételhez kötheti vagy megtilthatja pénzügyi konstrukciók forgalmazását, értékesítését.

2010. január 1. napján hatályba lépett a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási Kódex. A Magatartási Kódex értelmében a Felügyelet folyamatosan ellenőrzi a Magatartási Kódex rendelkezéseinek betartását, és az ennek során tett megállapításai alapján kialakított minősítéseit közzéteszi honlapján.

A magyar bankrendszer aktuális folyamatai és kilátásai

Vállalati és lakossági hitelezés

A vállalati hitelállomány csökkenése 2010. első félévében jelentős volt, ugyanakkor a harmadik negyedévben a visszaesés mértéke lassult. A háztartások esetén egyelőre nem láthatók trendváltásra utaló jelek, a visszaesés mértéke változatlan maradt minden negyedévben. Jövőre elsőként a vállalatoknál, majd a háztartásoknál is elindulhat a hitelezés növekedése. A fordulópontot a hitelkereslet élénkülése okozhatja, amit a vállalatoknál a külső kereslet, míg a háztartásoknál a javuló jövedelmi helyzet vezérelhet. A fordulópont kitolódásának kockázata azonban magas. A vállalatok esetén a hitelkeresleti oldalról a külső konjunktúra törekvőse, a háztartások esetén a jelentős eladósodottság, a magas adósságszolgálati költségek miatti elhúzódó alkalmazkodási folyamat hordozhat kockázatot. A hitelkínálati oldalról a továbbra is szigorú hitelezési sztenderdek fennmaradása késleltetheti a hitelezés erősödését, amit a vállalati szegmensen a bankok által sikeresen használt állami garanciaalap kiterjesztése nagymértékben oldhatna. A bankadó okozta bizonytalanság ront az üzleti környezeten, emiatt az anyabankok a források allokációjakor csökkenthetik magyarországi kitétségeiket. Emellett a svájci frank erősödése a portfólióromlásból származó hitelezési veszteségeken keresztül gyengítheti a bankok hitelezési képességét, ami - elsősorban a vállalati hitelezés terén - az aktivitás csökkentéséhez vezethet.

Likviditás

A hazai bankrendszer likviditási helyzete erős, a likvid eszközök részaránya megfelelő. Az ügyfélhitel/betét mutató csökkenése az elmúlt időszakban azonban jelentősen lassult, szintje továbbra is magas nemzetközi összehasonlításban. Emellett a hazai bankrendszer továbbra is jelentősen ráutalt a külföldi refinanszírozásra és az FX swap piacra. Az ebből származó sérülékenységet pedig tovább növeli, hogy a mérlegen belüli és mérlegen kívüli finanszírozó ügyletek egyre rövidebb lejáratúak.

Portfólióminőség / fedezettség

A vállalatok esetében a nem teljesítő bankhitelek aránya 2010. szeptember végére elérte a 12,6 százalékot, míg a háztartásoknál a 10,5 százalékot. Ezzel párhuzamosan az értékvesztés állományarányos értéke a vállalatoknál és a háztartásoknál is már 3 százalékot mutatott. A vállalatok esetén a növekvő hitelezési veszteségeket a projekthitelek rossz teljesítménye, míg a háztartások esetén az erős svájci frank és a magas külső finanszírozási költségek hitelkamatokban való megjelenése magyarázzák.

A korábbi várakozások ellenére a nem teljesítő hitelek aránya csak később tetőzhet, jövőre a vállalatok és a háztartások esetén már megközelítheti a 15 százalékot. Az értékvesztés állományarányos értéke a vállalatoknál év végére 2,5-3 százalék közé csökkenhet, míg a háztartásoknál év végén 3-3,2 százalék között tetőzhet. Jövőre mindkét szektor esetén, a gazdaság fellendülésével párhuzamosan, fokozatosan csökkenhet az értékvesztés, részben az alacsonyabb hitelezési veszteségek, részben a nagyobb hitelnövekedés következtében.

A jelzáloghitelek esetén a nem teljesítő hitelek részaránya 7,6 százalék volt 2010. szeptember végén. Ezeknek a nem teljesítő hiteleknek a 26 százalékára a bankrendszer már képzett értékvesztést. Mivel a nem teljesítő hiteleknel a fennálló állomány meghaladja a fedezetek hitelbiztosítéki értékét, és a válság

óta nagyjából 13 százalékos ingatlanáresés következett be, ezért a bankok a fedezetek értékesítése során valószínűsíthetően további veszteségeket szenvedhetnek el.

Kilakoltatási moratórium hatása

A kilakoltatási moratórium hosszabb távon a szociális problémákat nem képes kezelni, sőt a szándékolttal ellentétes hatást válthat ki. A moratórium érezhetően csökkenti az ügyfelek fizetési hajlandóságát. Az árverezési moratórium megszünteti a fedezett és fedezetlen hitelezés közötti különbséget, amely jelentősen növeli a jelzáloglevél-piac kockázatát, valamint a bankoknak a nem teljesítő jelzáloghiteleken elszenvedett veszteségeit is. Mindez gyengíti a bankrendszer hitelezési képességét, csökkenti a gazdasági szereplők finanszírozási forráshoz való jutását, és növeli a finanszírozási költségeket.

Jövedelmezőség

A hazai bankrendszer jövedelmezősége nagymértékben romlik. 2010 szeptemberében a 12 hónapra visszatekintő ROA 0,4 százalék, míg a ROE-mutató 4,5 százalék volt, ami jelentős csökkenést mutat 2009 végéhez képest. A csökkenés még látványosabb, ha figyelembe vesszük a bankadó év végén esedékes részletének hatását. Az így korrigált ROA 0,2 százalékos, a ROE pedig 2,5 százalékos értéket mutatna. Mivel a bankokhoz tartozó pénzügyi vállalatok azonban várhatóan veszteségesek lesznek, bankcsoport szinten a konszolidált profit akár teljesen eltűnhet. A jövedelmezőségi mutatók nemcsak régiós összehasonlításban, de az anyabankok teljesítményével összevetve is alacsonyak. További kedvezőtlen folyamat, hogy a hazai bankok közötti jövedelmezőségbeli eltérés emelkedik. 2010 szeptemberében már 17 bank volt veszteséges, melyek összesített mérlegfőösszege meghaladta a bankrendszer 25 százalékát.

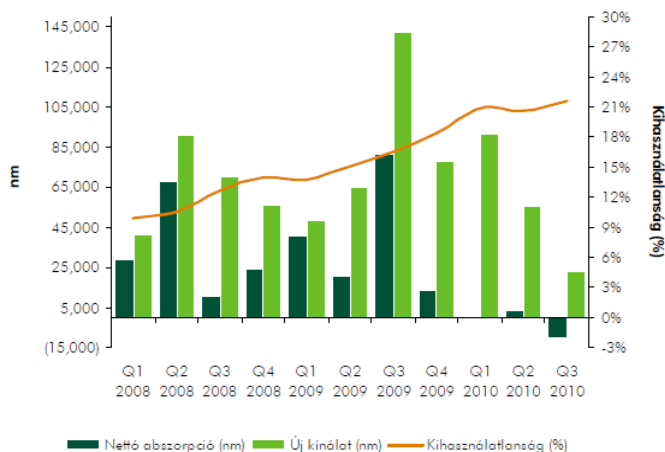
A bankadó hazai bevezetése a nemzetközi gyakorlatban nem számít egyedinek, annak mértéke azonban lényegesen meghaladja valamennyi más országét. Kockázatot hordoz, hogy a hazai pénzügyi szervezetekre kivetett különadó tartós fennmaradása csökkenti a hazai bankrendszer versenyképességét és ezen keresztül tőkevonzó képességét. Mindez azt jelenti, hogy a hazai gazdaságban a hitelhez jutás lehetősége szűkülhet, ami végső soron korlátozza a beruházást és a fogyasztást.

INGATLANPIAC

Irodapiac

2010 harmadik negyedében a budapesti irodapiac kínálata 3.083.055 m² volt. Ebből 16% saját használatban van, míg 21,6% üres. A bérleti díjak átlagosan 11-13 euró/m²/hó között mozognak, további csökkenés nem várható. 2010-ben összesen 142.110 m² irodaterülettel bővült a budapesti állomány, amely historikusan a legalacsonyabb bővülésnek számít.

Nettó abszorpció, új kínálat, kihasználatlanság



Forrás: CB Richard Ellis

2010 utolsó negyedében összesen 6.280 m² irodaterület került átadásra, amely 2006 óta a legalacsonyabb értéket jelenti. 2010-ben összesen 145.339 m²-re bővült az irodaállomány, ami a 2009-es évhez képest 36%-os visszaesést jelent (227.689 m²). A piacot továbbra is a fejlesztők kivárása jellemzi, bár számos új, spekulatív projekt engedélyeztetése már folyamatban van.

2010-ben is megfigyelhető volt az a tendencia, hogy a bérlők - kihasználva a piac helyzetét - jelentős árengedményeket kaptak, szerződésüket újratárgyalták. A tulajdonosok bérlőik megtartása érdekében hajlandóak voltak engedni a bérleti díjból. Az irodafejlesztők azonban továbbra is nehéz helyzetben vannak, finanszírozást nem vagy csak nagyon szigorú feltételekkel (magas előbérleti arány) kaphatnának.

A 2011-ben átadásra kerülő irodaházak esetében jelentős számú előbérleti szerződés született. Az Immorent fejlesztése alatt álló Laurus irodaház három épületéből az egyik már bérlőre talált, az SCD Group presztízs zöldövezeti irodaháza, az Officium teltettsége a fejlesztő információi szerint pedig hamarosan eléri a 70%-ot.

2011-re várható átadások			
Alpiac	Kerület	Épület neve	Teljes bruttó bérbe adható irodaterület (GLA, nm)
Dél-Pest	10	Laurus	15 000
Dél-Pest	9	Millennium Tower „H”	9 500
Észak-Buda	2	Officium	16 000
Észak-Buda	2	Pasaréti Irodaház	5 185
Észak-Pest	19	KÖKI Terminál Iroda	7 000
Periféria	Törökbálint	Tópark (iroda)	75 312
Összes átadandó terület 2011-ben			127 997

Forrás: RERA, Portfolio.hu

Ezeknél a fejlesztéseknél egyre nagyobb hangsúlyt kapnak a fenntartható, környezetbarát építési elvek. Más fejlesztők is tervezik, hogy még 2011-ben új projekteket indítsanak az egyre népszerűbb zöld koncepciót követve. Ilyen lesz a várhatóan 2012-re elkészülő Skanska fejlesztése, a Green House, továbbá az Atenor Group Hungary több fázisban megvalósuló projektje, a Váci Greens. Mindkét beruházás a Váci úti régióban fog megvalósulni.

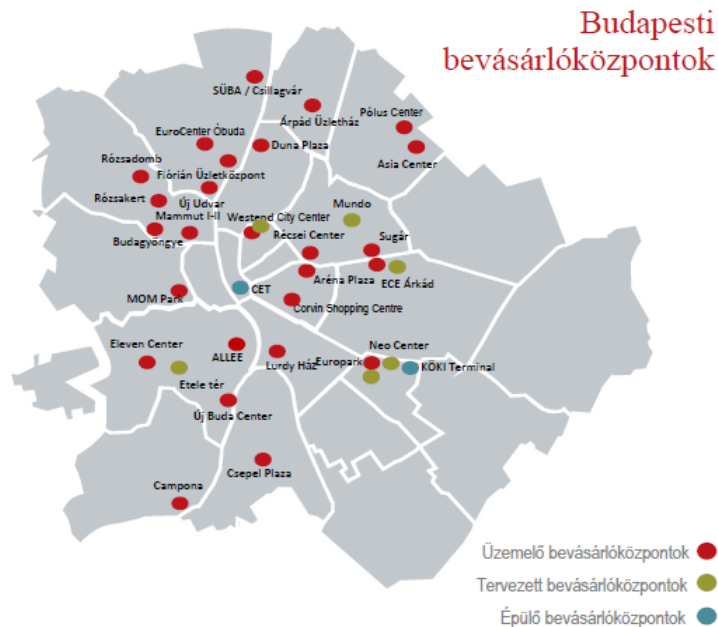
Üzlethelyiségek

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a kiskereskedelmi forgalom volumene 2010 szeptemberében és a III. negyedév egészében - a korábbi többéves csökkenést követően - valamelyest elmozdult a holtpontról, így az év első kilenc hónapjában az összesített elmaradás mértéke 2,9%-ra mérséklődött az előző év azonos időszakához képest.

Budapesten jelenleg 25 bevásárlóközpont található, összesen 674.289 m² bérbe adható területtel. A KÖKI Terminál várhatóan 2011-ben nyitja meg kapuit 56.000 m² -en, jelenleg 50%-a van kiadva. Szintén várhatóan 2011-ben nyit a Váci1 Shopping & Gourmet Emporium.

A bevásárlóközpontok bérleti díjai jellemzően 20-50 euró/m²/hó, belvárosi üzlethelyiségeknél 40-100 euró/m²/hó, retail parkokban 6-8 euró/m²/hó, factory outletekben 13-16 euró/m²/hó körül alakulnak. A bérleti díjak vonatkozásában stagnálás várható 2011-ben. A kereskedők által kedvelt Andrásy úton és a Váci utcában a bérleti díjak átlagban 10, illetve 30%-kal csökkentek. 2011-ben több új szereplő megjelenése is várható itt.

Az elmúlt időszak nagyobb tranzakciói: a K3 irodaház eladása (az Allianz vette meg a Wing-től), az Allee Bevásárlóközpont 50 százalékanak értékesítése (az Allianz vásárolta meg az ING-től), a BIF által fejlesztett Ü48 Irodaház értékesítése az Évgyűrűk Magánnyugdíjpénztár részére és a Vörösmarty téren lévő bevásárlóközpont (a Redevco vásárolta az ING-től).

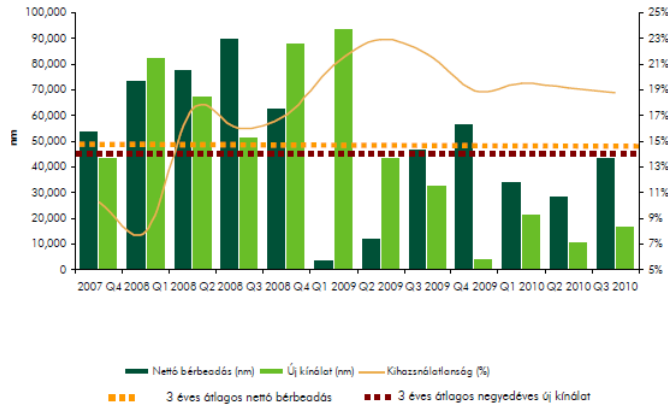


Forrás: Jones Lang LaSalle

Ipari ingatlanok

A magyarországi ipari ingatlanpiac a fellendülés további jeleit mutatta 2010 harmadik negyedévében. A kihasználatlansági ráta 40 bázisponttal csökkent a második negyedévhez képest, a bruttó kereslet 24 százalékkal nőtt, és a nettó abszorpció is pozitív volt.

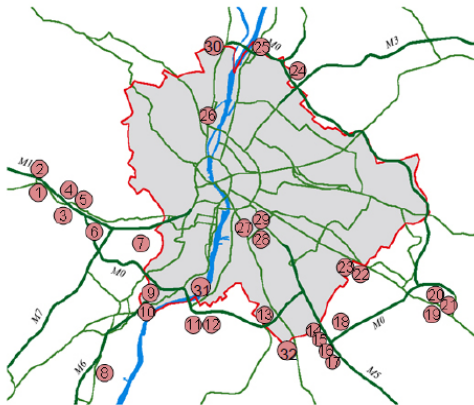
Ipari ingatlanpiac alakulása 2007. IV.né.-2010.III.né.



Forrás: CBRE

2010 szeptember végére a Budapesten és környékén található modern raktárpiaci kínálat elérte az 1.786.645 m²-t. Egyetlen új raktár került átadásra: a Goodman által az Oriflame számára fejlesztett 16.000 m² raktárral és 1.000 m² irodával rendelkező Üllő Airport Logistics.

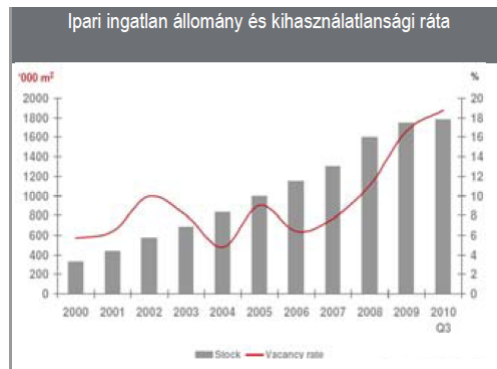
Logisztikai központok Budapesten és környékén



- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1 M1 Business Park | 17. Goodman Park Gyál |
| 2 Agrogate | 18. M5 Gyál Business Park |
| 3 WestLog | 19. Viktória Industrial Park |
| 4 Rozália Park | 20. Goodman Park Üllő |
| 5 Tulipan Park | 21. Anvil Business Centre |
| 6 West Gate | 22. Airport Business Park |
| 7 Euro Business Park | 23. Airport City |
| 8 ProLogis Park Batta | 24. East Gate Business Park |
| 9 C-Moll Logistics | 25. Europa Center |
| 10 ProLogis Harbor Park | 26. Acquincum Logistics Park |
| 11 Prologis Park Sziget | 27. Innove Business Park |
| 12 Bleckeer | 28. City Point 9 |
| 13 BILK Logistics Centre | 29. Dél-Pesti Business Park |
| 14 Prologis Park Gyál | 30. Bravos |
| 15 HOPI Logistics Centre | 31. Nagytétényi Industrial Park |
| 16 Akácliget | 32. South Base |

Forrás: Jones Lang LaSalle

A spekulatív beruházások gyakorlatilag megszűntek, csak előszerződés alapján került sor fejlesztésre. A kihasználatlansági ráta 2010-ben 18,77% volt. Az új bérleti szerződések száma elenyésző volt. A bérleti díjak a válság következményeként a költségsökkentésre kényszerülő bérlők hatására csökkentek. A városon belüli, kisebb alapterületű egységekre 4,5-5 euró/m²/hó, a főváros melletti logisztikai parkokban 4,5-5 euró/m²/hó bérleti díj a jellemző.



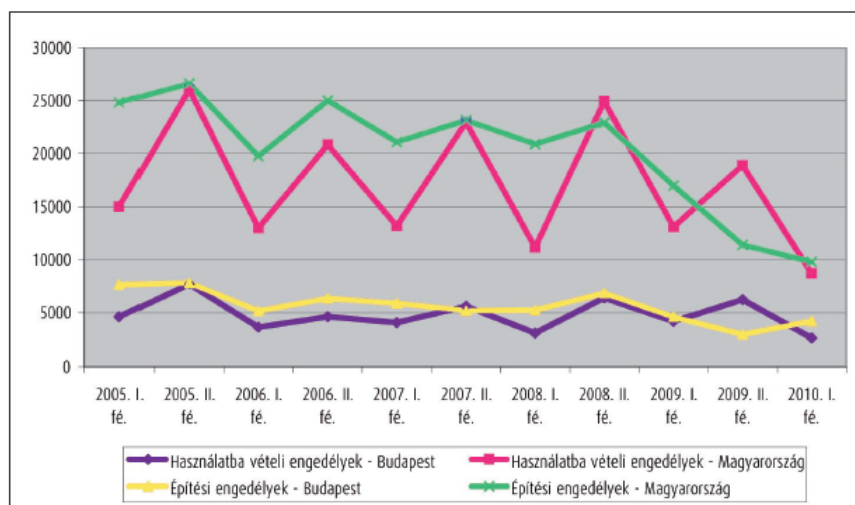
Forrás: Jones Lang LaSalle

Lakás piac

Az új építések és a kiadott engedélyek száma több mint 30%-kal esett vissza 2010-ben, és a 2009-nél is gyengébb aktivitás jellemezte. Míg 2008-ban 157.000 lakás-tranzakció történt a piacon, addig 2009-ben már csak 97.000, 2010-ben pedig körülbelül 70-80.000.

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2010 első kilenc hónapjában 13.340 új lakás épült, ami 34%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 14.188 volt, ami 37%-os csökkenést jelent a 2009 január–szeptemberi adatokhoz képest. A befejezett lakásépítések 2009 eleje óta tapasztalt alakulása a lakásépítés újabb mélypontját valószínűsíti 2010 egészére. A folyamat tartósságára utalnak az építési engedélyek számára vonatkozó statisztikák. Budapesten, ahol az új lakásépítési engedélyeket tekintve 2010 korábbi időszakában még enyhe növekedés, illetve stagnálás volt megfigyelhető, az év egészét tekintve 6%-os volt a csökkenés. Az egy évvel korábbihoz képest a fővárosnál jóval erőteljesebb a visszaesés a megyei jogú városokban (52%), a községekben (49%) és a többi városban (46%). Régiós összehasonlításban a Közép- és Nyugat-Dunántúlon, valamint az Észak-Alföldön következett be drasztikus, 60%-ot is meghaladó csökkenés a kiadott új építési engedélyek számában. A 2010 első kilenc hónapjában használatba vett lakások száma a fővárosban esett vissza a legkisebb (31%), illetve a megyei jogú városokban a legnagyobb mértékben (39%) az egy évvel korábbi időszakhoz képest. Az épített lakások számának csökkenése az Észak-Alföldön volt a legerőteljesebb (52%).

Építési és használatbavételi engedélyek száma félévente



Forrás: KSH

Az új lakások piacára továbbra is jellemző a jelentős eladatlan állomány és a kevés értékesített lakás. Budapesten 188 újlakás projekt áll értékesítés alatt, összesen mintegy 19.300 lakással, melynek 31%-a eladatlan. A fejlesztők nem hajlandók jelentős árengedményeket adni, így viszont nem akad vásárló sem. Budapesten jelenleg 3.900 eladatlan lakás vár gazdára. Ebből minden ötödik a XIII. kerületben található, míg a XI. kerület részaránya 15%, a III., VIII. és XIV. kerületé pedig 7-9%. A legkisebb készlettel ugyanakkor az I., XII. és XV. kerületek rendelkeznek.

A használt lakások piaca stagnál. A vásárlók igényei megváltoztak: kisebb méret, alapterület, szobaszám, alacsonyabb ár, más típus vagy egyéb igények mellőzése (pl. több fürdőszoba helyett egy). Leginkább a panellakások vesztek értékükből, mivel ezen lakások fenntartása a legköltségesebb.

A kormány új otthonteremtési programjának keretén belül a bérlakásokra, valamint a meglévő lakásállomány korszerűsítésére helyezi a hangsúlyt. Fontos szerepet kap az előgondoskodás is, a lakástakarékpénztárak szerepe megnő.

Fejlesztési telkek

Nincsen kereslet a fejlesztési telkekre, egyrészt az árelvárások, másrészt a szigorú banki feltételek és az alacsony kereslet miatt. A fejlesztőknek rendelkezésre állnak tartalék területek, így új telek keresése nem jellemző.

Források: Budapesti Ingatlan-tanácsadók Egyeztető Fóruma, Budapesti Lakásprojekt Adatbázis, CB Richard Ellis, Colliers International, Eston International, Jones Lang LaSalle, KSH, Otthon Centrum, PropertyEU, Real Estate Research Association, ReSource.

LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

Üzleti szerződések az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel

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

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

A Kibocsátó devizában nyilvántartott hosszú lejáratú hitelügyleteinek forrását jelentős részben az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött hitelszerződések alapján felvett kölcsönök révén biztosítja. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hosszú lejáratú devizahitelek összege 2010. június 30-án 57,95 millió euró volt.

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

2008 óta a Kibocsátó kiszolgáló funkciót ellátó, az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységei folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. között 2009 tavaszán módosított két szolgáltatási keretszerződés alapján valósult meg. Ezen szerződések részletesen szabályozzák, hogy pontosan mely feladatokat milyen határidőkkel és minőségben kell elvégezni, amelyért a Kibocsátó piaci árú szolgáltatói díjat fizet. A Kibocsátó a Hpt. 13/A §-a alapján a kiszervezés tényét a Felügyeletnek bejelentette.

A szolgáltatási keretszerződések alapján kiszervezett tevékenységek a következők:

- banküzem (logisztikai szolgáltatás);
- humánpolitika;
- számítástechnika (IT üzemeltetés, IT támogatás, informatikai biztonsági adminisztrátor);
- tervezés és kontrolling;
- Bázis II., összevont kockázati jelentések és működési kockázat fejezet;
- szervezés (folyamat és fejlesztés menedzsment, IT biztonsági felelős);
- compliance;
- pénz- és tőkepiaci elszámolások;
- piaci kockázatkezelés; és
- számvitel és jelentésszolgálat.

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

A vállalati ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- ajánlatkészítés, hitelkérelem befogadása;
- befogadott hitelkérelmek elbírálásának előkészítése;
- hitelképesség vizsgálat;
- szerződéskötés előkészítése, szerződéskötés;
- jelzálogbejegyzés és vételi jog intézése;
- hitel folyósítása;
- hitelösszeg kifizetése;
- utógondozás;

- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- ügyféligények kiszolgálása;
- panaszkezelés;
- behajtás;
- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása a fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján; és
- céltartalék, értékvesztés könyvelése adott terület utasításai alapján.

A lakossági ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- hiteligénylés befogadása;
- befogadott hitelkérelmek elbírálásának előkészítése;
- hitelképesség vizsgálat;
- szerződéskötés előkészítése, szerződéskötés;
- jelzálogbejegyzés intézése;
- hitelfolyósítás;
- hitelösszeg kifizetése;
- utógondozás, hitellebonyolítás;
- behajtás;
- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján;
- céltartalék, értékvesztés könyvelése a Kibocsátó utasításai alapján;
- termék Management tevékenységek;
- 12/2001. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok (5. és 6. számú Melléklet);
- a 134/2009. Kormányrendelet szerinti támogatott hitelekkel kapcsolatos feladatok;
- birtokfejlesztési és kiegészítő birtokfejlesztési hitellel kapcsolatos feladatok;
- panaszkezelés; és
- hitelkönnyítő tevékenység.

A kisvállalati ügyfelek ügyleteivel kapcsolatos ügynöki tevékenységek a következők:

- utógondozás;
- új vagy módosított biztosítéki szerződés előkészítése, szerződéskötés, hitel- és biztosítéki szerződés módosításának előkészítése és szerződésmódosítás megkötése;
- ügyféligények kiszolgálása;
- panaszkezelés;
- behajtás;
- refinanszírozással kapcsolatos könyvelési tevékenységek;
- fedezeti könyv nyilvántartása, módosítása fedezeti könyv vezetőjének engedélye alapján; és
- céltartalék, értékvesztés könyvelése az adott terület utasításai alapján.

HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK

Az Alaptájékoztató harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

A PROGRAM KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ KIBOCSÁTÁSOK KÖLTSÉGEI

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

ADÓZÁS

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

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

A Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosoknak figyelembe kell venniük, hogy az adójogszabályok időről-időre változhatnak.

A Jelzáloglevelek és Kötvények külföldi illetőségű Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok által történő megszerzése, illetve azok kamatfizetései a Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok illetőség szerinti országában további adókötelezettséget válthat ki - melynek során értelemszerűen figyelembe veendő az érvényben lévő, kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények - amellyel jelen összefoglaló nem foglalkozik.

Belföldi illetőségű Jelzáloglevél- és Kötvénytulajdonosok adózása

Kamatjövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

Amennyiben egy belföldi illetőségű Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonos a társasági adó alanya és a Kibocsátótól származó kamatjövedelemre jogosult, az ilyen jövedelem kapott kamatnak fog minősülni, és beletartozik a Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonos adózás előtti eredményébe, amely társasági adó növekedést eredményezhet. A Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonos egyéb éves jövedelmeivel együtt számított társasági adó pozitív alapjának első 500 millió forintja 10%-os adókulccsal, míg a pozitív adóalap 500 millió forint feletti része 19%-os adókulccsal adózik. 2013-tól a 19%-os adókulcs megszűnik, és a társasági adó adókulcsa a teljes adóalapra vonatkozóan 10% lesz.

Természetes személyek

Kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a Tpt.-ben ilyenként meghatározott hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír esetében a magánszemély Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonosnak kamat vagy hozam címén fizetett bevétel. Szintén kamatjövedelemnek minősül az ilyen értékpapír beváltásakor, visszaváltásakor, átruházásakor a magánszemélyt megillető bevételből az a rész, amely meghaladja az értékpapír megszerzésére fordított érték és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét.

A belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonosok esetében a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott Jelzáloglevelek/Kötvények kamatából (ideértve a hozamot is) származó jövedelem után az adó mértéke 16%. Az adót a Jelzáloglevelek/Kötvények alapján teljesítendő kifizetésekből az általános szabályok szerint a kifizető vonja le, fizeti meg és vallja be.

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

Tőkejövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

Természetes személyek

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

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

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

Az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem után az adó mértéke 16%.

Tartós befektetésből származó jövedelem

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

Tartós befektetésből származó jövedelemnek minősül a pénzüsszeg tartós befektetési szerződéssel történő lekötése révén a magánszemélyt a lekötés megszűnésekor, megszakításakor megillető bevételnek a lekötött pénzüsszeget meghaladó része.

Az adó mértéke:

- nulla százalék, ha a lekötési időszak eléri az öt évet,
- 10%, ha a lekötött összeg legalább három évig, de öt évnél kevesebb ideig volt lekötve,
- 16%, ha a lekötést megszakítják a három éves lekötési időszak vége előtt.

Vagyonátruházási illeték

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

Külföldi illetőségű Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonosok adózása

A külföldi illetőségű Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonosok, amennyiben az adott állam és a Magyar Köztársaság között van kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény vagy viszonyosság, akkor az adózás annak figyelembevételével történik.

Kamatjövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

A személyi jövedelemadó törvény hatálya alá nem tartozó külföldi illetőségű Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonos részére kifizetett kamat nem esik magyarországi adófizetési kötelezettség alá.

Külföldi illetőségű természetes személyek

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

Amennyiben Magyarország és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonos állama között van hatályos egyezmény a kettős adóztatás elkerüléséről, a Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonos részére kifizetett jövedelemre a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény rendelkezéseit kell alkalmazni. A kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményben foglaltakat a Kibocsátó csak abban az esetben jogosult alkalmazni, amennyiben a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonos évente az adott évi első kifizetést megelőzően, illetve illetőségének változását követő első kifizetést megelőzően a Számlavezetőnek átadja az illetősége szerinti ország adóhatósága által kiállított illetőség-igazolását. Ellenkező esetben a Számlavezető az adót az általános forrásadó-mérték alapján állapítja meg és vonja le, és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonos jogosult az általános mérték és az egyezmény szerinti mérték közötti különbözetet visszaigényelni az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalnál.

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

Tőkejövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

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

Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonos esetében a Jelzáloglevelek/Kötvények értékesítésén realizált nyereség - a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményekre, valamint a megtakarítási irányelvre vonatkozóan a fentiekben ismertetett eltérésekkel - a belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-/Kötvénytulajdonosokra vonatkozó szabályokkal azonos módon adózik.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Felhatalmazás

A Kibocsátó jelen Alaptájékoztató szerinti 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programját a Kibocsátó Igazgatósága 17/2010. számú határozatával 2010. október 27-én hagyta jóvá.

Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó Igazgatósága 2010. október 27-én kelt 17/2010. számú határozatával azt a döntést hozta, hogy a Program keretében nyilvánosan kibocsátott, 100 millió Ft névértéket meghaladó, két évesnél hosszabb futamidejű, forintban denominált Jelzáloglevél és Kötvény Sorozatok bevezetésre kerülnek a BÉT-re. A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. Eszköz-forrás Bizottsága (ALCO) felhatalmazást kapott arra vonatkozóan, hogy a tőzsdei bevezetés kérdéséről a fentiekől eltérően döntsön.

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

Megtekinthető dokumentumok

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- (i) A Kibocsátó 2010. december 6-i Alapító Okirata.
- (ii) Az Alaptájékoztató és az egyes Végleges Feltételek, esetleges kiegészítések.
- (iii) A Kibocsátó Igazgatóságának a Program jóváhagyásával kapcsolatos 17/2010. számú határozata.
- (iv) A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei.
- (v) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2008. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vi) A Kibocsátó MSZSZ szerint 2009. december 31. fordulónappal elkészített auditált éves beszámolója és az azzal kapcsolatos független könyvvizsgálói jelentés.
- (vii) A Kibocsátó MSZSZ szerint elkészített nem auditált 2010. évi féléves jelentése.

A fenti dokumentumok előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon (+36-1-301-5191) egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon – megtekinthetőek a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér. 5-6. szám alatti székhelyén.

Az Alaptájékoztató, valamint az Éves és Féléves jelentések megtekinthetőek a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján, valamint a Felügyelet által üzemeltetett (www.kozzetetelek.hu) honlapon.

Elszámolóház

A Jelzáloglevelek és Kötvények a Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt.-n (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.) keresztül kerülnek elszámolásra. Az egyes Jelzáloglevél és Kötvény Sorozatok és Részletek ISIN kódjai a vonatkozó Végleges Feltételekben kerülnek meghatározásra.

Jelentősen hátrányos vagy lényeges változás

2009. június 30-a óta a Kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem következett be lényeges változás, és a Kibocsátó kilátásaiban 2009. december 31-e óta nem következett be jelentősen hátrányos változás.

Bírósági és választottbíróági eljárások

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

Könyvvizsgáló

A Kibocsátó könyvvizsgálója a KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft. (1139 Budapest, Váci út 99.; kamarai szám: 000202; a könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló: dr. Eperjesi Ferenc (könyvvizsgálói eng.: 003161)). A Könyvvizsgáló a Kibocsátó MSZSZ szerinti 2008-as és 2009-es éves beszámolóit korlátozás nélküli záradékkal látta el.

A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak nincs semmilyen lényeges érdekeltsége a Kibocsátóban.

Vagyonellenőr

A Kibocsátó Vagyonellenőre a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft. (PricewaterhouseCoopers Kft.) (1077 Budapest, Wesselényi utca. 16.; kamarai szám: 001464; teljesítési segéd: PricewaterhouseCoopers Tanácsadó Kft. (1077 Budapest, Wesselényi utca 16.), melynek ügyvezetője Dr. Flaskay Károly igazgató (igazságügyi építészeti és ingatlanforgalmi szakértő; engedélyszám: 3081)).

A vagyonellenőrnek és teljesítési segédjének nincs semmilyen érdekeltsége a Kibocsátóban.

DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatóban szereplő egyes fogalmak definíciói, illetve rövidítések magyarázatai az alábbiakban kerülnek ismertetésre. Az egyéb, vagyis e részben meg nem határozott definíciók és rövidítések meghatározása a jelen Alaptájékoztató megfelelő helyein találhatóak.

Adagolt kibocsátás A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának olyan módja, amelynek keretén belül az értékesítés a Kibocsátó által meghatározott időszak alatt történik, úgy, hogy az értékpapírok lejáratú időpontja azonos.

ÁKK Államadósság Kezelő Központ Zrt. (1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.)

Allokáció Túligénylés/túljegyzés esetén az Aukció/Jegyzés lezárását követő eljárás, mely során a Kibocsátó az előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes igénylések/jegyzések elfogadásának mértékéről.

Aukció A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 5. pontja szerint a forgalomba hozatal azon módja, amely keretén belül a Kibocsátó az általa meghatározott feltételek szerint lehetőséget biztosít ajánlattételre, és a beérkezett vételi ajánlatok meghatározott szempont szerint versenyeznek. A 49. § és 50. § szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A Tpt. 49. §-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól.

Befektető Azon Jelzáloglevelet/Kötvényt vásárló személy, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került vagy akinek később Jelzáloglevél/Kötvény kerül a tulajdonába. A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 20. pontja szerint az a személy, aki a befektetési alapkezelővel vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a szabályozott piac, tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja.

Devizabelföldi vállalkozás, szervezet A Tpt. 5. § (1) bekezdésének 30(b) pontja szerint a vállalkozás és a szervezet, ha székhelye belföldön van, ideértve a külföldi állampolgár önálló magyarországi vállalkozását (egyéni vállalkozót – ideértve az egyéni céget – és az önfoglalkoztatót) is; továbbá a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ide nem értve a vámszabaderületi társaságot továbbá a külföldön lévő külképviselőt.

A Tpt. 5. § (1) bekezdés 30(b) pont szerinti vállalkozás vagy szervezet tulajdonosa, vezető tisztségviselője, felügyelő bizottsági tagja és alkalmazottja e minőségében a vállalkozás és a szervezet nevében tett jogügyletei és cselekményei tekintetében, ha azok alapján a vállalkozás vagy a szervezet szerez valamilyen jogot, illetve azt terheli kötelezettség, akkor is devizabelföldinek tekintendő, ha egyébként devizakülföldi).

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

Devizakülföldi jogi személy Az a vállalkozás és szervezet - jogi formájától függetlenül -, akinek székhelye külföldön van, illetőleg devizabelföldi vállalkozás és szervezet külföldön működő fióktelepe. Devizakülföldinek minősül továbbá a devizakülföldi belföldön lévő képviselője, a vámszabaderületi társaság, a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ha a fióktelepet vámszabad területen létesítették, illetve ott működik.

Devizakülföldi természetes személy	Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.
Elkülönített letéti számlák	A Vezető Forgalmazó a forgalomba hozatal során befizetett összeget a Végleges Feltételekben megjelölt pénzforgalmi számlá(ko)n tartja. E számlán elhelyezett összeg a Jegyzésből esetlegesen eredő meghatározott visszafizetési kötelezettségek teljesítéséig, illetve a visszafizetési kötelezettség hiányának a megállapításáig nem használható fel.
Értékpapírszámla	A dematerializált Jelzáloglevélről/Kötvényről és a hozzá tartozó jogokról és az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.
Fedezet	A jelzálog-hitelintézeteknek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezet lehet Rendes és Pótfedezet. A Rendes Fedezet részaránya a Jht. 14. § (8) bekezdése alapján az összes fedezetben nem lehet kevesebb 80%-nál.
Fedezet nyilvántartás	A fedezet-nyilvántartás a Kibocsátó analitikus nyilvántartási rendszerében rögzített adatokból készített azon nyilvántartás, amely az általa kibocsátott Jelzáloglevelek Rendes Fedezetét biztosító zálogtárgyak, a Rendes és Pótfedezeti értékek adatait a Fedezet-nyilvántartási szabályzatában található előírások szerint egyedileg, illetve összevontan tartalmazza, megteremtve ezzel a Vagyonellenőr számára az arányossági követelmények betartása ellenőrzésének feltételeit.
Felhalmozott kamat	A Jelzáloglevél/Kötvény Sorozat kamatozásának első napjától, illetve amennyiben már történt kamatkifizetés, úgy a kamatkifizetés időpontjától az újonnan forgalomba hozatalra kerülő Részlet pénzügyi elszámolásának időpontjáig (azt a napot is beleszámítva) terjedő időtartamra számított időarányos kamat.
Feltételek vagy Jelzáloglevél Feltételek és Kötvény Feltételek	A Jelzáloglevelekre, Kötvényekre, illetve azok forgalomba hozatalára vonatkozó feltételek a jelen Alaptájékoztató <i>Jelzáloglevél Feltételek</i> vagy <i>Kötvény Feltételek</i> fejezeteiben foglaltak szerint.
Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei	A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. közötti megállapodás, amelyben a Kibocsátó megbízást ad a jelen Programmal kapcsolatos, a fizetések lebonyolításával összefüggő feladatok elvégzésére.
Folyamatos kibocsátás	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 49. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír olyan forgalomba hozatala, amikor az értékesítés hatvan napot meghaladó időszak alatt történik úgy, hogy az egyes értékpapírok futamideje értékesítésük időpontjával kezdődik.
forgalomba hozatal	A Jelzáloglevelek, Kötvények forgalomba hozatala a jelen Alaptájékoztatóban és az egyes Végleges Feltételekben foglaltak alapján, ideértve mind a nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatalt, mind a tőzsdei bevezetés útján történő forgalomba hozatalt.
Hitelbiztosítéki érték	Az ingatlan piaci értéke, csökkentve a felmért kockázatok pénzben kifejezett értékével. Megállapításának elveit és módszereit jogszabályok határozzák meg, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.

Jegyzés	A Tpt. 5. § (1) bekezdés 63. pontjának szabályai szerinti az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.
Jelzáloglevél	A jelen Program keretében kibocsátott, dematerializált, névre szóló, a Jht. alapján kibocsátott átruházható, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét megtestesítő értékpapír (ideértve a Tőzsdei Jelzálogleveleket, a Nyilvános Jelzálogleveleket és a Zártkörű Jelzálogleveleket).
Kötvény	A jelen Program keretében a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet alapján kibocsátott, dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapír (ideértve a Tőzsdei Kötvényeket, a Nyilvános Kötvényeket és a Zártkörű Kötvényeket).
Munkanap	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó, a Fizető Megbízott és a KELER Zrt. is nyitva tart.
MSZSZ	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.
Okirat	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált Jelzáloglevelekről/Kötvényekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7. § (1) – (3) bekezdései szerint.
Pótfedezet	<p>A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt pénzforgalmi számlán tartott pénz; (b) az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség (EGT) és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamainak nemzeti bankjai, valamint az Európai Központi Bank által kibocsátott értékpapír; (c) az Európai Unió, az EGT és az OECD tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír; (d) az Európai Befektetési Bank, a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank, az Európa Tanács Fejlesztési Bankja és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank által kibocsátott azon értékpapírok, melyek kötelezettje a kibocsátó; (e) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír; (f) azon értékpapírok, amelyek tőke- és kamattörlesztéséért a (c) és (d) pontban felsorolt kibocsátók valamelyike kezességet vállalt; (g) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott – a Jht. 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó – hitel; és (h) a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről szóló 196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet 14. §-ának (1) bekezdése szerint fedezett kötvénynek minősülő azon értékpapír, amelyet valamely tagállam nemzeti bankja vagy az Európai Központi Bank elfogadható

fedezetnek minősített, ide nem értve a Kibocsátó saját kibocsátású jelzálogleveleit, valamint a Hpt. 2. számú mellékletének II/5. pontja értelmében a Kibocsátóval szoros kapcsolatban álló hitelintézet vagy befektetési vállalkozás által kibocsátott fedezett kötvényt.

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

Program A Kibocsátó 100.000.000.000 Ft (százmilliárd forint) keretösszegű, a jelen Alaptájékoztatóban ismertetett, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Kötvények, Nyilvános Jelzáloglevelek és Kötvények és Zártkörű Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.

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 (kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetéül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet Jht. 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető.

Ha a jelzálog-hitelintézet az általa kibocsátott jelzálogleveleket, illetőleg azok fedezetét érintő származtatott (derivatív) ügyletet köt, úgy ezen származtatott (derivatív) ügyletet jogosult a derivatív partner szerződésben megadott előzetes hozzájárulása esetén - az erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések szerint - a jelzáloglevelek Rendes Fedezeteként figyelembe venni. A derivatív partner a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügylet tekintetében felmondási jogát a jelzálog-hitelintézet 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, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető Rendes Fedezetként figyelembe.

Rendes Fedezet nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

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

Sorozat Az azonos típusú, azonos előállítású, azonos jogokat megtestesítő Jelzáloglevelek és Kötvények egy meghatározott időpontban (egy Részletben) forgalomba hozott teljes mennyisége, illetve az eltérő időpontban (több Részletben) forgalomba hozott értékpapírok valamely későbbi időpontban azonos jogokat megtestesítő teljes mennyisége.

Számlavezető	Bármely befektetési szolgáltató, amelynek a KELER Zrt.-nél vezetett összevont értékpapírszámláján Jelzáloglevelek/Kötvények (saját vagy az adott Jelzáloglevél- vagy Kötvénytulajdonos(ok) Jelzáloglevelei/Kötvényei) található, és az összevont értékpapírszámla felett rendelkezési jog illeti meg.
Tőzsdei bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató	UniCredit Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), amely egyben a Program alapján bonyolódó forgalomba hozatalok során kibocsátott Jelzáloglevelek és Kötvények tőzsdei bevezetésében közreműködő befektetési szolgáltatónak minősül.
Végleges Feltételek	Valamely Sorozatra/Részletre vonatkozó, az adott Sorozat/Részlet forgalomba hozatalának adatait meghatározó dokumentum, amely többek között tartalmazza az adott Sorozatban/Részletben kibocsátott Jelzáloglevelek/Kötvények egyedi feltételeit.
Vezető Forgalmazói Megállapodás	A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó között létrejött megállapodás, mely tartalmazza a Program alatti egyes forgalomba hozatalokkal kapcsolatos Vezető Forgalmazói feladatokat.

KIBOCSÁTÓ

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1054 Budapest
Szabadság tér 5-6.

VEZETŐ FORGALMAZÓ ÉS FIZETŐ MEGBÍZOTT

UniCredit Bank Hungary Zrt.

1054 Budapest
Szabadság tér 5-6.

KÖNYVVIZSGÁLÓ

KPMG Hungária Kft.

1139 Budapest
Váci út 99.

VAGYONELLENŐR

PricewaterhouseCoopers

Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.

1077 Budapest
Wesselényi utca 16.

KIEGÉSZÍTÉSEK

1. Éves Jelentés 2010.

1. Számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 100.000.000.000 forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, a PSZÁF KE-III-97/2011. (2011. február 23.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2011. április 12.

PSZÁF engedély száma és kelte: KE-III-213/2011., 2011. április 19.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (4) bekezdésének megfelelően 2011. április 12-én közzétette 2010. évi Éves Jelentését, az - a PSZÁF által KE-III-97/2011. (2011. február 23.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 100.000.000.000 forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2010. évi Éves Jelentésével. Az 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatót új fejezettel bővítettük, melynek címe a következő:

Kiegészítések

1. Éves Jelentés 2010.

NYILATKOZATOK

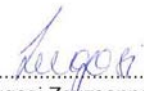
Alulírottak, mint az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 1. számú kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a jelzáloglevelek, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2011. április 12.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.


.....
Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató


UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.


.....
Lugosi Zsuzsanna
üzletkötő

UniCredit Bank Hungary Zrt.


.....
Paolo Spada
General Manager

UniCredit Bank Hungary Zrt.
44.


.....
Motyovszki Gábor
főosztályvezető

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
ÉVES JELENTÉSE
2010.**

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés	109
2.	Független könyvvizsgálói jelentés	110
3.	Éves beszámoló.....	112
3.1.	Mérleg	112
3.2.	Eredménykimutatás	117
3.3.	Kiegészítő melléklet	119
4.	Vezetőségi jelentés.....	160
4.1.	Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. bemutatása.....	160
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2010. december 31-én.....	160
4.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete.....	161
4.4.	A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája	162
4.5.	A Jelzálogbank eredményei és kilátásai	163
4.6.	Foglalkoztatási politika	164
4.7.	A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	164
4.8.	Szavatoló tőke változása	165
4.9.	A Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	165
5.	Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek	167
6.	Végrehajtási árverések	168
7.	Átvett ingatlanok	168
8.	Jelzáloghitel-törlesztések összege	168
9.	Nyilatkozat	169

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2010-es üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

2. Független könyvvizsgálói jelentés



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

Tel.: +36 (1) 887 71 00
Fax: +36 (1) 887 71 01
E-mail: info@kpmg.hu
Internet: kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „a Bank”) mellékelt 2010. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 136.925 M Ft, a mérleg szerinti eredmény 1.402 M Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős ennek az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk ennek az éves beszámolónak a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A 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 kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegetjük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

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

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az UniCredit Jelzálogbank Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és teteit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.





Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. mellékelt 2010. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.


A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk ezen üzleti jelentés és a 2010. évi éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2010. évi üzleti jelentése az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2010. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2011. január 31.

KPMG Hungária Kft.
Nyilvántartási szám: 000202


Robert Stöhlinger
Partner


Dr. Eperjesi Ferenc
Kamara tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 003161



3. Éves beszámoló

3.1. Mérleg

adatok M HUF-ban

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	1. PÉNZESZKÖZÖK	24	183
2	2. ÁLLAMPAPÍROK	13 373	10 877
3	a) forgatási célú	0	0
4	b) befektetési célú	13 373	10 877
5	2/A. ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	36	24
6	3. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	69 543	71 164
7	a) látraszóló	0	0
8	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	69 543	71 164
9	ba) éven belüli lejáratú	5 399	8 254
10	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		8 253
11	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
12	- MNB-vel szemben		
13	bb) éven túli lejáratú	64 144	62 910
14	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	52 841	48 735
15	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
16	- MNB-vel szemben		
17	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
18	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
20	3/A. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
21	4. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	55 453	53 026
22	a) pénzügyi szolgáltatásból	55 453	53 026
23	aa) éven belüli lejáratú	12 730	10 654
24	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
25	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
26	ab) éven túli lejáratú	42 723	42 372
27	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
28	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
29	b) befektetési szolgáltatásból	0	0
30	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
31	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
32	ba) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
33	bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
34	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés	0	0
35	bd) elszámolóházzal szembeni követelés	0	0
36	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés	0	0
37	4/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
38	5. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE	0	0
39	A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS		
40	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)	0	0
42	aa) forgatási célú	0	0
43	ab) befektetési célú	0	0
44	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok	0	0
45	ba) forgatási célú	0	0
46	Ebből: -kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
47	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
48	-visszavásárolt saját kibocsátású		
49	bb) befektetési célú	0	0
50	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
51	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
52	5/A. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
53	6. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
54	a) részvények, részesedések forgatási célra	0	0
55	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
56	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
57	b) változó hozamú értékpapírok	0	0
58	ba) forgatási célú	0	0
59	bb) befektetési célú	0	0
60	6/A. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
61	7. RÉSZVÉNYEK, RÉSZSEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA	0	0
62	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
63	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
64	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
65	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
66	7/A. BEFEKTETÉSI CÉLÚ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
67	8. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0
68	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
69	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
70	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
71	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
72	9. IMMATERIÁLIS JAVAK	53	34
73	a) immateriális javak	53	34
74	b) immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
75	10. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6	5
76	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	6	5
77	aa) ingatlanok	0	0
78	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	6	5
79	ac) beruházások		
80	ad) beruházásra adott előlegek		
81	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0	0
82	ba) ingatlanok	0	0
83	bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	0	0
84	bc) beruházások	0	0
85	bd) beruházásra adott előlegek	0	0
86	11. SAJÁT RÉSZVÉNYEK	0	0
87	12. EGYÉB ESZKÖZÖK	275	116
88	a) készletek	0	0
89	b) egyéb követelések	275	116
90	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés		
91	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembeni követelés		
92	12/A. EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
93	12/B. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
94	12/C. ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
95	13. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 330	1 496
96	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 330	1 495
97	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	1
98	c) halasztott ráfordítások	0	0
99	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	140 093	136 925
100	Ebből: - forgóeszközök [(1+2.a)+3.c)+3.a)+3.ba)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]	18 464	19 231
101	- befektetett eszközök [(2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7+8+9+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]	120 299	116 198

Keltetés: Budapest, 2011. január 31.

adatok M HUF-ban

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
102	1. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	61 353	63 251
103	a) látra szóló	1	124
104	b) meghatározott időre lekötött kötelezettségek	61 352	63 127
105	ba) éven belüli lejáratú	58 887	59 043
106	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	58 887	59 043
107	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
108	- MNB-vel szemben		
109	bb) éven túli lejáratú	2 465	4 084
110	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	2 465	4 084
111	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
112	- MNB-vel szemben		
113	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
114	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
115	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
116	1/A. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
117	2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
118	a) takarékbetétek	0	0
119	aa) látraszóló	0	0
120	ab) éven belüli lejáratú	0	0
121	ac) éven túli lejáratú	0	0
122	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	0	0
123	ba) látraszóló	0	0
124	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
126	bb) éven belüli lejáratú	0	0
127	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
128	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
129	bc) éven túli lejáratú	0	0
130	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
131	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
132	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
133	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
134	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
135	ca) tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség	0	0
136	cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó kötelezettség	0	0
137	cc) befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó, ügyfelekkel szembeni köt.	0	0
138	cd) elszámolóházzal szembeni kötelezettség	0	0
139	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség	0	0
140	2/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
141	3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	59 583	54 211
142	a) kibocsátott kötvények	0	0
143	aa) éven belüli lejáratú	0	0
144	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
145	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
146	ab) éven túli lejáratú	0	0
147	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
148	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
149	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	59 583	54 211
150	ba) éven belüli lejáratú	14 860	20 770
151	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
152	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
153	bb) éven túli lejáratú	44 723	33 441
154	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
155	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
156	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de az Épt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok	0	0
157	ca) éven belüli lejáratú	0	0
158	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
159	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
160	cb) éven túli lejáratú	0	0
161	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
162	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
163	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
164	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	74	116
165	a) éven belüli lejáratú	74	116
166	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0

167	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
168	- szöv.-i formában működő hiteli.-nél tagok más vagy.-i hozzáj.		
169	b) éven túli lejáratú	0	0
170	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
171	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
172	4/A. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
173	5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 015	2 504
174	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
175	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 015	2 504
176	c) halasztott bevételek	0	0
177	6. CÉLTARTALÉKOK	1 036	1 265
178	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
179	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	0
180	c) általános kockázati céltartalék	1 032	1 265
181	d) egyéb céltartalék	3	0
182	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉG	0	0
183	a) alárendelt kölcsöntőke	0	0
184	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
185	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
186	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása	0	0
187	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség	0	0
188	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
189	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
190	8. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000
191	Ebből: - visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
192	9. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
193	10. TŐKETARTALÉK	783	783
194	a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (árszió)	0	0
195	b) egyéb	783	783
196	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	999	1 155
197	12. EREDMÉNYTARTALÉK (+/-)	8 467	9 214
198	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
199	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	36	24
200	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
201	b) valós értékelés értékelési tartaléka	36	24
202	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-)	747	1 402
203	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	140 093	136 925
204	Ebből: - rövid lejáratú kötelezettségek [1.a)+1.ba)+1.c)+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)]	73 822	80 053
205	- hosszú lejáratú kötelezettségek [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	47 188	37 525
206	- saját tőke 8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	14 032	15 578

MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
207	Függő kötelezettségek	0	0
208	Jövőbeni kötelezettségek	274	72
209	Ellenőrző szám	274	72

Keltezés: Budapest, 2011. január 31.

3.2. Eredménykimutatás

adatok MHUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01	1. KAPOTT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ BEVÉTELEK	10 702	10 062
02	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő ép.-ok után kapott (járó) kamatbev.	960	921
03	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
04	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
05	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 742	9 141
06	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	1 618	1 423
07	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
08	2. FIZETETT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	7 193	5 875
09	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1 424	681
10	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
11	KAMATKÜLÖNBÖZET (1- 2)	3 509	4 187
12	3. BEVÉTELEK ÉRTÉKPAPÍROKBÓL	0	0
13	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
14	b) bevételek kapcsoló vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
15	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
16	4. KAPOTT (JÁRÓ) JUTALÉK- ÉS DÍJBÉVÉTELEK	371	326
17	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	371	326
18	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
20	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tev.bevételeit)	0	0
21	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
22	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
23	5. FIZETETT (FIZETENDŐ) JUTALÉK- ÉS DÍJRÁFORDÍTÁSOK	6	29
24	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	3	25
25	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1	1
26	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
27	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tev. ráfordításait)	3	4
28	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	3	3
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
30	6. PÉNZÜGYI MŰVELETEK NETTÓ EREDMÉNYE [6.a)-6.b)+6.c)-6.d)]	-71	-12
31	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	2	61
32	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
34	- értékelési különbözet		
35	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	73	73
36	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
37	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
38	- értékelési különbözet		
39	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	0	0
40	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
41	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
42	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszalírása		
43	- értékelési különbözet		
44	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	0	0
45	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
47	- forgatási célú értékpapírok értékesítése		
48	- értékelési különbözet		

Sor szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
49	7. EGYÉB BEVÉTELEK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	8	47
50	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	3	0
51	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	2	0
52	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
53	b) egyéb bevételek	5	47
54	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	0	0
55	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
56	- készletek értékvesztésének viszáírása		
57	8. ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK	762	389
58	a) személyi jellegű ráfordítások	329	138
59	aa) bérköltség	228	99
60	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	16	8
61	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	ac) bérjárulékok	85	31
63	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
64	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	433	251
65	9. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	36	19
66	10. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	250	497
67	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	2	0
68	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
69	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
70	b) egyéb ráfordítások	248	497
71	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
72	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
73	- készletek értékvesztése		
74	11. ÉRTÉKVESZTÉS KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉKKÉPZÉS A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	1 364	2 071
75	a) értékvesztés követelések után	1 360	2 071
76	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	4	0
77	12. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTART. FELHASZNÁLÁSA A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	189	592
78	a) értékvesztés viszáírása követelések után	189	588
79	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	4
80	12/A. ÁLTALÁNOS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉK KÉPZÉS ÉS FELHASZNÁLÁS KÜLÖNBÖZETE	-564	-233
81	13. ÉRTÉKVESZTÉS A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK UTÁN	0	0
82	14. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉP-K, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK UTÁN	0	0
83	15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1 024	1 902
84	Ebből: - pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [1-2+3+4-5+/-6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14]	1 023	1 902
85	- nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [7.a-10.a]	1	0
86	16. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
87	17. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0
88	18. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (16-17)	0	0
89	19. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-15+/-18)	1 024	1 902
90	20. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	194	344
91	21. ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-19-20)	830	1 558
92	22. ÁLTALÁNOS TARTALÉKKÉPZÉS, FELHASZNÁLÁS (+/-)	-83	-156
93	23. EREDMÉNYTARTALÉK IGÉNYBEVÉTELE OSZTALÉKRA, RÉSZESÉDÉSRE	0	0
94	24. JÓVÁHAGYOTT OSZTALÉK ÉS RÉSZESÉDÉS	0	0
95	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
96	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
97	25. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-21-/+22+23-24)	747	1 402

Keltezés: Budapest, 2011. január 31.

3.3. Kiegészítő melléklet

TARTALOM

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

2. SPECIFIKUS RÉSZ

2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK

2.1.1 ÁLTALÁNOS RÉSZ

2.1.2 ALKALMAZOTT SZÁMVITELI ELVEK ÉS ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK

2.2. TÁBLÁZATOK

2.2.1 STRUKTURÁLIS ELTÉRÉSEK

2.2.2 TÁBLÁZATOK A MÉRLEG ÉS AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS EGYES SORAIHOZ (2.2.2.1./1 - 2.2.2.1./16)

2.2.3 ÁLTALÁNOS TÁBLÁZATOK (2.2.3.1./1 - 2.2.3.1/2)

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK (3.1. - 3.6.)

4. CASH-FLOW KIMUTATÁS

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1. Általános gazdasági áttekintés

A korábban nem látott mértékűre duzzasztott pénzkínálat és milliárdokat felemésztő fiskális ösztönzők hatására 2010-ben beindult a világgazdasági fellendülés. Az átlagot jóval meghaladó német expanzióból a magyar gazdaság strukturális problémái miatt (külső adósság, megszorítások) csak részlegesen tudott profitálni. Ez legszembetűnőbben a közép-kelet európai országokhoz képest késve és lassabb ütemben kibontakozó gazdasági növekedésben nyilvánult meg, amely a gyenge belső fogyasztás következtében kizárólag a külpiaci kereslet élénkülésére támaszkodhatott. A tavaszi görög, majd az ír válság ismételten felerősítette a gazdasági fellendülés tartósságával kapcsolatos kételyeket és számos országban fiskális megszorító intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az államcsődök megnövekedett veszélye, az euró övezet megújuló válsága, az egyre emelkedő olaj- és élelmiszerárak 2011-ben a világgazdasági fellendülés lassulását és a pénzügyi kondíciók romlását valószínűsítik 2010-hez képest.

1.2. Reálgazdaság

A válságkezelés jegyében 2009 áprilisában életre hívott és küldetését a legkritikusabb pontokon sikeresen ellátó Bajnai kormányt 2010 tavaszán a parlamenti választásokon győztes FIDESZ által alakított többségi kormány váltotta fel. Működésének első felében az új kormány célja a fiskális mozgáster kibővítésének jegyében zajlott. Bár a piac 2010 áprilisában nagy reményeket fűzött a fiskális reformok azonnali megkezdéséhez, ez egészen a helyhatósági választások lezárásáig nem történt meg. A korábbi kormány fiskális irányvonalától eltérő gazdaságpolitika kedvezőtlen piaci fogadtatását tovább fokozta, hogy a kormányzati mozgáster kibővítésének jegyében az IMF hitelkeret futamidejének meghosszabbítására nem került sor.

Részben a hazai események, részben pedig a nemzetközi befektetői hangulat romlásának következtében az ország kockázati megítélése negatívan változott, a forint gyengült és megállt a korábbi kamatcsökkentési ciklus, sőt az utolsó negyedévben (Nov.29) a jegybank a piacokat váratlanul érő monetáris szigorítási ciklusba kezdett egy 25bázispontos alapkamat emeléssel. Magyarország CDS felára romlott, novemberben már a nem befektetési kategóriába sorolt Románia – amely élő IMF védőernyőt tudhat maga mögött – szintjét is meghaladta.

A nemzetközi hitelminősítők sorra rontották le az államadósság kockázati besorolását, amely 2010 végére a befektetési kategória legalsó szintjére szorult. Mindeközben már nyár folyamán szükségessé vált, hogy a kormány, nem utolsósorban a piacok megnyugtatósa érdekében, a korábban megállapított (2010-re 3,8% százalékos GDP arányos) hiánycél vállalása mellett kötelezze el magát. Ezen vállalás teljesítéséhez elkerülhetetlen fiskális kiigazításokat kellett meglépni, az egyre nagyobb havi deficiteket visszafordítandó.

Ennek keretében nyár közepén néhány kisebb, ill. októberben több nagy horderejű, adózást érintő változtatás bejelentésére került sor. Ilyen volt többek közt a bankadó, a távközlési, energetikai, kiskereskedelmi cégekre kivetett válságadó, a kötelező magán-nyugdíjpénztári befizetések átmeneti szüneteltetése, majd magának a rendszernek olyan mérvű átalakítása, mely a rendszer gyakorlati megszűnését valószínűsíti, a családi és egykulcsos személyi jövedelemadó, a nyereségadó mérséklése a kisvállalkozások körében, stb..

Az intézkedési csomag nem nyugtatta meg a piacokat mivel a bejelentett intézkedések összességében tekintve középtávon főként időleges bevétel növelő elemek mellett, állandósuló adókiadásokat hagyott jóvá. Ezen felül a gazdaságpolitika valószínűtlenül magas növekedési pályát feltételez és nélkülözi a hosszú távú fiskális egyensúlyt megteremteni képes strukturális változtatásokat. Mindazonáltal az előzetes költségvetési adatok alapján erősen valószínűsíthető, hogy 2010-ben teljesülhet a 3,8%-os GDP arányában számított hiánycél.

A reálfolyamatok a politikai, ill. a pénz- és tőkepiaci bizonytalanságok ellenére a korábban vártnál jóval kedvezőben alakultak. Az export az előzetes adatok szerint több mint 17%-kal nőtt, miközben a gyenge belső kereslet miatt az import ettől 1%-kal lassabban bővült így az áruforgalmi mérleg előre láthatóan a 2009-es 3,8 milliárd eurós rekordot is meghaladó 5 milliárd eurós többlettel zár majd. Döntően ennek köszönhető, hogy a fizetési mérleg egyenlege a GDP 1,3%-ának megfelelő többletet realizálhat, az ország GDP arányos külső finanszírozási képessége pedig főként az EU transferekből származó többletforrásokkal együtt 2,6%-ra javul. A működőtőke áramlás a korábbi pesszimista várakozások ellenére jelentősen gyorsult, 2009-hez képest várhatóan 40%-kal több külföldi tőke érkezik, és több tucat, döntően a járműgyártáshoz kapcsolódó ágazatokban működő világcég jelentett be összességében milliárd euró feletti nagyságrendben megvalósítani tervezett beruházásokat az elkövetkező három évre.

A jó külpiaci teljesítmény mellett az ország külföldtől való pénzügyi függőségét csökkentette az is, hogy a háztartások a megközelítően 2,5%-ra várt vásárlóerő javulást döntően a pénzügyi pozíció javítására fordítják, előtörlesztnek, ill. megtakarításaikat növelik. Az érem másik oldala azonban az, hogy 2010-ben további 1,9%-kal esik vissza a lakosság fogyasztása, a kiskereskedelmi forgalom előre láthatóan továbbra is zsugorodik (éves szinten kb. 2%-kal), a lakossági hitelpiac pedig gyakorlatilag megállt.

Katalizátorként hatott a lakossági előtörlesztések megugrásában a megállíthatatlanul erősödő svájci frank árfolyama, mivel a háztartások adósságának 62%-a ebben a devizában denominált és a rendelkezésre álló jövedelemhez mért adósságszolgálati terhek 2010 júniusában már átlagosan 30%-kal haladták meg a válság előtti szintet. Az előtörlesztések megugrásával egy időben a háztartások jövedelem arányos megtakarítási rátája 2010 második negyedévében 15%-ra ugrott a korábban 2-6% között mozgó arányról. A beruházásra fordított kiadások részesedése ugyanakkor 8%-ról 5%-ra csökkent, a lakossági beruházások volumene pedig 15%-kal maradt el a már egyébként is alacsony 2009-es szinttől.

Költekezési hajlandóság és hitelezés híján a lakáspiac korábban nem látott válságon megy át, az új építésű lakások száma 30%-kal, a kiadott engedélyek száma közel 40%-kal maradt el a 2009 évi szinttől. Az építőipart jellemző 9% feletti csődráta közel duplája a válság előttinek és a nemzetgazdasági átlagnak.

A vállalatok körében egyre mérsékeltebb ütemben, de szintén csökkent a beruházási aktivitás 2010 folyamán, 2011-ben ugyanakkor számottevő növekedés várható e tekintetben, és az export után a második legfontosabb GDP-t növelő tényezővé válhat.

2010-ben mindent összevetve 1,2%-kal bővülhet a gazdaság, az egy évvel korábban prognosztizált 0,5%-os visszaesés helyett, 2011-ben pedig a még mindig gyenge belső kereslet, a valamelyest lassuló export expanzió, valamint az erősödő vállalati beruházások nyomán 2,5%-os GDP növekedésre számíthatunk a külső egyensúly javulása mellett.

1.3. Monetáris politika

Részben a kedvezőtlen időjárás, részben pedig a külföldi élelmiszerár robbanás miatt gyorsuló ütemben dráguló élelmiszerek és az egyre emelkedő üzemanyag árak miatt az infláció üteme nem süllyedt tartósan 4% alá, sőt decemberben 4,7%-ra erősödött a novemberi 4,2%-ról. A jegybank részben az inflációs várakozások tompítása, részben az ország kockázati megítélésében bekövetkezett negatív fordulat következtében novemberben és decemberben 25-25 bázisponttal 5,75%-ra emelte az irányadó kamatlábát, 24 havi lazítási folyamatnak vetve véget ezzel. Az inflációt a 2010 évi 4,9% után 4,6% közelébe várjuk.

Mivel a Monetáris Tanács új tagjainak 2011 márciusi kinevezésével a tanács munkájában vélhetően jobban érvényesül majd a kormány gazdaságpolitikai elképzelése, tavasszal akár a monetáris politika irányának szignifikáns változása is elképzelhető.

A Monetáris Tanács (összetételétől függetlenül) feltehetőleg erőteljes kamatemelésről döntene, ha 290 forint fölé gyengülne az árfolyam, mivel e szint tartóssá válása a devizahitelek körében a pénzügyi rendszer stabilitását veszélyeztethetné. Az alapkamat jövőre 6% körülire emelkedhet, miközben az euró- és a dollár-kamatok is emelkedésnek indulnak. Komolyabb pénzügyi bizalmatlanság esetén ennél magasabb magyar jegybanki alapkamat valószínű, kedvező fogadtatású reformprogram esetén viszont tartósulhat a jelenlegi 5,75%.

1.4. Az UniCredit Jelzálogbank Zrt működése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. - korábban HVB Jelzálogbank Zrt. - (továbbiakban: Bank, amelynek székhelye 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), szakosított hitelintézet-ként működő jelzálog-hitelintézet.

Cégbíróági bejegyzés száma: 01-10-043900.

A Bankot 1998. június 8-án 3.000.000 ezer forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG (továbbiakban: Alapító) alapította.

1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG. A fúzió következtében a Bank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungaria Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Zrt.

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

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

A Bank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2010. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a Uni Credit Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt 2010. év végi mérlegfőösszege 136,9 milliárd forint, mely összeg az előző évhez kis mértékű csökkenést mutat.

A befektetési célú értékpapírok állománya 10,9 milliárd forintot tett ki 2010. december végén.

A hitelintézetekkel szembeni követelésállomány 1,6 milliárd forinttal növekedett, 71,2 milliárd forint volt 2010. év végén. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány 2,4 milliárd forinttal csökkent 2009. év végéhez képest, értéke 53 milliárd forint.

A bank saját kibocsátású, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír-állománya a 2009. év végi 59,6 milliárd forintról 2010. december végére 54,2 milliárdra változott.

A korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke 2010. december végén 16,6 milliárd forint volt, a tőkemegefelelési mutató 15,48 %.

A bank adózott eredménye a 2009. év végi állományhoz képest 728 millió forinttal több, 1,558 millió forint lett 2010. december végére. A kamatkülönbözet az előző évhez képest mintegy 680 millió forinttal növekedett, értéke 4,2 milliárd forintot tett ki. Az általános igazgatási költségek állománya 762 millióról 389 millió forintra csökkent 2010. év végére.

A Bank alaptevékenységére koncentrálna, így piaci kockázatokat nem vállal. Devizapozícióját folyamatosan fedezi, kamatpozícióját – amely EUR-ban, CHF-ben és forintban áll fenn - egy minimális, 2.7 millió forintos bázispontérték alatt tartja. A befektetési célú értékpapírjai és a saját kibocsátású jelzáloglevelei kamatfelár-mozgásából eredő pozíciója rövid, amely a 2010-es évben kedvezőnek bizonyult, mert a kibocsátott papírjainak felára 0,5 százalékkal jobban bővült. A Bank egynapos, 99%-os kockázatmentes értékét is ez a hatás alakítja, az év során átlagosan 700 millió forint volt, amely tartalmazza a potenciálisan realizálandó és nem realizálandó eredményeket is.

A Bank likviditási kockázatát az anyavállalata konszolidált módon fedezi mind lejáratil mind devizális szerkezetben.

A bank eredményességét jelző indikátorok a magyar számviteli előírások alapján az alábbiak szerint alakultak:

ROA2009=0,47%	ROE2009=5,32%
ROA2010=1,02%	ROE2010=9,2%

A tőke és az eszköz arányos megtérülés jelentős mértékű emelkedése a bank eredménynövekedésének tudható be.

2. SPECIFIKUS RÉSZ

2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK

2.1.1. Általános rész

A Bank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. – korábban HVB Jelzálogbank Zrt. - (továbbiakban: Bank, amelynek székhelye 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet.

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-043900.

A Bankot 1998. június 8-án 3.000.000 ezer forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (továbbiakban: Alapító) alapította. Az Alapító 1998. június 10-én bocsátotta rendelkezésre a tőzstőke 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 tőzstőke és 782.918.306,25 forint tőketartalék befizetést hajtott végre.

1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Bank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungaria Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Zrt., amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. 2002. februárjában az egyedüli részvényes 1db egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA-CA Ingatlanhasznosító Kft. részére. Ennek következtében a Bank többszemélyes bankká alakult át. A 2005-ben továbbértékesített részvényt a HVB Bank Hungary Zrt. megvásárolta 2006. december 22-én.

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

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

A Bank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2010. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a HVB Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2010. december 31-én:

Tölli Gabriella (elnök vezérigazgató)
Novákné Bejczy Katalin
Komócsi Sándor
Horváth István
dr. Füredi Júlia

A Felügyelő Bizottság tagjai 2010. december 31-én:

Stefano Santini (elnök)
Tóth Balázs
Kalinszky András
Elena Goitini
Sipos József
Dr. Pettkó-Szandtner Judit

2.1.2. Alkalmazott számviteli elvek és értékelési eljárások

Éves beszámoló

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

A 2010. évi mérlegkészítés időpontja 2011. január 07.

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

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

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

A Bank számviteli kimutatásait szolgáltatási szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A könyvek vezetéséért felelős személy Ágoston Szilvia. Mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 114057

Választott könyvvizsgáló

A Bank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett. A Bank könyvvizsgálója: dr Eperjesi Ferenc, a KPMG Hungária Kft könyvszakértője. Igazolvány száma: 003161.

Számviteli politika

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

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

Pénzeszközök

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

Értékpapírok

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

Az értékpapírokat a Bank Group szabályozás alapján értékesíthető pénzügyi eszközök között tartja nyilván.

Értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

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

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

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

-

Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

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

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

A Bank azon veszteségekre, melyek a múltbéli adatok alapján már nagy valószínűséggel bekövetkeztek, de még nem ismertek, becslés alapján értékvesztést számol el. Ez az IBNR, melynek számszerű hatását a beszámoló kiegészítő melléklete tartalmazza. Az értékvesztés nem azonosított veszteségre állomány az ügyfelekkel szembeni követelések között található.

Követelések hitelintézetekkel szemben

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

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

Követelések ügyfelekkel szemben

A Bank követeléseinek minősítése a 250/2000. korm. rendelet, az érvényes PSZÁF rendelkezések és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. vonatkozó szabályzatai szerint történik.

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

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

Tárgyi eszközök, immateriális javak

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

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

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

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

A Bank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét.

Az 100 ezer forint alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközöknél egyösszegű leírás történik.

Kibocsátott jelzáloglevelek

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

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

Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése

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

Tartalékképzés

A Bank él a Hpt. adta lehetőséggel és korrigált mérlegfőösszegének 1,25%-áig általános kockázati céltartalékot képez.

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

Állami kamattámogatás

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

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

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

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

Az állam által a lakáshitelek kamatterheinek csökkentése érdekében nyújtott kamattámogatás 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.

Kamatok elszámolása és függővé tétele

A Bank a mérleg fordulónapjáig esedékes, de 30 vagy annál több napot meghaladóan be nem folyt kamatokat és egyéb pénzügyi szolgáltatási díjakat függővé teszi. Ugyanezen eljárást követi a Bank azon járó, de a mérlegkészítés napjáig nem esedékes kamatok esetében, ahol az alapkövetelés problémamentes vagy külön figyelendő minősítéstől eltérő minősítést kapott.

Jelentős összegű, illetve lényeges hiba

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

2.2. TÁBLÁZATOK

2.2.1.

Az előző évi és a tárgyévi mérleg és eredmény kimutatás adatainak strukturális eltérései

Nem volt strukturális eltérés az előző és a tárgyévi mérleg és eredménykimutatás adataiban

2.2.2.1./1. MÉRLEG ESZKÖZÖK 2.. ÉS 5. b) SORAIHOZ

TŐZSDÉN FORGALMAZOTT ÉRTÉKPAPÍROK

a) Befektetési célú értékpapírok

		Névérték	Beszerzési érték
HU0000	402334 Magyar Államkötvény 2011/B	800 MHUF	770 MHUF
HU0000	402045 Magyar Államkötvény 2013/D	2 700 MHUF	2 668 MHUF
HU0000	402268 Magyar Államkötvény 2015/A	7 000 MHUF	7 439 MHUF
	Államkötvény összesen:	10 500 MHUF	10 877 MHUF

2.2.2.1/2. MÉRLEG ESZKÖZÖK 3. a), b) ÉS 4. aa) ab) SORAIHOZ

KÖVETELÉSEK ESEDÉKESÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Megnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézettel szembeni éven belüli követelések	5 183	0	0	0	5 183
2.	Ügyfelekkel szemben éven belüli követelések	284	0	0	0	284
3.	Hitelintézetekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	526	2 545	17 356	45 554	65 981
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	1 135	9 235	10 832	31 540	52 742
	Ö s z e s e n :	7 128	11 780	28 188	77 094	124 190

2.2.2.1./3. MÉRLEG ESZKÖZÖK.3. ÉS 4. SORAIHOZ**NAGYKOCKÁZATOK ÖSSZEGE**

A nyilvántartott összes kockázatvállalás nettó értéken 2010. december 31-én 3 darab ügyfélnél, összesen 36 726 MHUF összeg.

2.2.2.1/4 MÉRLEG ESZKÖZÖK 9.a) SORHOZ

IMMATERIÁLIS JAVAK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2010.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégtérték	Vagyoni értékű jogok	Licence	Szellemi termékek	Összesen:
Nyitóállomány (2010.01.01)	0	0	0	729	729
Tárgyévi növekedés					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Szoftver beflen beruházás					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés				1	1
Tárgyévi össz:	0	0	0	-1	-1
Záróállomány (2010.12.31.)	0	0	0	728	728

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2010.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégtérték	Vagyoni értékű jog	Licence	Szellemi termék	Összesen:
Nyitóállomány (2010.01.01)	0	0	0	676	676
Tárgyévi növekedés				18	18
Tárgyévi rendk.écs					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0
Tárgyévi vált.összesen:	0	0	0	18	18
Záróállomány (2010.12.31.)	0	0	0	694	694

2.2.2.1/5 MÉRLEG ESZKÖZÖK 10. a). SORHOZ

TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2010.12.31

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	beruházások	mindösszesen
Nyitóállomány (2010.01.01)	0	0	3	7	10	0	10
Tárgyévi növekedés				0	0	0	0
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			0	0	0		0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0	0	0
T.évi összesen:	0	0	0	0	0	0	0
Záróállomány (2010.12.31.)	0	0	3	7	10	0	10

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2010.12.31.

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	beruházások	mindösszesen
Nyitóállomány (2010.01.01)	0	0	3	1	4	0	4
Tárgyévi növekedés				1	1		1
Tárgyévi rendk.écs					0		0
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			0	0	0		0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0		0
Tárgyévi vált.összesen:	0	0	0	1	1	0	1
Záróállomány (2010.12.31.)	0	0	3	2	5	0	5

2.2.2.1/6. MÉRLEG ESZKÖZÖK 13. SORHOZ
ÁTMENŐ AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS

	2010. M HUF	2009. M HUF
Értékpapírok kamatelhatárolása	667	705
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	145	217
Elhatárolt kamatkövetelés	187	47
Államkincstárral szembeni követelés	496	361
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1	0
Összesen	1496	1330

2.2.2.1/7. MÉRLEG FORRÁSOK 1. a), b) ÉS 2. b) SOROKHOZ

KÖTELEZETTSÉGEK ESEDÉKESÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Megnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézettel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	49 036	10 131	0	0	59 167
2.	Ügyfelekkel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0
3.	Hitelintézettel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0		1 867	2 217	4 084
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	0	0	0	0
	Ö s s z e s e n :	49 036	10 131	1 867	2 217	63 251

2.2.2.1./8. MÉRLEG FORRÁSOK 1.bb) ÉS 2.bc). SORAIHOZ

**HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK, MELYEKNEK HÁTRALÉVŐ
FUTAMIDEJE TÖBB, MINT 5 ÉV**

Hitelintézetekkel szembeni éven túli lejáratú köt.

MHUF

Összesen:

0 MHUF

2.2.2.1/9.MÉRLEG FORRÁSOK 8.SORHOZ

RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA

A jegyzett tőke megoszlása

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Befizetett, bejegyzett tőke | 3 000 MHUF |
| 2. Befizetett, még be nem jegyzett tőke | 0 e HUF |

2.2.2.1/10. MÉRLEG FORRÁSOK 5.b) c) SORHOZ
ÁTMENŐ PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS

	2010. M HUF	2009. M HUF
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	224	388
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	2 189	3 484
Egyéb költségek, egyéb ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	91	143
ÖSSZESEN	2 504	4 015

A saját tőke egyes elemeinek változása 2010. év során

(millió HUF)	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőketartalék</u>	<u>Eredmény tartalék</u>	<u>Általános tartalék</u>	<u>Lekötött tartalék</u>	<u>Értékelési tartalék</u>	<u>Mérleg szerinti eredmény</u>	<u>Saját tőke</u>
2009. évi nyitóegyenleg	3 000	783	6 911	916	0	0	1 556	13 166
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvétele			1 556				-1 556	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				83			757	830
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								
Lekötött tartalékba átvétele								
Lekötött tartalékból visszavezetés								
Valós értékelés értékelési tartaléka						36		
2009. december 31. záróállomány	3 000	783	8 467	999	0	36	747	14 032
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvétele			747				-747	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				156			1 402	1 558
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								
Lekötött tartalékba átvétele								
Lekötött tartalékból visszavezetés								
Valós értékelés értékelési tartaléka						-12		-12
2010. december 31. záróállomány	3 000	783	9 214	1 155	0	24	1 402	15 578

2.2.2.1./12. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.aa) SORHOZ

**AZ ÁTLAGOS STATISZTIKAI ÁLLOMÁNYI LÉTSZÁM ÉS A
BÉRKÖLTSÉG ÁLLOMÁNYCSOPORTONKÉNTI BONTÁSBAN**

Sorszám	Állománycsoport	Átlag stat.állományi létszám fő		Béreköltség M HUF	
		2010.	2009.	2010.	2009.
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	12	17	85	189
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	8	16	14	39
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0
7.	Állományba nem tartozók	0	0	0	
	ÖSSZESEN:	20	33	99	228

2.2.2.1./13. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.ab) SORHOZ

SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK

- ebből állománycsoportonként megbontható tételek:

MillióHUF		Étkezési	Utazási	Saját gépjármű	Beteg-	Temetési	Cafeteria	Egyéb	ÖSSZESEN
Sor- szám	Állománycsoport	hozzájárulás	költségtérítés	költségtérítés	szabadság	segély			
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	2	1	0	2	0	2	0	7
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	1	0	1
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Állományon kívüli	0	0	0	0	0	0	0	0
	ÖSSZESEN:	2	1	0	2	0	3	0	8

2.2.2.1./14. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8. ÉS 9. SORAIHOZ
KÖLTSÉGEK KÖLTSÉGNEMEK SZERINTI BONTÁSA

	2010. M HUF	2009. M HUF
Anyagjellegű ráfordítások	251	433
ebből: bérleti díjak	9	29
oktatás, továbbképzés	2	1
reklám, hirdetés	0	0
jogi, tanácsadói díjak	23	181
más vállalkozóknak fizetett díjak	0	87
egyéb költségek	217	135
Béreköltség	99	228
Személyi jellegű kifizetések	8	16
Bérfárulékok	31	85
Személyi jellegű ráfordítások	138	329
Értékcsökkenési leírás	19	36
Költségek összesen:	408	798

2.2.2.1/15. EREDMÉNYKIMUTATÁS 9. SORHOZ
ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS BONTÁSA

Megnevezés	Értéksökkenés 2010.		Értéksökkenés 2009.	
Terv szerinti értéksökkenés	19	M HUF	36	M HUF
Ebből: lineáris értéksökkenés	0	M HUF	36	M HUF
Terven felüli értéksökkenés	0	M HUF	0	M HUF
Összesen	19	M HUF	36	M HUF

2.2.2.1/16. EREDMÉNYKIMUTATÁS 10.a) SORHOZ

NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS RÁFORDÍTÁSA

	2010. M HUF	2009. M HUF
Továbbszámlázott saját rezsiz tételek	0	2
Szoftver, vagyoni jog értékesítés költsége	0	0
Összesen:	0	2

2.2.3.1./1. MÉRLEGHEZ

DEVIZAMÉRLEG 2010.12.31.

Adatok millió HUF-ban

	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)
Euro	80	80	0	-1
Svájci frank	202	203	0	-382
Külföldi pénznem összesen:	282	283	0	-383
Magyar forint	69 764	69 763	0	383
Összesen:	70 046	70 046	0	0

2.2.3.1/2. MÉRLEGHEZ
ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉSEK ÉS CÉLTARTALÉKOK MOZGÁSA AZ ÉV SORÁN

Adatok millió forintban

Értékvesztés

	Hitelek és követelések	Nem hitelből eredő	Befektetések	Összesen
Egyenleg 2009. december 31-én	1 554	0	0	1 554
-ebből nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés (IBNR)	129			129
Felhasználás az év során	-30			-30
Visszairás	-588			-588
Új képzés (1)	2 235			2 235
Záróegyenleg 2010. december 31-én	3 171	0	0	3 171
-ebből nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés (IBNR)	138			138

(1) A sor tartalmazza az ÉV állomány FX eredményét, mely 2010. évben 164 millió forint volt.

Céltartalék

	Függő és jövőbeni kötelezettség, peres ügyek	Egyéb céltartalék	Összesen
Egyenleg 2009. december 31-én	1	3	4
Felhasználás az év során	-1	-3	-4
Felszabadítás			0
Új képzés (2)	0	0	0
Záróegyenleg 2010. december 31-én	0	0	0

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

3.1. ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK ÉS A HITELINTÉZETI JÁRADÉK ÖSSZEGE

I. Társasági adó

Adóalapot csökkentő tételek

1.	értékcsökkenési leírás Tanya szerint	19 MHUF
2.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés TANYA szerinti nettó értéke	0 MHUF
3.	céltartalék felhasználás	3 MHUF
4.	kapott osztalék	0 MHUF
5.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	3 MHUF
7.	fejlesztési tartalék képzés	0 MHUF
8.	alapítványi támogatás (adomány)	0 MHUF
9.	előző évi költségek helyesbítése	87 MHUF
		0 MHUF

Adóalap csökkentő tételek összesen: 112 MHUF

Adóalapot növelő tételek

1.	értékcsökkenési leírás a Számviteli törv.szerint	19 MHUF
2.	fejlesztési tartalékból besz. Te. Écs.	0 MHUF
3.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés Számviteli törv.szerinti nettó értéke	0 MHUF
4.	céltartalék, értékvesztés képzés	0 MHUF
5.	végleges pénzeszközátadás	0 MHUF
6.	elhatárolás hatása	64 MHUF
7.	nem a váll.érdekében felmerült ktg	0 MHUF
8.	egyéb	1 MHUF
9.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	4 MHUF
10.	bírság, pótlék	1 MHUF
11.	társasági és különadó hiány	39 MHUF
12.	értékvesztés	14 MHUF

Adóalap növelő tételek összesen: 142 MHUF

II. Hitelintézeti járadék összege 102 MHUF

3.2.

IGAZGATÓSÁG, ÜZLETVEZETÉS, FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG RÉSZÉRE KIFIZETETT ÖSSZES JÁRANDÓSÁG

Megnevezés	2010. M HUF	2009. M HUF
Ügyvezetés	27	31
Igazgatóság, Felügyelő Bizottság	0	0
Összesen:	27	31

3.3

2010. december 31-én a Bank az alábbi függő és jövőbeli kötelezettségeket tartotta nyilván (az adatok névértéken szerepelnek):

	2010. M HUF	2009. M HUF
Ki nem használt hitelkeretek december 31-én	72	274
Függő és jövőbeni kötelezettségek összesen:	72	274

3.4.

SAJÁT TULAJDONÚ ÉRTÉKPAPÍROK

1. Saját tulajdonú értékpapírok

Befektetési célú:

a) névérték	10 500 MHUF
b) könyv szerinti érték	10 877 MHUF

3.5.

FÜGGŐVÉ TETT KAMAT, KAMATJELLEGŰ JUTALÉKOK ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÁS DÍJAI

Függővé tett kamat 2010. december 31-én:

244 M HUF

3.6

AZON TÉTELEK FELSOROLÁSA, MELYEK A BANKNÁL NEM FORDULTAK ELŐ, ÍGY A KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET EZEKET NEM TARTALMAZZA

1. Általános tartalék még meg nem képzett összege
2. Saját eszköz terhére adott zálogjog
3. Váltótartozás
4. Hátrasorolt eszközök
5. Penzióba kapott vagyontárgyak
6. Többségi részesedéssel működő vállalkozások adatai
7. Társult vállalkozások adatai
8. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások adatai
9. Hátrasorolt kötelezettségek
10. Befektetési szolgáltatás tevékenységének árbevétele és ráfordítása
11. Bevételek bontása földrajzi piacok szerint
12. A kereskedési célú származékos ügyletek lehetséges jövőbeni nettó kifizetései
13. Intézményvédelmi alapokban való részvétel
14. Tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok bemutatása
15. Igazgatóság, üzletvezetés, felügyelő bizottság tagjai részére folyósított kölcsönök, támogatások
16. Lejáratig tartott, hitelkockázat szempontjából kockázatmentesnek minősített értékpapírok állománya

4. CASH FLOW KIMUTATÁS

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT. 2010. ÉVI CASH-FLOW KIMUTATÁS

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
01.	Kamatbevételek	10 702	10 062
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	373	551
03.	+ Egyéb bevételek (célt.- felh. és a célt.többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	5	17
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	3	0
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-7 193	-5 875
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-76	-98
10.	- Egyéb ráfordítások (célt.képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-248	-497
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékesítés kivételével)	-3	-4
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	-2	0
13.	- Általános igazgatási költségek	-762	-389
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	0	0
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-194	-344
16.	- Kifizetett osztalék	0	0
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	2 605	3 423
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-5 602	-3 432
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	3 189	-652
20.	+/- Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	327	0
22.	+/- Bef. eszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-2	2 496
23.	+/- Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
24.	+/- Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-8	1
25.	+/- Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-2	0
26.	+/- Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-48	-166
27.	+/- Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-436	-1 511
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+ Jogszály alapján véglegesen kapott pénzeszközök		0
30.	- Jogszály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		0
31.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS	23	159
32.	ebből: - készpénz (forint - és valutapénztár, csekkek) állományváltozása		0
33.	- számlapénz (az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven belüli lejáratú betétszámlák, valamint a külön jogszály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betétszámla) állományváltozása	23	159

4. Vezetőségi jelentés

4.1. Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. bemutatása

Az 1998-ban alapított UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett többszöri változásokat követően 2010. december 31-én az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank) tulajdonában volt.

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás mellett alapvetően olyan hosszúlejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügyletek elsődleges biztosítékául a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A hatékonyság növelése érdekében 2009-ben végrehajtott szervezeti átalakítások alapján az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés - kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében - 2010-ben is az UniCredit Bank végezte.

2008 óta a Jelzálogbank egyéb - az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó - területei (pl. humánpolitika, számítástechnika, számvitel, stb.) is folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Jelzálogbank és az UniCredit Csoport között 2009 tavaszán módosított két szolgáltatási keretszerződés alapján valósult meg.

A Jelzálogbank egyike volt azon pénzügyintézeteknek, melyek elsőként írták alá a Banki Magatartási Kódexet. A Kódex rendelkezéseit magára kötelezőnek véve a Jelzálogbank azoknak 2010. január 1-jétől megfelel. A Magatartási Kódexnek való megfelelést ellenőrző, 2010-ben lebonyolított felügyeleti témavizsgálatot a Jelzálogbank sikeresen zárta.

2010-ben a romló makrogazdasági és ingatlanpiaci környezet, valamint a devizaárfolyamok átlagosnál nagyobb volatilitása kedvezőtlen hatással volt a Jelzálogbank hitelezési tevékenységére. Mind a deviza- mind a forint hitel iránti kereslet, így a Jelzálogbank üzleti területeinek hitelállománya, valamint az ehhez kapcsolódó jelzáloglevéllel és kötvénnyel történő finanszírozási igény csökkenő tendenciát mutatott 2010-ben.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Adószám: 12399596-4-44
Telefon: 301-5500
Fax: 301-5530
E-mail: jelzalogbank@unicreditgroup.hu, ucjb.investor@unicreditgroup.hu
Honlap: www.jelzalogbank.hu

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2010. december 31-én

4.2.1. Igazgatóság

Tölli Gabriella (elnök)
Novákné Bejczy Katalin
Dr. Füredi Júlia
Horváth István
Komócsi Sándor

4.2.2. Felügyelő Bizottság

Stefano Santini (elnök)
Elena Goitini
Dr. Pettkó-Szandtner Judit
Sipos József
Kaliszky András
Tóth Balázs

4.3.A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank a finanszírozáshoz szükséges forrásait jelzáloglevél-kibocsátás és pénzügyi hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéséhez szükséges forrásokat a pénzügyi hitelfelvétel mellett fedezetlen kötvénykibocsátással teremtheti meg. A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala jellemzően kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Jelzálogbank forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról, részben annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszú távú lakáshiteleket és a partnerbankok számára refinanszírozást tudjon kínálni, részben pedig azért, hogy ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni.

A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága változó, amely elsősorban a jelzáloglevelek lejáratú struktúrájától, a finanszírozandó jelzáloghitel-állomány változásától és a piaci környezet alakulásától függ. A kibocsátásoknak több formája lehetséges. Zárt kibocsátás során a jelzáloglevelek, illetve a kötvények meghatározott befektetői körben kerülnek értékesítésre. Nyilvános kibocsátásokra kibocsátási program keretében kerül sor, melynek során a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás alapfeltételei a kibocsátási programtájékoztatóban kerülnek rögzítésre. 2010-ben a Jelzálogbank összesen 50 milliárd forint keretösszegű, egy évig érvényes jelzáloglevél- és kötvényprogramjának elindítását a Felügyelet EN-III/KK-2/2010. számú határozatával hagyta jóvá.

A Jelzálogbank kérésére - üzleti megfontolások alapján - a jelzáloglevelek független külső hitelminősítő által (Moody's) történő minősítése 2010-től határozatlan ideig visszavonásra került.

A Bank 2010. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes, még nem törlesztett névértéke 54,211 milliárd forint volt. A forint jelzáloglevelek állománya 50,030 milliárd forintot, míg az euróban kibocsátott jelzáloglevelek állománya 15 millió eurót tett ki.

4.3.2. Refinanszírozás

A szorosan a lakáshitelek kamattámogatási rendszeréhez köthető önálló zálogjog-vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések teljesen új tevékenységként 2002-ben indultak el. Az önálló zálogjog-vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések keretében a Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint és devizarefinanszírozást kínál.

A lakáscélú hitelintézetekkel történő együttműködések tárgya alapvetően a szerződő felek (hitelintézet és a Jelzálogbank) jelzáloghitelvezésben való szoros együttműködése. Ennek keretében

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

A termék bevezetése után az első két évben robbanásszerű növekedés volt tapasztalható az üzletág fejlődésében, a növekedés csúcspontja 2003-ban volt. 2004-től folyamatosan csökken az érdeklődés a támogatott jelzáloghitelek refinanszírozása iránt, melynek alapvető oka, hogy a kereskedelmi bankok lakossági használt lakásvásárlási hitelezése a devizahitelek irányába tolódott el. Kedvezőtlenül befolyásolja a forint támogatott hitelek refinanszírozását az is, hogy a kormány a támogatott hitelekre vonatkozó jogszabályokat többször módosította, majd 2009 közepén jelentősen átalakította a kamattámogatásra vonatkozó feltételeket, szűkítette a kedvezményezett körét. A Jelzálogbank az UniCredit Bankkal kötött megállapodás alapján 2009 folyamán is jelentős összegű devizaalapú jelzáloghitelt biztosító önálló zálogjogot vásárolt.

A gazdasági válság hatására 2009-ben mind a deviza- mind a forint hitel iránti kereslet, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott. A csökkenő tendencia a 2010-es üzleti évben is érvényesült. A forintban kifejezett állományban mutatkozó volatilitás a mérlegében lévő devizaárfolyamok ingadozásának eredménye. Az eredeti devizában kifejezett állományok egyértelmű csökkenést mutatnak.

4.3.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

A Jelzálogbank üzleti ingatlanfinanszírozási üzletága kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A finanszírozás célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása (bérbeadási céllal), valamint értékesítési célú építése, fejlesztése. A kölcsönök elsőszámú biztosítója a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kötött hozadéka. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, a Jelzálogbank a finanszírozás során elsősorban devizahiteleket (azon belül is jellemzően euróban denominált hiteleket) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

Az üzletág hitelállományának kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

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

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

4.4. A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája

4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, valamint a napi likviditás menedzsment feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás elsődleges célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratú összhangjának megteremtése - megfelelően a hatályos jogszabályi követelményeknek - valamint a kamat-, likviditási, és árfolyamkockázatok minimalizálása.

A Jelzálogbank tőke- és pénzpiaci tevékenységére vonatkozó stratégiája összhangban van az UniCredit Csoport, azon belül az UniCredit Bank stratégiájával.

4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfólió-kezelési és önálló zálogjog-vásárlási feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a treasury és a kockázatkezelési területtel.

A refinanszírozási terület egyik alapvető célja, hogy az állomány csökkenését minimalizálja, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, megtartsa, illetve növelje is azt.

Az üzletág másik célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

4.4.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, hosszútávon tartható paraméterekkel rendelkező hitelek kihelyezésével végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió adja.

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

Mivel 2010. január 1-je óta a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása, mint pl. fizetési nehézségekkel küzdő ügyfelek részére hitelkönnyítő ajánlatok nyújtása, speciális ügyletkörök egyedi kezelése, behajtási tevékenység ellátása.

A lakossági hitel- és ügyfélállomány tekintetében a 2010-es év legfőbb fókuszai a következők voltak:

- a felelős hitelezés jogszabályi és önszabályozási feltételeinek való teljes körű megfelelés,
- a hitelpiacot és a hiteles ügyfeleket érintő válság következményeinek ügyfélközpontú kezelése:
 - a Bank ügyfelei számára különböző strukturált megoldásokat biztosított az UniCredit Csoport Hitelkönnyítő Programjának keretében,
 - a lakossági hitelezéssel érintett ingatlanfejlesztési projektek terén felmerült nehézségeket, problémákat egyedi, személyre szabott megoldásokkal kezelte a Bank.

4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai

4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank a jelzáloglevél-kibocsátási tevékenység során 2011-ben is az eszköz-forrás oldali egyensúly megtartására, a támogatott hitelek árazásához szükséges jelzáloglevél-sorozatok biztosítására, a meglévő jelzáloglevél-portfólió lejáratú struktúrájának javítására, valamint a finanszírozási költségek optimalizálására fog törekedni. A Jelzálogbank nagyobb volumenű kibocsátásokat elsősorban a lejáratok esedékességének megfelelő időzítéssel fog szervezni (március, június, szeptember). A bruttó jelzáloglevél-kibocsátás várhatóan 15 milliárd forint körül alakul majd 2011-ben, míg a jelzáloglevél-állomány - a finanszírozott hitelállomány csökkenő tendenciáját követve - mintegy 4-5 milliárd forinttal zsugorodhat. A piaci (hozam) környezet függvényében a Jelzálogbank egyidejű kibocsátási és visszavásárlási tranzakciókat eszközöl az eszköz-forrás menedzsment és piaci kockázatkezelési (likviditási és kamatkockázatok) feladatainak hatékony ellátása érdekében.

4.5.2. Refinanszírozás

A forint refinanszírozási állomány csökkenése 2010-ben is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege. A forint állomány 2010-ben 3,09 milliárd forinttal csökkent.

A csökkenő devizaállomány forintra átszámított értékét az árfolyamváltozások pozitív irányba befolyásolták. E tendencia megfordítására és a refinanszírozási állomány növelésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésével összefüggésben az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélnékül.

2010-ben a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió 53,85 százalékát (65,98 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

A terület tevékenységét 2010-ben - a gazdasági válság hatására - kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta. Az üzletág teljesítménye 2010-ben hitelállomány tekintetében a tervezett szint alatt, bevételek tekintetében azonban a tervek fölött alakult.

A hitelportfólió 2010. december 31-én 14,2 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 11,59 százalékát adta.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2010. december 31-én 37,9 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 4,4 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 30,97 illetve 3,59 százalékát adta.

4.6. Foglalkoztatási politika

A Jelzálogbank kis létszámú szervezet, a forgalmat 2010-ben 20 fő átlagos állományi létszámmal oldotta meg, a feladatok egy részének kiszervezése mellett.

4.7. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.7.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

Mérete és nyitottsága sebezhetővé teszi a hazai gazdaságot a kedvezőtlen nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatokkal szemben. Romló nemzetközi és/vagy hazai makrogazdasági környezetben a mindenkori kormány megszorító intézkedések megtételére kényszerülhet. Bizonyos gazdaságpolitikai, fiskális és monetáris politikai döntések kedvezőtlenül befolyásolhatják a Jelzálogbank jövedelmezőségét. A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok hatása gyorsan és erőteljesen megmutatkozik a hazai kamatlábak, tőzsdai árfolyamok alakulásában. A piaci kondíciók változásai jelentősen befolyásolják a Jelzálogbank piaci forrásszerzési képességét és ennek kondícióit.

A Jelzálogbank üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét jelentősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági környezet és a hazai gazdaság általános megítélése. A makrogazdasági környezet a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az infláció mértéke, a referenciakamat szintje és a forintárfolyam volatilitása befolyásolják a jelzáloglevelek és kötvények iránti keresletet, amely meghatározza a forrásszerzés költségét, hatást gyakorolva a Jelzálogbank jövedelmezőségére.

4.7.2. Hitelezési kockázat

A Jelzálogbank tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Ezen kockázatát a Jelzálogbank a jogszabályi követelményeknek megfelelő adósminősítési rendszer kialakításával, a kintlévőségeinek és eszközeinek negyedévenkénti minősítésével és értékelésével, kockázatkezelési szabályok kialakításával és azok rendszeres felülvizsgálatával kezeli.

A Jelzálogbank belső szabályzatai az UniCredit Bank összevont kockázatkezelési elveinek megfelelően tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, a kockázatvállalási szerződések megkötésére, az ügyfelek és adósok minősítésére, a kockázatvállalási döntési rendre, a fedezetek értékelésére, a monitoringra, valamint az értékvesztésre és céltartalék képzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A minősített hitelek kezelését, a restruktúrált és a „soft” (a követelés behajtását a Jelzálogbank az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérel meg) valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Jelzálogbank részére az UniCredit Bank végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait standard módszer szerint méri és kezeli.

4.7.3. Működési kockázat

A belső és külső csalásból, üzletmenet fennakadás és rendszerhibákból, munkáltatói gyakorlatból és munkabiztonságból, tárgyi eszközökben bekövetkező károkból, valamint végrehajtási, teljesítési és

folyamatkezelési hibákból eredő működési kockázatokat a Jelzálogbank standard módszer szerint méri és kezeli.

A működési kockázati eseményeket és veszteségeket a Jelzálogbank külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket kiértékeli, szcenárió elemzéseket készít, és működési folyamatait a kiértékelés alapján módosítja. A működési kockázatkezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

4.7.4. Kamatkockázat

A Jelzálogbank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejárat szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezhethet mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből.

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

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

A kamatkockázatokat a Jelzálogbank jelenleg az eszközök és források lejárat és átárazódási szerkezetének összehangolásával kezeli. Az ilyen típusú kockázatok kezelése derivatív ügylet alkalmazásával is történhet.

4.7.5. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak devizaárfolyam-kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a Jelzálogbank más devizából finanszírozza, mint amely devizában azt az eszköz oldalon nyújtja.

A keletkező nyitott devizapozíciót, amennyiben ennek mértéke elérte a megállapított limitet, a Jelzálogbank azonnali devizakonverzióval zárja. Az ilyen típusú kockázatot a Jelzálogbank határidős és devizacsere ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcseres ügyletekkel, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerekkel is kezelheti.

4.7.6. Likviditási kockázat

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Jelzálogbank likviditását alapvetően a követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat megfelelő betöltése révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból - limitekkel szabályozott mértékig - lejárat transzformációt is alkalmazhat. Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejárat és mennyiségi eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű betöltése céljából rövid távú (nostro menedzsment) vagy a kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (strukturális likviditási menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

A likviditás kezelése a Jelzálogbank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik.

4.8. Szavatoló tőke változása

A Jelzálogbank szavatoló tőkéje 2010. december 31-én 16.568 millió forint volt, az előző év végi 14.847 millió forinttal szemben. A növekedést többek között az okozza, hogy a 2010. évi eredményből 1.402 millió forint az eredménytartalékba, 156 millió forint pedig az általános tartalékba kerül.

4.9. A Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

A Jelzálogbank eredményességét jelző indikátorok a magyar számviteli előírások alapján az alábbiak szerint alakultak:

ROA₂₀₀₉=0,47% ROE₂₀₀₉=5,32%

ROA₂₀₁₀=1,02% ROE₂₀₁₀=9,2%

A tőke és az eszköz arányos megtérülés jelentős mértékű emelkedése a Jelzálogbank eredménynövekedésének tudható be.

COR₂₀₀₉: 141,7 bp

COR₂₀₁₀: 156,5 bp

2010 végére a Jelzálogbank tőkemegfelelési mutatója 14,48% volt.

A Jelzálogbank mérlegfőösszege 2010. december 31-én 136,925 milliárd forint, adózás utáni eredménye pedig 1,558 milliárd forint volt.

5. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek

A forgalomban levő jelzáloglevelek 2010. december 31-i állapot szerinti fedezeti értékei

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	50.030.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	20.602.140.000	Ft
Összesen (a+b)	70.632.140.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	4.181.250.000	Ft
➤ Kamata (d)	101.218.620	Ft
Összesen (c+d)	4.282.468.620	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	54.211.250.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	20.703.358.620	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	74.914.608.620	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	45.977.690.336	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	23.000.266.846	Ft
Összesen (e+f)	68.977.957.182	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	50.334.751.379	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	14.443.701.816	Ft
Összesen (g+h)	64.778.453.195	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	96.312.441.715	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	37.443.968.662	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	133.756.410.377	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	10.500.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	3.394.750.000	Ft
Összesen (I+j)	13.894.750.000	Ft

Pótfedezetek

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja.

Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Banknál történik.

Megnevezés	Névérték	Beszerezési érték
Magyar Államkötvény 2011/B	800 MHUF	770 MHUF
Magyar Államkötvény 2013/D	2.700 MHUF	2.668 MHUF
Magyar Államkötvény 2015/A	7.000 MHUF	7.439 MHUF

6. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére 2010-ben nem indult végrehajtási árverés.

7. Átvett ingatlanok

2010-ben a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2010. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 13.184.429.213 forint, a kamatfizetések összege pedig 5.048.655.366 forint volt.

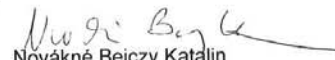
9. Nyilatkozat

Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített éves jelentés valós és megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertelve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2011. április 5.


Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.


Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag

KIEGÉSZÍTÉSEK

2. Féléves Jelentés 2011.

2. Számú kiegészítés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 100.000.000.000 forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készített, a PSZÁF KE-III-97/2011. (2011. február 23.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatóhoz.

Budapest, 2011. augusztus 24.

PSZÁF engedély száma és kelte: KE-III-453/2011. (2011. augusztus 31.)

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-ról szóló 54. § (5) bekezdésének megfelelően 2011. augusztus 24-én közzétette 2011. évi Féléves Jelentését, az - a PSZÁF által KE-III-97/2011. (2011. február 23.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 100.000.000.000 forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programjához készült Alaptájékoztató kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztató kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2011. évi Féléves Jelentésével. A 2. számú kiegészítés során az Alaptájékoztató 'Kiegészítések' című fejezetét új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

Féléves Jelentés 2011.

NYILATKOZATOK

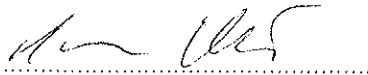
Alulírottak, mint az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 2. számú kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a jelzáloglevelek, valamint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2011. augusztus 24.

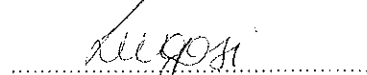
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Tóth Illés
senior dealer

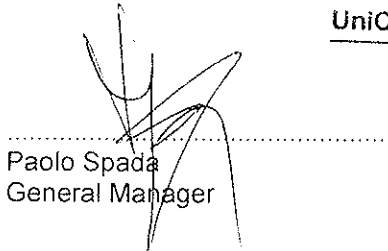


Lugosi Zsuzsanna
dealer

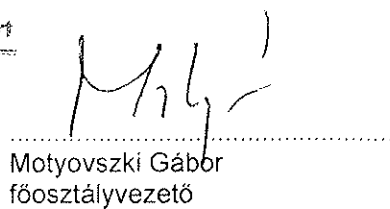
UniCredit Bank Hungary Zrt.

UniCredit Bank Hungary Zrt

44.



Paolo Spada
General Manager



Motyovszki Gábor
főosztályvezető

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2011.**

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés	176
2.	Mérleg kivonata.....	177
3.	Eredménykimutatás kivonata.....	179
4.	Vezetőségi jelentés	180
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása	180
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2011. június 30-án.....	180
4.2.1.	Igazgatóság	180
4.2.2.	Felügyelő Bizottság	180
4.3.	A Jelzálogbank üzleti területeinek bemutatása és üzleti környezete	181
4.3.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	181
4.3.2.	Refinanszírozás	181
4.3.3.	Üzleti ingatlanfinanszírozás	181
4.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés	182
4.4.	A Jelzálogbank üzleti területeinek célja és stratégiája	182
4.4.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	182
4.4.2.	Refinanszírozás	182
4.4.3.	Üzleti ingatlanfinanszírozás	182
4.4.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés	182
4.5.	A Jelzálogbank eredményei és kilátásai	182
4.5.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	182
4.5.2.	Refinanszírozás	183
4.5.3.	Üzleti ingatlanfinanszírozás	183
4.5.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés	183
4.6.	A Jelzálogbank főbb kockázatai	183
4.6.1.	Makrogazdasági és piaci kockázatok	183
4.6.2.	Hitelezési kockázatok	184
4.6.3.	Kamatkockázat	184
4.6.4.	Árfolyamkockázat	184
4.6.5.	Likviditási kockázat	184
4.7.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	185
5.	Fedezeti jelentés	186
6.	Nyilatkozatok.....	Error! Bookmark not defined.

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a pénzügyminiszter 21/2010. (V.12.) PM rendeletében foglaltak alapján, a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség céljából készült. A 2011. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg és eredmény sorok a magyar számviteli szabályok szerint készültek.

2. Mérleg kivonata

ESZKÖZÖK		Adatok millió forintban		Változás
		2010.12.31	2011.06.30	%
I.	PÉNZESZKÖZÖK	183	1	-99,5
II.	ÁLLAMPAPÍROK	10 877	10 877	0,0
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	10 877	10 877	0,0
II/A.	ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	24	82	241,7
III.	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	71 164	71 654	0,7
a)	látra szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	71 164	71 654	0,7
ba)	éven belüli lejáratú	8 254	12 347	49,6
bb)	éven túli lejáratú	62 910	59 307	-5,7
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	53 026	49 629	-6,4
a)	pénzügyi szolgáltatásból	53 026	49 629	-6,4
aa)	éven belüli lejáratú	10 654	9 858	-7,5
ab)	éven túli lejáratú	42 372	39 771	-6,1
b)	befektetési szolgáltatásból			
V.	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI.	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁΣ VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK			
VII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
VIII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAŒ			
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	34	27	-20,6
a)	immateriális javak	34	27	-20,6
b)	immateriális javak érték helyes bitése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	5	4	-20,0
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	5	4	-20,0
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	116	4	-96,6
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	116	4	-96,6
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 496	1 169	-21,9
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 495	1 169	-21,8
b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1		-100,0
c)	halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		136 925	133 447	-2,5
Ebből				
FORGÓESZKÖZÖK		19 231	22 292	15,9
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK		116 198	109 986	-5,3

FORRÁSOK	Adatok millió forintban		Változás
	2010.12.31	2011.06.30	%
I. HITELINTEZETEKKEK SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	63 251	24 913	-60,6
a) látra szóló	124	17	-86,3
b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	63 127	24 896	-60,6
ba) éven belüli lejáratú	59 043	21 323	-63,9
bb) éven túli lejáratú	4 084	3 573	-12,5
c) befektetési szolgáltatásból			
II. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	0		
III. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	54 211	87 983	62,3
a) kibocsátott kötvények			
b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	54 211	87 983	62,3
ba) éven belüli lejáratú	20 770	12 254	-41,0
bb) éven túli lejáratú	33 441	75 729	126,5
IV. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	116	112	-3,4
a) éven belüli lejáratú	116	112	-3,4
b) éven túli lejáratú			
V. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 504	2 530	1,0
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása			0,0
b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 504	2 530	1,0
c) halasztott bevételek			
VI. CÉLTARTALÉKOK	1 265	1 329	5,1
a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		1	100,0
c) általános kockázati céltartalék	1 265	1 190	-5,9
d) egyéb céltartalék		138	100,0
VII. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
IX. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
X. TŐKETARTALÉK	783	783	0,0
XI. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	1 155	1 155	0,0
XII. EREDMÉNYTARTALÉK	9 214	10 616	15,2
XIII. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	24	82	241,7
a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b) valós értékelés értékelési tartaléka	24	82	241,7
XV. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 402	944	-32,7
FORRÁSOK ÖSSZESEN	136 925	133 447	-2,5
Ebből			
- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	80 053	33 706	-57,9
- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	37 525	79 302	111,3
- SAJÁT TŐKE	15 578	16 580	6,4

3. Eredménykimutatás kivonata

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió forintban		Változás %
	2010.06.30	2011.06.30	
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	5 279	5 072	-3,9
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	475	392	-17,5
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	4 804	4 680	-2,6
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	3 183	3 143	-1,3
Kamatkülönbözet (1-2)	2 096	1 929	-8,0
3. Bevételek értékpapírokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	164	136	-17,1
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	164	136	-17,1
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	16	8	-50,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	14	6	100,0
b) befektetési szolgáltatások ráfordításai (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	2	2	0,0
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)	-22	-70	218,2
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	0	0	0,0
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	22	70	218,2
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
d) befektetési szolgáltatás ráfordításai (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	0	0	0,0
8. Általános igazgatási költségek	212	233	9,9
a) személyi jellegű ráfordítások	84	84	0,0
aa) bérköltség	62	65	4,8
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	4	4	0,0
ac) bérjárulékok	18	15	-16,7
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	128	149	16,4
9. Értékcsökkenési leírás	10	8	-20,0
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	148	193	30,4
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0	0,0
b) egyéb ráfordítások	148	193	30,4
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés és a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 216	1 251	2,9
a) értékvesztés követelések után	1 213	1 250	3,1
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	3	1	-66,7
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	393	740	88,3
a) értékvesztés visszairás követelések után	389	740	90,2
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	4	0	-100,0
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-218	75	-134,4
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	811	1 117	37,7
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	811	1 117	37,7
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE			
18. Rendkívüli eredmény			
19. Adózás előtti eredmény	811	1 117	37,7
20. Adófizetési kötelezettség	167	173	10,2
21. Adózott eredmény	654	944	44,3
26. Mérleg szerinti eredmény	654	944	44,3

4. Vezetőségi jelentés

4.1. A Jelzálogbank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. alapított. 2006. december 22-e óta a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank).

A Jelzálogbank a jelzáloglevél-kibocsátás mellett alapvetően olyan hosszú lejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékául a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A hatékonyság növelése érdekében 2009-ben végrehajtott szervezeti átalakítások alapján az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés - kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében - 2011 első félévében is az UniCredit Bank végezte.

2008 óta a Jelzálogbank egyéb - az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó - területei (pl. humánpolitika, számítástechnika, számvitel, stb.) is folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Jelzálogbank és az UniCredit Csoport között 2009 tavaszán módosított két szolgáltatási keretszerződés alapján valósult meg. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Adószám: 12399596-4-44
Telefon: 301-5500
Fax: 301-5530
E-mail: jelzalogbank@unicreditgroup.hu, ucjb.investor@unicreditgroup.hu
Honlap: www.jelzalogbank.hu

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2011. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

Tólli Gabriella (elnök)
Novákné Bejczy Katalin
Dr. Füredi Júlia
Horváth István
Komócsi Sándor

4.2.2. Felügyelő Bizottság

Stefano Santini (elnök)
Elena Goitini
Dr. Pettkó-Szandtner Judit
Sipos József
Kaliszky András
Tóth Balázs

4.3. A Jelzálogbank üzleti területeinek bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank fő tevékenysége a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, amely a finanszírozott és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja. A Jelzálogbank (mint kibocsátó) 2011 első félévében forint, euró és svájci frank alapú jelzálogleveleket bocsátott ki, amely a 2011. február 24-től érvényes 100 milliárd forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében valósult meg. A jelzáloglevél-kibocsátás útján történő finanszírozás mellett a Jelzálogbank a pénzügyi piacról is szerez hosszú és rövid lejáratú forint- és devizaforrást. A hitelek nyújtója az UniCredit Bank.

A Jelzálogbank forgalomban lévő forintban denominált jelzálogleveleinek még nem törlesztett névértéke a 2010. december 31-i állapothoz képest 390 millió forinttal 49,64 milliárd forintra csökkent 2011. június végére. Az állomány csökkenése mögött a támogatott forinthitel-állomány folyamatos erodálódása húzódik meg. A kibocsátott bruttó forint jelzáloglevél-mennyiség a vizsgált időszakban 22,11 milliárd forintot tett ki, a lejáró mennyiség 12,5 milliárd forint volt, 10 milliárd forintot kitevő állomány pedig visszavásárlásra került. A forint program keretében június végén összesen 30 millió euró és 120 millió svájci frank értékben került sor jelzáloglevél-kibocsátásra (2-2 sorozat). Az euróban denominált jelzáloglevelek állománya a fentiek alapján 45 millió euróra emelkedett, a forgalomban lévő alpesi devizában denominált jelzáloglevél-állomány pedig 120 millió svájci frankot tett ki 2011. június 30-án. Az euróban és svájci frankban denominált jelzáloglevél-kibocsátás célja a devizahiteleket finanszírozó jelzáloglevél-állomány arányának növelése a pénzügyi forrásokkal szemben, illetve az eszköz és forrás oldal lejáráti összhangjának javítása voltak.

4.3.2. Refinanszírozás

A refinanszírozási terület fő tevékenysége 2011 első félévében a kereskedelmi banki partnerek által igényelt forint finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás- illetve üzleti célú forint és deviza jelzáloghitelekből származó portfólió menedzselése volt.

A gazdasági válság hatásaként még 2011 első felében sem növekedett a kereslet a deviza és a forint jelzáloghitelek iránt, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott. A kormány nem indított új kamattámogatott lakáshitel programot. A 2009 év közepe óta hatályban lévő, szűkített kedvezményezett körre illetve támogatásra vonatkozó szabályozás pedig változatlanul kedvezőtlenül befolyásolta a támogatott forint jelzáloghitel refinanszírozási keresletet.

A refinanszírozási terület a portfólió-kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, elő- és végtörlesztéseket, ingatlan fedezetcseréket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek rendezési feladatait. Az új önálló zálogjog csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor.

A refinanszírozási üzletág sikerességének alapvető eleme továbbra is a partnerbankokkal történő folyamatos kapcsolattartás és kiváló együttműködés.

4.3.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási üzletág kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A finanszírozás célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása (bérbeadási céllal), valamint értékesítési célú építése, fejlesztése. A kölcsönök elsősorban biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kapcsolódó cash flowja. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, ezért a finanszírozás

során elsősorban devizahiteleket (azon belül is az euró a domináns) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

4.4. A Jelzálogbank üzleti területeinek célja és stratégiája

4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, valamint a napi likviditás menedzsment feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás elsődleges célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratí összhangjának megteremtése - megfelelő a hatályos jogszabályi követelményeknek - valamint a kamat-, likviditási, és árfolyamkockázatok minimalizálása.

A Jelzálogbank tőke- és pénzpiaci tevékenységére vonatkozó stratégiája összhangban van az UniCredit Csoport, azon belül az UniCredit Bank Hungary Zrt. stratégiájával.

4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfólió-kezelési és önálló zálogjog vásárlási feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a treasury és a kockázatkezelési területtel.

A refinanszírozási terület egyik alapvető célja, hogy az állomány csökkenését minimalizálja, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, megtartsa, illetve növelje is azt.

Az üzletág másik célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

4.4.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, hosszútávon tartható paraméterekkel rendelkező hitelek kihelyezésével végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlan-portfólió adja.

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

Mivel 2010. január 1-je óta a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magas színvonalú ellátása, mint pl. fizetési nehézségekkel küzdő ügyfelek részére hitelkönnyítő ajánlatok nyújtása, speciális ügyletkörök egyedi kezelése, behajtási tevékenység ellátása.

4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai

4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A bizonytalan rövid távú hazai és nemzetközi piaci hangulat, valamint a lejáratok idei alakulása miatt a Jelzálogbank kibocsátási aktivitását az év első felére összpontosította. Az átmenetileg kedvező hangulatot és hozamkörüzetet kihasználva 2,1 milliárd forintot tett ki a nettó állománynövekedés 2011 második negyedében, amely a szeptemberben esedékes összesen 8,27 milliárd forint jelzáloglevél lejárat részben történő előfinanszírozását szolgálta. A finanszírozott hitelállomány csökkenő tendenciája és a lejáratí struktúra alapján viszont a nettó jelzáloglevél-állomány csökkenése

várható az év második felében. A Jelzálogbank az eszköz-forrás menedzsment és a piaci kockázatkezelési (likviditási és kamatkockázatok) feladatok hatékony ellátása, valamint a finanszírozási költségek optimalizálása céljából - a piaci környezet alakulásának függvényében - egyidejű kibocsátási és visszavásárlási tranzakciókat kezdeményezhet 2011 hátralévő időszakában.

4.5.2. Refinanszírozás

A forint refinanszírozási állomány csökkenése 2011 első félévében is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál és előtörlesztéseinek együttes összege. A forint állomány 2011 első félévében 1,63 milliárd forinttal csökkent.

A hasonlóan csökkenő devizaállomány forintra átszámított értékét az árfolyamváltozások pozitív irányba befolyásolták. E tendencia megfordítására és a refinanszírozási állomány növelésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésével összefüggésben az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélénkül.

2011 első felében a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió 54,65 százalékát (62,57 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

A terület tevékenységét 2011 első felében továbbra is kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta. Az üzletág teljesítménye 2011 első félévében mind hitelállomány, mind pedig bevételek tekintetében a terveivel összhangban alakult. A hitelportfólió 2011. június 30-án 13,22 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 11,55 százalékát adta.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2011. június 30-án 35,16 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 3,54 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 30,71 illetve 3,09 százalékát adta.

4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

A hazai gazdaság nemzetközi megítélésének javulása a szuverén kockázati felár mérséklődését eredményezte 2011 első felében, az alacsony hitelezési aktivitás, a hitelportfólió minőségének romlása és a stagnáló ingatlanpiac viszont továbbra is kockázati tényezőknek számítanak a Jelzálogbank jövedelmezőségének szempontjából. Az Eurózónát érintő adósságválság, illetve a befektetők kockázatviselési hajlandóságának csökkenése maga után vonhatja a svájci frank további erősödését az euróval szemben rövid távon, amely a forint folytatódó leértékelődését eredményezheti az alpesi devizával szemben az év hátralévő részében. A forintgyengülés közvetlen hatásaként a hazai bankrendszer szintjén (beleértve a Jelzálogbankot is) a hitelportfóliók minőségének romlása következhet be, amely a jövedelmezőségi mutatók gyengülését eredményezheti.

A hazai gazdaság fellendülésének elhúzódása a várakozásokhoz képest (továbbra is alacsony belső kereslet dinamika, tartós kétszámjegyű munkanélküliség) és az adósságválságok miatt kialakult bizonytalan nemzetközi befektetői hangulat romlása a forint gyengülésének irányába hatnak. Az emiatt megnövekedett szuverén kockázati felár a hazai kötvény típusú instrumentumoktól elvárt hozamokon keresztül a finanszírozási költségek emelkedéséhez vezethet rövid távon.

A hazai bankrendszer üzleti környezetét érdemben befolyásolja rövid távon az országgyűlés által elfogadott adósmentő csomag, beleértve a gyűjtőszámla-hitelről és a kényszerértékesítési kvótáról szóló törvények alkalmazása.

4.6.2. Hitelezési kockázatok

A hitelportfólió, különösen a lakossági jelzáloghitel-portfólió romlása 2011 első félévében is folytatódott. Ennek oka elsősorban a forint árfolyamának jelentős gyengülése a svájci frankhoz képest, de a magas munkanélküliség, az emelkedő energiaárak és a szabályozott árak növekedése is jelentős szerepet játszanak az ügyfelek fizetési képességének romlásában.

A befektetési célú lakossági jelzáloghitelek esetében az ingatlanárak csökkenése és a gyenge ingatlanpiaci kereslet is a fizetési készség romlását eredményezte.

4.6.3. Kamatkockázat

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

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

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

4.6.4. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak árfolyamkockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a Jelzálogbank más devizából finanszírozza, mint amely devizában azt nyújtja.

Ezen kockázatot a Jelzálogbank határidős és devizacsere ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcseres ügyletekkel, valamint egyéb eszköz-forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

4.6.5. Likviditási kockázat

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

A lejáratú megfeleltetés érdekében a Jelzálogbank 2011 első félévében nagy volumenű svájci frankban denominált jelzáloglevél-sorozatokat bocsátott ki. Ez a likviditási kockázat mellett a kamatkockázat mértékét is jelentősen csökkenti.

A likviditás kezelése a Jelzálogbank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik.

4.7. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

2011 első félév végére a Jelzálogbank tőke megfelelési mutatója 17,22 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakához képest (13,52 %).

A Jelzálogbank eredményességét jelző indikátorok (IFRS, adózás előtti) az alábbiak szerint alakultak:

ROE 2011 1. félév: 11,36 %

ROE 2010 1. félév: 14,18 %

ROA 2011 1. félév: 1,5 %

ROA 2010 1. félév: 1,61 %

A Jelzálogbank adózás előtti tőke- és eszközarányos mutatói elmaradnak a 2010 első féléves szintjeikhez képest, melyben jelentős szerepet játszik a 2011-ben bevezetett banki különadó.

Az értékvesztés és céltartalék képzés visszaesése miatt a rizikó költség 57,7 bázispontos csökkenést mutat 2010 első félévéhez képest.

COR 2011 1. félév: 125,3 bp

COR 2010 1. félév: 183 bp

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2011. második negyedév végén fennálló értékeiről

2011. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	49.640.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	16.830.430.000	Ft
Összesen (a+b)	66.470.430.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	38.342.850.000	Ft
➤ Kamata (d)	15.318.308.322	Ft
Összesen (c+d)	53.661.158.322	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	87.982.850.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	32.148.738.322	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	120.131.588.322	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyoneellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	44.476.690.536	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	22.296.932.001	Ft
Összesen (e+f)	66.773.622.537	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	47.680.638.991	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	13.475.720.673	Ft
Összesen (g+h)	61.156.359.664	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	92.157.329.527	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	35.772.652.674	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	127.929.982.201	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	10.500.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	2.652.500.000	Ft
Összesen (i+j)	13.152.500.000	Ft

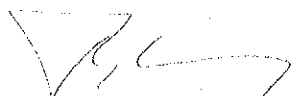
A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.

6. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2011. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.


Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves jelentés valós és megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertelve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2011. augusztus 23.



Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag