



ALAPTÁJÉKOZTATÓK

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

összesen

50.000.000.000 forint keretösszegű

Jelzáloglevél Program

alapján kibocsátott Jelzáloglevelek

nyilvános forgalombahozatalára

Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott

UniCredit Bank Hungary Zrt.

2007. október 17.

I.	ÖSSZEFOGLALÓ	4
1.	FIGYELMEZTETÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK	4
2.	BEVEZETÉS	8
3.	FELHATALMAZÁSOK	10
4.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA, FŐRÉSZVÉNYESEK	10
5.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE	11
6.	VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK	12
7.	A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	14
7.1	A Kibocsátó fontosabb mutatószámai	14
7.2	A Kibocsátó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2006. december 31-én	15
8.	A KIBOCSÁTÁS INDOKAI ÉS AZ EBBŐL EREDŐ FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA	16
9.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	17
9.1	A makrogazdasági kockázatok	17
9.2	A tőkepiaccal, jogrendszerrel és bankszektormmal kapcsolatos kockázatok	17
9.3	A jelzálogbankokra jellemző kockázati tényezők	18
10.	A FŐRÉSZVÉNYESEK FOLYTATOTT KAPCSOLT ÜGYLETEK	19
11.	A KIBOCSÁTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA, TŐZSDEI BEVEZETÉS	19
12.	BETEKINTÉSRE RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK	20
II.	A KIBOCSÁTÓVAL ÉS AZ ÉRTÉKPAPÍROKKAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	20
1.	MAKROGAZDASÁGI HELYZET ÉS JOGRENDSZER	20
1.1	A magyar makrogazdasági helyzet	20
1.2	A magyar jogrendszer	21
2.	ÁGAZATI SZINTŰ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	22
3.	A JELZÁLOGBANKOKRA JELLEMZŐ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	23
3.1	A jelzáloghitelezési- és jelzáloglevél kibocsátási tevékenység jogi környezete	23
4.	PIACI KOCKÁZATOK	25
4.1	Kamatkockázatok kezelése	25
4.2	Deviza-árfolyamkockázatok kezelése	26
4.3	Likviditási kockázat kezelése	27
5.	A KIBOCSÁTÓ HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉGÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	27
5.1.	A Kibocsátó hitelezési tevékenységének főbb területei és biztosítékai	27
5.2.	A Kibocsátó kintlévőségeinek minősítése	29
5.3.	Jelzáloglevél fedezeti megfelelés	29
5.4.	Ügyfélkockázat-kezelés	30
5.5.	A kockázatok kezelésének ellenőrzése, szabályozottsága	31
III.	FELELŐS SZEMÉLYEK	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
IV.	BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ ÉS VAGYONELLENŐR MEGNEVEZÉSE	33
V.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA	34
1.	A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE	34
2.	A KIBOCSÁTÓ ADATAI	35
VI.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE	35
1.	FŐ TEVÉKENYSÉGI KÖRÖK	35
1.1	Üzleti ingatlanfinanszírozás	36
1.2	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása	36
1.3	Önálló zálogjog valamint jelzáloghitel követelésvásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések (refinanszírozás)	37
1.4	Termőföldvásárlás finanszírozása	38
1.5	Jelzáloglevél kibocsátás	39
2.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA	40
2.1	A magyar gazdaság helyzete és kilátásai 2007-ben	40
2.2	A magyar bankrendszer	47

2.3	Ingyenpiaci tendenciák	54
2.4	A magyar jelzálog hitelezési piac helyzete, fejlettsége, a Kibocsátó versenyhelyzete	77
VII.	A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSI CSOPORTBAN ELFOGLALT HELYE	81
VIII.	TRENDEK	83
IX.	IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELETI SZERVEK	83
X.	FŐ RÉSZVÉNYESEK	86
XI.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	86
1.	MÉRLEGFŐÖSSZEG ÉS EREDMÉNY	86
2.	A NÉGY HITELEZÉssel FOGLALKOZÓ ÜZLETÁG TELJESÍTMÉNYE	87
2.1	Üzleti ingatlanfinanszírozás	87
2.2	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása	88
2.3	Önálló zálogjog valamint jelzáloghitel követelésvásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések (refinanszírozás)	89
2.4	Termőföldvásárlás finanszírozása	91
3.	A KIBOCSÁTÓ GAZDÁLKODÁSÁT BEMUTATÓ FŐBB MÉRLEG ÉS EREDMÉNYSOROK 2007. JÚNIUS 30-ÁN	92
XII.	BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK	96
XIII.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	96
1.	ÜZLETI SZERZŐDÉSEK AZ UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.-VEL	96
2.	SZOLGÁLTATÓI ÉS ÜGYNÖKI SZERZŐDÉSEK AZ UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.-VEL	97
XIV.	HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT	97
XV.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	97
XVI.	A JELZÁLOGLEVÉL PROGRAM BEMUTATÁSA	98
1.	A TŐZSDEI JELZÁLOGLEVELEK	98
2.	A NYILVÁNOS JELZÁLOGLEVELEK	101
3.	JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK	101
4.	ADÓZÁS	120
4.1	Belföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása	120
4.2	Külföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása	123
5.	AUKCIÓS SZABÁLYOK	124
6.	A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI	126
7.	A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA ÉS AZ ABBAN SZEREPLŐ INFORMÁCIÓK ¹²⁹	
7.1	A Végleges Feltételek formája Tőzsdei Jelzáloglevelek esetén	129
7.2	A Végleges Feltételek formája Nyilvános Jelzáloglevelek esetén	139
XVII.	MELLÉKLETEK	149
XVIII.	KIEGÉSZÍTÉSEK	225
1.	SZÉKHELYVÁLTOZÁS	229
	ÉVES GYORSJELENTÉS 2007.	230
2.	ÉVES JELENTÉS 2007.	241
3.	FÉLÉVES JELENTÉS	283

I. ÖSSZEFOGLALÓ

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

A jelen Alaptájékoztatók a Tpt. vonatkozó szakaszai és a Tájékoztató Rendelet 22. cikke alapján, az Irányelv figyelembe vételével készített két alaptájékoztató, amely a Program alapján nyilvánosan forgalomba hozott és a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett („**Tőzsdei Jelzáloglevelek**”) és tőzsdére be nem vezetett, nyilvánosan forgalomba hozott Jelzáloglevelek („**Nyilvános Jelzáloglevelek**”) kibocsátására vonatkozik.

1. FIGYELMEZTETÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatókkal kapcsolatban felhívjuk figyelmét az alábbiakra:

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

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

C) A jelen Összefoglalóban található információk összeállításáért, az információk esetleges hiányáért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felelnek. E felelősségvállalás alapján azonban Ön igényt csak

abban az esetben érvényesíthet, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan, vagy nem áll összhangban az Alaptájékoztatók többi részével.

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

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

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

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

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

A jelen Alaptájékoztatók és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Jelzáloglevelek forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet.

A Kibocsátó, illetve a Vezető Forgalmazó nem állítják, hogy a jelen Alaptájékoztatók valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Jelzáloglevelek jogszerűen ezen országokban kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállalnak felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó nem tettek semmiféle olyan intézkedést, amely a Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztatók terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Jelzáloglevelek nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül, illetve a jelen Alaptájékoztatók, hirdetés vagy egyéb forgalomba hozatali anyag nem terjeszthető vagy hozható nyilvánosságra, kivéve, ha az olyan körülmények között történik, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását, és feltéve továbbá, hogy a Vezető Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden Forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd. A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztatók, illetve a Végleges Feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak és vizsgálódjanak a jelen Alaptájékoztatók, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek forgalomba hozatalra és értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen, a Jelzáloglevelek sem az eddigiekben nem kerültek, sem a jövőben nem kerülnek nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok többször módosított 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye („**Amerikai Értékpapírtörvény**”) alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S Rendelkezésének megfelelően, a Jelzálogleveleket nem lehet amerikai személyek részére vételre felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve nem lehet az USA területén a Jelzálogleveleket senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni.

A jelen Alaptájékoztatók, az adott Végleges Feltételek, illetve egyéb más pénzügyi nyilatkozat nem kíván alapul szolgálni semmilyen hitelképességi vizsgálatnak vagy egyéb értékelésnek. Minden egyes potenciális befektetőnek magának kell értékelnie a jelen Alaptájékoztatókban és a vonatkozó Végleges Feltételekben foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a Jelzáloglevelek megvásárlásáról. A Vezető Forgalmazó illetve a Forgalmazók nem ígérik, hogy a

Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy tevékenységét a jelen Alaptájékoztatók szerinti forgalomba hozatalokat követően a nyilvános értékpapírok futamideje időtartama alatt vizsgálja, illetve, hogy az Alaptájékoztatókban és a vonatkozó Végleges Feltételekben közzétett információk tekintetében a Jelzáloglevelek befektetői vagy potenciális befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújt. Ez nem érinti a Tpt. 32. §-ában foglalt, a Kibocsátó az Alaptájékoztatók, illetve az adott Végleges Feltételek módosítására vonatkozó kötelezettségeit, valamint a Tpt. V. fejezetében a Kibocsátó kötelezettségei közé tartozó rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.

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

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

A Kibocsátónak a 2005. és 2006. december 31-re vonatkozó auditált pénzügyi beszámolóit, melyek a Magyar Számviteli Szabályok (a továbbiakban: MSZSZ) szerint készültek el, a jelen Alaptájékoztatók 2. sz. és 3. sz. mellékletében találhatóak, továbbá a 2005. évre valamint a 2006. évre vonatkozó Éves Jelentés részét képezik. A Kibocsátó 2005. és 2006. évi pénzügyi beszámolóját a KPMG Hungária Kft. (1139 Budapest, Váci út 99.) auditálta. A Kibocsátó 2007. I. félévére vonatkozó, nem auditált pénzügyi beszámolóján alapuló, mérlegében és eredménykimutatásban szereplő főbb információk jelen Alaptájékoztatók XI. fejezetében kerülnek bemutatásra. A Kibocsátó pénzügyi beszámolóit a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (a továbbiakban: BÉT) (www.bet.hu) honlapján megtekinthetők.

A jelen Alaptájékoztatókban szereplő adatok és elemzések az MSZSZ szerint készültek el.

A Kibocsátó az MSZSZ-nek megfelelően auditált éves pénzügyi kimutatásokat, valamint nem auditált, féléves pénzügyi kimutatásokat készít és tesz közzé, amelyekkel a Jelzáloglevél Program ideje alatt folyamatosan tájékoztatja a befektetőket gazdasági,

pénzügyi és jogi helyzetének alakulásáról, eleget téve a Tpt. 52. §-ban foglalt kötelezettségének. Ezen kívül a Kibocsátó a Tpt. 54. § szakaszában foglalt esetekben rendkívüli tájékoztatás nyújtására köteles.

2. BEVEZETÉS

A kibocsátó **UniCredit Jelzálogbank Zrt.** (székhelye: 1065 Budapest, Nagymező utca 44.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzékszám: 01-10-043900; továbbiakban: „**Kibocsátó**”) elhatározta a jelen Alaptájékoztatókban meghatározott Jelzáloglevél Program felállítását és azt, hogy a Jelzáloglevél Program feltételeinek megfelelően, időről-időre Jelzálogleveleket bocsát ki, amely kibocsátandó, de le nem járt, vissza nem váltott, vissza nem vásárolt Jelzáloglevelek össznévértéke nem haladhatja meg az 50.000.000.000 forintot. A Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény (továbbiakban: „**Jht.**”), valamint a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet („**Kötvényrendelet**”) értelmében hitelviszonyt megtestesítő átruházható értékpapírok. A Jelzálogleveleken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos valamennyi értesítés (ide értve a jelen Alaptájékoztatók, a Végleges Feltételek és a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha az a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó valamint a BÉT honlapján (www.jelzalogbank.hu, www.unicreditbank.hu, www.bet.hu) közzétételre került. A Jelzáloglevél Program elindításáról szóló Hirdetményt és a Nyilvános Ajánlattételt fenti helyeken kívül egy országos napilapban is közzé kell tenni, mely jelenleg a Magyar Tőkepiac. A Kibocsátó az egyes Jelzáloglevél Forgalomba hozatalok megszervezésével és forgalmazói, valamint fizető megbízotti feladataival az **UniCredit Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.); nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszám: 01-10-041348; továbbiakban: „**Vezető Forgalmazó**” vagy „**UniCredit Bank Hungary Zrt.**”) bízta meg.

A Jelzáloglevél Program a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (továbbiakban „**Tpt.**”), a Jht., valamint a magyar jog egyéb alkalmazandó szabályainak megfelelően a Kibocsátó által létrehozott kibocsátási program, melyhez kapcsolódó Alaptájékoztatók közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete („**Felügyelet**”) az E-III/10.354/2007. számú határozatával engedélyezte. A jelen Alaptájékoztatók

közzétételüktől számított 12 hónapig, legfeljebb azonban az ennek alapján történő összes Forgalomba hozatali eljárás lezárásáig érvényesek.

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

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

A Tpt. alapján a Kibocsátó köteles a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatni vagyoni és jövedelmi helyzetének, valamint működésének főbb adatairól. A rendszeres tájékoztatást az éves és féléves gyorsjelentés valamint az éves jelentés formájában kell teljesíteni. A Kibocsátó a gyorsjelentést az üzleti év és félév végét követő hatvan napon belül, az éves jelentést - könyvvizsgáló által is felülvizsgálva - az üzleti év végét követő százhusz napon belül köteles elkészíteni. A Kibocsátó a Jelzáloglevél Program ideje alatt a Felügyelet részére megküldött és közzétett összefoglaló jelentésben köteles a jelen Alaptájékoztatókban meghatározott módon feltüntetni, illetve felsorolni mindazt az információt, melyet az összefoglaló jelentés közzétételét megelőző tizenkét hónap során közzétett.

Az adott forgalomba hozatalok tekintetében a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák többek között az értékesítés módját és részletes feltételeit. A Tpt. 27. § (6) bekezdése alapján a Jelzáloglevél Program hatálya alá tartozó egyes forgalomba hozatalok esetében a Kibocsátó a forgalomba hozatal kezdő napját megelőzően a forgalomba hozatal egyedi adatairól (a forgalomba hozatal össznévértéke, az értékpapír futamideje, lejárat, kamata vagy egyéb járuléka, a forgalomba hozatal módja, továbbá az új értékpapír-sorozat értékpapírkódja stb.) a vonatkozó Végleges Feltételek benyújtásával a Felügyeletet tájékoztatja és a forgalomba hozatal egyedi adatait a vonatkozó Végleges Feltételek közzétételével nyilvánosságra hozza. A Végleges Feltételek közzétételéhez külön felügyeleti engedély nem szükséges. A Végleges Feltételek közzététele nem érinti a Kibocsátó azon jogát, hogy az értékpapírok forgalomba hozatalát elhalassza, vagy attól véglegesen elálljon.

3. FELHATALMAZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatók alapján a Jelzáloglevél Program felállítását a Kibocsátó Igazgatósága 5/2007. számú határozatával 2007. augusztus 28-án hagyta jóvá.

4. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA, FŐRÉSZVÉNYESEK

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

Ingtalanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Jelzálogbank tulajdonosai - 2005. december 31-én - a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%-ban) voltak. A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db 1 millió forint névértékű törzsrésztét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

A Jelzálogbank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű törzsrészből áll, amely részesvények 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 társaság névváltozását, mely szerint a társaság új cégneve UniCredit Jelzálogbank Zrt. A Vezető Forgalmazó új cégneve - 2007. január 30-i hatállyal - UniCredit Bank Hungary Zrt. lett.

Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6522-11401
Adószám:	12399596 -2-44
Székhely:	1065 Budapest, Nagymező u. 44.
Telefonszám:	36-1-301-5500
Fax:	36-1-301-5530

5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként speciális szerepet tölt be a hazai hitelintézetek sorában. Alapvetően olyan hosszúlejáratú hitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékául a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A magyarországi jelzáloghitelezés 2000 és napjaink között nemzetközi összehasonlításban is figyelemreméltó növekedést produkált. Az elmúlt években a 2003-as év volt az, amely kiugróan a legmagasabb növekedést hozta a lakáshitelezésben. 2004 második felétől a lakástámogatási feltételek változásával lassult a növekedés, és a forintban folyósított lakáshitelek visszaszorulásával együtt elkezdődött a devizahitelek térhódítása, ami napjainkban is jellemző. Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a magyarországi jelzáloghitelezés további jelentős növekedését jósolják a szakemberek a következő évekre, mivel nemzetközi összehasonlításban még alacsony a jelzáloghitel/GDP arány.

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- üzleti ingatlanfinanszírozás;
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása;
- önálló zálogjog valamint jelzáloghitel követelés vásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések (refinanszírozás)
- termőföldvásárlás finanszírozása
- jelzáloglevél kibocsátás.

6. VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Igazgatóság

Dr. Patai Mihály	Igazgatóság elnöke, külső igazgatósági tag
Baranyai Dávid	vezérigazgató, belső igazgatósági tag
Tátrai Bernadett	belső igazgatósági tag
Gianluca Totaro	belső igazgatósági tag
Radványi Ágnes	külső igazgatósági tag
Mag. Markus Winkler	külső igazgatósági tag
Mag. Reinhard Madlencnik	külső igazgatósági tag

Felügyelő Bizottság:

Ralf Cymanek

Mag. Karin Schmidt

Mag. Franz Wolfger

Dr. Pettkó-Szandtner Judit

Tóth Balázs

Felügyelő Bizottság elnöke

Felügyelő Bizottság tagja

Felügyelő Bizottság tagja

Felügyelő Bizottság tagja

Felügyelő Bizottság tagja

A Kibocsátó könyvvizsgálója:

Könyvvizsgáló:

KPMG Hungária Kft.

A könyvvizsgálatért személyében is

1139 Budapest, Váci út 99.

felelős természetes személy

könyvvizsgáló 2007. március 7.

dr. Eperjesi Ferenc (könyvvizsgálói

napjától:

eng.: 00316/1)

7. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

7.1 A Kibocsátó fontosabb mutatószámai

		2005.12.31.	2006.12.31.
Saját tőke – fedezettség			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	7,3%	9,4%
ROE			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	22,2%	18,9%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	57,9%	60,7%
Tőkeáttételi mutató			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	1366,4%	1066,3%
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	5,1%	4,9%
Likviditási ráta			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	97,1%	180,4%

7.2 A Kibocsátó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban 2006. december 31-én

adatok eFt- ban	Hitelintézetekkel szemben		Ügyfelekkel szemben	Kibocsátott jelzáloglevél miatt
	Lejárat	Követelés	Kötelezettség	Követelés
3 hónapon belül	7.223.973	5.581.470	122.066	1.300.000
3-12 hónapig	0	0	1.961.000	2.829.000
1-5 évig	39.774.655	7.557.304	15.264.647	56.837.230
5 éven túl	12.483.000	4.112.200	12.483.000	9.884.500
Összesen	59.481.628	17.250.974	29.830.740	70.850.730

A Bank üzletágai között - a korábbi évekhez hasonlóan - 2006-ban is az önálló zálogjog vásárlásnak volt vezető szerepe. Az önálló zálogjog a zálogjog olyan típusa, amely a követelés átruházása nélkül is más személyre átruházható. Az ügylet keretében a partner hitelintézet értékesíti az általa nyújtott jelzáloghitel fedezeteként szolgáló önálló zálogjogot Bankunknak és egyidejűleg halasztott fizetéssel, visszavásárolja azt. A megvásárolt önálló zálogjogok összege 2006.12.31-én a hitelintézetekkel szembeni követelések között szerepel 54.925.596 ezer forint értékben (2005. december 31.: 58.606.157 eFt).

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

	2005.12.31.	2006.12.31.
- Adózás előtti eredmény	2.063.067 eFt	2.186.346 eFt
- Adófizetési kötelezettség	-325.226 eFt	- 366.022 eFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-173.784 eFt	- 182.032 eFt
	<hr/>	
Mérleg szerinti eredmény	1.564.057 eFt	1.638.292 eFt
	2005.12.31.	2006.12.31.
- Jegyzett tőke	3.000.000 eFt	3.000.000 eFt
- Tőketartalék	782.918 eFt	782.918 eFt
- Eredménytartalék	2.085.147 eFt	3.649.204 eFt
- Értékelési tartalék	0 eF	0 eFt
- Általános tartalék	380.770 eFt	562.802 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	1.564.057 eFt	1.638.292 eFt
	<hr/>	
Saját tőke	7.812.892 eFt	9.633.216 eFt

8. A KIBOCSÁTÁS INDOKAI ÉS AZ EBBŐL EREDŐ FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA

A Kibocsátó 50.000.000.000 Ft-os Jelzáloglevél Programjának célja, hogy a Kibocsátó időről időre Jelzáloglevelek forgalomba hozatala által biztosítsa forrásait. Ezzel a Kibocsátó a likviditásának biztosításához rugalmasan kezelhető és rövid eljárási időt igénybe vevő Jelzáloglevél forgalomba hozatali módot alkalmaz.

A fokozódó versenyben való helytállás érdekében a Kibocsátó tevékenysége nagyban hozzá fog járulni ügyfélkörének szélesítéséhez, jelenlegi ügyfélkörének magasabb szintű kiszolgálásához, s ezáltal annak megőrzéséhez, piaci szerepének erősítéséhez. A Program keretében történő Jelzáloglevél forgalomba hozatalok megvalósításával a Kibocsátó forrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, versenyképes kamatozású lakáshiteleket tudjon kínálni, és

az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni.

A Jelzáloglevél 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 forgalomba hozatalokból származó források javítják a Kibocsátó eszközei és forrásai szerkezetének összhangját.

9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

9.1 A makrogazdasági kockázatok

A magyar gazdaság és a magyar pénz- és tőkepiacok nagyfokú kitétséggel bírnak a nemzetközi folyamatok hatása által. A kitétség annál is inkább nyilvánvaló, mert 2006-ra súlyosan megrendült az ország pénzügyi egyensúlya, amelynek helyreállítására egy válságkezelő stabilizációs programot indított útjára a parlamenti választásokon újból hivatalba lépő kormányzat. A nemzeti valuta árfolyamát 2007 elejére sikerült stabilizálni, az időlegesen felszökő infláció pedig 2007. őszétől várhatóan süllyedő irányzatra vált. A nemzetközi és a hazai pénzpiacok törékenysége, volatilitása azonban kedvezőtlen hatással lehet a kamatfolyamatokra, a tőkepiaci hozamokra, ezáltal a Kibocsátó teljesítményére is. Az Európai Unióban, a fejlettebb pénzügyi rendszerbe való integrálódás során a Kibocsátónak várhatóan új kihívásokkal kell szembenéznie a hitelintézetek és tőkepiacok szabályozásának liberalizálásából, a belső piacon erősödő versenyből kifolyólag.

9.2 A tőkepiaccal, jogrendszerrel és bankszektormmal kapcsolatos kockázatok

A tőkepiacok esetleges tartós zavara jelentősen befolyásolhatja a Kibocsátó forrásszerzési műveleteit. A magyar jogrendszerben további módosítások várhatók az Európai Unió előírásaival való harmonizáció miatt. A lakáshitelezés állami támogatási

rendszerére vonatkozó jogi szabályozás jelentősen befolyásolja a Kibocsátó üzletmenetét, fejlődési potenciálját.

9.3 A jelzálogbankokra jellemző kockázati tényezők

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

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

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

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

10. A FŐRÉSZVÉNYESEKKEL FOLYTATOTT KAPCSOLT ÜGYLETEK

A Kibocsátó a szokásos üzleti tevékenységén túl az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel kötött egy szolgáltatási keretszerződést a Hpt. szerint kiszervezhető tevékenységek ellátására, több ügynöki szerződést, valamint továbbra is érvényben vannak a korábban kibocsátott Jelzáloglevelekhez kapcsolódó program szervezői, forgalmazói és fizetőügynöki, ezeken túlmenően a zárt körben kibocsátott jelzáloglevelek vonatkozásában kötött forgalmazói és fizető ügynöki szerződések.

11. A KIBOCSÁTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA, TŐZSDEI BEVEZETÉS

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

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

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

A Kibocsátó Igazgatósága 2007.08.28-án kelt 5/2007. számú határozatával elhatározta, hogy a Jelzáloglevél Program keretében nyilvánosan kibocsátott, 100 millió Ft névértéket meghaladó, Ft-ban denominált Jelzáloglevél sorozatok – a két évesnél rövidebb futamidejű Jelzáloglevelek kivételével – bevezetésre kerülnek a BÉT-re. Ezen Jelzáloglevél sorozatok (a Tőzsdei Jelzáloglevelek) a tőzsdei kibocsátásra vonatkozó, jelen dokumentumba foglalt, Tőzsdei Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatók alapján kerülnek forgalomba hozatalra és a BÉT-re bevezetésre.

A két évesnél rövidebb futamidejű Jelzáloglevelek esetén a Kibocsátó Eszköz-Forrás Bizottsága felhatalmazást kapott az Igazgatóságtól arra vonatkozóan, hogy döntsön a tőzsdei bevezetés kérdéséről. Amennyiben bizonyos Jelzáloglevél sorozatok nem kerülnek a BÉT-re bevezetésre (a Nyilvános Jelzáloglevelek), azok a nyilvános kibocsátásra vonatkozó, jelen dokumentumba foglalt Alaptájékoztatók alapján kerülnek kibocsátásra.

12. BETEKINTÉSRE RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

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

Az Alaptájékoztatók, valamint az Alaptájékoztatókban hivatkozott - a Kibocsátó által készített - dokumentumok és a társasági iratok előzetes írásbeli bejelentést követően, egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon megtekinthetők a Kibocsátó - 1065 Budapest, Nagymező u. 44. szám alatti - székhelyén.

II. A KIBOCSÁTÓVAL ÉS AZ ÉRTÉKPAPÍROKKAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

1. MAKROGAZDASÁGI HELYZET ÉS JOGRENDSZER

1.1 A magyar makrogazdasági helyzet

A magyar gazdaság az elmúlt években rendre 3-4%-os GDP növekedést ért el, amellyel jócskán meghaladta az Európai Unió átlagát. Ez az eredmény jórészt annak tudható be, hogy a külföldi működőtőke-beáramlás töretlen maradt, és megannyi új termelő- és exportkapacitás lépett üzembe. A reálgazdaság szilárd fundamentuma ugyanakkor laza

fiskális politikával társult a 2000. esztendőől fogva. Az államháztartás évente megújuló és növekvő hiánya 2006-ra tarthatatlan mértékre emelkedett. A 2006 tavaszán tartott parlamenti választásokat követően hivatalba lépett kormány a pénzügyi stabilizációs szándékával megszorító intézkedéseket hirdetett meg és elállt konkrét céldátum felvállalásától az euroövezethez való csatlakozást illetően. Az elmúlt időszak eseményei megnövelték az országhoz tartozó kockázat szintjét, a kamat- és hozamprémiumok emelkedtek, a forint volatilitása megnőtt. Különösen kiéleződött a helyzet 2006 tavaszától, amikor a kedvezőtlen nemzetközi környezet általában is megrázta a feltörekvő, és az Európai Unióhoz újonnan csatlakozott közép-kelet-európai térség pénz- és tőkepiacait. A stabilizációs csomag 2006 őszétől számottevő reáljövedelem visszaesést eredményezett, lefékezte a gazdasági növekedést, a fiskális intézkedések pedig átmeneti jelleggel felfűtötték a belföldi inflációt. A kedvezőtlen gazdasági környezetben volatilisabbá vált a forint árfolyama és magas szinten ragadtak be a hitelkamatok is. Dekonjunktúra esetén a jelzáloghitelezés terjedelme és jövedelmezősége is csökkenhet, az adósok fizetési képességének kockázata növekedhet. Amennyiben az infláció üteme szélsőségesen ingadozik, akkor ez kedvezőtlen hatással lehet a kamatfolyamatokra, a tőkepiaci hozamokra, ezáltal a Kibocsátó teljesítményére is. Az Európai Unióban, a fejlettebb pénzügyi rendszerbe való integrálódás során a Kibocsátónak várhatóan új kihívásokkal kell szembenéznie a hitelintézetek és tőkepiacok szabályozásának liberalizálásából, a belső piacon erősödő versenyből kifolyólag.

1.2 A magyar jogrendszer

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

2. ÁGAZATI SZINTŰ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A jelzálog-hitelintézetek által kínált termékek kereslet-kínálati viszonyaira több olyan, jelentős tényező hat, mely alapvetően befolyásolhatja a kínált hiteltermékek értékesítésének sikerét.

A jelzáloghitel-termékek iránti keresletnek az elmúlt időszakban bekövetkezett ugrásszerű emelkedése jelentős részben a lakáshitelezéssel kapcsolatos támogatási rendszer bevezetésének volt köszönhető. A támogatási rendszer bevezetése ugyanakkor a költségvetés terheinek erőteljes növekedését eredményezte. Ez a tény, valamint a rendszerből fakadó preferencia-hangsúlyok megváltoztatása iránti igény a támogatási rendszer többszöri megváltoztatásához vezetett. A 2003. június 16. után benyújtott hitelkérelmek vonatkozásában alkalmazandó új szabályozás csökkentette a kihelyezhető hitelek maximális mértékét és jelentősen szigorította az igénybevételi feltételeket. 2003. december 22-én újabb változtatásokat eszközölt a törvényalkotó, melyek hasonló elven a támogatási szint további csökkentését jelentették. A változások természetesen a nagyobb hiteligényű ügyfélszegmensek esetén a kereslet lanygulásához vezettek, ugyanakkor a megcélzott ügyfélkör jelentős részében nem eredményezték a hiteltermékek iránti érdeklődés nagymértékű csökkenését, ám az ezen termékek iránti kereslet szerkezete alapvetően átstrukturálódott: a támogatott hitelek iránti kereslet nagy része a deviza-alapú termékek felé mozdult.

A támogatási rendszer megváltozásának a finanszírozó hitelintézeteket érintő fontos következménye, hogy az elérhető kamatbevétel csökkent, annak mértéke nem fix, hanem a gazdaság alapfolyamataihoz igazodó állampapír-hozamokhoz kötött változó mérték. Az ebből, valamint a három támogatási rendszer párhuzamos működéséből fakadó kockázatok kezelése kifinomult pénzügyi eszközök alkalmazása által lehetséges.

A Kibocsátó termékei iránti keresletet a fentiekén túlmenően jelentős fundamentális gazdasági tényezők is befolyásolják. A gazdaság általános állapota, a növekedés mértéke, a nominális kamatszint és az infláció viszonya, az adópolitika és a költségvetési támogatási politika azok a legjelentősebb tényezők, melyek a kereslet általános mértékére az elmúlt időszakban még a szokásosnál is nagyobb hatással bírtak.

Az utóbbi időszakban lezajlott piaci átrendeződés (bankfelvásárlások, fúziók) alátámasztja azt a megállapítást, hogy a magyar piacon egyre kevesebb hitelintézet verseng, a dinamikus bővülést csak bizonyos szegmensekben - például lakáshitelek - felmutató ügyfélkeresletért. Az élesedő versenyben egyre fontosabbá válik az ügyfélszintű kockázatok megfelelő felmérése.

3. A JELZÁLOGBANKOKRA JELLEMZŐ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként olyan tevékenységet folytathat, melyet az utóbbi évtizedekben ilyen formában Magyarországon hitelintézetként folytatni nem lehetett, tehát viszonylag új tevékenységnek minősül. Ugyanakkor a jelzálogbankokra vonatkozó jogszabályrendszer alapvetően a német szabályozást követi, és így egy igen erős és részleteiben gyakorlati tapasztalatokon nyugvó rendszer került Magyarországon bevezetésre.

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

3.1 A jelzáloghitelezési- és jelzáloglevél kibocsátási tevékenység jogi környezete

A jelzáloghitelezés fellendüléséhez, a tevékenységet folytató jelzálog-hitelintézetek létrejöttéhez és a hitelezés forrásául szolgáló Jelzáloglevél forgalomba hozatalához a törvényi háttérrel a Jht., a Tpt. és a Hpt. adja. A jogi szabályozás mellett további lendületet adott a piac fejlődéséhez a gazdaságpolitika, ami többek között célként fogalmazza meg az új lakások építésének, az első otthonhoz jutás lehetőségének támogatását, ugyanakkor támogatja a Jelzáloglevelek forgalomba hozatalát a jelzáloghitel-piac kialakulása és megerősítése érdekében. Természetesen a támogatások igénybevétele szigorú feltételekhez kötött a többször módosított 12/2001.(I.31.) Kormányrendelet alapján.

A Jht. szabályozza a jelzálog-hitelintézetek speciális működési és a Jelzáloglevél forgalomba hozatalának feltételeit, amelyek biztosíthatják a hitelintézet biztonságos

működését, mind a hitelezési, mind a forrásgyűjtési (jelzáloglevél forgalomba hozatali) oldalról. Ezek a szabályok biztosítékokat jelentenek arra vonatkozóan, hogy

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

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

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

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

A fedezet lehet Rendes Fedezet, illetve pótfedezet. A fedezeten belül a Rendes Fedezet aránya nem lehet kevesebb 80%-nál. Rendes fedezetként azon jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés %-ában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetéül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel is figyelembe vehető. Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hetven %-át meghaladja, Rendes Fedezetként legfeljebb a hetven % mértékéig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan [a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-a (4) bekezdésének a) pontja], akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe.

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

A Kibocsátó és a jelenleg Magyarországon működő jelzálogbankok fő profilja a lakás- és ingatlanhitelezés. Jelentős jogi kockázatot hordozhat, ha a jelenleg érvényes lakásrendelet feltételei jelentősen megváltoznak.

4. PIACI KOCKÁZATOK

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

4.1 Kamatkockázatok kezelése

Kamatkockázatok jellege

A Kibocsátó 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 esetén a kamatkockázat adódhat

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

Kamatkockázatok kezelése

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

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

4.2 Deviza-árfolyamkockázatok kezelése

A Kibocsátónak deviza-árfolyamkockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a bank más devizában finanszírozza, mint ahogy az eszköz oldalon nyújtja.

Ezen kockázatot - az amúgy törvényben foglalt kötelezettségének megfelelően is - a Kibocsátó határidős és devizacsere ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcseres ügyletekkel, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

Az EMU csatlakozás kockázata

Ezen Jelzáloglevél Program keretében kibocsátott Jelzáloglevelek futamideje alatt lehetséges, hogy Magyarország EMU csatlakozásának következtében a Jelzáloglevelek utolsó kifizetéseire már a jövőben meghatározott hivatalos EUR-HUF árfolyamon átszámított értékű euróban kerül sor. Ezen árfolyam valószínű, hogy a jelenleg irányadó EUR-HUF árfolyamtól eltérő lesz.

4.3 Likviditási kockázat kezelése

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Kibocsátó likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratilag megfeleltetése révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott Jelzáloglevél lejáratilag és mennyiségi eltérése indokolja, a Kibocsátó az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövidtávú (nostro menedzsment) vagy a kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (strukturális likviditási rés-menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

A likviditás-kezelése az UniCredit Jelzálogbank esetén alapvetően csoport szinten, az UniCredit Hungary Zrt.-vel összehangoltan történik. Ennek ellenére a Kibocsátó Treasury és Piacikockázat-kezelési osztálya likviditási helyzet figyelésére önálló, ún. strukturális likviditási riportot használ.

5. A KIBOCSÁTÓ HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉGÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK

5.1. A Kibocsátó hitelezési tevékenységének főbb területei és biztosítékai¹

A Jht. szerint a Kibocsátó Magyarország, az Európai Unió más tagállama vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államnak területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog - ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is - fedezete mellett hitelezhet, vagy vállalhat kötelezettséget. Forrásait alapvetően jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti.

¹ A jelen fejezetben szereplő adatok 2007. június 30-i fordulónapra vonatkoznak. A hiteladatok tőkeintézményekre vonatkoznak

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

A biztosítéki ingatlanokon a Jelzálogbank első ranghelyi jelzálogjogot köt ki, illetve az első ranghelyre kerülést pl. hitelkiváltás esetében biztosítja: vállalati hitelek esetében előfeltétel az első helyi jelzálogjog biztosítása, magánügyfelek esetében az építési vállalkozó építési hitelének visszafizetését követően, a lakásingatlan létrejöttével lesz a Kibocsátó első helyi jelzálogjogosult. Önálló zálogjog vásárlás esetében szinte kizárólag csak első ranghelyű zálogjog megvásárlására kerül sor.

5.1.1. Vállalati ügyfelek jelzáloghitelezése

Ez a terület adja a hitelportfólió 14,34%-át. (A finanszírozott ingatlanok raktárak, irodaházak, hotelek, amelyek önálló cash-flow-val rendelkeznek). A Jelzálogbank elsősorban projektársaságokat hitelez.

Jelenleg a hiteleket a Kibocsátó EUR-ban nyújtja.

Általánosan alkalmazott biztosítékok: 1. ranghelyű jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog, nyílt árbevétel engedményezés (elsősorban bérleti díj), az ingatlanok vagyonbiztosításának engedményezése, inkasszós jog az adós UniCredit Bank Hungary Zrt-nél és más pénzügyintézeteknél vezetett számláin. Egyedi ügylettől függően egyéb biztosítékok bevonására is sor kerülhet.

5.1.2. Magánszemélyek új lakás fedezete melletti hitelezése

Az új építésű lakások végfinanszírozása esetén a lakásprojekt építését a Kibocsátó értékbecslői végigkövetik. A felső finanszírozási korlát a hitelbiztosítéki érték 90%-a. A lakásfinanszírozási terület adja a teljes hitelportfólió 24,35%-át.

A hitelezés jellemzően HUF-ban történik, forrása a HUF-ban kibocsátott Jelzáloglevél, a lakáshitelek 21,49%-a devizahitel, döntően CHF.

2007. folyamán a szabadcélú hitelezés a már lakáscélra hitelt igénybe vett ügyfelek részére a hitelbiztosítéki érték 60%-ig történik.

5.1.3. Bankok refinanszírozása önálló zálogjogvásárlás formájában

Az önálló zálogjogvásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal szembeni kitettség adja a Kibocsátó hitelkitettségének 60%-át. Ebben a finanszírozási formában a hitelezést a Kibocsátó szerződéses partnere, a kereskedelmi bank végzi önálló zálogjog kikötése

mellett. A Kibocsátó az önálló zálogjogot vásárolja meg a partner kereskedelmi banktól, amelyet az egyidejűleg, részletfizetéssel visszavásárol. A Kibocsátó adósa a kereskedelmi bank, aki az adósa teljesítésétől függetlenül köteles a hitel törlesztésére. A partnerbank fizetési késedelme/nem teljesítése esetén a partnerbank hitelkövetelése törvényi engedményezés útján átkerül a Kibocsátóhoz, így másodlagos fedezetként a Kibocsátó biztosítéka a kereskedelmi bank ingatlanon alapított önálló zálogjoggal biztosított jelzáloghitel. Az ügylet kockázati kitettsége alacsony, mivel a Kibocsátó olyan banki kockázatot fut, amely ingatlanbiztosítékkal is fedezett.

Ezen üzletágon belül 94,1% a HUF és 5,9% az EUR kitettség. A HUF kitettség mögött lakáscélú hitelezés refinanszírozása áll.

5.1.4. Termőföldvásárlás finanszírozása

A termőföldvásárlás finanszírozási üzletágot a Kibocsátó 2006. végén indította be. Ez az üzletág jelenleg a teljes hitelállomány 1,23%-át teszi ki, 100%-a HUF kitettség. A felső finanszírozási korlát az NFA (Nemzeti Föld Alap) kikiáltási ár vagy a hitelbiztosítéki érték (a kettő közül az alacsonyabb) 80%-a (pótingatlan fedezetbe vonása esetén 100%-a). Az ügyletek elsődleges biztosítéka a finanszírozott termőföldön alapított 1. ranghelyű jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, az állami támogatások vagy haszonbérleti díjak engedményezése, valamint az NFA által kiadott nyilatkozat (termőföld visszavásárlására). Ezekon kívül egyedileg egyéb biztosítékok bevonására is sor kerülhet.

5.2. A Kibocsátó kintlévőségeinek minősítése

A Kibocsátó 2007. június 30-i teljes hitelállományának 1,93%-a minősített, az értékvesztés teljes állománya pedig 177,8 millió forint volt. A külön figyelendőnél rosszabb kategóriába tartozó ügyletek mindössze a teljes kintlévőség 0,89%-át teszik ki.

5.3. Jelzáloglevél fedezeti megfelelés

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

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

5.4. Ügyfélkockázat-kezelés

A Kibocsátó kötelezettségvállalásainál mind magánügyfelei lakáshitelezését, mind vállalati és pénzügyi ügyfelei jelzáloghitelezéseit, mind mezőgazdasági őstermelő ill. egyéni vállalkozó ügyfeleinek jelzáloghitelezését megelőzően elsődlegesen az adott ügyfél fizetőképességét és -készségét vizsgálja.

Kizárólag a nemmegfelelő bonitású ügyfelek esetén kerül sor a biztosítékok vizsgálatára.

Az adós és projektminősítés rendszere vállalati, hitelintézeti és magánügyfelek esetében eltérő.

Vállalati ügyfelek elemzésekor az ügyfél tulajdonosait, az ügyfél eddigi tevékenységét, annak eredményességét, az adott projekt jövedelemtermelő képességét, cash-flow-ját, az összes, esetlegesen felmerülő kockázatot, az ezen kockázatok mérséklésének, illetve kiküszöbölésének lehetőségeit vizsgálják a hitelemeléssel foglalkozó szakemberek.

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

Magánügyfelek fizetőképességének és -készségének meghatározására egy külön "scoring" rendszer került kidolgozásra, amely vizsgálja az ügyfél jövedelmi, vagyoni helyzetét, az eddigi fizetőkészségét és jövőbeli jövedelemtermelő képességét.

Birtokfejlesztési hitelt igénybevevő mezőgazdasági őstermelők ill. egyéni vállalkozók esetében a privát ügyfélminősítésen kívül a finanszírozott termőföldhöz és az ügyfél tulajdonában álló egyéb termőföldekhez kapcsolódó cash-flow-t is elkészítik az üzletkötők.

5.5. A kockázatok kezelésének ellenőrzése, szabályozottsága

A Kibocsátó a vonatkozó magyar jogszabályoknak és az UniCredit bankcsoport elvárásainak megfelelően alakította ki belső szabályzati rendszerét. A jogszabályok, szabályzatok betartását, a kockázatok mérését és mérséklését, a prudens működést az alábbi ellenőrzési szintek megléte biztosítja:

- a Kibocsátónál belső ellenőr működik, aki közvetlenül a Felügyelő Bizottságnak jelent,
- az összevont felügyelet alapján a Kibocsátó tulajdonosának belső ellenőrzési szakterülete rendszeresen ellenőrzi úgy az üzleti, mint az egyéb tevékenységek folyamatait,
- a Kibocsátó könyvvizsgálója a KPMG Hungária Kft.,
- a Kibocsátó vagyonellenőre a PricewaterhouseCoopers Kft., aki a hitelezést széleskörűen felügyeli; jóváhagyta a hitelbiztosítéki érték kialakítására vonatkozó szabályzatot, folyamatosan ellenőrzi a hitelezés folyamatát, a hitelbiztosítéki értékeléseket és az esetlegesen észlelt rendellenességeket közvetlenül a PSZÁF-nak jelenti,
- a PSZÁF minden évben helyszíni vizsgálat keretében átvizsgálja a Kibocsátó tevékenységét,
- az egyes ellenőrzési szinteken úgy az általános működés, mint az egyes ügyletek szűrőpróbaszerű, részletes ellenőrzése rendszeresen megtörténik
- az Eszköz-Forrás Bizottság felelősségi körébe tartozik az eszközök és források folytonos összhangjának a megteremtése, a piaci kockázatok kezelésével kapcsolatos stratégiai döntések meghozatala, különös tekintettel a likviditási kockázat, a kamatkockázat, és a devizakockázat kérdéskörére.

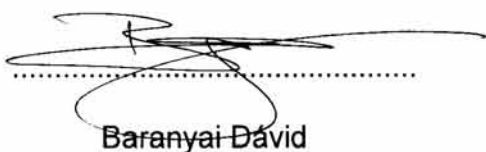
III. FELELŐS SZEMÉLYEK

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

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

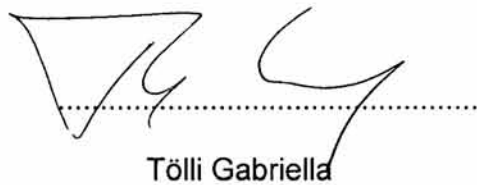
Budapest, 2007. október 17.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Baranyai Dávid

Vezérigazgató

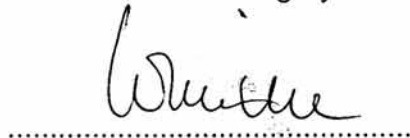


Tölly Gabriella

Ügyvezető Igazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.

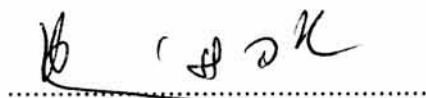
UniCredit Bank Hungary Zrt.



Markus Winkler

Vezérigazgató-helyettes

UniCredit Bank Hungary Zrt.
44.



Horváth István

Ügyvezető Igazgató

IV. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ ÉS VAGYONELLENŐR MEGNEVEZÉSE

Könyvvizsgáló: KPMG Hungária Kft.

1139 Budapest, Váci út 99.

A könyvvizsgálatért személyében Nagy Zsuzsanna (könyvvizsgálói eng.: 005421)
is felelős természetes személy
könyvvizsgáló 2002. november 6.
napjától 2007. március 7. napjáig:

A könyvvizsgálatért személyében dr. Eperjesi Ferenc (könyvvizsgálói eng.: 00316/1)
is felelős természetes személy
könyvvizsgáló 2007. március 7.
napjától:

Vagyonellenőr: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló és Vezetési
tanácsadó Kft.

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

David Wake üzlettárs

Dr. Flaskay Károly igazgató (engedélyszám: 3081)

Barsi Éva üzlettárs (kamarai tagsági szám: 002945)

Balázs Árpád üzlettárs (kamarai tagsági szám:
006931)

Puskás István igazgató (kamarai tagsági szám:
004106)

V. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

1. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (továbbiakban: Alapító) alapított. 1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, melynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Kibocsátó korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. (BA/CA Rt.) egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG-vel 2002. februárjában kötött 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). A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db 1 millió forint névértékű törzsrészvényét a HVB Bank Hungary Zrt. 2006. december 22-én megvásárolta, és így a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonosává vált.

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

2. A KIBOCSÁTÓ ADATAI

Cégnév:	UniCredit Jelzálogbank Zrt.
Székhely:	1065 Budapest, Nagymező u. 44.
Telefonszám:	36-1-301-55-00
Alapítás ideje:	Alapító okirat kelte: 1998. június 8.
Működési időtartam:	határozatlan időtartamra alakult
Üzleti év:	megegyezik a naptári évvel
Cégbejegyzés helye:	Magyarország, Budapest, Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Cégbejegyzés ideje:	1998. augusztus 3.
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-043900
Statisztikai számjel:	12399596-6522-11401
Adószám:	12399596-2-44
Irányadó jog:	a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései

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

VI. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

1. FŐ TEVÉKENYSÉGI KÖRÖK

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- üzleti ingatlanfinanszírozás
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása
- önálló zálogjog valamint jelzáloghitel követelés vásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések (refinanszírozás)
- termőföldvásárlás finanszírozása
- jelzáloglevél kibocsátás

1.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási üzletág üzleti ingatlanok hitelezését végzi szoros együttműködésben az UniCredit Bank Hungary Zrt. hasonló ingatlanfinanszírozási területével, melynek keretében vállalati ügyfelei számára - ingatlancélú beruházásaik megvalósítására - kínál finanszírozást. A kölcsön célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása, értékesítésre történő építése, illetve fejlesztése, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés. A kölcsönök elsőszámú biztosítéka a Kibocsátó által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek biztosítására további ingatlanhoz, vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Kibocsátó. Mivel a finanszírozandó objektumok közé általában irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyeknek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, ezért a finanszírozás során elsősorban devizahiteleket (euró) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

Az üzleti ingatlanfinanszírozási üzletág sajátossága, hogy a Magyarországon működő három jelzálogbank közül portfólió arányosan elsősorban a Kibocsátó gyakorolja.

1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A Kibocsátó lakáscélú finanszírozást ajánl azon magánszemélyeknek, akik a vele együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat kívánják megvásárolni, és akiket hitelképesnek minősít. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve a Budapestet körülölelő agglomerációs övezetben található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban, azonban egyre több, vidéki megyeszékhelyen megvalósuló beruházásban vállalunk szerepet, mind szélesebb körben megismertetve a Kibocsátó piacon egyedülálló finanszírozási megoldásait. Ezen ingatlanok vételi ára a piaci átlagár fölött van, és ebből következően nagyobb hiteligeny jelentkezik. Ennek megfelelően a Kibocsátó lakossági portfóliójában az átlagos hitelnagyság a versenytársak által publikált hasonló szám adatok fölött található.

A hazai piaci trendnek megfelelően a Kibocsátónál is elérhetőek a legváltozatosabb ügyféligényt is kielégítő devizahitel-konstrukciók, melyek portfólión belüli részesedése mindinkább növekvő tendenciát mutat. Továbbra is igaz azonban, hogy az új építésű

ingatlanok esetében az elérhető állami támogatás mértéke még jelentősnek mondható, így a devizahitel-termékek iránti igény az államilag támogatott hitelrész feletti szegmensben jelentkezik leginkább a Kibocsátó devizabelföldi hiteligénylői körében. Tekintettel azonban a Kibocsátónál nagy számban jelentkező, hazánkban – jellemzően a fővárosban – befektetési céllal lakóingatlanot vásárló devizakülföldi ügyfélre, a devizahitel-termékek térnyerése ezzel a ténnyel is magyarázható, hiszen ezen körben egyrészt külföldi devizában keletkezik a jövedelem, az államilag támogatott konstrukcióra nem jogosultak, s jellemzően magasabb vételárú ingatlanokat vásárolnak, ebből következően pedig megegyező összegű finanszírozási igényük jelentkezik. Mindezen tényezők eredője, hogy ezen lakóingatlan-vásárlások hitelezése devizában történik. A Kibocsátó egyre jelentősebb piaci jelenlétét több országos rendezvényen történő megjelenéssel folyamatosan biztosítja.

1.3 Önálló zálogjog valamint jelzáloghitel követelésvásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések (refinanszírozás)

Az állami kamattámogatást élvező hitelkonstrukciók Magyarországon jelenleg alapvetően két módon érhetők el. Az egyik lehetőség a közvetlenül a jelzálogbankok általi folyósítás, a másik pedig - amely volumenében meghatározó súlyú - a kereskedelmi bankok által nyújtott kölcsön. Az ún. forrásoldali kamattámogatás akkor vehető igénybe, ha a folyósított kölcsön jelzálogbank által, Jelzáloglevél kibocsátás útján allokált forrásból származik. A kereskedelmi bank oly módon jut ilyen forráshoz, hogy egy jelzálogbankkal ún. önálló zálogjogvásárláson alapuló együttműködési megállapodást köt.

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

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

Így

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

A forint támogatott lakáshitelezés megtorpanása, valamint a deviza alapú finanszírozás előtérbe kerülése arra készítette a Jelzálogbankot, hogy a refinanszírozás területén stratégiát váltson. Ennek megfelelően kidolgozásra került egy követelésvásárláson alapuló refinanszírozási konstrukció, amelynek keretében a Kibocsátó üzleti partnereitől (pénzügyi vállalkozásoktól) a Kibocsátó kockázatkezelési elveivel valamint a jelzáloghitel intézetekről és a jelzáloglevélről szóló törvénnyel összhangban lévő jelzáloghitel követeléseket vásárol oly módon, hogy az ügyfél kapcsolattartás illetve az ügyfélkockázatok jelentős része az üzleti partnereknél marad.

1.4 Termőföldvásárlás finanszírozása

A Kibocsátó háromféle hitelkonstrukciót alakított ki magánszemélyek adás-vétel útján történő termőföldvásárlására. A birtokfejlesztési hitel konstrukciót azon mezőgazdasági termelők részére ajánlja, akik megfelelnek az FVM hatályos rendeletében meghatározott, és kamattámogatásra jogosultság kritériumainak. A kiegészítő birtokfejlesztési hitel azon mezőgazdasági termelők részére került kialakításra, akik az NFA által pályáztatási eljárással, vagy magánforgalomban történő termőföld értékesítés/vásárlás során olyan termőfölde(ke)t kívánnak megvásárolni, melynek ellenértéke magasabb, mint a kamattámogatott birtokfejlesztési hitel maximális hitel összege.

A Kibocsátó azon magánszemélyek részére is kínál megoldást, akik termőföldvásárlás esetén (magánforgalom/NFA pályázat) nem felelnek meg a kamattámogatott birtokfejlesztési hitel jogszabályi háttérének, illetve kamattámogatást nem kívánnak

igénybe venni. Részükre alakította ki a Kibocsátó az általános termőföldvásárlási konstrukciót.

1.5 Jelzáloglevél kibocsátás

A Kibocsátó - a már korábban bemutatott négy fő területének - forrásait alapvetően Jelzáloglevél kibocsátás által biztosítja.

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala általában kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Kibocsátó forrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára részben hosszútávon kiszámítható, alacsony kamatozású lakáshiteleket tudjon kínálni, részben pedig ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni. A kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek paramétereinek meghatározásánál számos tényezőt kell figyelembe venni, pl. a finanszírozott hitelportfólió tulajdonságait, illetve a nemzetközi és a hazai tőkepiaci trendeket.

A Kibocsátó rendszeresen bocsát ki Jelzálogleveleket. A kibocsátásoknak több formája lehetséges.

Zárt kibocsátás során a Jelzáloglevelek konkrét befektetői körben kerülnek értékesítésre.

A Kibocsátó nyilvános kibocsátásaira jellemzően aukciós formában kerül sor.

Elsősorban a hosszabb lejáratú, nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek kerülnek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

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

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

2. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

2.1 A magyar gazdaság helyzete és kilátásai 2007-ben

Fundamentumok

Az 1995. évi gazdasági és pénzügyi stabilizációs csomag sikeres végrehajtása nyomán a magyar gazdaság tíz év átlagában egy 3-4% közötti fenntartható növekedési pályájára állt. A piacgazdaságra való átmenet tizenhetedik évében a gazdasági teljesítmény reálértékben mintegy 35%-kal haladja meg az 1989. évi szintet. A magyar konjunktúra erős függésben van a fő piacai – az Európai Unió tagországai, közöttük is Németország – növekedési kilátásaitól, de azok növekedési ütemét az elmúlt időszakban a magyar GDP átlagosan 2%-kal rendre felülmúlta. Ez alapozza meg azokat a várakozásokat, amelyek szerint reális esély van az EU átlagos jövedelmi szintjéhez való felzárkózásra az elkövetkező mintegy másfél évtizedben.

A magyar gazdaság stabil növekedési kilátásait a gyökeresen megújult gazdasági és termékszerkezet alapozza meg. A külföldi tőke masszív részvétele az állami vállalatok privatizációjában, valamint zöldmezős beruházásai versenyképes termelőkapacitásokat hoztak létre csúcstechnológiai ágazatokban, ahol az olcsó munkaerő és a magas technológia kiemelkedő jövedelmezőséget biztosított számukra. Ezzel párhuzamosan értékelődtek le és veszítettek teret a hagyományos munkaigényes iparágak, mint a textil-, textilruházat-, cipő- és bőripar, valamint az agrárium és élelmiszerfeldolgozás egyes termékcsoportjai. A szerkezetváltás jelenleg is folyamatban van: az elsőgenerációs külföldi befektetések helyébe magasabb hozzáadott értéket képviselő

tevékenységek egész sora telepszik meg az országban és egy ígéretes, új tevékenységi struktúra kezd formát ölteni, fókuszában a nemzetközi logisztikai központok, szoftver-szolgáltatók, regionális elszámolási (back-office) központok, technológiai kutató centrumok a járműgyártás, az elektronika, a biotechnológia, stb. területén. Mindinkább körvonalazódik Magyarországnak, mint turisztikai célországnak (egészségturizmus) a szerepe is.

Magyarország, mint befektetési célpont kockázati megítélése új minőséget nyert 2004 tavaszán, amikor az Európai Unió teljes jogú tagjává vált. Ez új lendületet ad az azóta is fokozódó külföldi működőtőke és portfólió beáramlásnak. A beruházások további impulzust kapnak az Európai Unió regionális fejlesztési és felzárkóztatási programjaiból származó pénzügyi források révén, amelyek egyre nagyobb méretekben egészítik ki a magán- és az állami fejlesztési erőforrásokat. Az Unió 2007-2013 közötti költségvetési periódusában mintegy 22 milliárd eurónyi támogatás lehívására nyílik lehetőség az állami és a magánszektorban.

Magyarország nagyszabású infrastruktúrális fejlesztések előtt áll: autópályák és egyéb szállítási utak (vasút-, víziút, légiforgalom, hidak, metró) épülnek ki a nemzeti és az európai szintű fejlesztési programok részeként. A magánszektor regionális logisztikai központok létrehozásával kezdi kiaknázni az ország kedvező földrajzi adottságait. A kohéziós programok kommunális beruházások sorát indítják el az eddig forráshiánnyal küszködő vidéki településeken. Korszerű kereskedelmi hálózatok kezdik behálózni az országot, és az üzleti szolgáltatások egyre nagyobb súlyt képviselnek a hozzáadott érték létrehozásában. Az üzleti kultúra színvonalának javulása (irodaépületek) átformálja a városi ingatlanstruktúrát is.

A fiskális kiigazítás kapcsán 2007-ben átmenetileg megtorpant hazai építőipar megannyi ágazata tehát kiemelkedő konjunktúra előtt áll az elkövetkező esztendőben. A beruházók, az ingatlanfejlesztők között számottevő szerepet játszanak az állami és félállami, valamint a közösségi intézmények, de a külföldi befektetők és multinacionális nagyvállalatok is. A pénzügyi kereteket az állami és EU-források mellett Európa tőkeerős nagybankjainak helyi leányintézményei hitelkonstrukciói és korszerű projektfinanszírozási termékei egészíthetik ki.

A gazdaság teljesítménye 2007 első felében

A 2000. évet követő időszakban a belső fogyasztást élénkítő expanziós gazdaságpolitikai kurzusok 2006-ra súlyos pénzügyi válság küszöbére sodorták a magyar gazdaságot. Az évről évre romló költségvetési mérleg a 2006. választási esztendőben már 10% fölötti GDP-arányos hiánnyal fenyegetett. A 2006. júniusában hivatalba lépő kormányzat ezért - választási ígéreteivel ellentétben - azonnali hatállyal egy átfogó stabilizációs és reformcsomagot hirdetett meg. Az intézkedések hatására a 2006. évi költségvetési hiány 9,2%-ra szorult vissza és a 2007. évre előirányzott 6,8%-os hiánycél is reálisan teljesíthető. A stabilizációs és költségvetési reform csomagot a brüsszeli Európai Bizottság is jóváhagyta és a teljesítést szigorú monitor alá vonta. Az EMU-hoz vezető Konvergencia Program az évtized végére stabil pénzügyi helyzetet ígér, amely nagyjából teljesíti a Maastricht-i konvergencia kritériumokat is. A fiskális restrikciónak ugyanakkor a gazdasági növekedésre erősen fékező hatást gyakorolt az adóemelés, a reáljövedelem visszaesése, az állami beruházások és folyó kiadások jelentős mérséklődése következtében. 2007. első félévében a GDP mindössze 2,0%-kal növekedett az előző év azonos időszakához viszonyítva, szemben a 2006. évi 4,2%-os időarányos teljesítménnyel. A hazai kereslet visszaesését a dinamikus export tudja némileg ellentételezni. Ennek növekedési üteme 15-17%-os, köszönhetően az évről évre bővülő export termelőkapacitásoknak. A növekedési ütem alakulásában meghatározó szerepet játszott a kedvező nemzetközi konjunktúra. A lakossági fogyasztás éves szinten mintegy 1%-kal maradt el az előző évi szinttől, míg a közösségi fogyasztás drámai módon esett vissza az állami szektorban (egészségügy, oktatás, központi közigazgatási szervek, stb.) végrehajtott létszámleépítések és kiadásmérséklés következtében.

A megszorító intézkedések kiváltképpen az építőipart sújtották. Az építőipari termelés 2007. első félévében 4%-kal esett vissza, mivel nem jutottak további forráshoz az állami infrastrukturális beruházások és a lakossági kereslet megtorpant a lakáspiacon.

Foglalkoztatás

Az elmúlt esztendők alacsony, 6% alatti munkanélküliségi rátája 2005-re 7,0-7,2%-ra szökött fel, s ezen a szinten meg is ragadt. Az Európai Unió viszonylatában ez ugyan kedvező szint, ám rávilágít a magyar gazdaságban zajló szerkezetátalakulás problémáira. A munkaigényes könnyűiparágakból leépülő munkaerő túlkínálatával

szemben a munkaerőpiac a gépipari high-tech ágazatokban szakmunkás hiánnyal küszködik, ami gyakorta útját állja a külföldi működőtőke betelepülésének is. A szakmunkáshiány ugyanakkor a piacra lépő fehérgallérosok túlkínálatával párosul, ami a képzés rendellenességeit tükrözi. A foglalkoztatottak aránya a munkaképes korú népességhez viszonyítva európai viszonylatban kiugróan alacsony, alig 57%. A munkaerőpiac szerkezeti torzulásainak kiigazítása a gazdaságpolitika napirendjére került, miután a strukturális munkaerőhiány a további növekedés gátjává vált.

Infláció

2005-re lecsengett a fogyasztói árak átmeneti emelkedése, ami az általános forgalmi adókulcsok 2004. évi kiigazítása miatt következett be és 6,8%-os éves átlagos inflációt okozott. A forint tartósan erős pozíciója, az importáron keresztül deflációs hatást fejtett ki a fogyasztói árakra. Mindez 2005-ben egy évtizedek óta nem mért alacsony, 3,6%-os éves átlagos árszintváltozást eredményezett. 2006-ban az időközi forgalmi adó mérséklés hatására eleinte folytatódott a süllyedő irányzat, a stabilizációs csomagban meghirdetett adó- és hatósági áremelések, a forint tartós leértékelődése és a nemzetközi kőolajárak további emelkedése együttesen gyökeres fordulatot hoz a korábbi trendben. A 2006. évi átlagos infláció 3,9%-ra szökkent fel, míg 2007-ben az éves átlag 7,5-7,6 %-on tetőzhet. Noha a kiigazító intézkedések egyszeri hatása 2007 őszére lecseng, a mezőgazdasági termékek árrobbanása és a nemzetközi kőolajárak alakulása bizonytalansági tényezőként jelennek meg a következő esztendő inflációs trendjében. 2008-ra mindazonáltal 4-4,5%-os, 2009-re 3,5%-os éves átlagos inflációval számolunk mérsékelten optimista forgatókönyvünkben.

Pénzügyi mérlegek

A stabil gazdasági fundamentumok az államháztartás krónikus hiányával párosulnak Magyarországon. A parlamenti választások keltette ciklikusság mellett ennek alapvető magyarázata abban rejlik, hogy az átmenet 16 esztendeje alatt valamennyi kormányzat elmulasztotta végrehajtani az állami szerepvállalás mértékének kiigazítását a piacgazdaság körülményeihez. Elmaradtak a gyökeres strukturális reformok a társadalombiztosítás terén is, és ez évről évre nagyobb terhet ró a költségvetésre. A szociális ellátó rendszerek oldaláról érkező nyomás mellett a felzárkózás is fokozott beruházási-fejlesztési forrásigényeket támaszt az államháztartással szemben.

Ugyanakkor meglehetősen kis határfokú az adóbehajtás, és a fekete-szürke gazdaságot szakértők a GDP legalább 20-25%-ára becsülik.

A magyar kormányok elvileg elkötelezték magukat az euró bevezetése mellett és ehhez megfelelő konvergencia programokat is meghirdettek. Mindaddig azonban nem rendelkeztek azzal az átütő politikai erővel, amely az államháztartás strukturális átalakításához elengedhetetlenül szükséges. 2005-ben látszottak annak a jelei, hogy a kormányzat kisebb-nagyobb kiigazító lépéseket igyekszik felvállalni mind az adóterhek enyhítése, az adóalap szélesítése, mind pedig a kiadások lefaragása, az állami szolgálatok hatékonyabb működése érdekében. A 2006 tavaszára kiírt választások közeledtével azonban ezek a kezdeményezések sorra elháltak. A választási küzdelemben pedig a két nagy, egymással versengő politikai erő egyaránt ígéretlicitbe bocsátkozott.

A választásokat követően a hivatalba lépett kormány az államháztartás stabilizálását szolgáló megszorító programot hirdetett meg. Rövidtávon a folyó évi, a GDP akár 10%-ára is felszökő hiány megfékezése, hosszú távon pedig az államháztartás átfogó reformja állt a program fókuszában. Az államháztartási reform keretében gyökeres átalakulás vette kezdetét az egészségügy, a nyugdíjrendszer, a közoktatás, az államigazgatás és közszolgáltatások, valamint az állami tulajdonban lévő vállalatok piacelvű gazdálkodásának meghonosítása terén.

A bizakodó terveket rendre meghaladó hiányok az elmúlt esztendőben megrendítették a befektetői körök bizalmát a magyar államháztartás teljesítményét illetően, és megújuló válságokat gerjesztettek a magyar pénz- és tőkepiacokon. Ez a bizalomhiány táplálja a forinttal szembeni spekuláció gyakran jó esélyeit is, és ez az országkockázat kritikus tényezője. Az államháztartás túlköltekezése rendszeresen együtt jár a folyó fizetési mérleghiány azonos mértékű romlásával, ami az egész gazdaság külföldi finanszírozásának kockázati felárát is meghatározza. Végző soron az államháztartási deficittel kapcsolatos befektetői várakozások a kötvénypiacon árazzák be az Európai Monetáris Unióhoz való magyar csatlakozás reálisnak vélt időpontját.

A rendre megújuló költségvetési hiány az államadósság állományát a 60%-os Maastricht-i határ szintjéig duzzasztotta az elmúlt esztendőben. A devizában fennálló adósságelemek a forint tartós gyengülése miatt 2006. végére már 66%-ra emelték az adósságrátát. 2007. július 31-én az államadósság bruttó állománya 15.530 milliárd

forint, ebből a nem-rezidens befektetők által birtokolt forint-denominált államkötvény állomány 2007. június 30-án 3.030 milliárd forint volt.

A magyar államadósság finanszírozásának struktúrája 2007.július 31-én



Forrás: Állami Adósságkezelő Központ, MNB

A nemzetközi hitelminősítő intézetek a magyar szuverén adósságokat az alábbi besorolással illették 2007. szeptemberében:

<u>Moody's</u>	
Hosszú lejáratú deviza adósság	A2
Kilátások*	Stabil

<u>Standard & Poor's</u>	
Hosszú lejáratú deviza adósság	BBB+
Kilátások	Stabil

<u>Fitch Ratings</u>	
Hosszú lejáratú deviza adósság	BBB+
Kilátások	Negatív

<u>Japan Credit rating Agency</u>	
Hosszú lejáratú deviza adósság	A-

Rating and Investment

Hosszú lejáratú deviza adósság

A-

Forrás: MNB

Árfolyam- és kamatpolitika

A központi bank – élve törvény biztosította függetlenségével – meglehetősen restriktív monetáris politikával törekszik ellensúlyozni a 2001 óta tapasztalt laza fiskális politikát. Az infláció letörésére a forintfelértékelés, a viszonylagos árfolyamstabilitás és az ország finanszírozási szükségletének fedezését szolgáló tőkevonzás érdekében pedig a magas reálkamatok és reálhozamok politikáját folytatja. Ennek a független pénzpolitikának azonban szűk a mozgástere, a 2001 tavaszán meghirdetett teljes konvertibilitás és a liberalizált nemzetközi tőkeáramlás környezetében. Magyarország kis és nyitott devizapiaca és tőkepiacai a feltörekvő piacok részeként célpontja a globális befektetői mozgásoknak. Ez egyaránt előidézti a forint reál effektív felértékelődését, illetve sokszerű leértékelődését, függetlenül a gazdasági fundamentumok alakulásától. A forint árfolyamingadozása - 2006 június-október időszakát leszámítva - nem volt nagymérvű: 2001 – a teljes liberalizáció és a forint +-15%-os ingadozási sávjának bevezetése – óta a forint, kisebb piaci válságperiódusokat leszámítva, 250 HUF/EUR +-5%-os környezetében ingadozott. A nemzetközi pénz- és tőkepiacok kedvezőtlen fordulata és a hazai választási időszak bizonytalanságai, továbbá a meghirdetett stabilitási csomag kedvezőtlen piaci fogadtatása a forintot a 250-260 HUF/EUR sávból a 270-280 HUF/EUR szintre gyengítette. A régi árfolyamra való visszaállás a befektetői bizalom helyreállításával vált elérhetővé, amelyre a Konvergencia Programnak az EU Bizottsága általi jóváhagyása teremtett lehetőséget 2006. október közepén. A stabilizációs program kezdeti sikerei és a nemzetközi befektetői légkör együttesen 2006/2007 fordulójára gyors ütemben erősítették vissza a forintot a 245-250 HUF/EUR sávba. 2007. nyarán az amerikai subprime jelzálogpiacán kirobbant hitelválság kapcsán - a feltörekvő piacokkal együttesen - a forint újból erős befektetői nyomás alá került és 255-262 HUF/EUR sávban ingadozik az Alaptájékoztatók készítésének idején. Ebben a bizonytalan piaci környezetben a Magyar Nemzeti Bank tartja magát restriktív kamatpolitikájához és a forint alapkamatát 7,75%-on tartja a gyors süllyedés előtt álló inflációs trend ellenére. Az így fenntartott kamat- és hozamprémium a benchmark piacokkal szemben várhatóan továbbra is stabilizáló erővel hat a forint árfolyamára.

A gazdaságpolitika huzamosabb ideig meghirdetett programja az Európai Monetáris Unióhoz történő csatlakozás céldátumát 2010-re tette. Az államháztartás tartós stabilizálására tekintettel azonban a brüsszeli Bizottságnak benyújtandó új konvergencia program nem tartalmaz majd ilyen céldátumot. Ez a gazdaság teljesítményétől, és az ezt szolgáló állami fejlesztési szerepvállalás mozgásterétől válik függővé.

Az átalakulás elmúlt másfél évtizedében Magyarországon kiterjedt, likvid és élenjáró elszámolóházi és letétkezelési technológiával működő értékpapírpiac fejlődött ki. Az értékpapírpiac központi tényezője a magas és egyre növekvő adósságot görgető államháztartást finanszírozó forint államkötvénypiac. Az államkötvénypiac aktív szereplői a külföldi befektetők, akik az állomány immár közel 38%-ával rendelkeznek. Ezen állomány átlagos durációja 2007 nyarán 4,1-4,2 év volt. A külföldiek mellett a hazai befektetői kört befektetési alapok, biztosítótársaságok, nyugdíjalapok, pénzintézetek, vállalatok, valamint a lakosság alkotják. A forgalom zömét az univerzális kereskedelmi bankok befektetési részlegei, és néhány független értékpapír-forgalmazó cég bonyolítják, jórészt OTC forgalomban.

Az államkötvény szekció mellett a Budapesti Értéktőzsde 17 „A” kategóriás és 24 „B” kategóriás részvényt, kárpótlási jeggyel, befektetési jeggyel, vállalati kötvényekkel, valamint a három jelzálogbank jelzálogkötvény-sorozataival kereskedik. A BÉT részvénytőzsdén a kapitalizációja 2007-ben meghaladta a GDP 32%-át. A részvényállomány közel 80%-a külföldi befektetők, jórészt külföldi befektetési alapok kezében van. Ennek következtében nagy a kitettsége a globális tőkeáramlás tendenciáinak.

2004 tavaszán a HVB Bank Hungary Rt. és a bécsi tőzsde (Wiener Börse AG.) konzorciuma meghatározó tulajdonhányadra tett szert a Budapesti Értéktőzsde Rt.-ben, és ezt a pozícióját a jövőben egy regionális tőzsdeszövetség kiépítésére szándékozik kiaknázni. Ezzel lehetővé válnak a bevezetés, a forgalomban tartás és a kereskedés szabályozásának harmonizálása, az euró bevezetését követően pedig a kereskedési rendszerek egységesítése és összekapcsolása. A befektetők számára ez azt jelentené, hogy kvázi egy pontról érhetik majd el a szövetségben résztvevő piacokat.

2.2 A magyar bankrendszer

A magyar bankrendszer fejlettség, működési biztonság, prudencia és jövedelmezőség terén a fejlett nyugat-európai országok bankszektoraihoz hasonlít. Köszönhető ez annak, hogy az 1990-es évek folyamán a magyar bankok többsége a hitel- és banki

konzolidációt követően külföldi, stratégiai befektetők tulajdonába került, melynek eredményeként Magyarország vezető bankjai mind a legnagyobb olasz, osztrák, belga, és német bankok sikeres hídfőállásaiként tevékenykednek, így különböző filozófiájú vállalati kultúrák feszülnek egymásnak a magyar piac domináns szerepének megszerzésért. A külföldi nagy európai bankok nálunk működő leánybankjai ugyanazon elveket érvényesítették magyarországi működésük során, mint odahaza. Ezzel párhuzamosan a hazai pénz- és tőkepiaci felügyelet és a szabályozások sem maradtak el a nyugat-európai országokétól, és a tagság idejére EU-konformmá váltak.

A kereskedelmi banki és befektetési banki tevékenység kezdeti elkülönítése után a jogi szabályozás lehetővé tette univerzális kereskedelmi bankok működését, ennek nyomán az elmúlt esztendőben az értékpapír-forgalmazó cégeiket a nagy kereskedelmi bankok rendre integrálták.

A bankok működési hatékonysága megfelelő, a mérlegfőösszegre vetített költségek magasabb szintje a banki penetráció alacsonyabb voltának köszönhető. A bankrendszer mérlegfőösszege 2006 év végén elérte az éves GDP 100%-át. Ez a közép-kelet európai országok átlagos 70%-át ugyan meghaladja, azonban továbbra is jelentősen elmarad az Euró-zóna átlagától, ahol ez 300% körül van. Ugyanakkor a pénzügyi közvetítés mértékének ezen mutatója a 2002-es 60,2%-ról dinamikusan emelkedett az elmúlt években. A bankrendszer pénzügyi közvetítésének növekedése terén Magyarország a korábbi EU tagoknál hosszú távon nagyobb potenciállal rendelkezik, amely a hazai bankszektor növekedési kilátásait pozitívan befolyásolja. Hazánk esetében mindazonáltal a gazdasági konszolidáció okozta, hogy a régiós országokétól elmaradó gazdasági növekedés a bankok számára is kedvezőtlenebb üzleti környezetet jelent. A nagyvállalati ügyfelekről fokozatosan a lakossági ügyfelek felé fordult a bankszektor figyelme és leginkább a lakossági hitelkereslet bővülése volt az utóbbi évek növekedésének motorja. A lakosság jövedelempozícióit érintő költségvetési megszorítások miatt azonban a korábban tapasztalt dinamikus hitelkereslet növekedés helyett 2007-ben inkább visszafogott bővülésre számíthatunk. A régió növekvő nyereségességétől való elmaradás egyik oka az átmenetileg csökkenő ütemű volumennövekedés. Másrészt a piac fejlődésével és ezáltal a verseny éleződésével a korábbi széles kamatmarzsok is szűkülnek, melyet ezúttal az üzletméret (betétek és hitelek) bővülése már kevésbé képes kompenzálni.

Magyarországon a bankszektor döntő része külföldi befektetők tulajdonában van, belföldi állami és magánkézben a bankok jegyzett tőkéjének alig több mint 10%-a található, a közvetlen külföldi tulajdon részaránya meghaladja a 80%-ot. A külföldiek közvetett tulajdoni befolyása a 95%-ot közelíti.

A magyar bankszektorhoz tartozó hitelintézetek száma a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének nyilvántartása alapján 2007. augusztusában összesen 37, melyek közül:

- kereskedelmi bankok száma 32 (ebből aktív 29),
- szakosított bankok száma 5,
- speciális állami feladatokat ellátó szakosított bankból kettő van,

továbbá az elszámolóházi és értéktár funkciókat ellátó, de hitelintézeti körbe sorolt Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (KELER) –t is a Felügyelet regisztrálja.

A bankszektorban az intézményi koncentráció az ezredforduló éveiben csökkent, azonban az utóbbi években újra emelkedett. A koncentráció növekedése a nagybankoknak a bankrendszeren belül elfoglalt súlyának növekedéséből fakadt, a nagybankok között meglévő méretbeli különbségek csökkentek, a koncentráció növekedése ellenére a bankok közötti eddig is erős verseny tovább fokozódott. 2003 végén a szektor összesített mérlegfőösszegének 72,6%-a, 2004-ben 73,7%-a, 2006 végén már 76,3%-a tartozott a legnagyobb tíz bankhoz. Leánybankokkal együtt az első tíz nagybank a piacon 85,5% részesedéssel rendelkezett, míg az első öt legnagyobb a piac 54,4%-át adta.

Jövedelem

A magyar bankok évről évre rekord nyereségről számolnak be, igaz hasonlóan a volumenek bővüléséhez a profit is csökkenő ütemű növekedést mutat. A korábbi évek kimagasló 30-50%-os bővülése után 2006-ban a bankok adózás előtti eredménye 11,8%-kal, azaz 425,9 milliárd forintra emelkedett.

A kimagasló eredmény szint 2007-re is stabilizálódni látszik, az év első hat hónapjában az adózás előtti eredmény meghaladta a 2.235 milliárd forintot, amely nagyságrendileg 10%-kal haladja meg a tavalyi féléves eredményt.

A jövedelmezőségi mutatók is jelentős javulást mutatnak. Az eszközarányos jövedelmezőség (ROA) a 2003-as 1,5-ről 2004-ben 1,97-re emelkedett, majd azóta 2-

2,02% között stabilizálódott. A bankok tőkearányos jövedelmezősége - a dinamikus emelkedő sajáttőkével együtt - 2004-ben 24,1%-ra emelkedett, és 2006-ban is 23,5%-os értékével jövedelmezőség tekintetében a magyar bankszektor az egyik legjövedelmezőbb bankszektor Európában.

A magyar bankszektor eredményei a 2006-os teljes évben a növekvő kamatkörnyezet mellett, de a verseny által szűkülő kamatmarzs ellenére mérsékelten (+12%) javultak, ugyanígy a nettó díj- és jutalékeredmény is csak mérsékelten növekedett (+11%). Az eredmény bővülése az olyan egyéb területről származó növekményeknek tulajdonítható, mint az osztalékeredmény és az egyéb rendkívüli eredmény. Mindez a költségek 12%-os éves bővülése mellett lehetővé tette az újabb rekord profit elérését a hazai bankszektor számára 2006-ban. Mindezen pénzügyi folyamatok mellett a bankrendszer működési költséghatékonysága évről-évre javul, a működési költségek a mérlegfőösszeg arányában egyre kisebbek (2003-ban 3,2%, 2004-ben 2,9%, 2005-ben 2,8%, míg 2006-ban értéke mindössze 2,6%-ra csökkent), amely kedvező hatással van az eszközarányos jövedelmezőségre.

A bankszektorban két tendencia érvényesül, az egyik cél a hatékonyság növelése, a másik cél a piacbővítés. Nagyarányú és nagy volumenű létszámfejlesztést azok a külföldi tulajdonú nagybankok valósítottak meg, amelyekben megnőtt a lakossági üzletág jelentősége, és ez fiókbővítéssel párosult. Szinte valamennyi banknál megfigyelhető az expanzióval párosuló létszám-bővülés, melynek eredményeként a szektorban dolgozók száma 2006-ban 8%-kal bővült, a hálózati egységek száma pedig 150 új fiókkal.

Eszközbővülés

A korábbi évek igen dinamikus 16-18%-os mérlegfőösszeg növekedése ugyan megtörni látszik, azonban a várt általános visszaeséssel szemben sokkal inkább visszafogottabb növekedésnek lehetünk szemtanúi. A 2007 első félévében tapasztalt 5,7%-os bővülést követően a bankszektor éves szinten várhatóan ismét kétszámjegyű növekedést ér el. A növekedés mértékét az üzletméret reálbővülésén túl egyre inkább befolyásolja a forintárfolyam, hiszen folytatódik a korábbi évek tendenciája, melynek eredményeként egyre nő a devizaeszközök és források aránya a bankok mérlegében. Az eszközök között immár 41,3%-ot (éves szinten 1,5 százalékpontos növekedés), a források

esetében 37,8%-ot (3,5 százalékpontos éves bővülés) tesznek ki, így a forintárfolyam 2,5%-os féléves erősödése hozzávetőleg 1%-kal csökkent a folyó áras növekedést.

A bankok tevékenységében a hitelezés szerepe tovább növekedett, továbbra is ez volt a mérlegfőösszeg bővülésének és a „devizásodásnak” a legfőbb tényezője. A belföldi hitelállomány növekedésének bővülése elsősorban ismét a háztartások növekvő, igaz csökkenő ütemű eladósodásának köszönhető, mely közel 9%-kal haladta meg az év végi állományt. Az elmúlt években megkezdődött két jellegzetes trend közül az egyik, a devizahitelek növekvő aránya továbbra is az újonnan kihelyezett hitelek esetében is legfőbb ismérv. Fordulni látszik viszont az a folyamat, mely szerint a lakossági hitelek bővülésének motorja a lakáscélú hitelezés lenne. Bankok egybehangzó véleménye szerint a lakosság az öt évt meghosszabbítások okozta életszínvonal és fogyasztáscsökkenés kisimítása céljából a fogyasztási, ezen belül a szabadfelhasználású jelzáloghitelek felé fordult. Ezt tűnik alátámasztani a Nemzeti Bank féléves statisztikája is, mely szerint a lakáscélú hitelek fél év alatt, a korábbi évektől kissé elmaradva 5,4%-kal növekedtek, míg a fogyasztási hitelek folytatták a korábbi évek dinamikus térnyerését (+14,7%).

Vállalati oldalon a bankok nagyobb visszaesést tapasztaltak, jellemzően az első negyedévben a nagyvállalatok esetében történt jelentősebb visszaesés miatt. Bizakodásra adhat okot a második negyedévben tapasztalt 3,6%-os növekedés. A bankok látókörébe egyre inkább a KKV szektor kerül, mely a vállalati hitelportfolió immár 55%-át teszi ki. Legdinamikusabb volumenbővülést 2007 első hat hónapjában a mikro vállalatok esetében figyelhettünk meg (+35%).

A magyar háztartások bruttó pénzügyi adóssága 2006 év végén elérte a GDP 25,6%-át, a nyugat-európai országokban ez az arány ennek akár többszöröse, az Euró övezet országainak átlaga 60% körül alakul. A rendelkezésre álló jövedelem arányában pedig az adósság 43,5% volt, mely 5,5 % ponttal magasabb, mint egy évvel korábban. Ugyanakkor a Magyar Nemzeti Bank és a PSZÁF több alkalommal felhívta az érintett hitelintézetek és a közvélemény figyelmét is arra, hogy a nagy arányban növekvő devizaadósság egy esetleges nagyobb arányú forintgyengülés esetén komolyabb nemfizetési kockázatot rejthet magában, amely a bankrendszer stabilitását és hitelportfoliójának jelentős romlását okozhatja.

A háztartások ugrásszerű eladósodottsága a kormányzati politika lakásprogramjával vette kezdetét, majd ezt a folyamatot egyre inkább felváltotta a devizaalapú hitelfelvétel. 2007 első félévében a teljes háztartási hitelportfólió 47,5%-a devizaalapú volt. 2002 elején 400 milliárd forint alatti lakáscélú hitelállomány négy év alatt az ötszörösére emelkedett, idén átlépte a 2.800 milliárd forintot, ennek 39%-a devizaalapú.

Forrásszerkezet

A magyar bankszektor egyre növekvő mértékben támaszkodik külföldi forrásokra, míg 2002-ben a források 13,6%-át tették ki a különböző külföldi források, addig 2007 első félévében ez az arány 28% fölé emelkedett, amely közel 7000 milliárd forintot tett ki.

A lakossági betétek aránya nemcsak a banki forrásokon belül csökkent, hanem a lakosság pénzügyi megtakarításaiban is túlsúlyba kerültek az intézményi befektetők által kínált kollektív megtakarítási formák.

A kereskedelmi bankok belföldi kibocsátású értékpapírjainak mintegy 76%-át a jelzálog-hitelintézetek által kibocsátott jelzáloglevelek teszik ki.

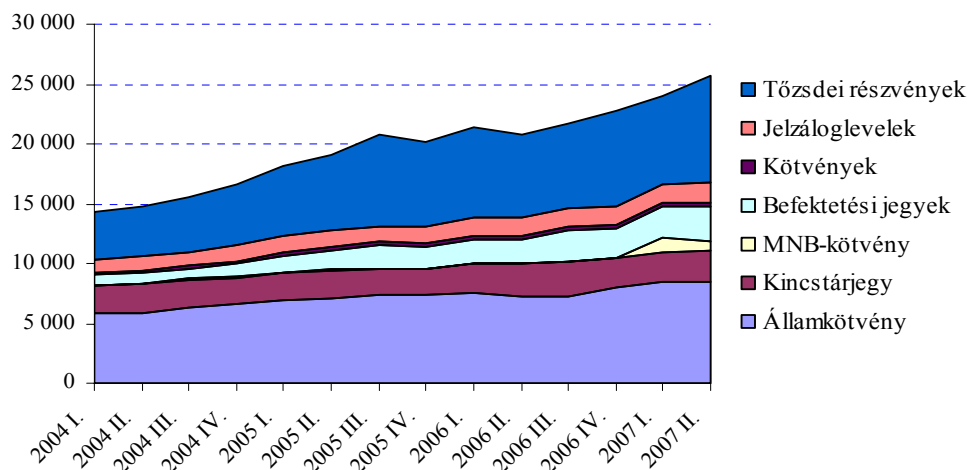
A bankszektor belföldi értékpapír forrásai:

Állomány (milliárd forint)	2004.12.31.	2005.12.31.	2006.12.31	2007.06.30.
Belföldi kibocsátású hitelezői jogot megtestesítő értékpapírok, belföldi tulajdonban	1 142,3	1 187,8	1 176,7	1 160,3
ebből: jelzáloglevél (beföldi tulajdonban)	964,2	1 007,9	901,7	877,5

Forrás: MNB Monetáris mérlegstatisztikák, Értékpapír statisztikák

A jelzáloglevelek megjelenéséig Magyarországon az állampapírokon kívül gyakorlatilag nem volt más érdemi hitelezői jogviszonyt megtestesítő értékpapír. A néhány nagyvállalat és bank által kibocsátott vállalati kötvények a teljes magyar értékpapírpiac alig több, mint 1%-át adják. A néhány éve megjelent jelzálogpapírok jelenleg a piac több, mint 11%-át adják.

Értékpapír állományok (Mrd Ft.)



Forrás: MNB

A jelzálogpapírok kedveltsége annak is betudható, hogy az állampapírokhoz közel álló alacsony kockázat mellett azoknál magasabb kamattal kerülnek kibocsátásra, és napjainkban a jelzáloglevelek másodpiaci forgalma megfelelő likviditást ért el.

Portfolióminőség

A magyar bankszektor portfolióminősége évek óta javul. A mérlegfőösszegen belül a problémamentes hitelek aránya növekszik, ami a problémás és a külön figyelendő állomány zsugorodását jelenti. A problémamentes állomány 2002-től tartó folyamatos javulása az új kihelyezésű hitelek nagyobb körültekintésének, a bankok hitelezési gyakorlatában érvényesített óvatossági politikájának köszönhető. A problémás hitelek aránya ennek köszönhetően 2006-ban tovább csökkent, a bankok a teljes portfólió 2,5%-át tekintették problémásnak. A mérlegen kívüli problémás tételek portfolióminősége hasonlóképp alakult, a problémamentes állomány 96-97%-on stabilizálódott, nőtt a külön figyelendő állomány, és a problémás állomány itt is csökkent.

Tőkehelyzet

A bankszektor tőkehelyzete megfelelő, az eredményes működés következtében a visszaforgatott eredmény a belső tőkeképződést kedvezően befolyásolta, a saját tőke a mérlegfőösszeget meghaladó mértékben gyarapodik. A jegyzett tőke alig változik, a tulajdonosok az előző évek alatt képződött eredményt az eredménytartalékban hagyva tették még stabilabbá leánybankjaik működését. A Pénzügyi Szervezetek Állami

Felügyeletének számításai szerint a hazai bankszektor átlagos súlyozott fizetőképességi mutatója 2006 év végén az auditált adatok alapján 11,54%-on állt, ami a bankszektor biztonságos és prudens működését jelzi.

2.3 Ingatlanpiaci tendenciák

2.3.1 Az ingatlanpiacot alakító legfőbb tényezők alakulása

HOZAMOK

A konvergencia a közép-kelet-európai ingatlanpiacokon évek óta csökkenő befektetési hozamokat eredményez. A magyar ingatlanpiaci hozamszint fokozatosan közelít a fejlett piac (Nyugat-Európa) szintjéhez, ahol évek óta stabil, 6% körüli átlagos értéket láthatunk. A magyarországi piacon az „A” kategóriás ingatlanok típus szerint súlyozott, adásvételekor kifizetett vételár alapján számítható átlagos ingatlanpiaci hozama jelenleg 7,7%, mely várakozásaink szerint 2010-re 6,7%-ra csökken. Bár ez a szint tűnik hosszú távon indokoltnak és fenntarthatónak, mégis előfordulhat, hogy a következő egy-két évben presztízsvásárlás, likviditásbőség, rossz árazás, stb. miatt egyes tranzakciók akár 0,5-1,0%-kal alacsonyabb szinten is megvalósulnak.

Átlagos „A” kategóriás hozamok 2005-ben és 2010-ben

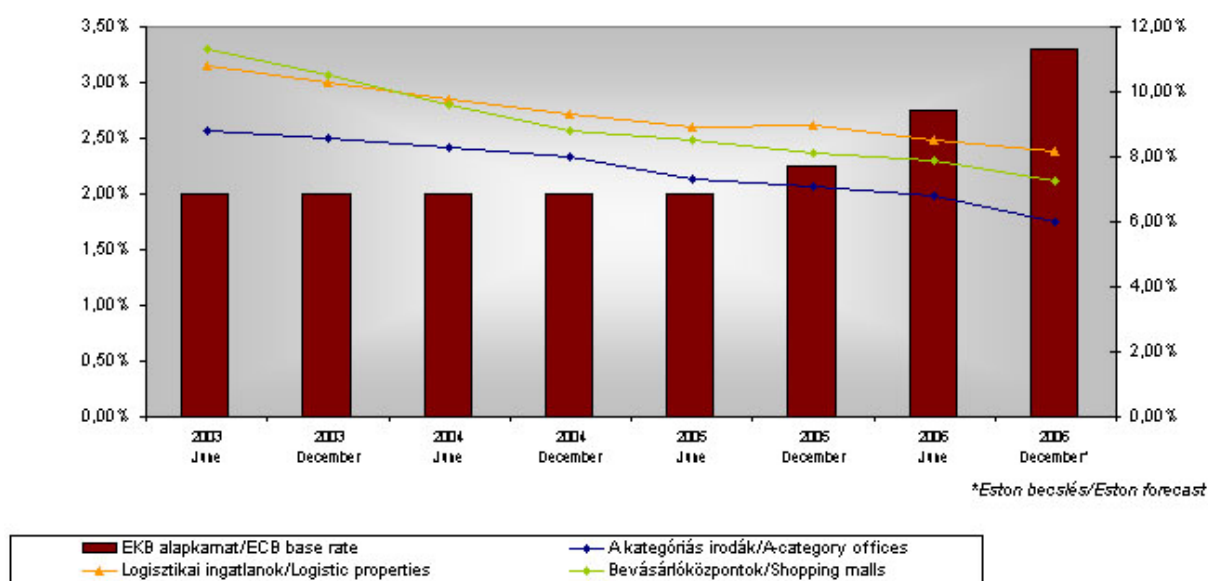
Súly 2005-ben	Hozam 2005-ben	Ingatlan típus	Hozam 2010-ben	Súly 2010-ben
60%	7,3%	Iroda	6,3%	50%
30%	8,0%	Kiskereskedelem	6,7%	30%
10%	9,5%	Ipari ingatlan	7,5%	20%
	7,7%	Átlagos ingatlanpiaci hozam	6,7%	

Forrás: UniCredit előrejelzés

Ingatlanpiaci hozamként előrejelzésünkben az intézményi befektetők által az iroda, kereskedelmi és ipari ingatlan szegmensek legjobb minőségű, „A” kategóriás ingatlanokat kínáló részpiacain elérhető hozamok átlagos szintjét értjük. Ingatlanbefektetőként definiáljuk a hosszú távra elkötelezettséget vállaló, alapvetően az ingatlan jövedelemtermelő képessége iránt érdeklődő, különböző típusú befektetési és nyugdíjalapokat.

Néhány évvel ezelőtt, a fejlett piacokhoz képest meglevő 4% körüli prémium önmagában, a makrotényezők, az országkockázat részletesebb vizsgálata nélkül is döntő érv lehetett egy magyarországi ingatlanprojekt beindítása mellett. A jövőben azonban a befektetők döntésük meghozatala előtt gondosan megvizsgálják majd ezen tényezőket. A fejlesztők és finanszírozók pedig már ma arra a kérdésre keresik a választ, hogy termékük 2-3 éven belül milyen befektetési környezetben kerül majd piacra.

**A meghatározó ingatlanpiaci hozamok
és az EKB alapkamat alakulása / Prevailing property market yields
and the variation of the ECB base rate**



Forrás: Eston

Kockázatmentes hozamként a 10 éves euró kötvényhozamot alkalmazzuk. Egy ingatlanbefektetés átlagosan 300 bázispontos felárat hordoz a kötvényvásárláshoz viszonyítva, mely felár konkrét ingatlan esetében az adott szegmens kockázatától (iroda<kereskedelmi<ipari) függően módosul. Az ingatlan helyszíne további kockázatot hordoz, mely a magyar ingatlanpiac esetében 170 bázispontos addicionális felárat eredményez a fejlett piachoz viszonyítva. A helyszín-specifikus felár az alábbi tényezőkből áll össze:

- a piac mérete, múltja, ciklikussága, likviditása, a piaci szereplők minősége és szándékai;
- a piac szabályozottsága, transzparenciája, piaci standardok megléte;

- önkéntes jogkövetés, a jogalkalmazás következetessége és gyorsasága, korrupció;
- gazdasági stabilitás, nemzeti valuta kockázata, politikai-társadalmi kiszámíthatóság.

2.3.2 Irodapiac

A teljes irodaállomány 12 %-kal nőtt 2006-ban és elérte az 1,73 millió négyzetmétert, így az elmúlt év végére mintegy 75 %-kal több iroda volt a fővárosban, mint 2000-ben – derül ki a CB Richard Ellis (CBRE) legfrissebb elemzéséből. A felerősödött fejlesztői bizalom eredményeként tavaly összesen 182,9 ezer négyzetméter modern irodát adtak át a fővárosban, ami több mint a 2004-ben és 2005-ben együttesen elkészült mennyiség. A szakemberek várakozása szerint a lendület a következő két évben is kitart, s a budapesti irodaállomány évente akár további 300 ezer négyzetméterrel is bővíülhet. A legtöbb modern iroda a XIII. és a XI. kerületben található, s idén sem lesz ez másként: 2007-ben majd minden második négyzetméter új iroda a Váci út övezetében épül, ezzel a térség súlya tovább növekszik a teljes budapesti állományban, emellett jelentős fejlesztések indulnak a XI. kerület Duna-parti részén is. Az elkövetkező két-három évben komoly fellendülés vár a IX. kerületre is, ahol az évtized végéig megháromszorozódhat a jelenlegi irodaállomány. A fejlesztők persze nem ok nélkül bizakodóak, a kereslet ugyanis már harmadik éve igen magas. Tavaly a negyedik negyedévben 78,7 ezer négyzetméter iroda talált bérlőre Budapesten, s így 2006-ban összesen csaknem negyedmillió négyzetméterre írtak alá bérleti szerződést. A korábbi bérleti szerződések meghosszabbítása nélkül ez a szám, vagyis a nettó bérbeadás 146,9 ezer négyzetméter volt, ami 30 %-os növekedést jelent az egy évvel korábbi adathoz képest. Az üresen álló irodák aránya december végén 12,8 % lett, 1,2 % ponttal több, mint egy évvel ezelőtt. Ebben az értékben azonban a decemberben átadott épületek magas kihasználatlansága is benne van, ami mindenképpen csak átmenetinek tekinthető, hiszen az épületek kedvező elhelyezkedése révén könnyen találnak hozzájuk bérlőt. Az elmúlt években nem csupán a budapesti ingatlanpiac produkált látványos fejlődést Kelet-Közép-Európában. Mindössze hat év alatt a régió legfőbb piacain megkétszereződött a teljes modern irodaállomány és 2006 végére meghaladta a 14 millió négyzetmétert.

A kihasználtságot jellemző mutatók minden szegmensben javultak.

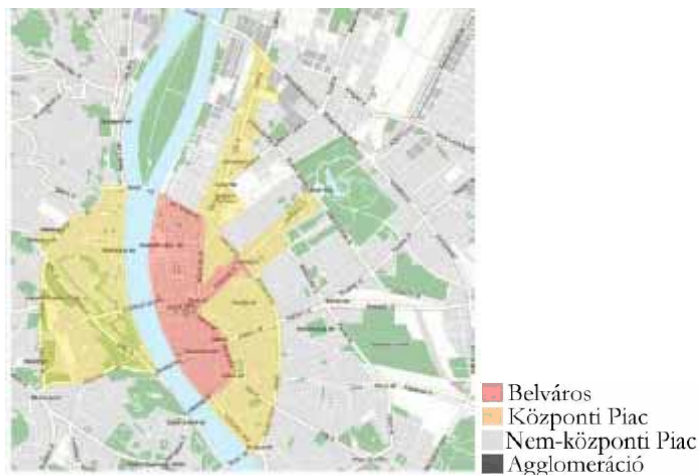
A fővárosi irodák kihasználtsága

	A típusú (%)	B típusú (%)
Pesten	78	75
Budán	74	78

Forrás: GKI

Az ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a következő tizenkét hónapban a fővárosi irodapiacra a túlkínálat enyhe csökkenésére számítanak. Pest megyében és Kelet-Magyarországon a mai helyzet fennmaradása, Nyugat-Magyarországon a túlkínálat erősödése a leginkább valószínű.

A Budapesti irodapiac szegmensei:



Forrás: Budapest Research Forum

2.3.3 Előrejelzés:

A modern iroda ingatlanok átlagos bérleti díja az egyik legalacsonyabb a nyugat-európai piaccal illetve a régióbeli – hasonló fejlettségű – országokkal (Csehország, Lengyelország és Szlovákia) összehasonlítva. A bérleti díjak az utóbbi 4-5 évben nem változtak („bottoming out”), a prime rate-ek sem emelkedtek. A kiemelt “A” kategóriás irodaépületek bérleti díja 17-17,5 EUR/m²/hó között alakul, egy-két kivételes épületben eléri a 18-20 EUR/m²/hó bérleti díjat. A bérbeadások többsége azonban 12-14 EUR/m²/hó bérleti díjon történik.

Véleményünk szerint az elkövetkező 4 évben a bérleti díjak stagnálásával ill. 2007-2008-as évben a díjak átmeneti enyhe csökkenésével lehet számolni (a legjelentősebb piaci szereplők vározásai szerint a prémium kategóriában 18,5-ről 18 EUR-ra, az átlagos "A" kategóriában 13,5-ről 13,25 EUR-ra).

A bérleti díj csökkenése ellen elsődlegesen az építési költségek növekedése és a hozamok várhatóan lassuló csökkenése hat, míg a növekedést a keresletet tartósan meghaladó kínálat gátolja.

Átlagos üresedési ráta 2006-ban: 12,83%, 2007-ben 12,7%. Fontos azonban megjegyezni, hogy az átlagos kihasználtság viszonylag nagy szórás eredménye, a jó és kevésbé sikeres projektek átlagát mutatja. Az üresedési ráta megoszlása:

Szegmens	Teljes kínálat	Üresedés
Belváros	13%	20,58%
Központi piac	33%	11,86%
Nem központi piac	49%	11,92%
Agglomeráció	5%	7,93%

Forrás: GKI

A budapesti irodapiac területi koncentrálttsága 2008 végéig nagymértékben fokozódik. A legnagyobb modern irodaterülettel a XIII. és a XI. kerület rendelkezik.

A Váci úti folyosó 2006 végére a teljes budapesti modern irodaállomány 17%-át tette ki, összesen 292.400 m² bérbeadható területtel. Ebből 12 irodaház 100% körüli kihasználtsággal működik. A Váci úti folyosó átlagos ürességi rátája 12,5%, azaz a teljes budapesti átlag körüli, amely a fél éve átadott és 60%-ban feltöltött Duna Towers nélkül csak 8,5% lenne. 2006-ban a bérbeadások 24%-a a Váci úti övezetben történt. A várható új átadások a Váci út övezetében 2007-ben a teljes budapesti átadások 25%-át teszik ki. A Váci úti folyosó komoly előnye, hogy a leghatékonyabb tömegközlekedési eszköz, a metró szolgálja ki a környék irodáit. Dél Buda: 2006-ban a bérbeadások 14%-a történt itt, Észak-Buda: további 12%. Befejezett vagy megkezdett fejlesztések találhatóak a „belső” Soroksári úton és az Üllői út belvároshoz közelebb eső szakasza mentén (metró), továbbá érdekes lehet a közeljövőben a volt Expo-telek és az új

metróvonal megállóinak környéke. Budapest peremkerületeiben vagy azokon kívül zöldmezős irodaparkok megjelenésének igen kicsi a valószínűsége.

2006-ban is Pest Központ és Pest nem Központ alpiacai voltak a legkeresettebbek a bérlők körében, mely szerencsés egybeesést mutatott a fejlesztői elképzelésekkel, ugyanis az év összes budapesti irodafejlesztésének több, mint 60%-a ezekre az alpiacokra koncentrált. Számos épület már előbérletben elkel, az Európa Tornyt az ERSTE BANK, a Millennium CC épületeit a Vodafone, a Graphisoft Park új épületét a Servier, a Kinnarps Házat pedig a MÁV Cargo vette hosszú távra bérbe még az építkezés befejezését megelőzően. Az előző évekhez képest jelentősen kevesebb call center és shared service center letelepedése a bérbe adott területek számában nem okozott változást. 2006-ban 248.000 m² irodaterületre írtak alá bérleti szerződést, főként a következő üzleti szektorokból: média, gyártás, telekommunikáció, banki szolgáltatás, egyéb üzleti szolgáltatás.

A Budapestre jellemző erős fejlesztői aktivitás előreláthatóan 2007-ben és 2008-ban a kihasználatlansági ráta enyhe növekedését és a bérleti díjhoz kapcsolódó ösztönzők csökkenését eredményezi majd. A jövőbeni kínálat erősen koncentrálik a Váci úti folyósóra, Dél-Pestre (Soroksári út, Észak-Csepel, Könyves Kálmán krt., Róbert Károly krt.), valamint a dél-budai területekre.

Számos nagyvállalat Budapesten kívül, a vidéki egyetemi városokban keres irodaterületet. Tekintettel arra, hogy ezekben a városokban nem áll rendelkezésre megfelelő minőségű ingatlan, előrejelzéseink szerint az elkövetkező két évben számos fejlesztés várható Debrecenben, Szegeden és más városokban is.

Előrejelzésünket két szakaszra bontjuk:

1. 2008-ig a modern irodapiaci kínálat dinamikus bővülése várható a kedvező hangulat hatására ismét felfutó spekulatív fejlesztések következtében, amelyek a vizsgált időszakban (ill. részben 2009-re tolódva) kerülnek a piacra. Ezzel a kereslet egy ideig még lépést tud tartani, de 2008-ra már az átlagos üresedési ráta stagnálása, sőt akár tartósabb növekedése is prognosztizálható (a következő alkalmazkodási ciklusig).

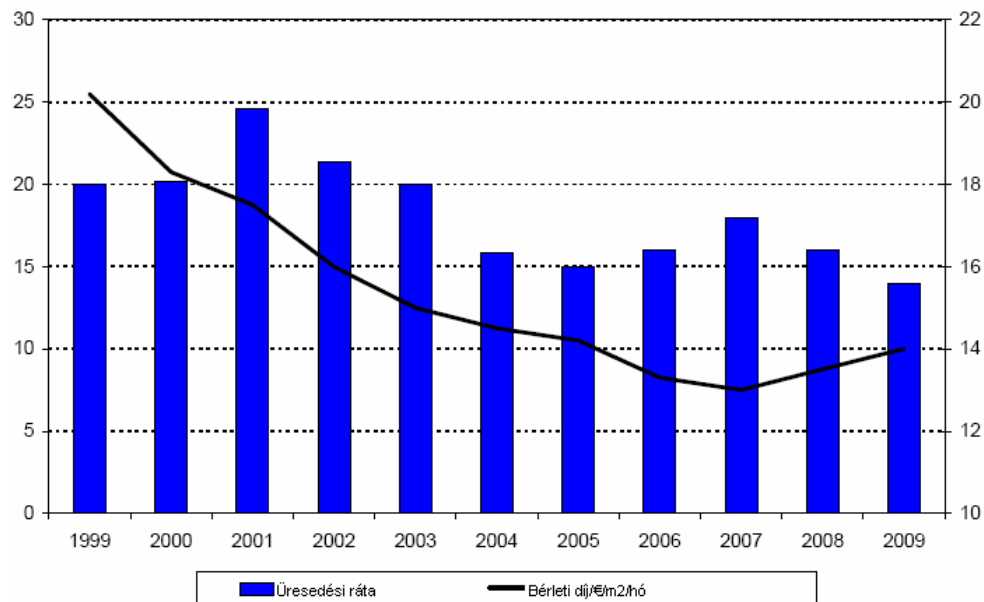
2007-ben várhatóan 250-275 ezer, 2008-ban 295 ezer m² új irodaterület kerül átadásra (összehasonlításként: a 2005 évi adat 71,3, a 2006 évi 182,5, a 2006. évi teljes bérbeadás pedig 248,7 ezer m²).

Ezzel 2007 végére 1,99, 2008 végére 2,3 millió m²-re nőhet a teljes modern irodaterület Budapesten.

Az üresedési ráta a régióban 2006-ban Budapesten volt a legmagasabb.

2. 2010-ig a fenti folyamat véleményünk szerint megfordul. A túlkínálat ugyanis – az elmúlt évekhez hasonlóan – a fejlesztések megtorpanását eredményezi. Relatív konstans keresletet feltételezve ez a fokozatos kiegyenlítődés, illetve a fejlett piacokra jellemző ciklikusság irányába hat.

A bérleti díj és az üresedési ráta alakulása 1999-től 2009-ig



Forrás: Eston

Az irodapiac húzóerői a következők:

– Meghatározó a szolgáltató-szektor által támasztott kereslet (üzleti szolgáltatások, pénzügyi szolgáltatások, informatika és telekommunikáció, közigazgatás). A GDP szektorok szerinti megoszlását tekintve, Magyarország elérte az euró-övezet országaiban jellemző struktúrát, további számottevő arányeltolódás nem valószínűsíthető. A szolgáltató-szektor növekedése 2010-ig reálértéken, ezért a GDP növekedés ütemét követő mértékben (évi 3,5-4%) várható.

- További lényeges tényező az újonnan betelepülő külföldi/multinacionális és a magyar cégek saját hazai és regionális adminisztrációs központ iránti igénye, Budapest dominanciával.
- A világszerte megfigyelhető kiszervezési trendből („outsourcing”) következően, valamint Magyarország EU-belépésével a külföldi cégek jelenléte fokozódik: regionális központok, ügyviteli-számviteli központok, call-centerek telepednek Budapestre.
- A közigazgatási szektor kereslete is egyre jelentősebb, sőt a legújabb hírek a Kormányzati negyedről szólnak.

Pozitív és negatív befolyásoló tényezők:

Magyarország outsourcing célpiac lett (ügyviteli szolgáltatások, K+F).

A 2002-2003-as mélypont után a működő-tőke (FDI) beáramlása újabb lendületet vett, és további emelkedése várható (2010-ig éves átlagban 4,5-5%).

Az utóbbi években megfigyelhető az IT és telecom cégek, illetve a közigazgatási szektor (pl. PSZÁF, Ítéltábla) fokozódó bérroda-igénye.

Relatív nagy mennyiségű elavult iroda-állomány: az egyre csökkenő különbség az irodahasználati díjakban (bérleti díj+ üzemeltetési költség) áttereli a cégeket a modernebb irodákba. Zárul az olló az új és régebbi építésű irodahelyiségek díjai között, sőt alacsonyabb fajlagos díjak is elérhetők modern irodákban a jobb terület-kihasználás és a gazdaságos üzemeltetés okán.

Növekvő igény a minőségi termékek iránt az irodapiacon: a díjak, műszaki-technikai paraméterek mellett például a helynek/épületnek a presztízse, az épület-menedzsmentnek, és az általuk nyújtott kiegészítő szolgáltatásnak a szerepe is egyre inkább fontossá válik.

Az egy főre jutó modern irodaterület tekintetében a régióban Budapestet Prága és Varsó is megelőzi, a fejlett nyugat-európai országokban pedig ez az érték többszöröse a budapestinek.

A régió országai komoly konkurenciát jelentenek. Újabb jelentős piacok megnyílása ill. stabilizálódása: Pozsony, Bukarest, Belgrád, másodlagos lengyel városok.

A nyugat-európaihoz képest olcsó munkaerő fokozatosan drágul a környező, főleg Dél-Kelet-európai országokéhoz képest.

Az ingatlanadó ma még hiányzó koncepciója az ingatlanpiaci szereplők helyzetét nehezíti, mivel így nem lehet meghatározni a várható hozamokat.

Az úgynevezett „A” típusú irodák kihasználtsága Pesten 83 % volt, míg Budán 84 %, a „B” kategóriás ingatlanoknál ez a mutató 78, illetve 79 %. Az ingatlanfejlesztő- és forgalmazó vállalkozásoknak a következő tizenkét hónap során a fővárosi irodapiacra a túlkínálat mérséklődésével kell szembenézniük.

2006-ban az újonnan átadott irodaterületek száma nagyban nőtt, így a 2005-ös évhez képest 130.000 m²-rel több, összesen 226.000 m² iroda készült el. A fejlesztők optimizmusát alátámasztja a bérlői aktivitás is, hiszen annak ellenére, hogy közel két és félszer annyi irodaterület került megépítésre, mint 2005-ben, a kihasználatlansági mutatóban ez nem okozott jelentős változást. A 90-es évek óta eddig megépített irodaterületek csupán 10,6%-a áll üresen, mely az előző évhez képest 0,4%-os növekedést mutat.

Visszafogott, átlagosan évi tíz %-os növekedési ütemet feltételezve 2017-re a budapesti irodapiac nagysága elérheti az ötmillió négyzetmétert. Joggal merülhet fel a kérdés, hol helyezkedik majd el a további hárommillió négyzetméter irodaterület, milyen új városrészek, régiók kapcsolódnak majd be a piac mozgásába.

Hozzávetőleg két-ötéves időintervallumon belül a Váci úti irodatengely dominanciája mellett az M0-s körgyűrű keleti szektorának befejezése értékeli fel majd a ma még jelentős teherfogalommal sújtott Hungária körgyűrűt. A négyes metróvonal építése az újbudai, valamint a Thököly út melletti területek iroda célú fejlesztésének adhat jelentős lökést – áll a tanulmányban. Ezen a két területen viszont – a Lágymányosi régiótól és a Bosnyák tér környékétől eltekintve – a fejlesztési ingatlanok száma korlátozott, ezért nem várható Váci úti léptékű fejlesztés. Minden bizonnyal tovább folytatódik a közép-ferencvárosi (Millenniumi Városcsopont) régió gyors fejlődése. Érdekes színpont lehet a kormányzati negyed is, amely a Váci úti iroda tengelybe integrálódik.

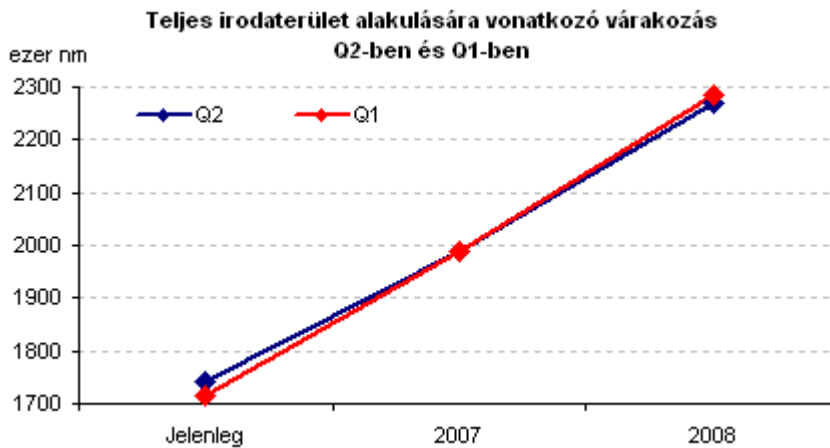
Öt-tizenötéves időszakra előretekintve a fejlesztőknek már sokkal nehezebb vásárlásról dönteniük. Figyelembe kell venniük a városszerkezet várható módosulását, a közlekedés megjósolható fejlesztéseit. E távlatban a várható beruházások szempontjából meghatározó jelentősége lesz a közlekedési kapcsolatok észak-dél

irányú fejlesztésének, az ipari területek alkotta rozsdazóna átalakulásának. Ilyen lesz például a Ferihegyi repülőtér és a belváros közötti gyorsvasút kiépülése. Gócpontok alakulhatnak ki a Külső-Ferencvárosban is, ahol már el is indultak az irodacélú fejlesztések: a két legnagyobb projekt a Mester Park és Dunacity, amely közel 350–400 ezer négyzetméternyi új irodaterületet jelent majd.

A Budakalász, a III. kerület és a Szentendre közötti terület is jelentős fejlesztést rejt magában. A térség az M0-s leendő közlekedési folyosójának északi szakaszán helyezkedik el: a külső-ferencvárosihoz hasonlóan itt is számos jó fekvésű telek van. A fejlődés katalizátora az M0-s körgyűrű Duna-hídja, a Megyeri-híd megépítése, és a közlekedés további fejlesztése lehet.

A budaörsi, törökbálinti agglomerációban az elmúlt tíz évben elsősorban kiskereskedelmi, ipari és logisztikai fejlesztések voltak, egyedül Budaörs központi részén épültek bérirodaházak. Mivel a régió belvárostól mért távolsága a IX. és a X. kerület távolságával mérhető össze, elméletileg itt is lehetséges nagyobb mértékű irodafejlesztés. Az első nagyobb projekt várhatóan Törökbálinton épül majd, a Tópark nevű területen, ahol az első ütemben közel 100 ezer négyzetméternyi irodát húznak fel.

A Ferihegyi repülőtér és környéke is a beruházók kedvence lesz, hiszen a fejlett irodapiacokon általában kitüntetett szerephez jutnak a nemzetközi közlekedési csomópontok. Bár a reptér mellett eddig jellemzően raktárokat építettek, az M0-s körgyűrű Ferihegyet is érintő szakaszának megépülésével a terület felértékelődik. Egyre több fejlesztő cég foglal el itt stratégiai pozíciót. Egyelőre csak a további raktár- és kereskedelmi területek fejlesztései indultak el, de középtávon várhatóan megjelennek nagyobb irodaprojektek is. A budapesti belvárost körülölelő, szanálásra váró iparterületek is további jelentős tartalékot jelenthetnek az irodafejlesztők számára. Kiemelendő a XIV. kerületben lévő Rákosrendező pályaudvar telke, ahová a helyi önkormányzat új városrészt tervez.



Forrás: Portfolio.hu

Bár 2008-ig több mint 500 ezer négyzetméternyi új irodaterületet adnak át Budapesten, a piac várakozásai szerint mégsem nő drámaian az irodaházak kihasználatlansága, a bérleti is csak enyhe csökkenést jeleznek előre. Ebben az évben 275, míg jövőre 295 ezer négyzetméter új irodaterületet adnak át a fejlesztők, ezzel 2007 végére 1,990, míg 2008 végére 2,285 millió négyzetméterre nő a teljes modern irodaterület a fővárosban.

500 ezer négyzetméterrel is bővíülhet a korszerű irodaterület Budapesten, és ez képes lesz majd felszívni a keresletet. Bár többek szerint lehet számítani a kereslet növekedésére, annyira biztosan nem, hogy a kínálat jelentős mértékű gyarapodása ellenére a „B” kategóriás épületek iránt kezdjenek el érdeklődni a költözést fontolgató cégek. Már csak azért sem, mert nincs jelentős árkülönbség az „A” és a „B” osztályba tartozó projektek között. Miközben a modern irodaházakban havi 12-13 euró körüli négyzetméteráron már lehet helyiségeket bérelni, addig a „B” kategóriában 9-10 eurót kell fizetni ugyanezért. Mindössze 2-3 euró tehát a különbség, ami a piaci elemzők szerint nem elég tetemes ahhoz, hogy a vállalkozások szemében vonzóbbá tegye a másodvonalbeli épületeket. A legtöbb társaság úgy értékeli, ekkora megtakarítás lehetősége miatt nem éri meg kompromisszumot kötni, hiszen nincs arányban egymással az árbeli és a színvonalbeli különbség. Budapesten egyértelműen leáldozóban van a „B” kategóriás irodaházak piaca, de vidéken korántsem ennyire hódítanak a modern irodaházak. Ennek csupán egyik magyarázata az, hogy a fejlesztők a fizetőképes kereslet hiánya miatt nemigen szánják rá magukat új projektek indítására (amiből adódóan kevés a modern bérelhető irodaterület még a nagyvárosokban is). Ugyancsak fontos tényező, hogy már a besorolásban is eltérés mutatkozik a fővárosi és a vidéki épületek között: ami ugyanis

színvonalas, kiemelkedő adottságú épületnek számít a megyeszékhelyek valamelyikén, az korántsem biztos, hogy megfelel az „A” kategória követelményeinek Budapesten. A fővárosban ma már kétségtelenül nyugat-európai mércével mérik az irodaházakat, a vidéki kategorizálás azonban – legalább is egyelőre – még nem érte el ezt a szintet.

Irodakínálat és kihasználtság 2007. első negyedében

	Belváros	Központi Piac	Nem-Központi Piac	Agglomeráció	Összesen
Új kínálat (m ²)	2 158	2 850	5 500	0	10 508
Teljes kínálat (m ²)	225 477	581 039	853 190	80 404	1 740 110
Kihasználatlanság (m ²)	43 961	72 254	87 013	5 676	208 904
Kihasználatlansági ráta (%)	19,50%	12,44%	10,20%	7,06%	12,01%
Bérleti tranzakció (m ²)	7 132	13 705	38 285	698	59 820

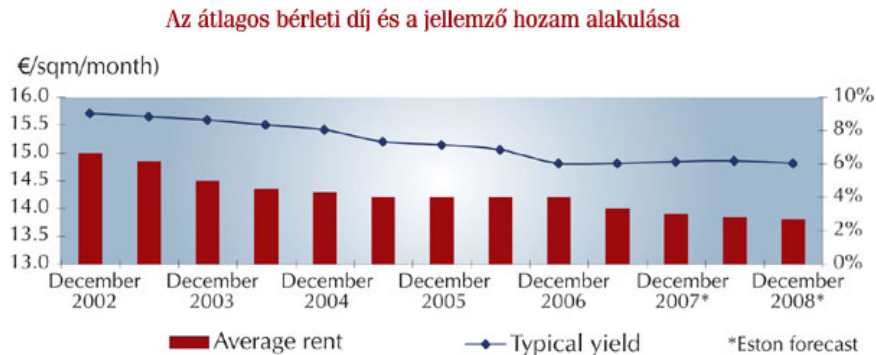
Forrás: Budapest Research Forum

Az irodahelyiségek kínálati növekedése az elkövetkezendő években tehát folytatódik, mivel hasonló, nagyszabású tervek városszerte már az előkészítés fázisánál tartanak. Ahhoz tehát, hogy a piaci egyensúly megmaradjon, 150.000-220.000 m² új keresletre van szükség évente. Az elkészülést követő első évben a legtöbb jó fekvésű és jó minőségű ingatlant 70-90%-ban bérbe is veszik. Továbbá azoknak az épületeknek a száma is növekszik, melyeket teljes egészében sikerül bérbe adni. A dinamikus területnövekedéssel a várakozások szerint határozottan megugrik az üresedési ráta is, az idei év végére a medián várakozás 14,5%, míg 2008 végére 16%, azaz kevesebb mint két év alatt a budapesti irodapiaci kihasználatlanság több, mint 300 bázisponttal nőhet. Igaz, erre a jelenségre már több piaci szereplő felhívta a figyelmet, s az üresedés rövidtávú növekedését csupán átmenetinek nevezték. A kínálat dinamikus növekedésével párhuzamosan - enyhe mértékben - csökkennek a bérleti díjak 2008 végéig.

2.3.4 Ipari ingatlan

- A bérleti díj elérte a minimumát, ezért a következő 5 évben stagnálással lehet számolni. A bérleti díj további csökkenése ellen hatnak:
- az építési költségek és telekárak növekedésével együtt a hozamok várhatóan lassuló ütemű csökkenése,

- a magyarországi bérleti díjnak a Nyugat-Európára jellemző 6-7 EUR/m²/hó szintet alulmúló értéke, (Franciaországot kivéve),
- a környező, hasonló fejlettségű országok hasonló bérletidíj-szintje (jelenleg Lengyelországot kivéve),



Forrás: Eston

– a kínálat tekintetében egyértelmű bővülés várható, ezen belül is főként a spekulatív szegmensben, amellyel a kereslet nagyrészt lépést tud tartani, ezáltal az üresedési ráta csak átmenetileg nőhet az utóbbi 1-2 évben tapasztalt (elfogadható) 17-18%-os érték fölé. Az ipari ingatlanok piacán masszív túlkínálat kis eséllyel alakulhat ki a projektek többi üzleti ingatlanhoz képest gyorsabb átfutási ideje folytán. Ez egyrészt az épületek szerkezetéből adódó viszonylag rövid építési időből (nem speciális csarnokok esetén 5-6 hónap), másrészt pedig a fejlesztésre alkalmas, a gyorsforgalmi úthálózat mentén levő telkek nagy számából adódik.

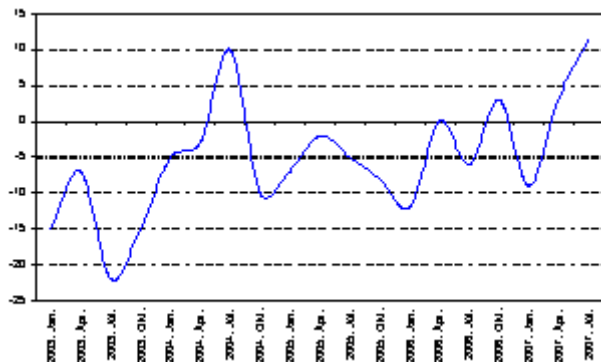
– Az áruszállítás szerkezetének változásában az elmúlt évek tendenciája tovább folytatódik, azaz lényegesen a közút, csekély mértékben pedig a belvízi és légi fuvarozás aránya nő a vasúti és csővezetékes forgalom rovására. Ebből következően a fentebb prognosztizált kínálati bővülés megjelenése túlnyomórészt a következő helyszíneken várható:

- a gyorsforgalmi utak, mindenek előtt és továbbra is az M0 mentén,
- a repülőterek közül elsősorban Ferihegy környékén,
- az ÉK és DK irányba épülő M3 és M5 autópályák végpontjain Záhony és Szeged térségében, ahol a magyar határ valószínűleg hosszú távon is EU határ marad.

Az ipari ingatlanpiaci viszonyok várható alakulása 2010-ig

2.3.5 Raktárpiac

A fővárosi raktárpiaci index, 2003-2007



Forrás: GKI

A magyar raktárpiacon rendelkezésre álló kapacitások számottevően bővültek 2006 második és 2007 első felében is.

A következő egy évben várhatóan a raktárpiac lesz a magyar ingatlanpiac legdinamikusabb szegmense. Az ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a mai helyzet fennmaradását valószínűsítik a fővárosi agglomerációban, s a maihoz képest összességében kissé javuló piaci helyzetre számítanak Kelet- és Nyugat-Magyarországon is.

A logisztikai ingatlanok esetében a jelenlegi 3,85 eurós díjról így várakozásaik szerint 2008 végére 3,55 euróra csökken az egy négyzetméterre jutó havi bérleti díj. Ezzel szemben a Budapesten belül elhelyezkedő ingatlanoknál az idei csökkenés után 2008 végére a jelenlegi szint közelébe emelkedik vissza az átlagos bérleti díj.

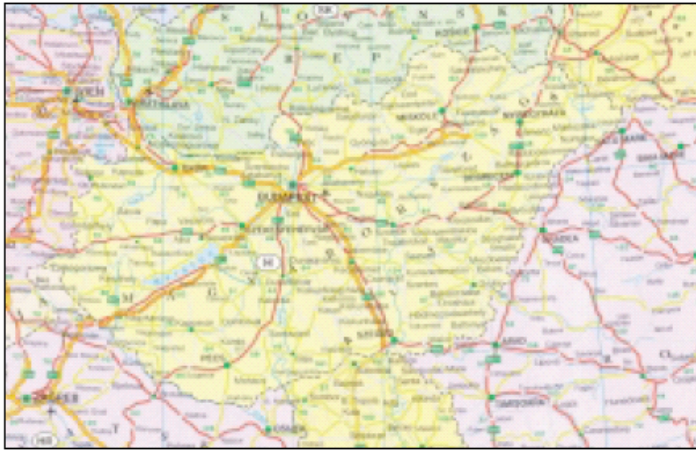
Meghatározó faktor a logisztikai szolgáltatópiac által támasztott kereslet, amely forgalmának bővülését hazánkban évi 10-30%-ra becsülik a következő években. Ez a jelentős növekedés az „egykori” szállítás/szállítmányozás továbbfejlődéséből, a világszerte megfigyelhető kiszervezési trendből (outsourcing) és abból a tényből következik, hogy Magyarország EU-csatlakozásával a külföldi logisztikai cégek eddig is jelentős aránya tovább nőtt. Valószínűsíthető, hogy ez utóbbi piaci szereplők előnyben részesítik a modern raktárakat.

– A belső fogyasztói piac kis méretű, azaz bővülési potenciál a nemzetközi áruszállításban van: a WTO (Világkereskedelmi Szervezet) előrejelzése szerint Nyugat-

és Kelet-Európa között az áruforgalom az elkövetkezendő 5 évben abszolút értékben és arányában véve is jelentősen nő.

– Domináns keresleti tényező még a retail ágazat által támasztott logisztikai szolgáltatás iránti igény. Az elkövetkező 5 évben ezen szegmens egyértelmű bővülése prognosztizálható, amely a meglévő logisztikai bázisok bővítését és/vagy új bázisok nyitását vonja maga után.

A Magyarországot átszelő főbb tranzitútvonalak



– További lényeges faktort jelent az újonnan betelepülő külföldi/multinacionális és a magyar cégek saját hazai és regionális elosztó központ iránti igénye. Valószínűsíthető, hogy a Kárpát-medencén belül hagyományosan kialakult régióközpontok (így elsősorban Budapest) megmaradnak. A fenti térképen egyértelműen látható Budapest közlekedési szempontból központi elhelyezkedése.

– A régebbi/elavult raktárak bérlőinek a modern épületekbe történő fokozatos „átvándorlása” indukál ugyan keresletet, de ennek mértéke középtávon limitált. A 2005 év eleji adatok alapján a régi raktárállomány legalább mintegy 450 ezer m²-t tesz ki, amelyből 5 éven belül csekély mértékű terület válik használhatatlanná, bár a bennük bérlő cégek ennél valószínűleg jóval nagyobb hányada fog új telephelyet keresni. A régebbi raktárak bérleti díja ugyan alacsonyabb a modernekénél, de a hatékonyságnövekedés miatt a tényleges különbség jóval kisebb.

Kiegészítő jelleggel teremt keresletet az új típusú/speciális raktárak iránti fokozódó igény (pl.: ADR, hűtött).

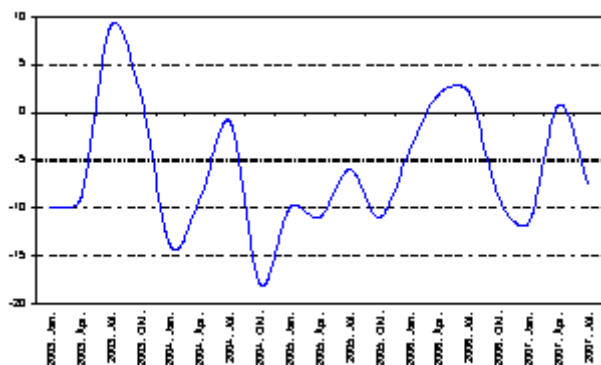
2.3.6 Kereskedelmi ingatlanok

A retail, vagyis kiskereskedelmi ingatlanok piacának része minden olyan ingatlan, amelyben kiskereskedelmi termékértékesítés történik:

- bevásárlóközpontok,
- 3.000 m²-nél nagyobb alapterületű hipermarketek,
- a hipermarketek előterében található üzletcsoportok (hipermarket anchored mall),
- a 2004-es évben megjelent outlet centerek,
- az először 2005-ben megnyíló strip mall-ok,
- a 600 m²-nél nagyobb alapterületű szupermarketek,
- Do-It-Yourself barkács üzletek („DIY”),
- 3.000 m²-nél nagyobb lakberendezési boltok,
- bevásárló utcák üzlethelyiségei (Budapesten: Váci utca, Deák Ferenc utca, Andrásy út).

Az első félévben 84 ezer négyzetméternyi helyiséget adtak bérbe, az üresedési mutató maradt 10 %-os. A 84 ezres szám a tavalyi egész éves mennyiség 65 %-a, mely időarányosan jó eredménynek számít. A területek 50 %-át logisztikai cégek veszik bérbe, ezek a vállalkozások dinamikusan fejlődnek. Átlagosan 400 négyzetméter volt a bérbeadott területek nagysága. A bérleti díjakkal kapcsolatban a DTZ elemzése megjegyzi: tovább csökkent a raktárak, logisztikai központok bérleti díja, valamint nőtt a kedvezményes, bérleti díjmentes időszakok hossza.

A fővárosi üzlethelyiség-piaci index, 2003-2007



Forrás: GKI

A kereskedelmi ingatlanok piacán elérkezett a növekedés időszaka: nemcsak a különféle bevásárlóközpontok tekintetében bővül a kínálat, a jelek szerint az üzletek méretét is növekvő trend jellemzi a drága és olcsó helyeken egyaránt. Az üzleti területek növekedésének egyik oka, hogy a kereskedelemben Magyarországon is a nemzetközi cégek térnyerése figyelhető meg, amelyek üzletstratégiáját sok esetben nemzetközi standardok írják elő. A márkára jellemző szabványok betartása miatt gyakran kényszerülnek akár egymás melletti vagy mögötti területek egymásba nyitására. A növekedés további oka, hogy terjednek a nyugati mintájú bevásárlóudvarok, a "strip mall-ok", amelyeknek jellemzője, hogy olcsóbb telkeken, a városszéli forgalmasabb utak mentén épült földszintes üzleteik alacsony bérleti díj ellenében is nagy alapterületet biztosítanak az üzletek bérlői számára.

Miután a főváros telítetté vált, a bevásárló központok és a kereskedelmi parkok fejlesztése a vidéki városok felé terelődött. Napjainkban olyan új kereskedelmi egységek is megjelentek, mint például a factory outletek, szakosodott bevásárlóközpontok, illetve "strip mall"-ok, amelyeket az ismert kereskedelmi parkok mellett is felfedezhetünk már.

Budapesten a bevásárló központok, outlet centerek, "strip mall"-ok, szakáruházak jelenlegi teljes állománya 647.000 m². 2006-ban egyetlen bevásárlóközpontot adtak át; a 15.100 m²-es Újbuda Centert, mely Dél-Budán található és olyan bérlőkkel büszkélkedhet, mint a Tesco, Fressnapf, Office Depot, Jysk vagy a Drogerie Markt. Jelenleg két bevásárlóközpont fejlesztése indult el Budapesten: a Plaza Centers által fejlesztett 63.000 m²-es Aréna Pláza és az AIG/Lincoln által fejlesztett 44.000 m²-es Market Central. mely várhatóan 2007 év végén kerül átadásra. Az ING Magyarország Ingatlanfejlesztő Kft. szintén elindítja 45.000 m²-es, Buda Skála fejlesztését az idei évben, mely 2009 tavaszán kerül átadásra. A belvárosban jelenleg további két fejlesztés áll építés alatt: a 13.600 m²-es Vörösmarty téren található ING fejlesztés összesen 6.000 m² kereskedelmi részt fog tartalmazni; az épület várhatóan még az idei évben átadásra kerül. A másik jelentős belvárosi fejlesztés a Deák Ferenc utcai Fashion Street, mely szintén 2007-ben kerül átadásra, és olyan márkáknak fog helyet adni mint a Benetton és a Sisley, valamint a Tommy Hilfiger.

Nagy várakozás előzi meg az új bevásárlóközpontok átadását a nemzetközi kereskedők részéről, akik hosszú évek óta szeretnék végre első üzletüket megnyitni Budapesten.

Mióta Louis Vuitton az Andrásy úton nyitotta meg első hazai üzletét, a luxusmárkák körében ez a kiemelkedő lokáció egyre keresettebbé vált.

2008 végére 600 ezer négyzetméterre nő a budapesti modern bevásárlóközpont-terület. A jelenlegi összterületről már megoszlanak a vélemények, a medián érték kb. 540 ezer négyzetmétert tesz ki, a plázaépítés tehát közel sem állt meg teljesen a fővárosban. A bevásárlóközpontokban a legmagasabb bérleti díjak továbbra is 65-100 EUR/m²/hó között, az üzemeltetési és marketing költségek 4-13 EUR/m²/hó között mozognak. A Váci utca frekventált részén a legmagasabb bérleti díj 90-120 EUR/m²/hó, míg az Andrásy úton a bérleti díjak elérték a 40-65 EUR/m²/hó-t. A kereskedelmi létesítmények országszerte gyors ütemben fejlődnek. A hipermarketeken és a barkácsüzleteken kívül a "strip mall" koncepció is egyre gyakoribb, mint például a Stop.Shop-ok és a Family Center-ek. A legjelentősebb vidéki bevásárlóközpont nyitás a 32.000 m²-es győri Árkád bevásárlóközpont volt, melyet az ECE fejlesztett és adott át 2006 év végén. További fejlesztések várhatók többek között Eger, Nyíregyháza, Debrecen, Pécs, Szeged és Szolnok városában.

A vásárlói igények és a lakosság motorizációs fokának bővülésével párhuzamosan, a fejlesztési lehetőségek száma jelentősen bővül az ország Budapesten kívüli területein is, ahol mindezek mellett az ingatlanárak szintje még viszonylag alacsonynak tekinthető. Ennek legjobb indikátora a szuper- és hipermarket láncok erőteljes vidéki terjeszkedése. A kínálat és kereslet együttes mozgása relatív alacsony üresedési rátát eredményez. Piacbeszűküléstől vagy egy esetleges keresleti visszaeséstől nem kell tartani. A bérleti díjak átlagos szintje az elkövetkezendő 5 évben nem fog tovább növekedni. Előfordulhat ugyan emelkedés, de ez csak nagyon ritkán, különleges adottságú ingatlanok és különleges bérlői igények esetén várható, valószínűleg egyes, kivételes bevásárlóközpontok, vagy belvárosi üzlethelyiségek vonatkozásában. Valószínű az új típusú vásárlási lehetőséget és élményt kínáló, 2005-ben megjelenő strip mallok és retail parkok elterjedése. Várható, hogy egyes bevásárlóközpontok felújításra, átalakításra, imázsuk újraépítésére szorulnak majd, ami nem hoz ugyan állománynövekedést, de az ingatlanok minőségi színvonalának javulását eredményezi.

2.3.7 Hotel

Budapest mintegy 129 osztályozott hotellel rendelkezik, összesen 15.626 vendégszobát biztosítva. A szállodák nagy része (mintegy 39,7%) a 4 csillagos kategóriába tartozik. A

2003-ig tartó erős kínálati növekedés után némileg lassuló tendenciát mutatott a fejlesztési aktivitás. 2006-ban a budapesti hotelkínálat hét szállodával gyarapodott további 521 szobát kínálva, köztük az 5 csillagos "New York Palace" luxushotellel, amely az olasz Boscolo lánc tagja. Az Inter Continental Budapest 2006-ban váltott tulajdonost; az amerikai Morgan Stanley vásárolta fel egy portfolió elemeként.

2000 és 2004 között a turizmus pozitív fejlődése ellenére a budapesti hotelek piacán csökkenést tapasztaltak a szobánkénti bevételekben, ami a túlkínálatnak, a visszafogottabb európai gazdasági helyzetnek és a gyenge észak-amerikai keresletnek volt az eredménye. A fellendülés jelei 2004-ben mutatkoztak először, amikor is a foglaltsági szint növekedni kezdett. Ezt követve 2005 egy nagyon sikeres évné bizonyult az erős nemzetközi keresletnek köszönhetően. 2006-ban a teljesítmény tovább javult, bár kisebb mértékben, mint 2005-ben. A szobánkénti bevételek 2,2%-kal nőttek köszönhetően a 8,7%-kal megemelkedett átlag-szobaárnak, amely 81,45 Eurót ért el a tavalyi évben. A foglaltsági mutatóban ennek ellenére egy enyhe csökkenést tapasztalhattunk a gyengülő nemzetközi kereslet okán.

A turisztikai kilátások pozitívak 2007-re nézve, ráadásul számos vásár és kiállítás kerül megrendezésre Budapesten. A Ferihegyi Repülőtér arra irányuló erőfeszítései, hogy még több célállomás legyen elérhető Budapestről, a jövőben várhatóan tovább fogják növelni a hotelpiaci keresletet. A repülőtér üzemeltetői 2011-re 12 millió utast prognosztizálnak. Mindezek ellenére a budapesti hotelpiaci versenyhelyzet továbbra is kihívásokat rejt magában, ahol számos új hotel megjelenése várható az elkövetkező években.

2.3.8 Lakás piac

A kínálati piacon a vásárlók egyértelműen előnyös helyzetben vannak. Míg 2006-ra Budapesten 33%-kal esett vissza a használatba vett lakások száma, addig az ország megyei jogú városaiban, a többi városban és a községekben 11%-kal esett vissza a lakásépítés.

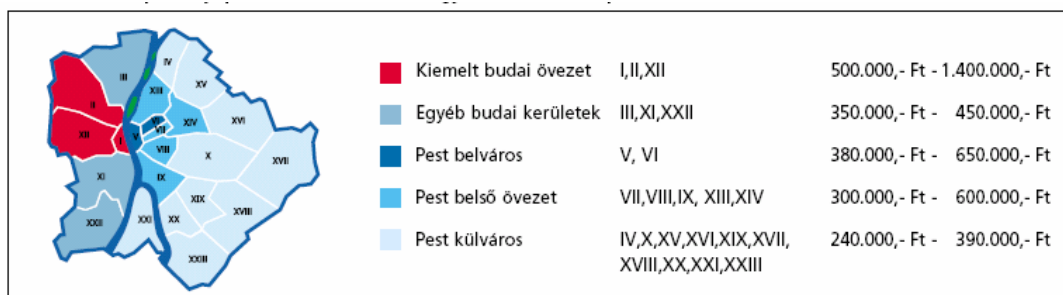
Új lakásból tavaly 33.864-et vettek használatba, míg 2005-ben 41.084-et, így 2006-ban 17,6%-kal kevesebbet, mint az azt megelőző évben. A használatba vett lakások száma 2 megye (Fejér és Nógrád) kivételével az egész országban egyaránt visszaesett, a

legnagyobb mértékben Budapesten (33%-kal) és Heves megyében (35%-kal). A kiadott új lakásépítési engedélyek száma már nagyobb területi különbségeket mutat: 8 megyében ez magasabb, mint egy évvel korábban, ám másik 8-ban 25% fölötti (Zala megyében 45%-os) csökkenés mutatkozott. Az új engedélyek számának apadásában leginkább a három- és több lakásos épületek érintettek, az ezekbe tervezett lakások a 2005. évi háromnegyedére rúgnak, míg az egylakásos épületek lakásszáma alig változott. Az új lakások építésére kiadott engedélyek száma 12,9%-kal 44.826-ra csökkent. Az épített lakások átlagos alapterülete 89 m² volt, 2 m²-rel nőtt, a fővárosban 67 m² volt az átlag, 5 m²-rel több mint az előző időszakban. Leginkább a 60 m²-nél kisebb lakások száma csökkent (26%-kal), míg legkevésbé (11%-kal) a 100 m²-nél nagyobbaké.

A budapesti új lakásoknál 36%-kal csökkent az értékesítésre épített, vállalkozói lakások száma, országos átlagban 20%-kal csökkent. Ezzel párhuzamosan 11%-kal kevesebb lakás épült természetes személy beruházásában, saját használatra.

2005-ben átlagosan 57 volt az egy projektre eső lakásszám, 2006-ra 62 lett, 2007-re 77-re emelkedett. A 2008-ra eddig előre jelzett és regisztrált projektek esetében pedig ez majdnem megduplázódott, és 147-re emelkedett. Ma Budapesten 382 újlakásprojekt van értékesítési fázisban, összesen 25.405 lakással, ebből jelenleg összesen 6.648 újlakás keresi még mindig tulajdonosát, derül ki a Budapesti Lakásprojekt Adatbázis legújabb adataiból. 2007. május végén így a fővárosi újlakáspiac átlagosan 26,1%-os eladatlaniságot mutat.

A budapesti, új építésű lakás kínálat mai négyzetméter-ár térképe



Forrás: www.ingatlan-online.com

A legtöbb projekt a XIV. kerületben valósult illetve valósul meg 2004 és 2007 között, összesen 112. A sorban utána a XIII. kerület 80 projekttel következik, majd némileg

leszakadva mögöttük a XI., a VIII., a IX., a II. és a III. kerület 60, 46, 43, 38 és 33 építkezéssel alkotja a középmezőnyt.

Az építési formák terén 2005-ben az új többszintes, többlakásos és lakóparki épületekben több lakás épült, mint új családi házakban. 2006-ban viszont 1.720 darab lakással több épült új családi házban. Több mint 4 millió m² lakóépület és 3,8 millió m² lakóépület beépítésére adtak ki új építési engedélyt 2006-ban. A lakóépületek esetében ez 9, a három- és több lakásos lakóépületeknél 21%-os visszaesést jelent. A létesítendő új nem lakóépületek alapterülete stagnálást mutat, ezen belül – az előző évhez képest – növekedett az ipari épületek aránya (34-ről 41%-ra), s jelentősen csökkent (24-ről 17%-ra) az új mezőgazdasági épületeké.

Év	A kiadott lakásépítési engedélyek száma	Az épített lakások száma	Ebből			Épített lakások átlagos alapterülete, m ²	A megszünt lakások száma	Az épített üdülő-egységek száma
			önkormányzat	jogi személyiségű gazdasági szervezet	természetes személy			
2001	47 867	28 054	183	6 255	20 833	96,6	6 572	1 128
2002	48 762	31 511	1 258	9 385	19 932	94,1	4 902	894
2003	59 241	35 543	1 394	11 102	21 866	94,8	5 587	911
2004	57 459	43 913	577	16 534	25 161	93,1	5 101	789
2005	51 490	41 084	724	18 353	20 694	86,7	4 399	971
2006	44 826	33 864	295	14 674	18 591	89,3	4 884	836

Forrás: KSH

A használt lakások piacára általánosságban elmondható, hogy leginkább a kisebb, 55 négyzetmétert nem meghaladó lakások a kelendők. Kiment a divatból a 28 négyzetméteres vagy ennél kisebb minigarzon, elvárás a legalább másfél szoba, illetve az 1+2 fél vagy a 2+1 félszobás beosztás. Viszonylag könnyebb eladni az ilyen lakást, ha műszakilag jó állapotban van, jól megközelíthető, lehetőleg belvárosban található. Egyre inkább érezhető a fővárosban és a vidéki egyetemi városokban egy újabb vásárlói réteg jelenléte. Az egyetemisták (szülei), ha megtehetik, a tanulmányok idejére főként 40-50 négyzetméteres lakásokat vásárolnak, majd a diploma megszerzése után eladják.

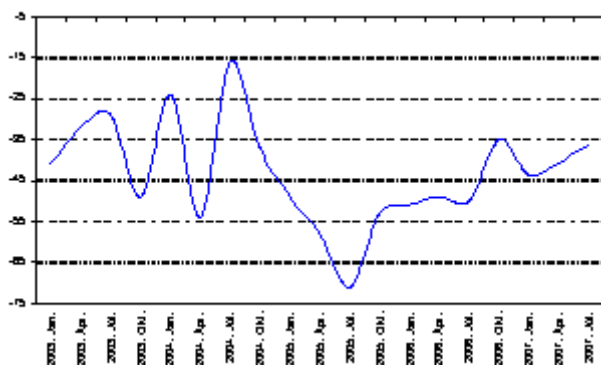
A családi házak legtöbbször a 80–150 m² közötti kategóriába esik. Érdekes, hogy az ikerházaknál nagyobb arányt képviselnek a 100 m² feletti ingatlanok, mint a családi házaknál. Ennek magyarázata az lehet, hogy ez a típus fajlagosan olcsóbb, így

ugyanazért az összegért nagyobb sorházi otthon vásárolható, s ez befolyásolja a vevők döntését. A panelek többségének mérete – a típuslakások miatt – 40–60 m² közé esik. A sorházak legnagyobb hányada, akárcsak a családi házaké 80–150 m² között ingadozik, bár átlagosan valamivel kisebbek az önálló épületeknél. Az eladott társasházi lakások közel kétharmada 40–80 m² közötti.

Az eladott új családi házak kétharmada 100–200 m² közé esik. Az ikerházak jellemzően 80–150 m²-esek, akárcsak a sorházak többsége. Az új társasházi otthonok nagy része, csakúgy, mint a használtaké, 40–80 m² közötti. Az új családi házak közt már nem találunk 400 m² fölöttieket, bár az átlagos nagyságuk (136 m²) meghaladja a használtakét. Az ikerházak maximális mérete nagyobb ugyan, az átlag azonban 20 m²-rel kisebb, mint a használtaké. Az új sorházak maximális mérete és átlaga is kisebb a használtakénál. Az új társasházi otthonok maximuma csaknem a fele a használtakénak, míg az átlag ugyanúgy 58 m².

A méret mellett/helyett egyre inkább a szobák száma kerül előtérbe a vevői döntésekkor. Az új társasházi lakásoknál például tendencia, hogy azonos alapterületen vagy a méret csupán csekély növelésével az eddig megszokotthoz képest plusz (fél)szobát alakítanak ki, javítva a lakás funkcionalitását.

A fővárosi lakáspiaci index, 2003-2007



Forrás: GKI

A 4-es metró nem csak az állomáshoz közeli ingatlanok értékét emelik, hanem a kerület déli területén található lakásokét is. Mivel így a XI. kerület tömegközlekedési ellátása jobb lesz, így szívesebben költöznek erre a területre a vásárlók.

Néhány jelentős körülmény tovább erősíti a lakosság felújítási hajlandóságát. Mindenekelőtt az energia árak rohamos emelkedése kényszeríti a háztartásokat a szükséges korszerűsítésekre.

Mára a fővárosban megközelítően 1400, országosan pedig 8-10 ezer új ingatlan áll üresen. Ez idő alatt továbbra is élénk maradt azonban az iroda-, szállodaépítés, illetve az ipari és a kereskedelmi létesítmények piaca, valamint a jó helyen lévő építési telkek iránti kereslet.

4900 lakás szűnt meg, 11%-kal több mint 2005-ben. Az előző évek tendenciájától eltérően magas (a tavalyi 8-cal szemben 15%-os) a megszűnt önkormányzati lakások aránya. Ez elsősorban annak a következménye, hogy Budapesten 500, volt önkormányzati tulajdonú lakást számoltak fel, elsősorban területrendezési okokból. Országos átlagban a lakásmegszűnések 40%-a avulásra, 38%-a lakásépítésre vezethető vissza.

A következő időszakban az új lakások építési piacán változatlanul jellemző marad az erős kínálat. A fizetőképes kereslet azonban az átmeneti gazdasági lassulás következtében nem növekszik. A folyamatban lévő építések és a kiadott építési engedélyek magas száma, valamint a dinamikus bővülő felújítás és korszerűsítés megítélésünk szerint igen kedvező esetben évi 7-10 %-os bővülést tesz lehetővé a lakásépítés és felújítás együttes piacán.

Az új lakások ára a következő 12 hónapban országos átlagban 4,6 %-kal nő, a használt ingatlanok esetében fél%-os áremelkedést vár a piac. Az AI Holding a fővárosban 4,2 %-os átlagos árnövekedésre számít. Elsősorban az új lakások áránál várható némi drágulás, éves átlagban 3-7 %-kal kerülhetnek többre, de a nagyobb méretű, jó felszereltségű lakások ára akár 10 %-kal is emelkedhet. Nem mondható el hasonló a használt ingatlanokról, hiszen esetükben csupán infláció körüli mértékben, 0,5 %-os drágulás várható. A piac telítettsége és a jelentős túlkínálat miatt az új és használt lakásokra egyaránt jellemző, hogy hosszabb idő szükséges az értékesítéshez.

Források:

Napi Gazdaság

Eston

Világgazdaság

GKI

ReSource
Colliers
KSH
Portfolio.hu
Hvg.hu
Ecostat
Jones Lang LaSalle
Otthon Centrum

2.4 A magyar jelzálog hitelezési piac helyzete, fejlettsége, a Kibocsátó versenyhelyzete

A jelzáloghitelezés a XIX. század közepén merült fel először Magyarországon. A hosszú távú hitelezés ezen formája a föld, illetve a mezőgazdaság hosszú távú finanszírozására jött létre. Kialakultak a jelzálog alapú hosszú távú finanszírozás intézményi és tőkepiaci struktúrái, megjelentek instrumentumai, a Jelzáloglevelek. A második világháborúig hatékonyan biztosították a pénzügyi közvetítés ezen formáját.

Az 1990-es években újra felvetődött a jelzáloghitelezés intézményének az újraindítása. Sokévi előkészítés után 1997. áprilisában a Parlament megalkotta a Jelzálog hitelintézeti törvényt (Jht.), amely lehetővé tette jelzálog hitelintézetek alapítását és működését, továbbá a Jelzáloglevél kibocsátási tevékenységet. Ez utóbbi tevékenység tekintetében a jelzálogbankok kizárólagosságot élveznek.

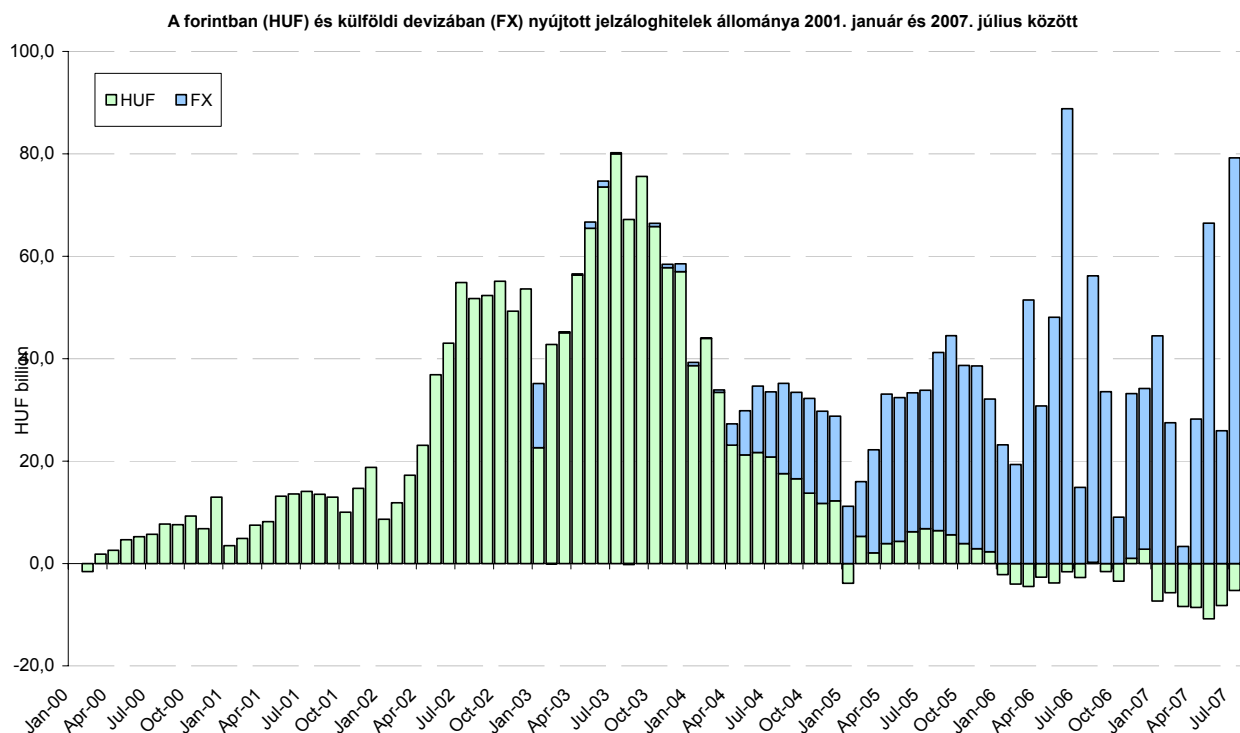
A jelzálogbankok önállóan vagy kereskedelmi bankokkal közösen, konzorciális formában nyújtanak Jelzáloghiteleket, vagy Jelzáloghitelek fedezetéül kikötött önálló zálogjogokat vásárolnak kereskedelmi bankoktól.

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

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

októberében ezen hitelek kamata a legtöbb banknál - a jelzálogbankokkal való együttműködésnek köszönhetően - 5-6% közötti volt, szemben a 12-14%-os piaci kamatokkal.

A támogatás mértékét a Kormány 2003. decemberében új alapokra helyezte, tovább szigorítva a támogatott lakáshitelek rendszerét. Az új támogatási rendszer bevezetésének hatására 2004-től már nem a támogatott forinthitelek bizonyultak a legolcsóbbnak és elkezdődött a devizahitelek térnyerése. Ez a folyamat mind a mai napig tart és különösen népszerűek a CHF-ben denominált hitelek, amelyek nominális kamatkondícióikat tekintve a legolcsóbbak. 2005-től kezdődően az újonnan kiadott lakáshitelek kb 10-15%-a volt csak hazai fizetőeszközben folyósítva, 2006-tól pedig a törlesztéseknek és az előtörlesztéseknek köszönhetően csökkenni kezdett a forint lakáshitelállomány. Ugyanakkor a piaci trendeket követve a jelzálogbankok is bővítették hitelkínálatukat devizahitelekkel, amelyeket elsősorban jelzáloglevél kibocsátással finanszíroznak.



Forrás: UniCredit Bank Hungary Zrt. Közgazdasági főosztály

Továbbra is három szereplője van a magyarországi jelzálog-hitelintézeti piacnak: az UniCredit Jelzálogbank Zrt., az FHB Jelzálogbank Nyrt., valamint az OTP Jelzálogbank Zrt.

Jelenlegi ismereteink szerint a közeljövőben továbbra sem várható újabb jelzáloghitelintézet alapítása, azonban a lakáshitelezés terén komoly versenyhelyzet alakult ki, hiszen a lakáscélú állami támogatások módosítása és a devizahitelezés térnyerése olyan helyzetet teremtett, amelynek alapján a lakáshitelezés területén a kereskedelmi bankok és egyes pénzügyi vállalkozások is versenyképes szereplői lettek a lakáshitelpiacnak. Ugyanakkor érdemes megjegyezni, hogy az új lakások vásárlására nyújtott hitelek esetében még mindig számottevő a támogatott forinthitelek részaránya, köszönhetően az itt még jelentős támogatási kedvezményeknek. A Kibocsátó esetében továbbra is jelentős kereslet van a támogatott forinthitelekre, köszönhetően annak, hogy az UniCredit Csoporton belül az új lakások vásárlóinak hitelezése a Kibocsátó speciális szakterülete.

A változó helyzetre a Kibocsátó új stratégia kialakításával reagál. A Kibocsátó számára a jövőben is hangsúlyosan fog szerepelni a refinanszírozás, előtérbe kerülve egy követelésvásárláson alapuló refinanszírozási konstrukció, melynek keretében a Kibocsátó pénzügyi vállalkozásoktól követeléseket vásárol. Véleményünk szerint a Jelzáloglevél, mint hosszútávú forrásteremtő eszköz szerepe a jövőben tovább fog növekedni. A Kibocsátó üzleti lehetőségei az UniCredit csoporthoz való csatlakozás következtében a jövőben várhatóan jelentősen növekedni fognak (nemzetközi piacokon történő megjelenés formájában is). A csoporton belüli refinanszírozási lehetőségek eddiginél erőteljesebb kihasználása mellett bővíteni kívánjuk külső partnereink számát is. Idén több új partnerrel kezdett a Kibocsátó refinanszírozási együttműködést, illetve folytat tárgyalásokat.

A lakáshitelezés mellett növekedési lehetőséget látunk a jelzáloghitelezés egyéb területein is, így a Kibocsátónál dinamikusan növekszik a termőföldhitelezés - köszönhetően a 2005-ben elindított birtokhitel programnak.

A három jelzálogbank közül a Kibocsátó már alapítása után elkezdett nem lakáscélú (üzleti ingatlan) jelzáloghitelezéssel foglalkozni. A jövőben is tovább keressük azokat az üzleti lehetőségeket, amelyek lehetővé teszik a Kibocsátó számára a „több lábbon állás” üzletpolitikájának megvalósítását.

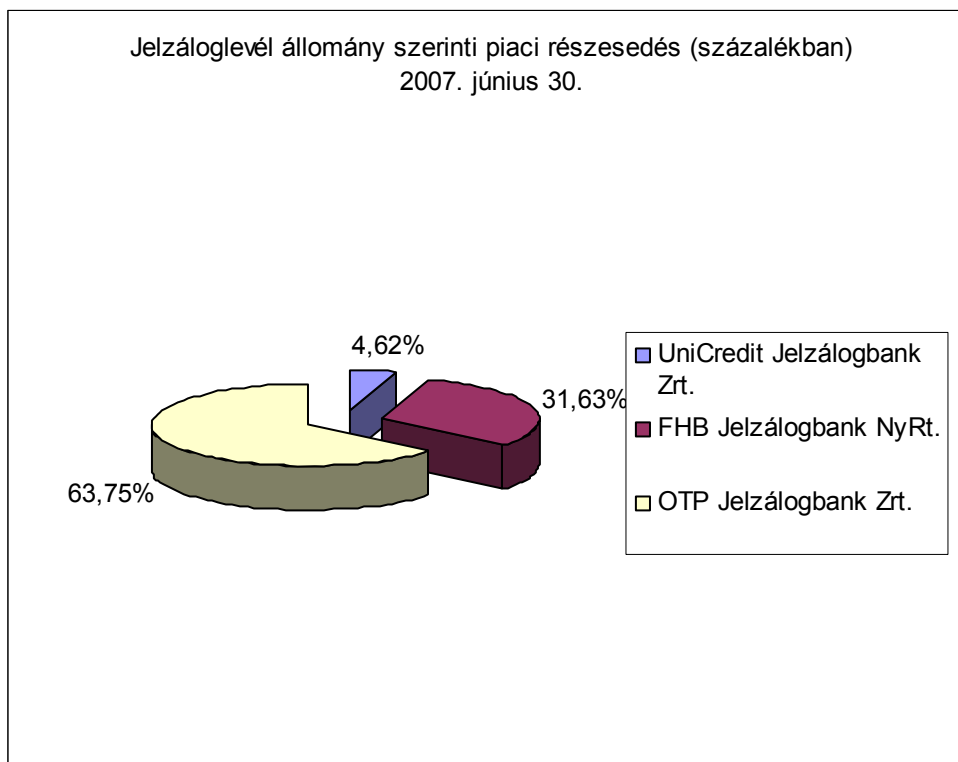
2007. június 30-án a három jelzálogbank által kibocsátott bruttó Jelzáloglevél állomány meghaladta a 70 milliárd forintot, ugyanakkor a jelzálogbankok 8 milliárd forint értékben

vásároltak vissza Jelzáloglevelet, és további Jelzáloglevél állománycsökkenés következett be az ügyfelek törlesztései miatt, 35,2 milliárd forint értékben.

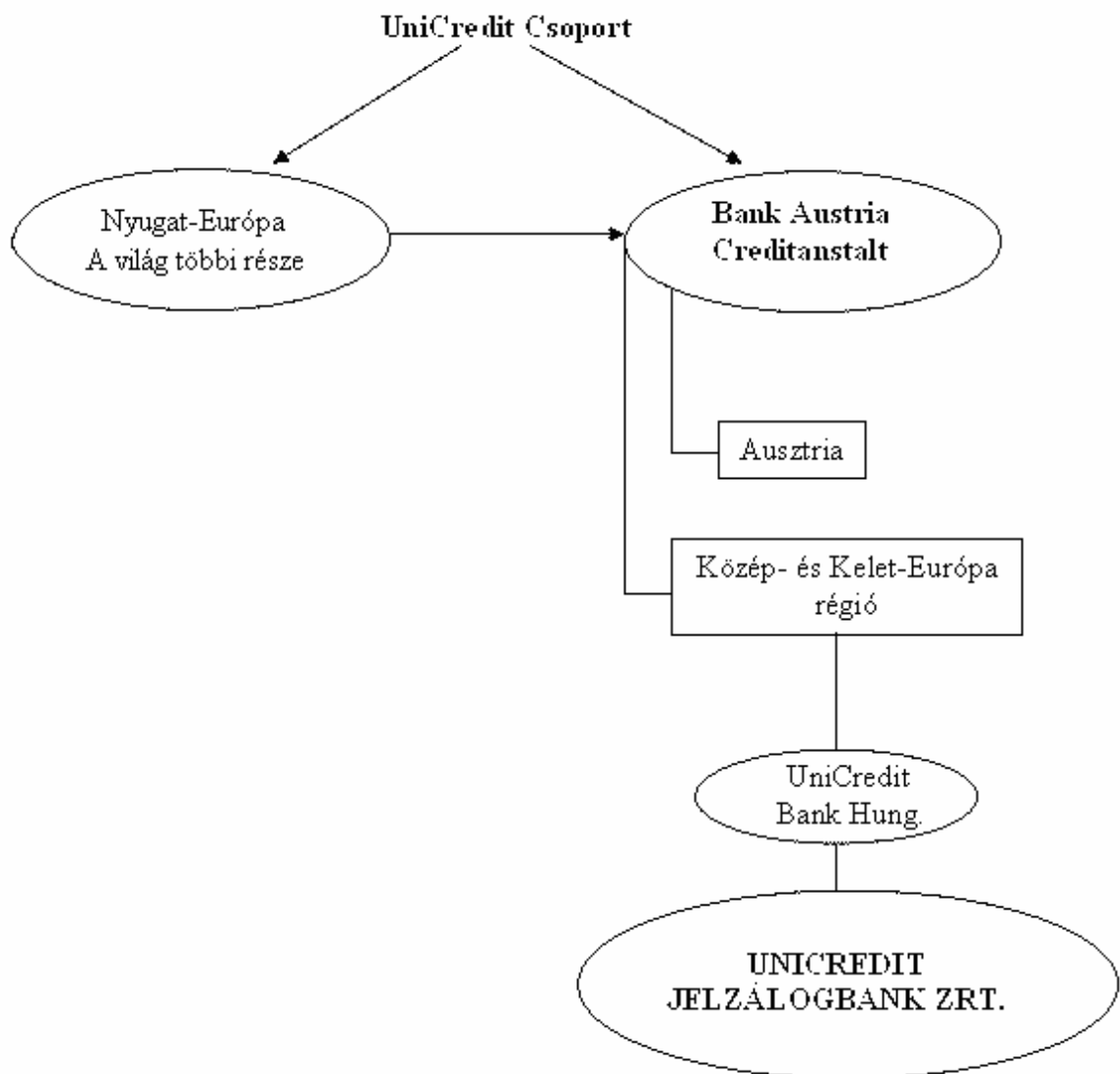
Az alábbi táblázat a 3 magyar jelzálogbank Jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedését mutatja 2004. december 31. és 2007. június 30. között.

	2004.12.31.	2005.12.31.	2006.12.31.	2007.06.30.
FHB Nyrt.	30,0%	31,5%	29,4%	31,6%
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	5,3%	5,6%	4,7%	4,6%
OTP Jelzálogbank Zrt.	64,7%	62,9%	65,9%	63,8%

Az alábbi kördiagram a 3 magyar jelzálogbank 2007. június 30-án fennálló Jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedését mutatja.



VII. A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSI CSOPORTBAN ELFOGLALT HELYE



Az UniCredit Csoport

Az UniCredit Csoport a vezető európai bankok egyike; 20 jelentős országban 7.200 fiókkal van jelen, és összesen 35 millió ügyfelének nyújt szolgáltatásokat.

Az UniCredit Csoport vezető piaci szereplő Európa szívében Bajorországban, Ausztriában és Észak-Olaszországban. Ez a térség a csoport stabilitásának forrása.

Az UniCredit Csoport a pénzügyi szolgáltatások teljes skáláját kínálja – a számlavezetéstől a lízingig, a vagyonkezeléstől a befektetési banki szolgáltatásokig – egyetlen forrásból.

Az UniCredit Csoport Közép- és Kelet-Európában

Az UniCredit csoport Közép- és Kelet-Európa bankpiacának vezető szereplője, a régióban 17 országra kiterjedő, 3.100 fiókból álló hálózatával magasan kiemelkedik a versenytársak közül.

Mérlegfőösszege és bevételei alapján is összességében a régió piacvezető bankja, mintegy kétszer nagyobb, mint az öt követő versenytársa.

A leánybankok több országban is piacvezető pozíciót foglalnak el (Horvátország, Bulgária, Lengyelország), de a régió többi országának túlnyomó részében is az első 10 legnagyobb bank között vannak.

Közép- és Kelet-Európában az UniCredit csoport 65 ezer alkalmazottja biztosítja a 24 millió ügyfele magas színvonalú kiszolgálását.

A Közép- és Kelet-európai leányvállalatok működéséért/irányításáért (Lengyelország kivételével) a Bank Austria Creditanstalt- AG, Bécs felelős, természetesen az UniCredit által felállított irányelvek alapján.

A közép-kelet-európai leányvállalatok integrációjának befejeztével az UniCredit csoport még erőteljesebben koncentrálna régióbeli működésének fejlesztésére.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. az UniCredit Csoport tagjának, a Bank Austria Creditanstalt (BA-CA) banknak a leányvállalata.

2005 végén a HVB Csoport és a BA-CA egyesült az UniCredit Csoporttal. A HVB Bank Hungary Zrt. - az UniCredit Csoport magyarországi tagjaként - 2007. január 30-án

felvette az UniCredit márkanévet. Az UniCredit Bank Magyarországon – a HVB-örökség méltó utódjaként – átfogó és rugalmas szolgáltatásokat kínál kedvező feltételekkel mind lakossági, mind vállalkozói ügyfelei – az egyéni vállalkozóktól kezdve a kis- és középvállalkozásokon át a nagy vállalatokig – számára.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt.

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

VIII. TRENDEK

A 2006. évre vonatkozó auditált éves beszámoló közzététele óta, a Kibocsátó pénzügyi kilátásai szempontjából hátrányos változások nem következtek be.

Az Alaptájékoztatók II. fejezetében bemutatott kockázati tényezők és a VI. fejezetben szereplő piaci folyamatok teljeskörűen mutatják be a Kibocsátó üzleti kilátásait leginkább befolyásoló eseményeket a közeljövő vonatkozásában.

IX. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELETI SZERVEK

A Kibocsátó irányítása többszintű, a magyarországi összevont irányítást és ellenőrzést, valamint az operatív irányítást a legfőbb döntéshozó testület az Igazgatóság, az ellenőrzését a Felügyelő Bizottság látja el. Az operatív irányítást az Igazgatóság belső tagjai látják el. A Kibocsátó vezető tisztségviselői közül - a legutolsó, 2006. évi Éves Jelentéshez kapcsolódó nyilatkozatok alapján – Radványi Ágnes külső igazgatósági tagnak volt a birtokában az UniCredit Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevél. A jelzáloglevél adatai a következők:

Megnevezés	ISIN kód	Névérték
HVBV 2009/A	HU0000650338	20.000.000,. Ft

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Igazgatóság:

Dr. Patai Mihály

az Igazgatóság elnöke, külső igazgatósági tag,
az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgatója
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Baranyai Dávid

az Igazgatóság belső tagja,
az UniCredit Jelzálogbank Zrt. vezérigazgatója
üzleti elérhetősége: 1065 Budapest, Nagymező u. 44.

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság belső tagja,
az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Gianluca Totaro

az Igazgatóság belső tagja,
az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Radványi Ágnes

az Igazgatóság külső tagja,
az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Mag. Markus Winkler

az Igazgatóság külső tagja,
az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese
üzleti elérhetősége: 1065 Budapest, Budapest, Szabadság
tér 5-6.

Mag. Reinhard Madlencnik az Igazgatóság külső tagja,

a Bank Austria Creditanstalt ingatlanfinanszírozási területének vezetője

üzleti elérhetősége: Bank Austria Creditanstalt, Bécs

Vordere Zollamtstrasse 13.

Felügyelő Bizottság:

Ralf Cymanek

a Felügyelő Bizottság elnöke,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese

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

Mag. Karin Schmidt

a Felügyelő Bizottság tagja,

a Bank Austria Creditanstalt ingatlanfinanszírozási területének vezetője

üzleti elérhetősége: Bank Austria Creditanstalt, Bécs

Vordere Zollamtstrasse 13.

Mag. Franz Wolfger

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

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

Dr. Pettkó-Szandtner Judit a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. főosztályvezetője

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

Tóth Balázs

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

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

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

X. FŐ RÉSZVÉNYESEK

A Kibocsátó részvényeinek tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

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

XI. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

1. MÉRLEGFŐÖSSZEG ÉS EREDMÉNY

A Kibocsátó 2006-ban tovább folytatta eredményes működését, 2006. december 31-én a mérlegfőösszeg csaknem 103 milliárd forintot tett ki, amihez 1,82 milliárd forint adózott eredmény kapcsolódott.

Ebben döntő szerepet játszott, hogy ismét nőtt a lakáshitelezés dinamikája, 2006. végére 32,1% -kal nőtt a kihelyezett állomány az előző évhez képest.

A tendencia 2007-ben is folytatódott, az új lakások finanszírozási állománya az év első 7 hónapjában 25%-ot meghaladóan nőtt.

A piaci igényeket követve a Kibocsátó elindította a termőföldvásárlás finanszírozási üzletágat, és az érdeklődést mutatja, hogy a kihelyezések nagysága meghaladja az 1,5 milliárd forintot.

2007. első felében tovább nőtt az eredményesség, az adózás előtti eredmény 2007. június 30-án 1,218 milliárd forintot tett ki.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint számított adózás előtti eredmény 2006. december 31-én 2,364 milliárd forint volt, amely az előző évihez képest 2,4%-os növekedést jelent.

2. A NÉGY HITELEZÉSSSEL FOGLALKOZÓ ÜZLETÁG TELJESÍTMÉNYE

2.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás

A hazai üzleti ingatlanok piaca 2006-ban változatlanul vonzó volt a külföldi befektetőknek, akik a Nyugat-Európában elérhetőnél még magasabb hozamok miatt jelentős összegben vásároltak magyar ingatlanokat. Közülük is legaktívabbak a nagy ingatlanalapok voltak, de a növekvő méretű hazai ingatlanalapok is egyre jelentősebb szerepet játszanak.

Az üzleti ingatlanfinanszírozási piac egyes szegmenseit tekintve a leglátványosabb fejlődés jelei az irodapiacon mutatkoztak: nőtt a bérbe adott terület nagysága és a kínálat bővüléséből egyértelműen látszik, hogy elindult egy középtávú kínálati ciklus. A raktár/logisztikai illetve a retail szegmens nem mutatott különösebben kiemelkedő aktivitást, a hotelek esetében azonban több jelentős projekt előkészítésének jelei mutatkoztak

A hitel portfólió 2006-ban több visszafizetés illetve az üzletág jelzálogbanki tevékenységére vonatkozó, 2006-ban elfogadott új stratégiája következtében 8%-kal visszaesett az előző év végi állományhoz képest. Az üzletág hitelállománya 2006. év végén a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 14,9%-át képviselte.

A finanszírozott objektum típusok tekintetében lényeges változás 2006-ban nem történt, megmaradt az irodák dominanciája (a portfólió 69%-a irodát finanszírozó hitel volt), a fennmaradó 31%-on pedig az ipari ingatlanok (10%), a telekfinanszírozások (8%), a hotelek (7%) ill. a bevásárló központok (6%) osztoztak.

Az ingatlanfinanszírozási üzletág által folyósított hitelek 2006. december végi állománya kizárólag hosszú lejáratú devizahitelekből állt.

Az ingatlanfinanszírozási terület bevételei 2006-ban 24%-kal múltak alul az előző évi szintet, míg a kamatjellegű bevételek 2%-kal csökkentek, addig a döntően egyszeri jutalékbevételek erőteljesen visszaestek. Ennek következtében a kamatjellegű bevételek aránya az összes bevételen belül az előző évi 59%-ról 77%-ra növekedett, a jutalékjellegű bevételek rovására.

Az üzletág hitelállománya 2007. június 30-án 12,5 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó hitelportfoliójának 14,4%-a.

2.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A Kibocsátó lakossági hitelezéssel foglalkozó területe a 2006. üzleti évben is komoly növekedést tudott produkálni. A 2004. évi 32%-os növekedési szintet 2006-ban is tudta tartani, míg azonban volumen tekintetében ez a 2004/2003-as időszakban ca. 2.700 millió forintos *nettó* növekedést takart, addig 2006/2005-ben már ca. 4.100 millió forintos *nettó* növekményt ért el a terület.

A portfólió összetételét tekintve a már említett trendeknek megfelelően oly módon alakult, hogy bár a forint-finanszírozás szinte változatlan népszerűséggel bírt, a magas lakás-vételáraknak köszönhetően a támogatott hitelrész feletti kölcsönösszeget kivétel nélkül devizában igényelték a Kibocsátó ügyfelei. Ennek az azóta is tartó növekvő trendnek következményeképpen a 2006. üzleti év végére a devizahitel-állomány aránya közel 10%-os súllyal szerepelt a Kibocsátó portfóliójában, ezen belül pedig egyértelmű svájci frank dominancia volt megfigyelhető, egy-egy euró-hitel mellett.

A lakásfinanszírozási terület 17.281 millió forint mértékű hitelállománnyal rendelkezett a tárgyalt üzleti év végén, mely állomány az összbanki portfólió 20,3%-ának felelt meg. Ugyanezen adatsoron a 2005. üzleti év végén a lakásfinanszírozási terület neve mellett 15,4% volt kimutatható. Az erőteljes arányeltolódás oka részben a már bemutatott nagymértékű nettó-portfólió növekményben, másrészt pedig a Kibocsátó egyéb üzleti területeinek a tárgyalt időszakban kisebb mértékű növekedési potenciáljában keresendő.

A portfólió minőségét illetően elmondható, hogy a területkövetelések után megképzett értékvesztési kötelezettsége portfólió-arányosan a 2005. évi 0,36%-ról 2006. év végére

0,30%-ra csökkent. Megjegyzendő továbbá, hogy ugyanezen adat a 2004. üzleti év végével 0,50%-ot tett ki. A portfólió minőségének javítása érdekében kialakításra került a collection tevékenység, mely hatékony és korszerű módszertani elemek alkalmazásával - a piacon bevett portfólió-tisztítási technikákat mellőzve - garantálja a Kibocsátó, s így a Befektetők részére mind a minimális kockázatot, mind pedig a magas jövedelmezőséget.

A Kibocsátó üzleti aktivitása töretlen, piaci reputációja nagy, mely által a legnagyobb lakóingatlan-fejlesztőkkel tud komoly üzleti potenciállal bíró fejlesztésekben partneri együttműködéseket kialakítani. A termékfejlesztés és ügyfélszolgálat, a magas devizakülföldi hiteligénylői számra való tekintettel mára már megkövetelte a csak külföldi befektetőkkel, illetve ügyfelekkel foglalkozó idegennyelvű ún. Desk-ek felállítását is.

A Kibocsátó lakásfinanszírozási területe jelen üzleti évben, azaz 2007-ben - július 31-i állapot szerint - portfóliójában már 21.736 millió forintnak megfelelő követelést tartott nyilván, ami a 2006. év végi állományt 26%-kal, volumenét tekintve pedig 4.400 millió forintot meghaladó mértékben múlta felül. Ezen állomány a banki összportfólió 24,8%-ának felel meg.

2.3 Önálló zálogjog valamint jelzáloghitel követelésvásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések (refinanszírozás)

A banki refinanszírozási üzletág a kamattámogatásos hitelek nyújtásához kapcsolódó partnerbanki együttműködésekben alapul. Két alapvető hatás érvényesült az elmúlt időszakban a jelzáloghitelek piacán, amely befolyásolta a partnerbankok hitelnyújtási tevékenységét és ezeken keresztül mérsékelte a refinanszírozásban elérhető volumeneket, ugyanakkor új üzleti kezdeményezésekre ösztönözte az üzletágot.

Az egyik hatás, hogy a kormány a költségvetési kiadások mérséklése érdekében rendelet és törvénymódosításokkal folyamatosan törekszik a kamattámogatási feltételrendszer szigorítására, az igénybevehető kedvezmények mértékének markáns csökkentésére. A másik, hogy a kereskedelmi bankok ösztönzik és kihasználják a deviza jelzáloghitelek (lakáscélú, szabadfelhasználású) iránt mutatkozó hitelfelvevői keresletet, és ez kerül kihelyezési aktivitásuk fókuszába. A magyarországi bankszektor

jelzálogalapú deviza és forint hiteleire vonatkozó központi banki adatok is - e két hatás eredőjeként - a kihelyezési struktúra folyamatos átrendeződését, a deviza hitelek növekedésének erős dinamikáját mutatják, a forint és ezen belül a kamattámogatott hitelek iránti kereslet rovására.

Ezek mellett az egyik refinanszírozott partnerbank - az ING lakossági üzletágának eladása - már annak előkészítési időszakában is a refinanszírozási igény csökkenését jelentette. A tranzakció 2006 második félévétől pedig az aktív partnerbankok – UniCredit Bank Hungary Zrt., Budapest Bank Zrt., Magyarországi Volksbank Zrt, MKB Bank Zrt. – számának tényleges csökkenését eredményezte.

A refinanszírozás számára kedvezőtlen körülmények ellensúlyozására, az elemzett piaci trendek kihasználására, a Kibocsátó más partnerbanki együttműködéseket, új üzletági kezdeményezéseket indít folyamatosan - elsősorban a követelésvásárláson alapuló devizarefinanszírozást - amelyek a 2007-es üzleti év második felében fogják meghozni az eredményeket.

A banki refinanszírozás hitelállománya a fent leírt tendenciák hatására volumenében mérsékelt csökkenést mutat, de fenntartotta - minimális kockázat mellett - azt a jövedelemtermelő képességét, amellyel meghatározóan hozzájárul a Kibocsátó eredményéhez.

A refinanszírozási terület a Kibocsátó hagyományosan legsikeresebb üzletága. A Kibocsátó eredményességét 2006-ban is alapvetően meghatározta e terület tevékenysége. Az üzletág 2006-ban megközelítőleg 40%-kal járult hozzá a Kibocsátó által elért eredményekhez. A refinanszírozott jelzáloghitelek állománya 2006-ban a teljes hitelállomány 64,6%-át tette ki.

Az üzletág hitelállománya 2007. június 30-án 52,1 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó hitelportfoliójának 60%-a.

2.4 Termőföldvásárlás finanszírozása

A Kibocsátó menedzsmentje 2006 végén döntött arról, hogy az élénkülő termőföldpiacban rejlő üzleti lehetőségeket kihasználva, elindítja a birtokhitel üzletágat.

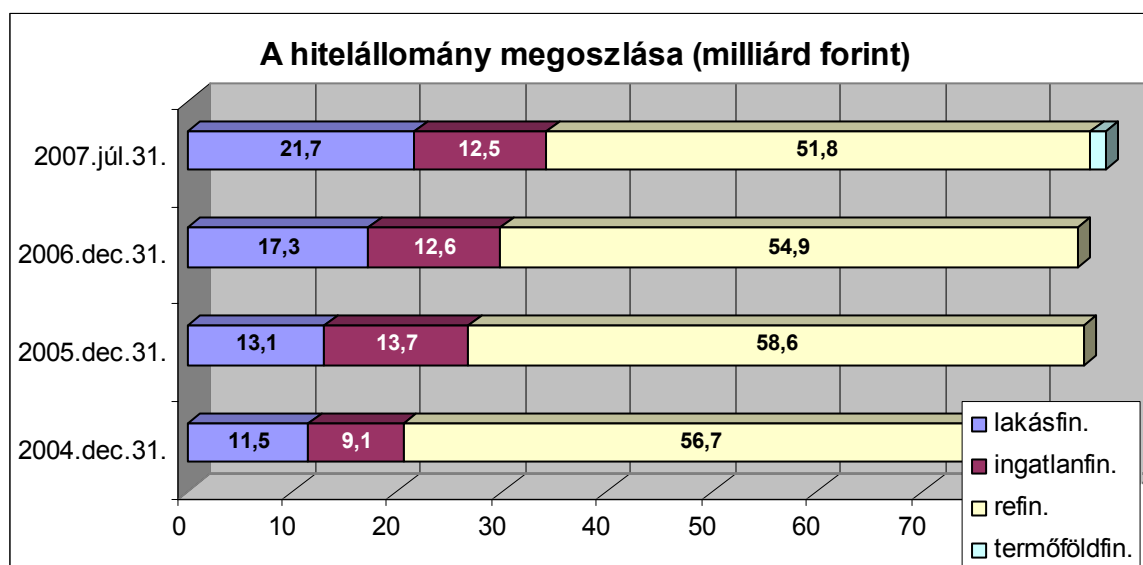
Az üzletág elindítását az alábbiakban felsorolt piaci körülmények indukálták:

- Magyarországon termelőeszközök közül ma már csak a földingatlan egyértelműen alulértékelt, így ez a befektetés kínálkozik utolsóként extraprofit elérésére.
- Az FVM vonatkozó rendelete lehetőséget biztosít a jelzálog-hitelintézetől felvett birtokfejlesztési hitel kamattámogatására.
- A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet – élénkítve a termőföld piacot – vagyoni körébe tartozó termőföldek értékesítése (pályáztatás és árverés útján) mellett döntött, figyelembe véve az elővásárlási jogosultságokat, amely abból a szempontból fontos, hogy a termőföldek valóban a mezőgazdasági termelők kezében összpontosuljanak.
- Jelenleg a termőföld ára hektáronként átlagosan 450-550 ezer forint, szemben a régi uniós tagországokban tapasztalt 2-4 millió forintos árakkal.
- Hosszútávon (elkövetkező cca. 10 év) nagy biztonsággal becsülhető, hogy a magyar és az uniós árak közelítenek egymáshoz. A magyar árak becsülhetően mindig az EU átlag alatt lesznek, mert az ország az EU perifériáján található, másrészt óriási mennyiségű jó minőségű föld áll Magyarországon rendelkezésre, míg rövidtávon a hazai termőföldek árai elérhetik a spanyol-görög és portugál árakat (fontos, hogy nem a Bécs-Brüsszel tengelyt). A prognózisból kiindulva ez az átlagos érték 1–1,2 millió Ft körül alakulhat.

Az üzletág hitelállománya a 2006. évvégi 0,1 mrd Ft-ról, 2007. június végére megközelítette az 1 milliárd forintot, amely közel tízszeres növekedést jelent.

A dinamikus növekedés pillérét a folyamatosan bővülő, mezőgazdaságban otthonosan mozgó társaságok, valamint az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött közvetítói együttműködések jelentik.

Az alábbi grafikon a Kibocsátó teljes hitelállományának üzletágankénti megoszlását mutatja 2004 és 2007. július között:



Jól látható, hogy a Kibocsátó által meghirdetett 'új lakások bankja' szlogennek megfelelően a magánszemélyek új lakás vásárlását finanszírozó üzletág 2004 és 2007. július között majdnem megduplázta hitelállományát.

Az ingatlanfinanszírozási és a refinanszírozási terület hitelportfoliója 2005 óta - az előtörlesztéseknek köszönhetően - kissé visszaesett.

A Kibocsátó 2006-ban elindított termőföldvásárlás finanszírozási üzletága több mint fél év alatt 1,5 milliárd forint értékben nyújtott hiteleket.

3. A KIBOCSÁTÓ GAZDÁLKODÁSÁT BEMUTATÓ FŐBB MÉRLEG ÉS EREDMÉNYSOROK 2007. JÚNIUS 30-ÁN

Az itt bemutatott információk a Kibocsátó 2007 első féléves, nem auditált pénzügyi beszámolójából származnak. A pénzügyi beszámoló teljes szövege a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu), és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján olvasható.

A Kibocsátó pénzügyi helyzetében, kereskedelmi pozíciójában 2007. június 30-át követően lényeges változás nem következett be.

MÉRLEG	Adatok millió forintban		Változás %
	2006.06.30	2007.06.30	
I. PÉNZESZKÖZÖK	319	3	-99,1%
II. ÁLLAMPAPÍROK	9.262	11.607	25,3%
a) forgatási célú	-	-	-
b) befektetési célú	9.262	11.607	25,3%
III. KÖVETELÉSEK	63.442	53.097	-16,3%
a) látra szóló	-	-	-
b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	63.442	53.097	-16,3%
ba) éven belüli lejáratú	5.839	880	-84,9%
bb) éven túli lejáratú	57.603	52.217	-9,4%
IV. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	26.630	34.580	29,9%
a) pénzügyi szolgáltatásból	26.630	34.580	29,9%
aa) éven belüli lejáratú	64	81	26,6%
ab) éven túli lejáratú	26.566	34.499	29,9%
b) befektetési szolgáltatásból	-	-	-
V. ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS	-	-	-
VI. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-
VII. RÉSZVÉNYEK, BEFEKTETÉSI CÉLRA	-	-	-
VIII. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	-	-	-
IX. IMMATERIÁLIS JAVAK	235	164	-30,2%
a) immateriális javak	235	164	-30,2%
b) immateriális javak érték helyesbítése	-	-	-
X. TÁRGYI ESZKÖZÖK	13	55	323,1%
a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	13	55	323,1%
b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	-	-	-
XI. SAJÁT RÉSZVÉNYEK	-	-	-
XII. EGYÉB ESZKÖZÖK	658	999	51,8%
a) Készletek	-	-	-
b) egyéb követelések	658	999	51,8%
XIII. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	628	713	13,5%
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	443	551	24,4%
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	185	162	-12,4%
c) halasztott ráfordítások	-	-	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	101.187	101.218	0,0%
Ebből			
- FORGÓESZKÖZÖK	6.880	1.963	-71,5%
- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	93.679	98.542	5,2%

		Adatok millió forintban		Változás
		2006.06.30	2007.06.30	%
	HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI			
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	16.791	16.320	-2,8%
a)	látra szóló	-	-	-
b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	16.791	16.320	-2,8%
ba)	éven belüli lejáratú	7.783	6.225	-20,0%
bb)	éven túli lejáratú	9.008	10.095	12,1%
c)	befektetési szolgáltatásból	-	-	-
	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI			
II.	KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-
	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG			
III.	FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	71.745	69.767	-2,8%
a)	kibocsátott kötvények	-	-	-
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	71.745	69.767	-2,8%
ba)	éven belüli lejáratú	6.100	0	-100,0%
bb)	éven túli lejáratú	65.645	69.767	6,3%
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	241	67	-72,2%
a)	éven belüli lejáratú	241	67	-72,2%
b)	éven túli lejáratú	-	-	-
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	3.284	3.897	18,7%
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	1.325	26	-98,0%
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1.959	3.871	97,6%
c)	halasztott bevételek	-	-	-
VI.	CÉLTARTALÉKOK	322	316	-1,9%
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	-	-	-
b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	-	-	-
c)	általános kockázati céltartalék	322	316	-1,9%
d)	egyéb céltartalék	-	-	-
VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-
VIII.	JEGYZETT TŐKE	3.000	3.000	0,0%
	JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE			
IX.	(-)	-	-	-
X.	TŐKETARTALÉK	783	783	0,0%
XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	381	563	47,8%
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	3.649	5.287	44,9%
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-	-
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-	-	-
a)	értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	991	1.218	22,9%
FORRÁSOK ÖSSZESEN		101.187	101.218	0,0%
Ebből				
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	14.124	6.292	-55,5%
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	74.654	79.861	7,0%
	- SAJÁT TŐKE	8.804	10.851	23,3%

EREDMÉNYKIMUTATÁS

 Adatok millió forintban Változás %
 2006.06.30 2007.06.30

1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	4.597	4.996	8,7%
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	301	451	49,8%
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	4.296	4.545	5,8%
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	3.326	3.447	3,6%
Kamatkülönbözet (1-2)	1.271	1.549	21,9%
3. Bevételek értékpapírokból	-	-	-
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	169	159	-5,9%
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	169	159	-5,9%
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételét)	-	-	-
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	16	86	437,5%
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	7	27	285,7%
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	9	59	555,6%
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)	239	213	-10,9%
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	257	245	-4,7%
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	18	32	77,8%
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	-	-	-
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	-	-	-
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	2	9	350,0%
8. Általános igazgatási költségek	348	397	14,1%
a) személyi jellegű ráfordítások	230	257	11,7%
aa) bérköltség	164	181	10,4%
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	9	12	33,3%
ac) bérjárulékok	57	64	12,3%
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	118	140	18,6%
9. Értécsökkenési leírás	69	83	20,3%
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	151	125	-17,2%
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	-	-	-
b) egyéb ráfordítások	151	125	-17,2%
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	182	55	-69,8%
a) értékvesztés követelések után	182	55	-69,8%
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	-	-	-
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	76	34	-55,3%
a) értékvesztés visszairás követelések után	76	34	-55,3%
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	-	-	-
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-	-
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	991	1.218	22,9%
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	991	1.218	22,9%
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	-	-	-
18. Rendkívüli eredmény	-	-	-
19. Adózás előtti eredmény	991	1.218	22,9%
21. Adózott eredmény	-	-	-
25. Mérleg szerinti eredmény	991	1.218	22,9%

XII. BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK

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

XIII. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

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

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

A Kibocsátó önálló zálogjog vásárlási keretmegállapodást kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, melynek keretében rendszeresen vásárol – elsősorban állami kamattámogatással nyújtott – lakáscélú hiteleket.

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

- az UniCredit Bank Hungary Zrt. jelzáloghitelt nyújt,
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerinti önálló jelzálogjogot alapít
- a Kibocsátó – az UniCredit Bank Hungary Zrt. visszavásárlási kötelezettsége mellett – megvásárolja a kereskedelmi bank által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek.
- a Kibocsátó a devizában nyilvántartott hitelügyleteinek forrását jelentős részben az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött hitelszerződések alapján felvett kölcsönök révén biztosítja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott devizahitelek összege a 2007. június 30-i állapot szerint mintegy 41 millió euró.

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

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

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

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

XV. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

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

Az Alaptájékoztatók, valamint az Alaptájékoztatókban hivatkozott - a Kibocsátó által készített - dokumentumok és a társasági iratok előzetes írásbeli bejelentést követően – egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon - megtekinthetők a Kibocsátó – 1065 Budapest, Nagymező u. 44. szám alatti - székhelyén.

Az Alaptájékoztatók valamint az éves jelentések és gyorsjelentések a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.unicreditbank.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján is megtekinthetők.

XVI. A JELZÁLOGLEVÉL PROGRAM BEMUTATÁSA

1. A TŐZSDEI JELZÁLOGLEVELEK

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

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

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

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

A Kibocsátó Igazgatósága azonban 2007. augusztus 28-án kelt 5/2007. számú határozatával elhatározta, hogy a Jelzáloglevél Program keretében nyilvánosan kibocsátott, 2 évesnél hosszabb futamidejű, 100 millió Ft névértéket meghaladó, Ft-ban denominált Jelzáloglevél sorozatokat, valamint azon két évesnél rövidebb futamidejű Jelzálogleveleket, amelyekről a Kibocsátó Eszköz-Forrás Bizottsága úgy dönt, hogy Tőzsdei Jelzáloglevélként kívánja forgalomba hozni, bevezeti a BÉT-re.

A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

Kibocsátó és Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A jelen Kibocsátási Program keretében kibocsátott Jelzáloglevelek a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetést kezdeményező döntéséről szóló határozata: a Kibocsátó Igazgatóságának 2007. augusztus 28-án kelt 5/2007. számú Igazgatósági határozata.

Budapest, 2007. október 17.

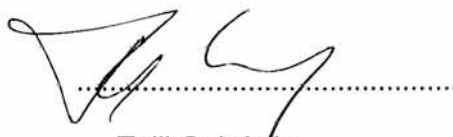
Kibocsátó:

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.



Baranyai Dávid

Vezérigazgató



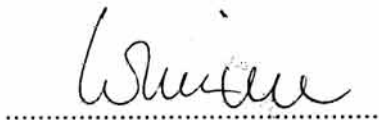
Tölly Gabriella

Ügyvezető Igazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.

Vezető Forgalmazó:

UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŪEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

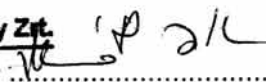


Markus Winkler

Vezérigazgató-helyettes

UniCredit Bank Hungary Zrt.

44.



Horváth István

Ügyvezető Igazgató

2. A NYILVÁNOS JELZÁLOGLEVELEK

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

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

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

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

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

3. JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

A következő fejezet a Jelzáloglevél Program feltételeiről nyújt tájékoztatást és a Jelzáloglevél Programba tartozó egyes Sorozatok és Részletek tekintetében tartalmaz általános információkat, mind a Tőzsdei Jelzáloglevelek, mind a Nyilvános Jelzáloglevelek tekintetében. Az alábbi összefoglalás a jelen Alaptájékoztatók egyéb vonatkozó részeivel együtt értelmezendő és mindkét Alaptájékoztatóra vonatkozik. Az egyes Sorozatok részletes feltételeit a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

Kibocsátó

UniCredit Jelzálogbank Zrt. (1065 Budapest, Nagymező utca 44.)

Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága az 5/2007. (2007. augusztus 28.) számú határozatával felhatalmazást adott a Jelzáloglevél Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára, illetve Tőzsdei Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

Hirdetmények és értesítések

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos valamennyi értesítés (ideértve a jelen Alaptájékoztatók, a Végleges Feltételek, a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha azt a Kibocsátó a saját, a Vezető Forgalmazó valamint a BÉT honlapján (www.jelzalogbank.hu, www.unicreditbank.hu, www.bet.hu) közzéteszi.

Jelzáloglevél Program

Megnevezése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forintos Jelzáloglevél Programja

Keretösszege

50.000.000.000 Ft (Ötvenmilliárd forint) - a Jelzáloglevelek forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott össznévértéke alapján.

Program Vezető Forgalmazó

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

Program Szervező

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

Az UniCredit Bank Hungary Zrt., mint a kamat és tőkefizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya munkaidőben megtekinthető a Kibocsátó székhelyén. A Jelzáloglevél-tulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

Jelzáloglevelek

Típusa

A Jelzáloglevelek névre szóló értékpapírok.

Megjelenési formája

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

A Jelzáloglevelek jellege

A Jelzáloglevelek a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, a Jht. 14. §-a szerint fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása, vagy az ellene indított

végrehajtási eljárás során a Jht. 20. § és 21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek az alábbiak szerint:

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

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

Elévülés

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

Irányadó jog és illetékesség

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

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

Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

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

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

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

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

A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása

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

Futamidő

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

A Jelzáloglevelek névértéke

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

Központi Értékpapírszámla Vezetője

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

Jelzáloglevelek forgalomba hozatala

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

A forgalomba hozatal módja

A jelen Jelzáloglevél Program keretében a Jelzáloglevelek nyilvánosan vagy a BÉT-re történő bevezetés útján hozhatók forgalomba. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás, vagy aukciós eljárás, folyamatos forgalomba hozatal, vagy adagolt kibocsátás útján.

A forgalomba hozatalok pénzneme

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

Árfolyam

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

Forgalomba hozatali ár

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

Forgalomba hozatali dokumentumok

A Jelzáloglevél Program feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közlése a forgalomba hozott értékpapír befektetői számára a magyar jogszabályok szerint kötelező, és amely a Felügyelet számára benyújtásra kerül, a jelen Alaptájékoztatók tartalmazzák. Az egyes Sorozatokban vagy Részletekben

forgalomba hozott Jelzáloglevelek vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

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 Jelzáloglevél Program hatálya alá tartozó bármely további forgalomba hozatalhoz a Jelzáloglevél Program ideje alatt nem szükséges a Felügyelet engedélye. Ilyen további forgalomba hozatalok esetén a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel összhangban az adott forgalomba hozatal kezdő napját megelőzően a forgalomba hozatal egyedi adatait tartalmazó Végleges Feltételek benyújtásával a Felügyeletet tájékoztatja, a Végleges Feltételeket nyilvánosságra hozza.

A befizetett összeg

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

Visszatérítés

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

Értékpapír-számla

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

Elszámolási nap

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

Értékesítési Korlátozások

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

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, vagy Részletben forgalomba hozott Jelzáloglevelek tekintetében.

Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

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 kamatmegállapítás módja állandó. A kamatperiódusokra és a kamatokra vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

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 esedékessé 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 értékpapír számla igazolásnak a Jelzáloglevél feltételeknek megfelelő további bemutatása esetén az adott fizetést teljesítik, azzal a kikötéssel, hogy az ilyen fizetést ténylegesen teljesítik az ilyen bemutatás alkalmával. A jelen Jelzáloglevél feltételekben

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

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

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

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

kell osztani 365-tel, vagy, ha az adott Kamatfizetési Időszak valamely része szökőévre esik, úgy

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

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

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

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

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

"Kamatmeghatározási 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 meghatároznak.

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

"Meghatározott Névérték" a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Jelzáloglevél névérték.

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

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

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

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

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

A jelen Jelzáloglevél feltétel alkalmazása és értelmezése során a **"Munkanap"** olyan napot jelöl, melyen Budapesten és bármely, a vonatkozó Végleges Feltételekben

említett további kereskedelmi központban a kereskedelmi bankok és a valutapiacok pénzügyi elszámolásokat végeznek és az ilyen nap a Fizető Megbízottnál is Munkanapnak számít.

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

Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

a) A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatlába

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

b) A Kamatösszeg megállapítása

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

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

c) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja

A Kamatösszeg esedékes

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

- (ii) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítás Kezdőnapja után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal, vagy más időszakkal megegyező időszak után következik be ("**Meghatározott Időszak**").

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

Változó Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása

a) Változó Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába

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

b) Kamatláb meghatározása

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

c) Képernyőoldalas Kamatmeghatározás a Változó Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozóan

Ahol a vonatkozó Végleges Feltételek a Kamatláb meghatározásának módjaként egy képernyőoldal hivatkozást ír elő ("**Képernyőoldalas Kamatmeghatározás**"), ott az egyes Kamatfizetési Időszakokra számított Kamatláb, az alábbiakban előírtak megtartása mellett, az Alkalmazandó Képernyőoldalon a Kamatmeghatározási Napon megjelenő adat alapján, a releváns referencia kamatlábra adott ajánlat (amely egy %-ban kifejezett éves ráta) mértékének felel

meg, növelve vagy csökkentve (a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint) a Kamatfelárral. Amennyiben az Alkalmazandó Képernyőoldal, vagy a referencia kamatláb nem elérhető, úgy a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek ilyen esetekre vonatkozó előírásai az irányadóak.

d) Minimális és/vagy maximális Kamatláb

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

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

e) A Kamatösszegek megállapítása

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

f) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja

A Kamatösszeg esedékes:

(i) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon („**Kamatfizetési Nap**”), vagy

(ii) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincsen(ek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítás Kezdőnapja után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal, vagy más időszakkal megegyező időszak után következik be ("**Meghatározott Időszak**").

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

Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről:

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

Felhalmozott Kamat

Az egyes 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.

Diszkont Jelzáloglevelek

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

Sinking-fund kötvények

A tőketörlesztés a Végleges Feltételekben meghatározott módon történik.

Késedelmi Kamat

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

Kifizetések

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

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

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

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

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

Munkaszüneti Napok

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

Visszavásárlás

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

Visszaváltás és opciók

a)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 tartalmazzák. A visszaváltási jog gyakorlását a Kibocsátó értesítésében közli.

A Jelzáloglevelet, amennyiben az alábbi b, c, pontoknak megfelelően lejárat előtt nem került visszaváltásra vagy érvénytelenítésre, a Kibocsátó az Okiratban meghatározott

tőketörlesztési napon(okon), vagy Lejárat Napján törleszti, vagy visszaváltja a vonatkozó Végleges Feltételekben vagy az Okiratban meghatározott törlesztési értéken, vagy Lejáratkori Visszaváltási Értéken, illetve az abban meghatározott módon.

b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) *Diszkont Jelzáloglevél*

- (A) Bármely Diszkont Jelzáloglevélre vonatkozóan fizetendő lejárat előtti visszaváltási összeg ("**Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg**"), amely Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg indexhez és/vagy formulához nem kötődik, a Jelzáloglevél "**Amortizált Névérték Összegével**" (a számításra vonatkozó eljárás ismertetése alább található) egyenlő, kivéve amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek eltérően rendelkeznek.
- (B) A (C) albekezdés rendelkezéseinek figyelembe vételével, az ilyen Jelzáloglevelek Amortizált Névérték Összege a Lejárat Napon esedékes Végső Visszaváltási Összegnek az "Amortizációs Hozammal" megegyező éves rátával diszkontált (évente tőkésített) összege. Az Amortizációs Hozam, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként nem rendelkeznek, az a ráta, amely a Kibocsátási Napon a kibocsátási árra történő diszkontálás eredményeképp a Jelzáloglevelek kibocsátási árával egyenlő Amortizált Névértéket eredményezne. Aukciós értékesítés esetén, ha az aukció során a Jelzáloglevelek különböző árfolyamon kerülnek értékesítésre, akkor az értékesített Jelzáloglevelek átlag ára tekintendő kibocsátási árnak. A kibocsátási átlagár összegéről a Kibocsátó értesítést tesz közzé a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.
- (C) Amennyiben a Jelzáloglevél Lejárat Előtti Visszaváltási Összege esedékessé és fizetendővé válik, de esedékességkor nem kerül kifizetésre, a Kibocsátó az Esedékesség napja és a Kifizetési nap

közötti időszakra késedelmi kamatot fizet jelen Jelzáloglevél feltételek „Késedelmi kamat” pontjában leírtak szerint.

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

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

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

c) A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás

Amennyiben a Kibocsátó számára a vonatkozó Végleges Feltételek visszaváltási lehetőséget határoznak 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 feltűntetik a visszaváltásra meghatározott dátumot), a választott visszaváltási napon ("**Választott Visszaváltási Napon**") visszaválthatja az adott Sorozatba tartozó forgalomban lévő valamennyi Jelzáloglevelet a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott, választott visszaváltási összeg(ek) ("**Választott Visszaváltási Összeg**"), valamint a vonatkozó Választott Visszaváltási Napig (de azt nem beleértve) felhalmozott kamatok (ha van ilyen) megfizetésével.

Érvénytelenítés

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

megszűnéséről. Ezt követően a Központi Értékpapír-számla Vezetője, illetve a Központi Értéktár érvényteleníti a Jelzálogleveleket és az Okiratot.

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

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

4. ADÓZÁS

Az alábbi megjegyzések általános jellegűek és a 2006. szeptember 1-én hatályba lépett magyar jogszabályokon és joggyakorlaton alapulnak. Az összefoglaló pusztán az alapvető magyar adójogi következmények tekintetében nyújt tájékoztatást.

Az alábbiakban foglaltak általános tájékoztatási célból készültek, és nem tekinthetők sem jogi, sem adótanácsnak egyetlen belföldi illetőségű vagy külföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonos vonatkozásában sem. Ennek megfelelően a lehetséges befektetők az egyedi körülmények alapján csak a saját adószakértőjükkel való konzultáció után nyerhetnek tényleges képet az általános adózási következményekről, ideértve különösen a Jelzáloglevelek megszerzésének, tulajdonlásának és átruházásának a magyarországi jogszabályok és joggyakorlat szerinti következményeit. A Jelzáloglevelek külföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonosok által történő megszerzése, illetve azok kamattartalma a Jelzáloglevél-tulajdonosok illetőség szerinti országában további adókötelezettséget válthat ki - melynek során értelemszerűen figyelembe veendő az érvényben levő, kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények -, amellyel jelen összefoglaló nem foglalkozik.

4.1 Belföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása

4.1.1 Kamatjövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

Amennyiben egy belföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonos a társasági adó alanya és a Kibocsátótól származó kamatjövedelemre jogosult, az ilyen jövedelem kapott kamatnak

fog minősülni és növeli a Jelzáloglevél-tulajdonos adózás előtti eredményét, amely társasági adó növekedést eredményezhet. A Jelzáloglevél-tulajdonos egyéb éves jövedelmeivel együtt számított társasági adó alapja a társasági adó törvény általános szabályai szerinti 16 %-os adókulccsal, továbbá az ezt 2006. szeptember 1-jétől kiegészítő különadó 4 %-os kulcsával adózik.

Jelzáloglevelek forgalomba hozatala esetén, a kettős könyvvitelt vezető Jelzáloglevél-tulajdonosnál, az időarányos éves kamattartalom elhatárolandó. Az adott évben bevételként elszámolt kamat a társasági adó törvény hatálya alá tartozó belföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonosnál az adott évben része az adóalapnak.

Természetes személyek

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

A kamat címén fizetett bevételből – ha az a Jelzáloglevél megszerzését követően elsőként megszerzett kamat – levonható a Jelzáloglevél megszerzésére fordított kiadás részeként a Jelzáloglevél vételárában a Jelzáloglevél szerzéséig megfizetett, a Jelzáloglevél feltételei szerint meghatározott, kiszámított felhalmozódott kamat azzal, hogy az így levont összeg a Jelzáloglevél átruházásakor, beváltásakor, illetőleg visszaváltásakor a Jelzáloglevél megszerzésére fordított értéként (lásd: alábbi 4.1.2 pont) nem vehető figyelembe.

A jogszabály által biztosított átmeneti szabály értelmében azonban – a fentiekől eltérően – amennyiben a kamatjövedelem keletkezésének alapjául szolgáló ügyletet, szerződést 2006. augusztus 31-ét megelőzően megkötötték, az ügylet, szerződés alapján 2006. augusztus 31-ét követően elsőként megszerzett kamatbevételekre a 2006. augusztus 31-én hatályos adózási szabályok vonatkoznak, amelyek értelmében a nyilvánosan forgalmazott Jelzáloglevelek kamatából származó jövedelem után az adó mértéke 0 %.

4.1.2 Tőkejövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

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

Természetes személyek

A belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonos esetében a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott Jelzáloglevelek átruházása, beváltása, illetőleg visszaváltása ellenében megszerzett bevételnek az a része, amely meghaladja a Jelzáloglevelek megszerzésére fordított érték és a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó járulékos költségek (pl. a forgalmazó részére a Jelzáloglevél eladás és vétele során megfizetett költségek) együttes összegét, kamatnak minősül és ennek megfelelően 20 %-os kulccsal adózik. Az adót a Jelzáloglevelek alapján teljesítendő kifizetésekből az általános szabályok szerint a kifizető vonja le, fizeti meg és vallja be.

A 2006. szeptember 1-ét megelőzően megszerzett Jelzáloglevelek esetében – a fentiekől eltérően – a 2006. augusztus 31-én hatályos következő szabályok alkalmazandók: A 2006. szeptember 1-ét megelőzően megszerzett Jelzáloglevelek átruházása ellenében megszerzett bevételnek az a része, amely meghaladja a Jelzáloglevelek megszerzésére fordított érték és a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét, árfolyamnyereségnek minősül, amennyiben a személyi jövedelemadóról szóló törvény nem minősíti kamatnak. Az árfolyamnyereségből származó jövedelem után az adó mértéke 25 %. Kamatnak minősül a Jelzáloglevelek nyilvános forgalmazása során a kamat helyett elért árfolyamnyereség (diszkont jelzáloglevél), melyet így a 2006. szeptember 1-ét megelőzően megszerzett Jelzáloglevelek esetében 0 %-os adó terhel.

4.1.3 Vagyonátruházási adó/illeték

Magyarországon a Jelzáloglevelekkel kapcsolatos adásvétel vagy egyéb rendelkezés nem esik vagyonátruházási adó-vagy illetékfizetési kötelezettség alá.

4.2 Külföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása

4.2.1 Kamatjövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

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

Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonosok esetében a kamatból származó jövedelem utáni adókötelezettségek az alábbi eltérésekkel a fenti 4.1.1 pontban foglaltak szerint alakulnak.

Amennyiben Magyarország és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonos állama között van hatályos egyezmény a kettős adóztatás elkerüléséről, a Jelzáloglevél-tulajdonos részére kifizetett jövedelemre a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény rendelkezéseit kell alkalmazni. A kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményben foglaltakat a Kibocsátó csak abban az esetben jogosult alkalmazni, amennyiben a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonos évente az adott évi első kifizetést megelőzően, illetve illetőségének változását követő első kifizetést megelőzően a Számlavezetőnek átadja az illetékessége országának 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-tulajdonos jogosult az általános mérték és az egyezmény szerinti mérték közötti különbözetet visszaigényelni az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságánál.

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.

4.2.2 Tőkejövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

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

Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonos esetében a Jelzáloglevelek értékesítésén realizált nyereség – a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményekre, valamint a megtakarítási irányelvre vonatkozóan a fenti 4.1.2 pontban ismertetett eltérésekkel – a belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonosokra vonatkozó szabályokkal azonos módon adózik.

5. AUKCIÓS SZABÁLYOK

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

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

A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. (UCB, Vezető Forgalmazó) a Jelzáloglevelek aukcióját az UniCredit Bank Hungary Zrt.-n keresztül (Nyilvános Jelzáloglevelek esetén), vagy a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Aukciós Rendszerén (Tőzsdei Jelzáloglevelek 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 tartalmazzák.

Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása

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

Befizetés módja

A kibocsátás során Jelzálogleveleket vásárló befektetők a Jelzáloglevelek vételárát a Vezető Forgalmazó Végleges Feltételekben meghatározott bankszámlájára való készpénzes befizetéssel, vagy átutalással teljesíthetik. A befektetők a megvásárolt Jelzálogleveleknek 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 részletezik.

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

6. A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

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

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

A Jegyzési Vásárlási Ajánlatok benyújtása, a befizetés módja

A befektetők Jegyzési Vásárlási Ajánlatukat a jelen Végleges Feltételekhez csatolt jegyzési ív benyújtásával tehetik meg ...év...hónap...nap [időpont meghatározandó] és ...év...hónap...nap[időpont meghatározandó] között ("**Jegyzés Ideje**") a jegyzési helyek nyitvatartási idejében, a pénztári órák alatt. Az utolsó jegyzési napon, ...év...hónap...nap [időpont meghatározandó]-én ... óráig [időpont meghatározandó] nyújthatók be

jegyzések. A kibocsátó 3 jegyzési nap elteltével dönthet a jegyzés lezárásáról, amennyiben a felkínált Jelzáloglevél lejegyzésre került. Az Ajánlat benyújtása történhet személyesen vagy, amennyiben a jegyző már rendelkezik az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél érvényes ügyfél- vagy folyószámlával, és értékpapírszámlával, az esetben meghatalmazott útján is.

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

Azon befektetők részére, akik nem rendelkeznek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél a jegyzési 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 ajánlat, ha az ajánlattevő már rendelkezik érvényes számlákkal az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél.

Meghatalmazott útján történő eljárás esetében a meghatalmazott köteles benyújtani a magyar nyelvű meghatalmazását, illetve idegen nyelven készült meghatalmazás esetében a hiteles fordítást is. A külföldön kiállított okiratba foglalt meghatalmazást a kiállítás helye szerint illetékes magyar külképviseleti hatósággal (nagykövetség, konzulátus) kell hitelesíttetni, vagy a külföldi közjegyző előtt aláírt okiratot a közjegyző közjegyzői minőségét igazoló felülhitelesítési záradékkal (apostille-lal) kell ellátni a Hágai Egyezmény előírásainak megfelelően. A Magyar Köztársaságnak bizonyos államokkal léteznek kétoldalú egyezményei, amelyek a külföldön kiállított meghatalmazások tekintetében nem kívánják meg sem a hitelesítést vagy felülhitelesítést, sem a Hágai Egyezmény alkalmazását, csak a közjegyzői aláírás-hitelesítést. Ezen egyezmények és az ilyen meghatalmazások tartalmi és formai kellékéről a jegyző köteles a meghatalmazás kiállításakor elégséges bizonyítékkal szolgálni, amennyiben él a kétoldalú egyezmény nyújtotta könnyítéssel. Az egyezményes államok felsorolását a 8001/1995 (IK.8) IM tájékoztató Függelékének 1. fejezete tartalmazza.

A Jegyzési Ajánlatok Érvényessége

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

Allokáció

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

Az értékpapírok jóváírása

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

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

7. A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA ÉS AZ ABBAN SZEREPLŐ INFORMÁCIÓK

7.1 A Végleges Feltételek formája Tőzsdei Jelzáloglevelek esetén

[dátum]

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

[] össznévértékû, névre szóló [fix/változó kamatozású/diszkont] Jelzáloglevelek nyilvános forgalombahozatala az 50.000.000.000 Ft keretösszegű Jelzáloglevél Program keretében

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

[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 eltérhetnek.

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| (1) | Kibocsátó: | UNICREDIT JELZÁLOGBANK
ZRT.
1065 Budapest, Nagymező u.
44. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése: | [•] |
| | (ii) A Részlet száma: | [•] |
| (3) | A kibocsátás devizaneme: | |
| (4) | Össznévérték: | |
| | (i) Sorozat: | [•] |
| | (ii) Részlet száma: | [•] |

- (5) [Minimális Forgalomba Hozatali Ár:] [•]
- (6) Jelzáloglevelek száma / névértéke:
Részlet száma: [•] db / [•] Ft
- (7) (i) Forgalomba hozatal napja: [•]
Részlet száma: [•]
(ii) Kamatszámítási Kezdőnap: [•]
Részlet száma: [•]
(iii) Elszámolási Nap: [•]
Részlet száma: [•]
(iv) Értéknap
Részlet száma: [•]
- (8) Lejárat Nap: [•]
- (9) Futamidő: [•]
- (10) Kamatláb: [[•] % fix kamatláb]
[[referencia kamatláb] +/- [•]
%változó kamatláb]
[Diszkontjelzáloglevelek]
(további részletek alább meghatározottak)
- (11) A Jelzáloglevelek visszaváltásának /
lejáratkori visszaváltásának alapja: [•]
- (12) A forgalomba hozatal jellege: Nyilvános
- (13) Tőzsdei bevezetés: A Kibocsátó kérelmezi a
Jelzáloglevelek bevezetését a
BÉT-re.
- (14) A forgalomba hozatal módja: [Aukció / jegyzés útján].
- (15) Közreműködők:
(i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei UniCredit Bank Hungary Zrt.

Bevezető, Fizető Megbízott:

(1054 Budapest, Szabadság
tér 5-6.)

[•]

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL)

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

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

- (ix) [Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a „referencia Bankok”] [meghatározandó]
- (x) Referencia Kamatláb: [BUBOR / egyéb (részletezendő)]
- (xi) Megfelelő összeg: [•]
- (xii) Kamatfelár (ak): évi [+/-][•] %
- (xiii) [Minimális Kamatláb:] évi [•] %
- (xiv) [Maximális Kamatláb:] évi [•] %
- (xv) A Kamatláb mértéke: [•] –től [•] –ig a kamatláb [•]%
- (xvi) [Felhalmozott kamat:] [A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
- (xvii) Kamatbázis: [•]
- (xviii) [Kamatszorzó:] [•]
- (xvii) Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól: [•]
- (18) **Diszkontjelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó / N/A] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)

- (i) Amortizációs Hozam: [•] % évente
- (ii) Kamatbázis: [•]
- (iii) Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [•]

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

Kibocsátó:

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Vezető Forgalmazó:

UNICREDIT BANK HUNGARY
ZRT.

FEDEZETEK

A Jelzálogtörvény 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

7.2 A Végleges Feltételek formája Nyilvános Jelzáloglevelek esetén

[dátum]

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

[] össznévértékű, névre szóló [fix/változó kamatozású/diszkont] Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatala az 50.000.000.000 Ft keretösszegű Jelzáloglevél Program keretében

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

[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 eltérhetnek.

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| (1) | Kibocsátó: | UNICREDIT JELZÁLOGBANK
ZRT.

1065 Budapest, Nagymező u.
44. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése: | [•] |
| | (ii) A Részlet száma: | [•] |
| (3) | A kibocsátás devizaneme: | |
| (4) | Össznévérték: | |
| | (i) Sorozat: | [•] |

- (ii) Részlet száma: [•]
- (5) [Minimális Forgalomba Hozatali Ár:] [•]
- (6) Jelzáloglevelek száma / névértéke:
Részlet száma: [•] db / [•] Ft
- (7) (i) Forgalomba hozatal napja: [•]
Részlet száma: [•]
(ii) Kamatszámítási Kezdőnap: [•]
Részlet száma: [•]
(iii) Elszámolási Nap: [•]
Részlet száma: [•]
(iv) Értéknap
Részlet száma: [•]
- (8) Lejárat Nap: [•]
- (9) Futamidő: [•]
- (10) Kamatláb: [[•] % fix kamatláb]
[[referencia kamatláb] +/- [•]
%változó kamatláb]
[Diszkontjelzáloglevelek]
(további részletek alább meghatározottak)
- (11) A Jelzáloglevelek visszaváltásának /
lejáratkori visszaváltásának alapja: [•]
- (12) A forgalomba hozatal jellege: Nyilvános
- (13) Tőzsdei bevezetés: A Kibocsátó nem kérelmezi a
Jelzáloglevelek tőzsdei
bevezetését.
- (14) A forgalomba hozatal módja: [Aukció / jegyzés útján].
- (15) Közreműködők:

(i) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető, Fizető Megbízott:	UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) [•]
--	---

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMATFIZETÉSRE KERÜL)

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

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

		vagy a „Referencia Bankok”] [meghatározandó]
(ix)	[Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a „referencia Bankok”]	
(x)	Referencia Kamatláb:	[BUBOR / egyéb (részletezendő)]
(xi)	Megfelelő összeg:	[•]
(xii)	Kamatfelár (ak):	évi [+/-][•] %
(xiii)	[Minimális Kamatláb:]	évi [•] %
(xiv)	[Maximális Kamatláb:]	évi [•] %
(xv)	A Kamatláb mértéke:	[•] –től [•] –ig a kamatláb [•]%
(xvi)	[Felhalmozott kamat:]	[A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
(xvii)	Kamatbázis:	[•]
(xviii)	[Kamatszorzó:]	[•]
(xix)	Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól:	[•]
(18)	Diszkontjelzáloglevelekkel	[Alkalmazandó / N/A] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont

összefüggő rendelkezések *alpontjai törölendők)*

- (i) Amortizációs Hozam: [•] % évente
- (ii) Kamatbázis: [•]
- (iii) Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [•]

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

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

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

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

ÉRTÉKESÍTÉS

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

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

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

Kibocsátó:

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

Vezető Forgalmazó:

UNICREDIT BANK HUNGARY
ZRT.

FEDEZETEK

A Jelzálogtörvény 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

XVII. MELLÉKLETEK

DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

2005. ÉVRE VONATKOZÓ BESZÁMOLÓ

2006. ÉVRE VONATKOZÓ BESZÁMOLÓ