



# ÖSSZEVONT ALAPTÁJÉKOZTATÓK

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

összesen

50.000.000.000 forint keretösszegű 2009. évi

Jelzáloglevél Program

alapján kibocsátott Jelzáloglevelek

nyilvános forgalombahozatalára

Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott

UniCredit Bank Hungary Zrt.

2008. november 10.

<b>I.</b>	<b>ÖSSZEFOGLALÓ</b>	<b>4</b>
<b>I.1.</b>	<b>FIGYELMEZTETÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK</b>	<b>4</b>
<b>I.2.</b>	<b>BEVEZETÉS</b>	<b>8</b>
<b>I.3.</b>	<b>FELHATALMAZÁSOK</b>	<b>10</b>
<b>I.4.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA, FŐRÉSZVÉNYESEK</b>	<b>11</b>
<b>I.5.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE</b>	<b>12</b>
<b>I.6.</b>	<b>VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK</b>	<b>13</b>
<b>I.7.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK</b>	<b>15</b>
I.7.1	A Kibocsátó fontosabb mutatószámai	15
I.7.2	A Kibocsátó nettó követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerinti bontásban 2007. december 31-én	16
<b>I.8.</b>	<b>A KIBOCSÁTÁS INDOKAI ÉS AZ EBBŐL EREDŐ FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA</b>	<b>17</b>
<b>I.9.</b>	<b>KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	<b>18</b>
I.9.1	A makrogazdasági kockázatok	18
I.9.2	A tőkepiaccal, jogrendszerrel és bankszektorkkal kapcsolatos kockázatok	19
I.9.3	A jelzálogbankokra jellemző kockázati tényezők	19
<b>I.10.</b>	<b>A FŐRÉSZVÉNYESEK FOLYTATOTT KAPCSOLT ÜGYLETEK</b>	<b>20</b>
<b>I.11.</b>	<b>A KIBOCSÁTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA, TŐZSDEI BEVEZETÉS</b>	<b>20</b>
<b>I.12.</b>	<b>BETEKINTÉSRE RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK</b>	<b>21</b>
<b>II.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓVAL ÉS AZ ÉRTÉKPAPÍROKKAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	<b>22</b>
<b>II.1.</b>	<b>MAKROGAZDASÁGI HELYZET ÉS JOGRENDSZER</b>	<b>22</b>
II.1.1	A magyar makrogazdasági helyzet	22
II.1.2	A magyar jogrendszer	23
<b>II.2.</b>	<b>ÁGAZATI SZINTŰ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	<b>24</b>
<b>II.3.</b>	<b>A JELZÁLOGBANKOKRA JELLEMZŐ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	<b>25</b>
II.3.1	A jelzáloghitelezési- és jelzáloglevél kibocsátási tevékenység jogi környezete	25
<b>II.4.</b>	<b>PIACI KOCKÁZATOK</b>	<b>27</b>
II.4.1	Kamatkockázatok kezelése	27
II.4.2	Deviza-árfolyamkockázatok kezelése	29
II.4.3	Likviditási kockázat kezelése	29
<b>II.5.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉGÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK</b>	<b>29</b>
II.5.1	A Kibocsátó hitelezési tevékenységének főbb területei és biztosítékai	29
II.5.2	A Kibocsátó kintlévőségeinek minősítése	32
II.5.3	Jelzáloglevél fedezeti megfelelés	32
II.5.4	Ügyfélkockázat-kezelés	32
II.5.5	A kockázatok kezelésének ellenőrzése, szabályozottsága	33
II.5.6	A globális likviditási válság rövid távú hatásai a forintban denominált jelzáloglevelek piacán	34
<b>III.</b>	<b>FELELŐS SZEMÉLYEK</b>	<b>36</b>
<b>IV.</b>	<b>BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ ÉS VAGYONELLENŐR MEGNEVEZÉSE</b>	<b>37</b>
<b>V.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA</b>	<b>38</b>
<b>V.1.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE</b>	<b>38</b>
<b>V.2.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ ADATAI</b>	<b>39</b>
<b>VI.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE</b>	<b>39</b>

<b>VI.1. FŐ TEVÉKENYSÉGI KÖRÖK</b>	<b>39</b>
VI.1.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás	40
VI.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása	40
VI.1.3 Önálló zálogjog valamint jelzáloghitel követelésvásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések (refinanszírozás)	42
VI.1.4 Termőföldvásárlás finanszírozása	43
VI.1.5 Jelzáloglevél kibocsátás	43
<b>VI.2. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA</b>	<b>45</b>
VI.2.1 A magyar gazdaság helyzete (2007-2008) és kilátásai (2009-2010)	45
VI.2.2 A magyar bankrendszer	46
VI.2.3 Ingatlanpiaci tendenciák	51
VI.2.4 A magyar jelzálog hitelezési piac helyzete, fejlettsége, a Kibocsátó versenyhelyzete	80
<b>VII. A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSI CSOPORTBAN ELFOGLALT HELYE</b>	<b>84</b>
<b>VIII. TRENDEK</b>	<b>85</b>
<b>IX. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELETI SZERVEK</b>	<b>85</b>
<b>X. FŐ RÉSZVÉNYESEK</b>	<b>88</b>
<b>XI. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK</b>	<b>88</b>
<b>XI.1. MÉRLEGFŐÖSSZEG ÉS EREDMÉNY</b>	<b>88</b>
<b>XI.2. A NÉGY HITELEZÉssel FOGLALKOZÓ ÜZLETÁG TELJESÍTMÉNYE</b>	<b>89</b>
XI.2.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás	89
XI.2.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása	90
XI.2.3 Önálló zálogjog- valamint jelzáloghitel követelésvásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések (refinanszírozás)	90
XI.2.4 Termőföldvásárlás finanszírozása	92
<b>XI.3. A KIBOCSÁTÓ GAZDÁLKODÁSÁT BEMUTATÓ FŐBB MÉRLEG ÉS EREDMÉNYSOROK 2008. JÚNIUS 30-ÁN</b>	<b>93</b>
<b>XII. BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK</b>	<b>97</b>
<b>XIII. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK</b>	<b>97</b>
XIII.1. ÜZLETI SZERZŐDÉSEK AZ UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.-VEL	97
XIII.2. SZOLGÁLTATÓI ÉS ÜGYNÖKI SZERZŐDÉSEK AZ UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.-VEL	97
<b>XIV. HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT</b>	<b>98</b>
<b>XV. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK</b>	<b>98</b>
<b>XVI. A JELZÁLOGLEVÉL PROGRAM BEMUTATÁSA</b>	<b>99</b>
XVI.1. A TŐZSDEI JELZÁLOGLEVELEK	99
XVI.2. A NYILVÁNOS JELZÁLOGLEVELEK	101
XVI.3. JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK	101
XVI.4. ADÓZÁS	120
XVI.4.1 Belföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása	121
XVI.4.2 Külföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása	122
XVI.5. AUKCIÓS SZABÁLYOK	124
XVI.6. A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI	126
<b>XVI.7. A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA ÉS AZ ABBAN SZEREPLŐ INFORMÁCIÓK</b>	<b>129</b>
XVI.7.1 A Végleges Feltételek formája Tőzsdei Jelzáloglevelek esetén	129
XVI.7.2 A Végleges Feltételek formája Nyilvános Jelzáloglevelek esetén	139
<b>XVII. MELLÉKLETEK</b>	<b>148</b>

## I. ÖSSZEFOGLALÓ

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

A jelen Alaptájékoztatók a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (továbbiakban „**Tpt.**”) vonatkozó szakaszai és a Tájékoztató Rendelet 22. cikke alapján, az Irányelv figyelembe vételével készített két alaptájékoztató, amely 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.

### I.1. FIGYELMEZTETÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatókkal kapcsolatban felhívjuk figyelmét az alábbiakra:

**A) A jelen Alaptájékoztatók Összefoglalója az Alaptájékoztatók bevezetője csupán. Az itt leírt adatokat és információkat az Alaptájékoztatók többi részében részletesen 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) Az Alaptájékoztatók egészének félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával a Jelzáloglevelek tulajdonosának okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felel a Tpt. 29. § (1) szakasza alapján.**

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

**E) A Kibocsátó minden jogot fenntart, hogy az ezen Alaptájékoztatókban leírt Forgalomba hozatal mellett, akár azzal 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 a 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 az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2009. évi Jelzáloglevél Programmal (a továbbiakban: Jelzáloglevél Program) 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. Valamint a jelen Alaptájékoztatók, hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali anyagok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve akkor, ha azok olyan körülmények között történnek, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Vezető Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden Forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd). A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztatók, illetve a Végleges Feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak és vizsgálódjanak a jelen Alaptájékoztatók, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára és értékesítésére 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 vizsgálják, illetve, hogy az Alaptájékoztatókban és a vonatkozó Végleges Feltételekben közzétett információk tekintetében a Jelzáloglevelek befektetői vagy potenciális befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújtanak. Ez nem érinti a Tpt. 32. §-ában foglalt, a Kibocsátó az Alaptájékoztatók, illetve az adott Végleges Feltételek módosítására vonatkozó kötelezettségeit, valamint a Tpt. V. fejezetében a Kibocsátó kötelezettségei közé tartozó rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.

A jelen Alaptájékoztatók, illetve az adott Végleges Feltételek nem minősülnek a Kibocsátó, valamint a Vezető Forgalmazó, illetve a Forgalmazók (amennyiben ilyen van) nyilatkozatának arról, hogy a Jelzáloglevelek 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 2006 és 2007. 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 2006. évre valamint a 2007. évre vonatkozó Éves Jelentés részét képezik. A Kibocsátó 2006. és 2007. évi pénzügyi beszámolóját a KPMG Hungária Kft. (1139 Budapest, Váci út 99.) auditálta. A Kibocsátó 2008 I. félévére vonatkozó, nem auditált pénzügyi beszámolóján alapuló, mérlegében és eredménykimutatásában szereplő főbb információk jelen Alaptájékoztatók XI. fejezetében kerülnek bemutatásra. A Kibocsátó pénzügyi beszámolóit a Kibocsátó ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)), a Vezető Forgalmazó ([www.unicreditbank.hu](http://www.unicreditbank.hu)) és a Budapesti Értéktőzsde (a továbbiakban: BÉT) ([www.bet.hu](http://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 rendszeresen tájékoztatja a befektetőket gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetének alakulásáról, eleget téve a Tpt. 54. §-ában foglalt kötelezettségének. Ezen kívül a Kibocsátó a Tpt. 55. szakaszában foglalt esetekben rendkívüli tájékoztatás nyújtására köteles.

## I.2. BEVEZETÉS

A kibocsátó **UniCredit Jelzálogbank Zrt.** (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzékszám: 01-10-043900; továbbiakban: „**Kibocsátó**”) elhatározta a jelen Alaptájékoztatókban meghatározott Jelzáloglevél 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 szabályozott információ (ide értve a jelen Alaptájékoztatók, a Végleges Feltételek és a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) a Tpt. 56. §-ában foglaltak és a pénzügyminiszter 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelete szerint akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha azt a kibocsátó megküldte legalább egy nyomtatott sajtó szerkesztőségének, vagy a befektető számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének, közzétette a honlapján és megküldte a hivatalosan kijelölt információátviteli rendszer számára, amely jelenleg a Felügyelet által működtetett ún. Tőkepiaci közzétételi rendszer ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)). Fentieken kívül a Tpt. 56. § (4) bekezdése szerint a kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást

egyidejűleg a Felügyeletnél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet a Felügyelet közzétesz az általa üzemeltetett honlapon ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)).

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 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 (továbbiakban: „**Felügyelet**”) a PSZÁF E-III/10.368/2008. számú határozatával engedélyezte. A jelen Alaptájékoztatók közzétételétől számított 12 hónapig, legfeljebb azonban az ez alapján történő összes Forgalomba hozatali eljárás lezárásáig érvényes azzal, hogy az utolsó forgalomba hozatali eljárást a 12 hónapon belül meg kell kezdeni.

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

A fentiek alapján a Felügyelet engedélye szükséges jelen Alaptájékoztatók közzétételéhez. A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó kötelesek a jelen Alaptájékoztatók kiegészítését kezdeményezni, ha az engedély kiadása és az első

forgalomba-hozatali eljárás lezárásának időpontja között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomásukra, amely az Alaptájékoztatók kiegészítését indokoltá teszi. A forgalomba hozatal végleges feltételeit a Kibocsátónak és a Vezető Forgalmazónak együttesen hirdetményben kell nyilvánosságra hozniuk. Az értékpapír tulajdonosának az Alaptájékoztatók félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felel.

A Tpt. alapján a Kibocsátó köteles a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatni vagyoni és jövedelmi helyzetének, valamint működésének főbb adatairól. A rendszeres tájékoztatást éves és féléves jelentés formájában kell teljesíteni. A Kibocsátónak az egyes pénzügyi évek végét követő legkésőbb négy hónapon belül közzé kell tennie az éves jelentését, és gondoskodnia kell arról, hogy az legalább öt évig nyilvánosan hozzáférhető maradjon. A Kibocsátónak az adott időszak végét követően mielőbb, de legkésőbb két hónapon belül a pénzügyi év első hat hónapjára vonatkozóan közzé kell tennie féléves jelentését, és gondoskodnia kell arról, hogy az legalább öt évig nyilvánosan hozzáférhető maradjon. A Kibocsátó köteles évente a Felügyelet részére megküldött összefoglaló jelentésben feltüntetni, illetőleg felsorolni mindazt az információt, amit az összefoglaló jelentés közzétételét megelőző tizenkét teljes naptári hónap során közzétett. Az összefoglaló jelentést közzé kell tenni. Az adott forgalomba hozatalok tekintetében a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza többek között az értékesítés módját és részletes feltételeit. A Tpt. 27. § (6) bekezdése alapján a Jelzáloglevél 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..

### **I.3. FELHATALMAZÁSOK**

A jelen Alaptájékoztatók alapján a Jelzáloglevél Program felállítását a Kibocsátó Igazgatósága 13/2008. számú határozatával 2008. szeptember 22-én hagyta jóvá.

#### I.4. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA, FŐRÉSZVÉNYESEK

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (továbbiakban: „**Alapító**”) alapított. 1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG.-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Jelzálogbank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG.-vel 2002 februárjában kötött részvényadás-vételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db, 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. 1.000.000 forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Jelzálogbank tulajdonosai - 2005. december 31-én - a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03%-ban) voltak. A SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1 db 1 millió forint névértékű törzsrészvényét 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 törzsrészvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel.

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

A Fővárosi Bíróság, mint cégbíróság 2007. január 31-i hatállyal bejegyezte a 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: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. 44.

Telefonszám: 36-1-301-5500

Fax: 36-1-301-5530

## **I.5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE**

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként speciális szerepet tölt be a hazai hitelintézetek sorában. Alapvetően olyan hosszúlejáratú hitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékaul 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 követelésvásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések (refinanszírozás)
- termőföldvásárlás finanszírozása
- jelzáloglevél kibocsátás.

## **I.6. VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK**

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

### **Igazgatóság**

Baranyai Dávid	Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag
Tölli Gabriella	belső igazgatósági tag
Gianluca Totaro	külső igazgatósági tag
Komócsi Sándor	külső igazgatósági tag
Tóth Balázs	külső igazgatósági tag

### **Felügyelő Bizottság:**

Tátrai Bernadett	Felügyelő Bizottság elnöke
Ralf Cymanek	Felügyelő Bizottság tagja
Mag. Karin Schmidt	Felügyelő Bizottság tagja
Mag. Franz Wolfger	Felügyelő Bizottság tagja
Dr. Pettkó-Szandtner Judit	Felügyelő Bizottság tagja
Elena Goitini	Felügyelő Bizottság tagja
Mag. Reinhard Madlencnik	Felügyelő Bizottság tagja
Mag. Markus Winkler	Felügyelő Bizottság tagja
Sípos József	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)

## I.7. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

### I.7.1 A Kibocsátó fontosabb mutatószámai

		2006.12.31.	2007.12.31.
<b>Saját tőke – fedezettség</b>			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	9,4%	10,2%
<b>ROE</b>			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	18,9%	15,8%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	60,7%	60,1%
<b>Tőkeáttételi mutató</b>			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	1066,3%	983,0%
<b>Kockázati CT és értékvesztés fedezettség</b>			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	4,9%	4,9%
<b>Likviditási ráta</b>			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek =		180,4%	49,4%

I.7.2 A Kibocsátó nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban  
2007. december 31-én

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

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

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

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

	<b>2006.12.31.</b>	<b>2007.12.31.</b>
- Adózás előtti eredmény	2.186 MFt	2.274 MFt
- Adófizetési kötelezettség	- 366 MFt	- 470 MFt
- <u>Általános tartalékképzés/feloldás</u>	<u>-182 MFt</u>	<u>- 180 MFt</u>
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>1.638 MFt</b>	<b>1.624 MFt</b>
	<b>2006.12.31.</b>	<b>2007.12.31.</b>
- Jegyzett tőke	3.000 MFt	3.000 MFt
- Tőketartalék	783 MFt	783 MFt
- Eredménytartalék	3.649 MFt	5.287 MFt
- Értékelési tartalék	0 MF	0 MFt
- Általános tartalék	563 MFt	743 MFt
- <u>Mérleg szerinti eredmény</u>	<u>1.638 MFt</u>	<u>1.624 MFt</u>
<b>Saját tőke</b>	<b>9.633 MFt</b>	<b>11.437 MFt</b>

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

A Kibocsátó 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.

## **I.9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK**

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

### **I.9.1 A makrogazdasági kockázatok**

A magyar gazdaság és a magyar pénz- és tőkepiacok kitettsége a nemzetközi folyamatokkal szemben jelentős. A kitettség annál is inkább nyilvánvaló, mert 2006-ra súlyosan megrendült az ország pénzügyi egyensúlya, amelynek helyreállítására egy válságkezelő stabilizációs programot indított útjára a parlamenti választásokon hivatalba lépő kormányzat. A költségvetési megszorító intézkedések az Európai Unió Bizottsága által 2006 októberében jóváhagyott Konvergencia Programban vállalt kötelezettségek végrehajtását irányozták elő, mely kötelezettségek megvalósítását a Bizottság és az EcoFin azóta is időszakonként felülvizsgálja. A magyar Konvergencia Program alapvető célkitűzése az, hogy 2009-2010-re az ország makrogazdasági és pénzügyi mutatói megfeleljenek a maastrichti kritériumoknak. Ezen törekvés ellenére a magyar kormány mindeddig nem jelölt meg céldátumot az euro hazai bevezetésére. A nemzetközi és a hazai tőkepiacok törékenysége, volatilitása - kiváltképpen a 2007 nyarán kirobbant és az azóta elmélyülő nemzetközi pénzügyi és gazdasági válság nyomán - kedvezőtlen hatást gyakorol a kamatfolyamatokra, a kötvénypiaci hozamokra, ezáltal a Kibocsátó teljesítményére is. A globális folyamatokhoz hasonlóan, az európai kereskedelmi bankrendszer 2008 őszének elejére súlyos likviditási válságba sodródott. Ennek kapcsán a vezető nyugat-európai kereskedelmi bankok közép-kelet-európai - közöttük magyar – leánybankjai részben az anyabankoktól, részben a magyar pénzügyi hatóságoktól kapnak támogatást a nemzetközi pénzügyi forrásbevonáshoz. Az elmúlt időszak eseményei azonban

megnövelték az országgockázat szintjét, a kamat- és hozamprémiumok emelkedtek, a forint volatilitása megnőtt.

#### I.9.2 A tőkepiaccal, jogrendszerrel és bankszektorttal kapcsolatos kockázatok

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

#### I.9.3 A jelzálogbankokra jellemző kockázati tényezők

Tekintettel arra, hogy a jelzálogbankok az ügyfelektől nem fogadhatnak el betéteket és számukra nem vezethetnek számlát, az ügyfél fizetőképességéről és készségéről beszerezhető információk hitelességét a jelzálogbankoknak külön vizsgálniuk kell. A jelzálogbankok által folyósított hitelek kamata (a jelzálogbanknak fizetendő kamat) és a jelzálogbankok által kibocsátott jelzáloglevelek 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 hitel forint-jelzáloglevél kibocsátásával történő finanszírozása esetén).

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 kifizetéseire 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 jelzálog-hitelek és a Jelzáloglevelek

állományának lejárata 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.

#### **I.10. A FŐRÉSZVÉNYESEKKEL FOLYTATOTT KAPCSOLT ÜGYLETEK**

A Kibocsátó a szokásos üzleti tevékenységén túl az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött két szolgáltatási keretszerződést (a Hpt. szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységek ellátására) és több ügynöki szerződést. Ezen kívül továbbra is érvényben vannak a korábban kibocsátott Jelzáloglevelekhez kapcsolódó program szervezői, forgalmazói és fizetőügynöki szerződések.

#### **I.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 tartalmazza. 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 2008.09.22-én kelt 13/2008. 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 Jelzáloglevél Sorozatok kivételével – bevezetésre kerülnek a BÉT-re. Ezen Jelzáloglevél sorozatok (a Tőzsdei Jelzáloglevelek) a tőzsdei kibocsátásra vonatkozó, jelen dokumentumba foglalt, Tőzsdei Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztató alapján kerülnek forgalomba hozatalra és a BÉT-re bevezetésre.

A két évesnél rövidebb futamidejűként forgalomba hozni kívánt Jelzáloglevél Sorozatok 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 Alaptájékoztató alapján kerülnek kibocsátásra.

## **I.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 2005, 2006, 2007 üzleti évekre
- Féléves jelentések 2006.06.30., 2007.06.30., 2008.06.30-ra vonatkozóan
- Auditált beszámolók 2005, 2006, 2007 üzleti évekre

Az Alaptájékoztatók, az Alaptájékoztatókban hivatkozott (a Kibocsátó által készített) dokumentumok, valamint a társasági iratok előzetes írásbeli bejelentést követően, egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon megtekinthetők a Kibocsátó 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. szám alatti székhelyén.

## **II. A KIBOCSÁTÓVAL ÉS AZ ÉRTÉKPAPÍROKKAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK**

### **II.1. MAKROGAZDASÁGI HELYZET ÉS JOGRENDSZER**

#### **II.1.1 A magyar makrogazdasági helyzet**

A magyar gazdaság a 2007 előtti néhány évben 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. esztendő óta. Az államháztartás évente megújuló és növekvő hiánya 2006-ra tarthatatlan mértékre, közel 10 %-ra szökött fel. A 2006 tavaszán tartott parlamenti választásokat követően hivatalba lépett kormány - pénzügyi stabilizációs szándékkal - megszorító intézkedéseket hirdetett meg és - az Európai Unió Bizottságához benyújtott Konvergencia Program keretében - elállt a konkrét céldátum felvállalásától az euro övezethez való csatlakozást illetően.

A 2006-2007. évi költségvetési restriktív intézkedések a gazdasági növekedést 1,3 %-ra fékeztek le, visszaesett a lakossági reáljövedelem és reálfogyasztás, 8 %-ra kúszott fel az infláció. A költségvetési kiadások erőteljes lefaragását leginkább a beruházások, nevezetesen az állami infrastrukturális beruházások sínylették meg, ami az építőipar teljesítményét közel húsz százalékkal vetette vissza. A gyenge gazdasági teljesítményben szerepet játszott továbbá a mezőgazdasági termelés hasonló mérvű visszaesése a kedvezőtlen időjárási viszonyok miatt. A költségvetési kiigazító csomag eredményesnek bizonyult, a költségvetési hiány a 2006. évi 9,2 %-ról 2007-ben 5,5 %-ra mérséklődött. A gazdasági visszaesésből való kilábalást akadályozza, lassítja a 2007 nyara óta egyre mélyülő globális pénzügyi és gazdasági válság, amely az USA jelzáloghitel piacának összeomlását követően bontakozott ki. A sérülékeny magyar gazdaság, a hazai pénz- és tőkepiac kockázati megítélése számottevően romlott, a kockázati kamatprémiumok emelkedtek, a nemzetközi befektetői közösség – hasonlóan a feltörekvő térségek más országaihoz – tartózkodóvá vált a magyar kötvény- és részvénytőkepiacokkal szemben. A kedvezőtlen gazdasági környezetben volatilisabbá vált a forint árfolyama, felszöktek az állampapírpiaci hozamok és magas szinten ragadtak be a hitelkamatok is.

2008 őszén a válság újabb hulláma bontakozott ki, immár Európára is áttérjedve, a globális gazdasági és pénzügyi válság, amely első fázisaként a kereskedelmi bankok általános likviditási pozícióinak romlásában öltött testet. A bankok devizaforrásainak drágulása és az általános bizalmatlanság eluralkodásának következtében a bankközi hitelforgalom teljesen befagyott, míg a bankközi kihelyezések minőségi romlásának következtében számos meghatározó nyugat-európai szereplő - így némely magyar pénzintézet anyabankja is - tőkeemelésre, illetve állami segítségre kényszerült. Az amerikai bankcsődök okozta sokk után, az átmenetileg megnyugodni látszó befektetők figyelme egyre inkább a recessziós félelmekre irányult, mely októberre ismét szélsőségesen kockázatkerülő magatartást eredményezett, így: a világ tőzsdéi újult erővel kezdtek extrém zuhanásba. A nemzetközi sajtóban Magyarország Izlanddal került összehasonlításra (a GDP arányos külföldi adósság magas hányada alapján), mely Magyarország kockázati megítélését tovább rontotta és október végén egy forint elleni spekulációs támadást is eredményezett.

A hazai tőkepiacba vetett befektetői bizalom helyreállítása érdekében a Nemzetközi Valutaalap, az Európai Unió és a Világbank egy 20 Mrd Eurós készenléti hitelkeretet bocsátott Magyarországnak rendelkezésére, mely megfelelő védelmet biztosít a forint jövőbeni gyengítésére irányuló spekuláció ellen, valamint segítséget nyújt a piaci likviditás és a bankközi finanszírozás újraélesztéséhez. A rendelkezésre álló hitelkeretből 600 Mrd Ft banki mentőcsomagként szolgál majd, melyből 300 Mrd a bankok tőkeemelésére (tőkeemelési mutató 14%-ra emelése) használható fel, míg további 300 Mrd a pénzintézetek forrásbevonásai során felhasználható állami garanciaalapba kerül. A nemzetközi közösségtől kapott hitelkeretért cserébe a Magyar kormány számos gazdaságpolitikai vállalást tett, melynek következtében az államháztartási deficit várhatóan a GDP 3,4%-ára csökken 2008-ban, míg a költségvetési konszolidáció hatására a folyó fizetési mérleg hiánya a GDP 6,25%-ára esik vissza. 2009-re az előirányzott államháztartási hiánycél a GDP 2,5%-át teszi ki, a Parlament pedig várhatóan december végéig elfogad egy választási ciklusoktól független, közép- illetve hosszú távon kiszámítható fiskális politikai keretet.

## II.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.

## **II.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 lanyhulásához 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 években 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.

### **II.3. A JELZÁLOGBANKOKRA JELLEMZŐ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK**

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként jelzálogleveleket bocsáthat ki mely tevékenységet az utóbbi évtizedekben ilyen formában Magyarországon hitelintézetként folytatni nem lehetett. A jelzáloglevél kibocsátás tehát 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 általában alkalmazott módszereknél szigorúbb előírásokat tartalmaz.

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

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

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

b) Jelzálog-hitelintézet kizárólag pénzügyi intézmény vagy biztosító társaság 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 részletvétele (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 százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetéül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet Jht. 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető. Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként legfeljebb a 60% 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.

## **II.4. PIACI KOCKÁZATOK**

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

### **II.4.1 Kamatkockázatok kezelése**

#### *Kamatkockázatok jellege*

A Kibocsátó kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejárat 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 pénzügyi hozamváltozásokból;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a Jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréseiből;
- illetve a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat támogatási bevétellel növelt mértéke közötti különbségből.

#### *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 Piacikockázat-kezelési 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.)



## II.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.

Az így keletkező nyitott deviza pozíciót, melynek mértéke limittel szabályozott, a Kibocsátó Treasury és Piacikockázat-kezelési osztálya napi szinten figyeli. Ha a nyitott pozíció elér egy bizonyos szintet a Kibocsátó azonnali deviza konverzióval (spot) zárja azt. Mindemellett a deviza-árfolyam kockázatot a Kibocsátó határidős és devizacsere ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcserre ügyletekkel, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

## II.4.3 Likviditási kockázat kezelése

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

A likviditás-kezelése a Kibocsátó esetében 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. Amennyiben a jelzáloghitelek és a kibocsátott Jelzáloglevelek lejáratí és mennyiségi eltérése a kívánt mérték fölé növekszik a Kibocsátó rövid távú (nostro menedzsment) vagy a kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (strukturális likviditási rés-menedzsment) megoldásokat alkalmazhat. (Ilyen eset állhat elő, ha a kamatkörnyezet megváltozása az előtörlesztések felgyorsulását vonja maga után.)

## **II.5. A KIBOCSÁTÓ HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉGÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK**

### II.5.1 A Kibocsátó hitelezési tevékenységének főbb területei és biztosítékai<sup>1</sup>

A Jht. szerint a Kibocsátó Magyarország, az Európai Unió más tagállama vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államnak területén

---

<sup>1</sup> A jelen fejezetben szereplő adatok 2008. június 30-i fordulónapra vonatkoznak. A hiteladatok tőkekintlévőségre vonatkoznak

lévő ingatlanon alapított jelzálogjog - ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is - illetve a jelzáloghitel nyújtásához kapcsolódóan állami készfizető kezesség fedezete mellett hitelezhet vagy vállalhat kötelezettséget. Forrásait alapvetően jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti.

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

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

### Üzleti ingatlanfinanszírozás

Ez a terület adja a hitelportfólió 17,39%-át. (A finanszírozott ingatlanok raktárak, irodaházak, hotelek, kereskedelmi központok, amelyek önálló cash-flow-val rendelkeznek). A Jelzálogbank elsősorban projektársaságokat hitelez.

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

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

### Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A Kibocsátó üzletszerűen budapesti, illetve az agglomerációban lévő, új építésű lakások végfinanszírozását végzi, már az építési szakaszban. A lakásprojekt építését a Kibocsátó értékbecslői figyelemmel kísérik. Az építkezés befejezéséig folyósítás

kizárólag a Kibocsátóra óvadékolt bankszámlára történik. A felső finanszírozási korlát a hitelbiztosítéki érték 100%-a. A lakásfinanszírozási terület adja a teljes hitelportfólió 29,68%-át.

Az új hitelek folyósítása jellemzően devizában történik, (a lakáshitelek 39,64%-a devizahitel, döntően CHF), de még mindig az államilag támogatott HUF hitelek adják a lakáshitel állomány nagyobbik részét. Ezek forrását a HUF-ban kibocsátott jelzáloglevelek biztosítják.

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

Az önálló zálogjogvásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal szembeni kitettség adja a Kibocsátó hitelkitettségének 49,29%-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 91,5% a HUF, 5,3% az EUR és 3,2 % a CHF kitettség. A HUF kitettség mögött lakáscélú hitelezés refinanszírozása áll.

#### Termőföldvásárlás finanszírozása

A termőföldvásárlás finanszírozási üzletágot a Kibocsátó 2006. végén indította be. Ez az üzletág jelenleg a teljes hitelállomány 3,64%-át teszi ki, közel 100%-a HUF kitettség. A felső finanszírozási korlát a Kibocsátó saját értékbecslői által jóváhagyott hitelbiztosítéki érték 80-90%-a (biztosítéki rendszertől függően). Az ügyletek elsődleges biztosítéka a finanszírozott termőföldön alapított 1. ranghelyű jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, az állami területalapú támogatásokra alapított zálogjog vagy - haszonbérbe adás esetén - haszonbérleti

díjak nyílt engedményezése, valamint az NFA (Nemzeti Föld Alap) által kiadott nyilatkozat (termőföld visszavásárlására). Ezeken kívül egyedileg egyéb biztosítékok bevonására is sor kerülhet.

#### II.5.2 A Kibocsátó kintlévőségeinek minősítése

A Kibocsátó 2008. június 30-i teljes hitelállományának 3,28%-a minősített, az értékvesztés teljes állománya pedig 270,6 millió forint volt. A külön figyelendőnél rosszabb kategóriába tartozó ügyletek mindössze a teljes kintlévőség 1,25%-át teszik ki.

#### II.5.3 Jelzáloglevél fedezeti megfelelés

A Jelzáloglevél fedezetének rendelkezésre állásáról, illetve az ezt szabályozó Jht.14. §, valamint a jogszabályra épülő belső szabályzatok maradéktalan betartásáról a Kibocsátó Vagyonellenőre, a PricewaterhouseCoopers 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 2006. január 1-től kötelezően alkalmazandó törvényi szabályozás értelmében a Jelzálogbanknak nettó jelenértéken számítva is biztosítania kell a Jelzáloglevelek fedezetét.

#### II.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 nem megfelelő 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.

Termőföld vásárláshoz hitelt igénybevevő mezőgazdasági őstermelők ill. egyéni vállalkozók esetében a privát ügyfélminősítésen kívül a finanszírozott termőföldhöz és az ügyfél tulajdonában álló egyéb termőföldekhez kapcsolódó bevételeket és kiadásokat is elkészítik az üzletkötők az ügyfél által megadott és statisztikailag is alátámasztott adatok alapján (cash-flow alapú hitelezés).

#### II.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 (UniCredit Bank Hungary Zrt.) belső ellenőrzési szakterülete rendszeresen ellenőrzi úgy az üzleti, mint az egyéb tevékenységek folyamatait,
- a Kibocsátó könyvvizsgálója a KPMG Hungária Kft.,
- a Kibocsátó 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 jogosult időszakosan helyszíni vizsgálat keretében átvizsgálni a Kibocsátó tevékenységét,
- az egyes ellenőrzési szinteken - úgy az általános működés, mint az egyes ügyletek szintjén a szűrőpróbaszerű, részletes ellenőrzés rendszeresen megtörténik,
- az Eszköz-Forrás Bizottság felelősségi körébe tartozik az eszközök és források folytonos összhangjának a megteremtése, a piaci kockázatok kezelésével kapcsolatos stratégiai döntések meghozatala, különös tekintettel a likviditási kockázat, a kamatkockázat és a devizakockázat kérdéskörére.
- A Kibocsátó az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel összevont kockázatkezelés alá tartozik. Az egységesített kockázatkezelési elvek érvényesítése az UniCredit Bank Hungary Zrt. kockázatkezelésért felelős igazgatósági tagjának feladatkörébe tartozik.

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

A hazai bankrendszert és tőkepiacokat elérő nemzetközi likviditási válság a jelzáloglevelek piacát is jelentős mértékben befolyásolja. A befektetői és a makrogazdasági környezet átmeneti romlása új kihívások elé állítja a Kibocsátót.

A külföldi befektetők hazai tőkepiacok iránt megnyilvánuló átmeneti bizalomvesztése, valamint az MNB által eszközölt 300 bázispontos alapkamat emelés számottevő hozamemelkedést indukált az állampapír-piacon és a jelzáloglevelek piacán egyaránt 2008 októberében. Bár a hazai bankrendszer stabilitását elősegítő nemzetközi hitelkeret-megállapodás javította Magyarország megítélését a befektetők szemében, az állampapír és a jelzáloglevél hozamok magas szinteken való tartós „beragadása” rövidtávon több szempontból is kockázatot jelent a Kibocsátó számára.

Egyrészt a tartósan magas jelzáloglevél hozamok - beleértve az állampapír-piaci hozamgörbe feletti hozamkülönbség kiszélesedését is - jelentős mértékben emelik a

Kibocsátó forrásköltségeit (ennek megfelelően az ügyfélterhet), amely tovább rontja a forintban denominált jelzáloghitel, mint termék versenyképességét a devizahitelekkel szemben. A tartósan magas hozamkörnyezet és a szokásosnál erősebb hozam volatilitás a lejáró sorozatokhoz kapcsolódó refinanszírozási (megújítási) kockázatot is növeli, amelyet a Kibocsátó a nagyobb lejáratokat megelőző visszavásárlási aukciók megfelelő időbeli összehangolásával képes ellensúlyozni.

Az állampapír-piaci hozamok szokásosnál nagyobb mértékű kilengései az ÁKK által havi rendszerességgel meghatározott lakossági kamattámogatás szintjének változékonyságát is maga után vonja, amely növeli a Kibocsátó üzleti kockázatát. Az ÁKK jelentősen csökkentette az állampapír kínálatot 2008 negyedik negyedévében, amely a gyakorlatban az aukciók számának csökkentésével párosul. Mivel a lakossági kamattámogatás szintjét az ÁKK az állampapír aukciókon kialakult átlaghozamok alapján kalkulálja, az ÁKK aukciók rendszertelensége a kamattámogatás megállapított szintjének jelzáloglevél-piaci hozamoktól való jelentős eltérését, ezáltal a Kibocsátó jövedelmezőségének csökkenését eredményezheti rövidtávon.

### III. FELELŐS SZEMÉLYEK

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

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

Budapest, 2008. november 10.

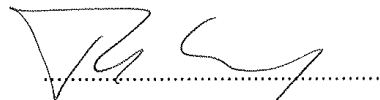
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Baranyai Dávid

Vezérigazgató


UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
5.



Tólli Gabriella

Ügyvezető Igazgató

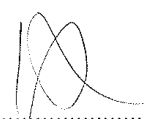
UniCredit Bank Hungary Zrt.



Markus Winkler

Vezérigazgató-helyettes

UniCredit Bank Hungary Zrt.  
44.



Csáky Attila

Igazgató



#### **IV. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ ÉS VAGYONELLENŐR MEGNEVEZÉSE**

Könyvvizsgáló: KPMG Hungária Kft.

1139 Budapest, Váci út 99.

A könyvvizsgálatért személyében  
is felelős természetes személy  
könyvvizsgáló 2007. március 7.  
napjától:

dr. Eperjesi Ferenc (könyvvizsgálói eng.: 00316/1)

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**

### **V.1. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE**

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (továbbiakban: Alapító) alapított. 1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, melynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Kibocsátó korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. (BA/CA Rt.) egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG-val 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.

## V.2. A KIBOCSÁTÓ ADATAI

Cégnév:	UniCredit Jelzálogbank Zrt.
Székhely:	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
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

### VI.1. FŐ TEVÉKENYSÉGI KÖRÖK

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

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

### VI.1.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás

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

### VI.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

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

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

nagy számban jelentkező, hazánkban – jellemzően a fővárosban – befektetési céllal lakóingatlan 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 megemelt összegű finanszírozási igényük jelentkezik. Mindezen tényezők eredője, hogy ezen lakóingatlan-vásárlások hitelezése devizában történik.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. fontos területe a külföldi és belföldi ingatlan-befektetőkkel való kapcsolattartást ellátó Beruházói Akvizíció és Kapcsolatok terület. Kompetenciájába tartozik a befektetői kapcsolatok kiépítése, együttműködések kialakítása, a piaci elvárások konvertálása újfajta termékekké, az UniCredit Jelzálogbank lakáshitel-termékeit értékesítő ügynökhálózat működtetése, továbbfejlesztése, és egyéb, a magyarországi UniCredit Group érdekeit szolgáló tevékenységek ellátása, úgymint a nagyfokú piacismeret következtében a felmerülő ügyféligények megfelelő csatornába terelése.

A befektetői bizalom elérése továbbra is nagyrészt a nagyfokú rugalmasságnak, illetve a relatíve kis létszámú szervezetnek tudható be. A hatékonyság a terület által működtetett ügynökhálózaton is tetten érhető, hiszen annak kiépítése során is az UniCredit Jelzálogbank portfólióépítéssel kapcsolatos stratégiája élvezett prioritást, így a főbb elvárások a kiemelt ügyfélkör megszerzésének képessége, külföldi és hazai értékesítési képesség, magas szakmai színvonal voltak.

Az UniCredit Jelzálogbank a hazai ingatlanpiaci sajátosságok következtében továbbra is főként a főváros ingatlan-beruházásaira koncentrál, azonban kiemelt fejlesztési övezetekben szintén jelen van. Az UniCredit Jelzálogbank ismertségét elősegíti továbbá az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, mint tulajdonossal kötött stratégiai együttműködési megállapodás is, melynek lényegi eleme abban rejlik, hogy a már most is rendkívül kiterjedt fiókhálózattal rendelkező anyabankon keresztül további potenciális befektetői kör elérése válik lehetővé.

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

Az állami kamattámogatást élvező lakáscélú 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 allokkált 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.

Ennek keretében

- 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 Kibocsátót, hogy több refinanszírozási stratégiai alternatívát készítsen elő. A Kibocsátó ezen alternatívák közül aktivitását az aktuális refinanszírozási keresletnek megfelelően képes koncentrálni.

Ennek megfelelően már kidolgozásra került egy követelésvásárláson alapuló refinanszírozási konstrukció. Ilyen irányú piaci igény esetén a Kibocsátó az együttműködésre kiválasztott üzleti partnereitől 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.

#### VI.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 a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2008-ban létrehozott jogutódja) által pályáztatási eljárással, vagy magánforgalomban történő termőföld értékesítés/vásárlás során olyan termőföldre(ke)t kívánnak megvásárolni, melynek ellenértéke magasabb, mint a kamattámogatott birtokfejlesztési hitel maximális hitel összege.

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

#### VI.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 hosszútávon kiszámítható, alacsony kamatozású lakáshiteleket tudjon kínálni, valamint hogy 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.

Zártkörű 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 (lásd az I.11. és a XVI. fejezetekben).

Mivel a lakosság körében inkább a hosszabb kamatperiódusú lakáshitel-termékek a népszerűek, a tőkepiaci környezettől függően 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 futamidejű, illetve 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.



## VI.2. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

### VI.2.1 A magyar gazdaság helyzete (2007-2008) és kilátásai (2009-2010)

	2007	2008E	2009E	2010E
GDP reálnövekedés %	1,3	1,6	0,3	2,6
Fogyasztói infláció éves átlag, %	8,0	6,2	3,2	2,9
Munkanélküliség %	7,3	7,8	9,1	7,9
Fizetési mérleg a GDP %-ában	-6,4	-6,1	-5,0	-4,3
Külföldi tőkebefektetés a GDP %-ban	4,3	3,1	3,2	4,3
Államháztartási hiány a GDP %-ban	-5,5	-3,4	-2,6	-2,6
Államháztartás adóssága a GDP %-ban	66,0	64,0	63,3	61,9

Forrás: UniCredit CEE Research

Magyarország 2004-es európai uniós csatlakozása, és annak részeként az euró mielőbbi bevezetésére vállalt kötelezettsége jelentős fordulatot hozott a magyar gazdaságpolitikában, és jórészt ennek következtében a gazdaság rövid távú fejlődési pályájában. Az euró bevezetése érdekében 2010-ig elérendő legfontosabb célokat megfogalmazó Konvergencia Program végrehajtásaként 2006-ban elkezdett stabilizációs program első gyümölcsei 2008 elejére kezdtek beérni. A külkereskedelmi mérleg egyenlege a visszafogott, lassanként éledező hazai fogyasztás és az erőteljes export dinamika miatt, folyamatos javulást követően 2008 közepére 466 millió eurós többletet mutatott a tavalyi 165 millió eurós hiánnyal szemben. A jó külpiaci teljesítménynek köszönhetően, javulófélben lévő külső és belső pénzügyi egyensúly mellett, a GDP bővülési üteme az első félévi 1,7%-ról 2%-ra gyorsult. Mindeközben a 2007-ben kezdődött amerikai ingatlanpiaci válság fogyasztást visszafogó hatása erőteljesen lefékezte az Egyesült Államok és Nyugat-Európa gazdasági növekedését. A külső kereslet ebből adódó visszaesése pedig augusztusban csökkenő pályára állította a hazai ipari termelést és exportot. A globális reálgazdaságokat ténylegesen recesszióba taszító, a subprime válság folytatásaként előállt szeptemberi bank-, pénz- és tőkepiaci pánik pedig a harmadik negyedévtől kezdődően várhatóan további fokozatos visszaesést idéz majd elő a feldolgozóipari termelésben, az exportban valamint az ezekkel szoros üzleti kapcsolatban álló szolgáltató szektorokban. A romló gazdasági teljesítmények következményeként a munkanélküliség több negyedéven át tartó emelkedésére, a lakossági fogyasztás csökkenésére és a privát szektor beruházásainak visszaesésére lehet számítani. A külgazdasági folyamatok recessziós hatásait erősíti

az is, hogy az államháztartási deficit lefaragását szem előtt tartó és ezért a lehető legrosszabb forgatókönyvre (a GDP 1%-os csökkenésével kalkuláló) szabott 2009. évi állami költségvetés előirányzatai még erőteljesebben vetik vissza a belső kereslet alakulását. A 2009-ben 2,5 milliárd euro-ra (a GDP 2,2%-ára) bővülő és pótlólagos beruházási forrásként megjelenő EU transferek ugyanakkor számottevően mérséklék majd a GDP reálgazdasági folyamatok miatt bekövetkező zsugorodásának várható ütemét. Figyelembe véve a fejlődésre ható legfontosabb tényezők alakulását, a magyar gazdaság az idén előreláthatólag 1,6%-kal fog növekedni, azonban jövőre a bővülés mértéke megközelítően 0,3%-ra lassul majd.

## VI.2.2 A magyar bankrendszer

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

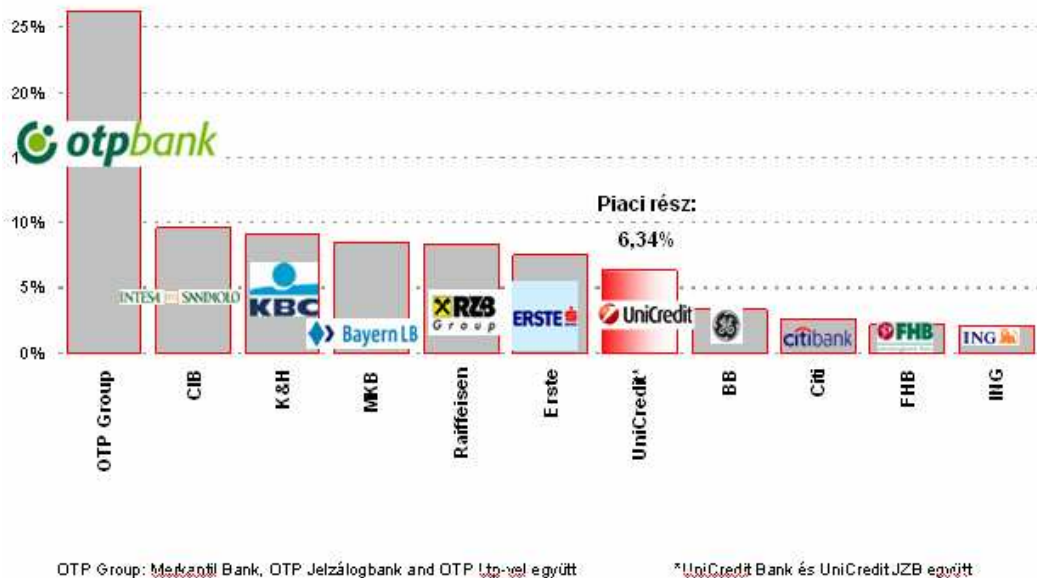
A bankok működési hatékonysága megfelelő, mivel a magas mérlegfőösszeg-arányos költségszint a bankok még mindig alacsony penetrációjának köszönhető. A bankszektor mérlegfőösszege 2007-ben valamelyest meghaladta az éves GDP 100%-át, ami magasabb, mint a KKE-országok 74%-os átlaga, de jelentősen elmarad az euró-övezet 330%-os átlagától. A kereskedelmi bankok terjeszkedésük során a hangsúlyt a vállalatfinanszírozásról mindinkább a lakossági piacra és a kis- és középvállalkozásokra helyezték, hogy ellensúlyozzák a multinacionális vállalati ügyfelek felső kategóriájában bekövetkező csökkenő marzsot.

## A piac szerkezete

A bankok belföldi magán- vagy állami tulajdonban lévő tőkéje alig több mint 10 százalék Magyarországon, a közvetlen külföldi tulajdon aránya meghaladja a 80%-ot, míg a közvetett részesedés körülbelül 95 százalék. 2008-ban a bankszektor hitelintézeteinek száma a PSZÁF adatai szerint 36, ebből:

- a kereskedelmi bankok száma 31,
- a szakosított hitelintézeteké 5,
- és van 2 szakosított bank, állami funkciókkal.

A magyar bankpiac meghatározó szereplői



Forrás: A bankok éves jelentései, 2007

A kereskedelmi banki tevékenység továbbra is erősen koncentrált, elsődlegesen a vállalati hitelezés és az ügyfélbetétek területén. A legnagyobb bankok részaránya többé-kevésbé változatlan maradt 2007-ben, mivel az ágazati mérleg 55%-a az öt legnagyobb bankhoz tartozott, miközben a tíz legnagyobb piaci szereplő rendelkezik a teljes összeg 76,9%-ával.

A lakossági hitelezés és a lakossági betétek területén a közép- és kisbankok piaci részesedésének növekedése, azaz a piaci koncentráció mérséklődése tapasztalható.

## Eszközök

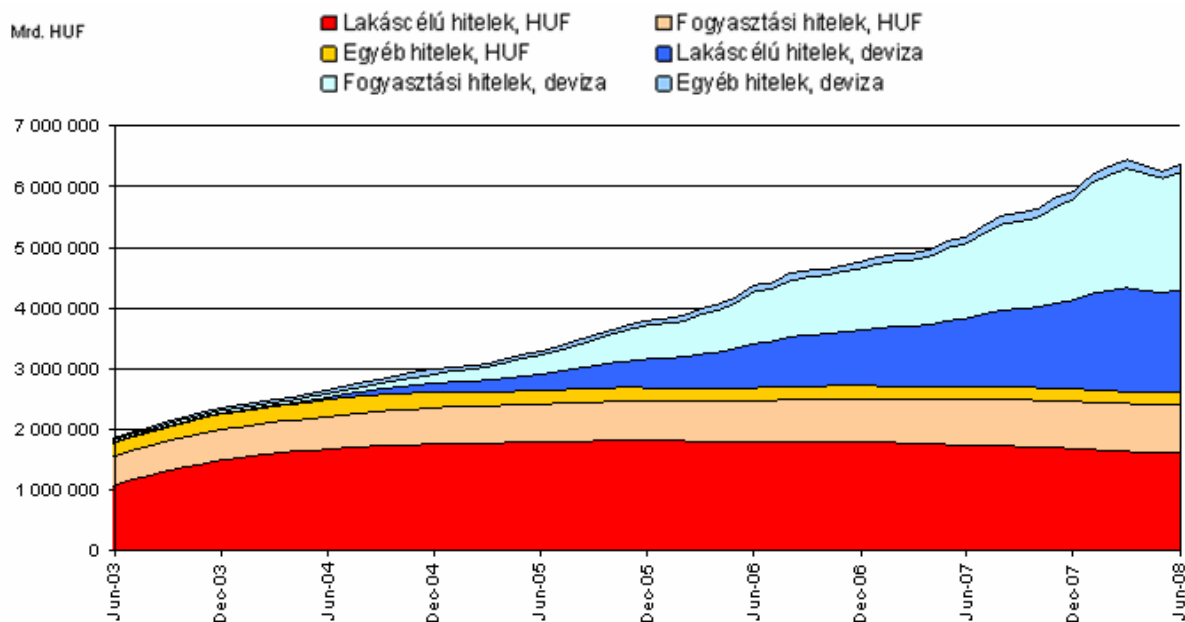
Az elmúlt évek tendenciáját folytatva a bankszektor bővülése dinamikus maradt 2007-ben a lassuló nemzetgazdaság ellenére, mivel a mérlegfőösszeg csaknem 17%-kal nőtt, messze a nominális GDP 7%-os növekedése felett. 2008 I. félévében a bankszektor mérlegfőösszege éves szinten 16,3%-kal emelkedett. Ez az üzleti expanzió főként a hitelezési üzletágnak köszönhető, amely 2007-ben 13,6%-kal, 2008 I. félévében pedig 13,4%-kal haladta meg az előző év azonos időszakainak mutatóit. Ezen belül figyelemre méltó a lakossági hitelezés gyors felfutása, az előző évek tendenciáihoz hasonlóan.

<b>Banki Volumenek (mrd Ft)</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008 1. félév</b>
<b>Hitelek összesen (bruttó)</b>	<b>9 640</b>	<b>11 507</b>	<b>13 668</b>	<b>15 511</b>	<b>15 949</b>
<i>év/év változás</i>	<b>18,6%</b>	<b>19,4%</b>	<b>18,8%</b>	<b>13,5%</b>	<b>13,4%</b>
- Lakossági	3 011	3 806	4 777	5 940	6 384
<i>év/év változás</i>	27,2%	26,4%	25,5%	24,3%	22,9%
- Vállalati	5 006	5 714	6 496	7 285	7 358
<i>év/év változás</i>	13,3%	14,2%	13,7%	12,1%	11,6%
-Egyéb	1 623	1 987	2 395	2 286	2 207
<i>év/év változás</i>	20,7%	22,4%	20,5%	-4,5%	-3,2%
<b>Betétek összesen</b>	<b>8 409</b>	<b>9 449</b>	<b>10 749</b>	<b>11 751</b>	<b>11 907</b>
<i>év/év változás</i>	<b>10,8%</b>	<b>12,4%</b>	<b>13,8%</b>	<b>9,3%</b>	<b>10,1%</b>
- Lakossági	5 261	5 820	6 104	6 542	6 565
<i>év/év változás</i>	11,3%	10,6%	4,9%	7,2%	6,0%
- Vállalati	2 492	2 809	3 576	3 845	3 909
<i>év/év változás</i>	5,1%	12,7%	27,3%	7,5%	10,5%
-Egyéb	656	821	1 069	1 365	1 434
<i>év/év változás</i>	32,3%	25,1%	30,3%	27,6%	32,3%

Forrás: MNB

A lakossági hitelezésen belül – az előző időszakok tendenciáihoz hasonlóan – a fogyasztási hitelek bővülése volt kiemelkedő, amely bővülés alapvetően a 2003-ban megjelent devizahitelek hatalmas volumen növekedésének volt köszönhető. Ami a lakáshiteleket illeti - a fogyasztási hitelek közelmúltbeli tendenciáinak megfelelően - itt is jelentős fejlődés figyelhető meg a 2001-2007 közötti időszakban.

## A HÁZTARTÁSOK ÁLTAL FELVETT HITELEK



2007-ben és 2008-ban a fogyasztási hitelekben belül a szabad felhasználású jelzáloghitelek bővültek a leggyorsabb ütemben, annak a ténynek köszönhetően, hogy a kevésbé kedvező forintalapú lakáshitelek helyébe egyre nagyobb mértékben deviza alapú (főleg svájci frankban denominált) szabad felhasználású jelzáloghitelek léptek. A rövid lejáratú fogyasztási hitelek folyamatos bővülése miatt a háztartások adósságszolgálati rátája is emelkedik. 2008 I. félévének végére az összes banki hitel 56%-a volt devizában.

### Források

Az ügyfélbetétek 2007-ben és 2008-ban ismét alacsonyabb ütemben nőttek, mint a hitelek, ami tovább növelte a pénzügyintézetek kitétségét a pénz- és tőkepiacokkal valamint az anyabankok forrásaival szemben. A betétbővülés 2007-es lendületvesztése kisebb részben a pénzügyi megtakarítások csökkenéséből nagyobb részben pedig a bankbetétek piaci részarányának más megtakarítási formákkal szembeni tévesztéséből származik. Ez elsősorban a 2006 közepén beindított fiskális restriktió (különösen a kamatadó bevezetésének) hatásának tulajdonítható, így a belföldi pénzügyi megtakarítások többletének legnagyobb része a bankrendszer helyett befektetési alapokba került.

A kereskedelmi bankok belföldi kibocsátású értékpapírjainak 70%-át a jelzálogbankok által kibocsátott jelzálogkötvények teszik ki.

A bankszektor belföldi értékpapír forrásai:

Állomány (milliárd forint)	2004.12.31.	2005.12.31.	2006.12.31	2007.12.31.	2008.06.30
Belföldi kibocsátású hitelezői jogot megtestesítő értékpapírok, belföldi tulajdonban	1,142.3	1,187.8	1,176.7	1,214.4	1,236.5
ebből: jelzáloglevél	964.2	1,007.9	901.7	853.7	856.6

Forrás: MNB

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, míg a néhány éve megjelent jelzálogpapírok jelenleg a piac több, mint 11%-át adják.

### Portfolióminőség

A magyar bankszektor portfolióminőségét tekintve a problémamentes hitelek aránya 2002-től 2007-ig folyamatosan növekedett a mérlegfőösszegen belül, ami a problémás és a külön figyelendő állomány zsugorodását jelentette. 2008 I. félévében az átlag alatti hitelek volumene 13%-kal, míg a kétes hiteleké 27%-kal emelkedett.

Hitelminőség	2004	2005	2006	2007	2008 1. félév
<b>Problémás hitelek aránya</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,5%</b>
Problémás hitelek (Mrd Ft)	339	374	397	480	504
Átlag alatti	152	155	127	138	156
Kétes	80	76	101	131	166
Rossz	107	143	169	211	182

### Jövedelmezőség

2007-ben és 2008-ban a bankszektor jövedelmezősége jelentősen visszaesett, elsősorban az intenzívebb árverseny és növekvő költségek, valamint a kibontakozó pénzügyi válság, a dráguló likviditás miatt. A 2007-es teljesítményt tovább rontották a

bankszektor adózását érintő változások, ideértve a kamatadó hatását és a magyar gazdaság gyengülő megtakarítási potenciálját.

A bankrendszer jövedelmezőségi mutatóinak alakulása

	2003	2004	2005	2006	2007 I. félév	2007	2008 I. félév
<b>Adózott eredmény (mrd. HUF)</b>	174 363	275 074	314 246	356 795	200 716	326 141	175 971
<b>ROA (évesített)</b>	1,50%	1,95%	1,96%	1,86%	1,91%	1,49%	1,39%
<b>ROE (évesített)</b>	17,10%	23,40%	22,29%	22,97%	21,89%	17,45%	16,78%
<b>Költség/bevétel arány</b>	58,03%	50,94%	49,22%	50,13%	49,33%	49,69%	53,25%

Forrás: PSZÁF

Jövedelmezőségi összetevők a bankszektorban (Millió Ft)

A bankszektor jövedelmezőségének összetevői (millió HUF)							
	2003	2004	2005	2006	2007 I. félév	2007	2008 I. félév
Kamatbevétel	1 049 679	1 438 905	1 387 854	1 514 894	897 968	1 848 435	1 106 883
Kamatkiadás	597 052	889 324	765 067	817 100	545 826	1 130 384	738 438
<b>1. Nettó kamatbevétel (kamatmarzs)</b>	<b>452 627</b>	<b>549 581</b>	<b>622 787</b>	<b>697 794</b>	<b>352 142</b>	<b>718 051</b>	<b>368 445</b>
<b>2. Nettó nem-kamat bevétel</b>	<b>180 550</b>	<b>242 635</b>	<b>260 847</b>	<b>300 628</b>	<b>202 231</b>	<b>361 003</b>	<b>182 095</b>
Ebből: jutalékeredmény	168 845	181 015	207 168	229 933	120 775	245 904	122 067
osztalék	21 745	19 140	22 182	28 098	29 856	37 178	29 010
pénzügyi műveletek eredménye	50 186	89 826	122 864	115 957	92 564	182 709	65 396
nettó értékvesztés és céltartalékképzés	-83 701	-81 278	-77 508	-150 069	-49 237	-129 714	-37 706
<b>3. Általános igazgatási költségek</b>	<b>389 732</b>	<b>417 949</b>	<b>468 997</b>	<b>525 547</b>	<b>278 958</b>	<b>588 305</b>	<b>311 444</b>
<b>4. Rendkívüli eredmény</b>	<b>3 724</b>	<b>0,196</b>	<b>1 321</b>	<b>29 694</b>	<b>6 737</b>	<b>4 624</b>	<b>-2 260</b>
<b>5. Adózás előtti eredmény</b>	<b>212 152</b>	<b>321 968</b>	<b>380 935</b>	<b>425 870</b>	<b>235 390</b>	<b>394 962</b>	<b>207 130</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>174 363</b>	<b>275 074</b>	<b>314 246</b>	<b>356 795</b>	<b>200 716</b>	<b>326 141</b>	<b>175 971</b>

Forrás:PSZÁF

A bankszektor átlagos jövedelmezősége csökkenő trendet mutat az eszközarányos megtérülés (ROA) és a tőkearányos megtérülés (ROE) esetében is, azonban a bankrendszer illetve az egész hazai pénzügyi szektor átlagos tőkejövedelmezősége még mindig magas, mind az európai átlaggal, mind az ágazat üzleti növekedésével összehasonlítva. A bankok és a teljes hazai pénzügyi szektor tőkehelyezete a 2008 I. félévéig rendelkezésre álló statisztikák szerint továbbra is megfelelőnek és stabilnak tekinthető. A 2008 szeptember-október folyamán kirobbant likviditási válság (és a világgazdaság egészét érintő, várhatóan jelentős lassulás), amely még nem jutott nyugvópontra, súlyos kihívások elé állítja a magyar kereskedelmi bankrendszert. Megemelkednek a forrásköltségek, nő a kihelyezések kockázata, miközben a vállalati és lakossági hitelkereslet - a romló jövedelmi környezetben - várhatóan visszaesik.

### VI.2.3 Ingatlanpiaci tendenciák

A lakáspiacot 1990 és 1998 között a recesszió jellemezte. Ebben az időszakban a lakásárak nem tartottak lépést az inflációval, miközben az építési teljesítmény éveken keresztül csökkent. A valódi fordulópont 2000-ben következett be, amikor az akkori kormány bevezette az otthonteremtéshez az állami támogatás rendszerét.

A kereslet hatására meredek emelkedésbe váltott lakásárak beindították a vállalkozások által megrendelt/kivitelezett befektetési célú spekulatív lakásépítések piacát, különösen a fővárosban. A devizahitelezés elterjedésével a kereslet újabb lendületet vett. A lakással kapcsolatos kiadások mértéke 2004-ben 944 milliárd forinttal érte el csúcspontját, ebből 569 milliárd forint értékben 43.913 új lakás átadására került sor. Ez a szám 2006-ra 33.864-re csökkent, 2007-ben pedig 36.159-re emelkedett. Az újonnan átadott lakások teljes alapterülete mindazonáltal 2004 óta csökkenő tendenciát mutat. 2007-ben az ingatlanfejlesztők az országos lakásépítési piac 45,7%-át képviselték. Tavaly az eladatlan újépítésű lakások száma (üresedési ráta) Budapesten több mint 21%-ra nőtt a 2006. évi 17,5%-ról. 2008 első félévében az építési vállalkozók által kivitelezett új lakások száma csökkent, míg a magánfogyasztás csak a második negyedévben kezdett szűkülni. 2008 I. félévében 11.138 új lakást fejeztek be, ami 15,5%-kal kevesebb, mint 2007 azonos időszakában. Az új lakásépítési engedélyek száma ugyanakkor 20.907-en stagnált (2007 I. félévében 21.086 volt), ezzel szemben Budapesten 10,9%-os csökkenés következett be, jelezve, hogy a professzionális ingatlanfejlesztők jelentősen korlátozzák üzleti tevékenységüket az eladatlan új lakások növekvő állománya láttán. Kellő (befektetési célú) kereslet hiányában a hazai ingatlanpiac spekulációmentes volt, ezért az elmúlt években nem alakult ki olyan árbuborék, amelynek kipukkadása felborítaná a jelenlegi árstabilitást. Ami a kilátásokat illeti, a túlkínálat jelenlegi szintje várhatóan mind 2008-ban, mind 2009-ben fennmarad, és csak 2010-től kezdhet el csökkenni. A kihasználatlansági arány valószínűleg 2009 folyamán is növekedni fog, közel 24-25%-ra, és a trend megfordulására 2010 előtt várhatóan nem kerül sor. Az új lakások árszintje várhatóan 1-2 százalékponttal gyorsabban nő majd, mint a 2008-ra feltételezett évi 6,2%-os infláció, a használt lakások árai azonban stagnálhatnak, vagy legfeljebb 3-4%-kal növekedhetnek. A használt panellakások esetében azonban akár 6-7%-os áresés is elképzelhető. 2009 várhatóan a 2008. évihez hasonló fejleményeket hoz majd mind az árak, mind a kereslet-kínálat alakulása tekintetében.

## Irodapiac

A 2007-es év eddig soha nem látott rekord keresletet regisztrált, az év folyamán több mint 325.000 m<sup>2</sup> irodaterület bérbeadása zajlott le, amely több mint 30 %-kal



magasabb a 2006-os évhez képest. Az év végére az irodapiac teljes kínálata 2.289.400 m<sup>2</sup>-re bővült, beleszámítva a saját tulajdonban lévő ingatlanokat is. 2007-ben összesen 193.000 m<sup>2</sup>-nyi új modern irodaházat adtak át, 22 épületet.

A szakemberek várakozása szerint a lendület a következő két évben is kitart, s a budapesti irodaállomány évente akár további 300 ezer m<sup>2</sup>-rel is bővíthet. A legtöbb modern iroda a XIII. és a XI. kerületben található, 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 kereslet már harmadik éve igen magas.

A kihasználtságot jellemző mutatók minden szegmensben javultak. Az úgynevezett „A” típusú irodák kihasználtsága Pesten 83 százalék volt, míg Budán 82 százalék, a „B” kategóriás ingatlanoknál ez a mutató 85, illetve 84 százalék.

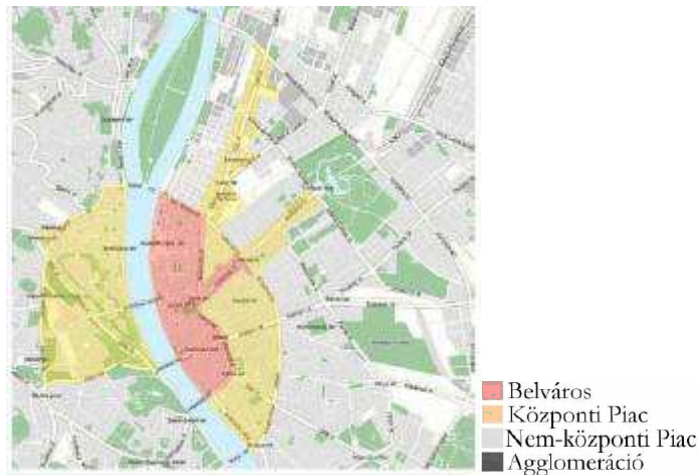
A fővárosi irodák kihasználtsága:

	A típusú (%)	B típusú (%)
Pesten	83	82
Budán	85	84

Forrás: GKI

Az ingatlanfejlesztő és - forgalmazó vállalkozások a következő tizenkét hónapban a fővárosi irodapiacon 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

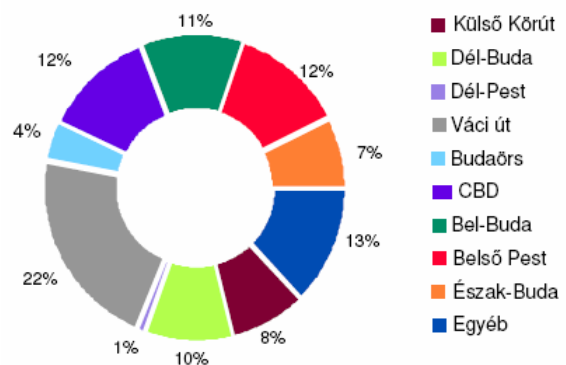
Az elkövetkező években a bérleti díjak stagnálásával lehet számolni. A bérleti díj csökkenése ellen elsődlegesen az építési költségek növekedése és a hozamok várhatóan lassuló csökkenése hat, míg a növekedést a keresletet tartósan meghaladó kínálat gátolja.

Az átlagos üresedési ráta 2006-ban: 12,83%, 2007-ben 12,7%, 2008-ban 12,63%. Fontos azonban megjegyezni, hogy az átlagos kihasználtság viszonylag nagy szórás eredménye, a jó és kevésbé sikeres projektek átlagát mutatja. Az üresedési ráta megoszlása:

	"A"	"B"	Teljes
Budai	10,32%	11,90%	10,72%
Pesti	13,55%	12,00%	13,11%
Egész Budapest (agglomerációval együtt)	12,02%	11,87%	11,98%

Forrás: DTZ

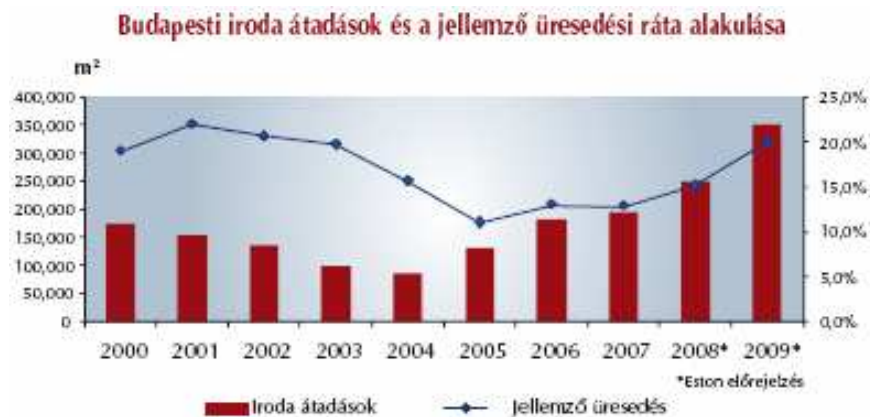
### Irodaállomány megoszlása elhelyezkedés szerint 2008 első negyedében



Forrás: DTZ piacelemzés

A legalacsonyabb kihasználatlansági mutató a Dél-budai régióban mérhető (6%), a legmagasabbat pedig a Pest nem-központi alpiacra mérhetjük (13,4%).

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 években számos fejlesztés várható Debrecenben, Szegeden és más városokban is.



Forrás: Eston

Az irodapiac húzóerői a következők:

- Meghatározó a szolgáltató-szektor által támasztott kereslet (üzleti szolgáltatások, pénzügyi szolgáltatások, informatika és telekommunikáció, közigazgatás).
- 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.

Pozitív és negatív befolyásoló tényezők:

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

Az utóbbi években megfigyelhető az IT és telecom cégek, illetve a közigazgatási szektor fokozódó bériroda-igénye. Hosszabb távon az ingatlanpiaci hozam előnye a hazai alternatív befektetési lehetőségekkel szemben. Relatív nagy mennyiségű elavult iroda-állomány: az egyre csökkenő különbség az irodahasználati díjakban (bérleti díj+ üzemeltetési költség) áttérrel a cégeket a modernebb irodákba. Növekvő

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

Az új A kategóriás területek mennyisége ismét a 200 ezres szint fölé kúszott, a 2006. évi 209 ezer m<sup>2</sup>-rel szemben tavaly 214 ezer m<sup>2</sup>-t adtak át. A kínálatbővülés a kereslet növekedésével párhuzamosan zajlott.

Tizenkilenc új, A kategóriás épület lépett a hazai piacra: a XIII. kerületben a BSR Centert (25.500 m<sup>2</sup>) és a Gateway Irodaház utolsó tornyát (összesen: 29.200 m<sup>2</sup>), a IX. kerületben a Kész Mester Udvarházat (4.200 m<sup>2</sup>) és a III. kerületi Urban Studios-t (4.000m<sup>2</sup>).

15 ezer négyzetméteres Office Garden, a 2200 négyzetméteres BJ Irodaház, Buda központi részén a 3000 négyzetméteres Buda City Tower, a Váci úton pedig az 5500 négyzetméteres Riverloft, 18 ezer négyzetméteres Infopark D épület, az Átrium Park első fázisa, az exkluzív szolgáltatásokat nyújtó Lánchíd Palota, s év végére gyakorlatilag megtelt a 12 ezer négyzetméteres Studium, a legnagyobb bérlője 5500 négyzetméteren a Nokia.

2008 június végéig 90.600 m<sup>2</sup>-es irodafelületet adtak át, köztük az Átrium Park II-t, a Bartók Udvar, a Corvin Irodák I-t, a Flórián Udvar, a K6-t, a Millenium Tower III-t és a South Buda Business Parkot is. A kínálat dinamikusan alakult a Dél-Pest-i alpiacon, ahol az elkészült létesítmények 40 %-a található. A budapesti irodapiac újonnan felnövé alpiacainak egyik ígéretes képviselője ez a régió. Még nem örvend akkora népszerűségnek, mint a vele párhuzamosan futó dél-budai alpiac, de egyre inkább kezd kirajzolódni a térség potenciálja. A közvetlen metrómegállóval, buszpályaudvarral rendelkező csomópont projektje a közelmúltban átadott Népliget Center, amely mellett számos új irodaprojekt van előkészítés alatt. A körút déli kezdőpontján néhány régebbi fejlesztés sorakozik, mint a Bajor Center és a Polar Center, a Máriássy Ház, illetve a Lurdy Ház irodaterületei.

2008-ban várhatóan 290 ezerrel nő majd az irodafelület nagysága, ami a legmagasabb emelkedést jelenti 10 éves viszonylatban. Az irodaterületek iránti kereslet 63 ezer m<sup>2</sup>-re nőtt.

Átadási csúcs mellett bérbeadási csúcsról is beszélhetünk, a szerződésállomány mérete meghaladja a negyedmilliót, közel 120 bérleti szerződés került megkötésre 2008 első felében, 2006-ban 248 ezer m<sup>2</sup> volt. A legnagyobb új bérleti megállapodások közé tartozik a Raiffeisen Bank 8405 m<sup>2</sup>-es szerződése az Arena Cornerben, a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium Fejlesztési Igazgatóságának (KVVM FI) 4.300 m<sup>2</sup>-es bérlése az Átrium Park II-ben, és a Bunge Zrt. 2100 m<sup>2</sup>-es irodabérleti szerződése a Váci 33-ban. A legjelentősebb irodabérleti szerződéshosszabbítás a TCom nevéhez fűződik, amely megújította 1.300 m<sup>2</sup>-es irodájának bérletét a Maros Trade Business Centerben.

A legnagyobb előbérleti szerződés a Magyar Posta és a Gateway nevéhez fűződött, a 24 ezer négyzetméteres terület messze kiemelkedett a többi közül. Nagyobb területre kötött szerződést a Közép-európai Egyetem (CEU) is, 11 ezer négyzetméteres irodájukat a Millennium Towers IV.-be költöztetik. A T-Online az Infopark D épületében 5.500 négyzetméteres előbérletről állapodott meg. Kiugrónak számít még az Állami Autópályakezelő 6.200 négyzetméteres szerződése az Átrium Parkban, a Graphisoft Park pedig 4 ezer négyzetmétert biztosít a Microsoftnak. Az AXA a BSR Centerben írt alá 8.800 négyzetméteres előbérleti szerződést.

A legnépszerűbb területek a bérlők körében a Váci úti irodafolyosó és a Külső Körút voltak, ahol a bérbe adott területek 25, illetve 20%-a található. A legnagyobb kereslet a tranzakciók 30%-át kitevő üzleti szolgáltatás szektorban jelentkezett, míg a kereslet 25%-át a pénzügyi szolgáltató vállalatok, 13%-át pedig az állami intézmények generálták. Az átlagos tranzakcióméret 250 m<sup>2</sup> volt, a megkötött szerződések mintegy 68%-a 500 m<sup>2</sup> alatti irodaterületre szólt.

A bérbeadások mintegy 26%-át az irodabérleti szerződések hosszabbítása tette ki. A legnagyobb irodabérleti tranzakció a PricewaterhouseCoopers bérleti szerződésének hosszabbítása volt az Office Trade Centerben. A főbb tranzakciók között tartjuk számon a Vodafone 7.875 m<sup>2</sup>-es shared service center-ét az Arena Cornerben, a

Bridge Hungary 3.216 m<sup>2</sup>-es irodaterületét a BSR Centerben, illetve a UPC 3.081 m<sup>2</sup>-es irodabérleti szerződésének hosszabbítását a Kinizsi Irodaházban. A Hewitt Associates több, mint 2.000 m<sup>2</sup>-irodaterületet bérel a Váci 33-ban, és érdemes megemlíteni a HLB Klient Holding 1.800 m<sup>2</sup>-es előbérleti szerződését is a Stefánia Parkban.

Jelentős megújításokra is sor került tavaly, a Pannon GSM több mint 8,5 ezer négyzetméteres területére újította meg a bérletét a Terraparkban, a Johnson&Johnson feleakkora területre hosszabbított szerződést a West Gate Business Parkban.

Visszafogott, átlagosan évi tíz százalékos növekedési ütemet feltételezve 2017-re a budapesti irodapiac nagysága elérheti az ötmillió m<sup>2</sup>-t.

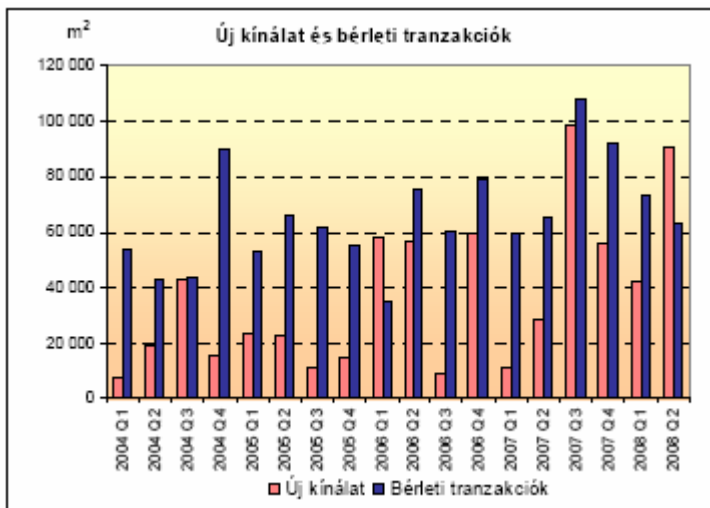
Hozzávetőleg két ötéves időintervallumon belül a Váci úti irodatengely dominanciája mellett az M0-s körgyűrű keleti szektorának befejezése értékeli fel majd a ma még jelentős teherfoglalommal sújtott Hungária körgyűrűt. A négyes metróvonal építése az új-budai, valamint a Thököly út melletti területek iroda célú fejlesztésének adhat jelentős lökést. 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 Városcsözpont) régió gyors fejlődése. Öt-tizenöt éves időszakra előretekintve a fejlesztőknek már sokkal nehezebb vásárlásról kell dönteniük. Figyelembe kell venniük a városszerkezet várható módosulását, a közlekedés megújuló 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 átadása, 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 bér-irodaházak. Mivel a régió belvárostól mért távolsága a IX. és a X. kerület távolságával mérhető össze, elméletileg itt is lehetséges nagyobb mértékű irodafejlesztés.

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.



Forrás: BIEF

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 elemző szerint nem elég tetemes ahhoz, hogy vállalkozások sora 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.

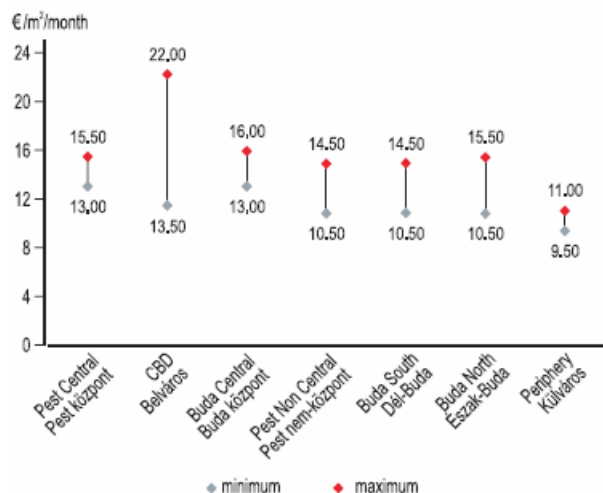
Budapesten egyértelműen leáldozóban van a „B” kategóriás irodaházak piaca, de vidéken korántsem ennyire hódítanak a modern irodaházak. Ennek csupán egyik magyarázata az, hogy a fejlesztők a fizetőképes kereslet hiánya miatt nemigen szánják rá magukat új projektek indítására (amiből adódóan kevés a modern 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.

Az irodahelységek kínálati növekedése az elkövetkezendő években tehát folytatódik, mivel hasonló, nagyszabású tervek városzerte már az előkészítés fázisánál tartanak. Ahhoz tehát, hogy a piaci egyensúly megmaradjon, 150.000-220.000 m<sup>2</sup> 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 13,5%, míg 2009 végére 15%. Igaz, erre a jelenségre már több piaci szereplő felhívta a figyelmet, s az üresedés rövid távú növekedését csupán átmenetinek nevezték. A kínálat dinamikus növekedésével párhuzamosan - enyhe mértékben - csökkennek a bérleti díjak 2008 végéig.



## Office Rental Bands / Irodabérleti díjsávok – 2007

Source: Jones Lang LaSalle Research, 2008



A legmagasabb kínálati bérleti díj a budapesti ingatlanpiacon továbbra is 22 EUR/m<sup>2</sup>/hó, míg a tranzakciók többsége a 10,5-15 EUR/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjon kötött. A növekvő fejlesztői aktivitásnak köszönhetően 2008 végére körülbelül 400.000 m<sup>2</sup> új irodaterület átadása várható.

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.

Budapesti modern irodapiac						
	Jelenleg		2008 vége		2009 vége	
	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.
Teljes irodaterület (ezer nm)	1915	1900/2330	2160	2050/2630	2505	2200/3000
Prémium tranzakciós hozam (%)	5,75	5,5/6,05	5,88	5,6/6,15	5,975	5,5/6,35
Átlagos A-kategória hozam (%)	6,3	5,9/7,25	6,3	6/7,5	6,5	6/7,5
Üresedési ráta (%)	12	9/13,5	13,5	10,5/15	15	11/17
Prémium bérleti díj (€/hó/nm)	22	17,5/25	21	17/25	21	17,5/25
Átlagos A-kat. bérleti díj (€/nm/hó)	14	12/15	13	12,5/15	13	12/15

Budapesti modern kiskereskedelmi ingatlanpiac						
	Jelenleg		2008 vége		2009 vége	
	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.
Teljes bevásárlóközpont-terület (ezer nm)	1400	630/1420	1400	630/1900	1750	780/2240
Prémium tranzakciós hozam (%)	6	5,4/6,5	6	5,25/6,5	5,8	5,5/6,25

Budapesti modern, spekulatív fejlesztésű logisztikai ingatlanpiac						
	Jelenleg		2008 vége		2009 vége	
	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.
Budapesten belüli tranzakciós hozam (%)	7	6,5/7,5	7	6,7/7,6	7	6,6/7,5
Városon kívüli A-kategória hozam (%)	7,1	7/7,75	7,25	7/8,12	7	6,5/7,75
Budapesten belüli bérleti díj (€/hó/nm)	5,1	4,1/6,25	5,12	4/6,25	4,9	3,9/6,25
Városon kívüli A-kat. bérleti díj (€/nm/hó)	3,95	3,25/4,5	3,95	3,1/4,3	4	3/4

Forrás: Portfolio.hu

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

## 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/m<sup>2</sup>/hó szintet alulmúló értéke, (Franciaországot kivéve), a környező, hasonló fejlettségű országok hasonló bérleti díj szintje (jelenleg Lengyelországot kivéve).



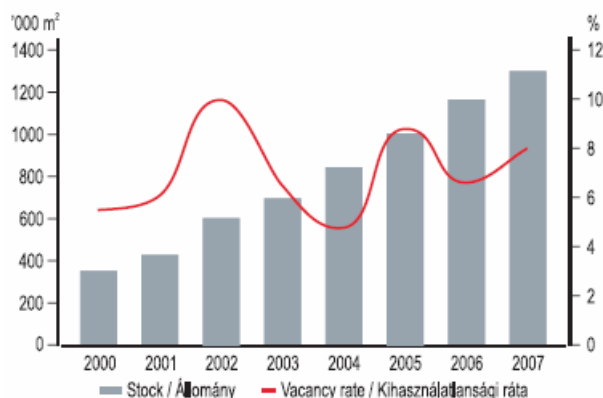
- a kínálat tekintetében egyértelmű bővülés várható, ezen belül is főként a spekulatív szegmensben, amellyel a kereslet nagyrészt lépést tud tartani, ezáltal az üresedési ráta 13,5%. Az ipari ingatlanok piacán masszív túlkínálat kis eséllyel alakulhat ki a projektek többi üzleti ingatlanhoz képest gyorsabb 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, mindenekelőtt 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.

A kihasználatlansági mutató kismértékben növekedett (7,7%). A városon belül, illetve a városhatárhoz közel elhelyezkedő fejlesztések díjai továbbra is magasabbak, így akár 6 EUR/hó/m<sup>2</sup> körüliek is lehetnek, míg a város határán elhelyezkedő parkok jellemzően 3,5-4,2 EUR/hó/m<sup>2</sup> alatti díjakon kínálják hosszabb távra raktár területeiket. A legmagasabb raktár bérleti díj 6,5 EUR/hó/m<sup>2</sup>, míg az átlagos bérleti díj 4,5 EUR/hó/m<sup>2</sup> körül mozog. A legrövidebb bérleti időszak jellemzően 3 év.

2007 év végén Budapesten és környékén a modern építésű raktárterületek meghaladták az 1,3 millió négyzetmétert. A fejlesztők továbbra is az M0-ás körgyűrű, valamint az autópályák vonzáskörzetére összpontosítanak; emellett tovább folytatódnak a fejlesztések a városon belül is, mint például a XI. kerületi Mester Park, a Citypoint9, az Innove Business Park, a Dél-pesti Üzleti Park vagy a Váci úton található EurópaCenter.

Warehousing Stock and Vacancy rate /  
Raktárállomány és kihasználatlansági ráta  
Source: Jones Lang LaSalle Research, 2008



2007-ben 166.670 négyzetméter összterületű új fejlesztést adtak át, a fejlesztések 15 helyszínen valósultak meg. 2006-ban 150 ezer, tavaly 180 ezer négyzetméterre kötöttek szerződést mintegy 50 tranzakció keretén belül az év során. A tranzakciók jellemzően 2-3 ezer négyzetméteres területekre jöttek létre, de voltak nagyobb, 10 ezer négyzetméteres bérleti szerződések is. A bérlők negyven százaléka továbbra is logisztikai szolgáltató.

A Prologis felvásárolta a Parkridge iparfejlesztési üzletágát 581 millió dollárért. A tavalyi év másik nagy eseménye az első vidéki spekulatív központ, a Prologis Hegyeshalom átadása volt. Itt az első, 24 ezer négyzetméteres spekulatív épület készült el, a park teljes kiépítése 150 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területtel bővíti a bérelhető területet.

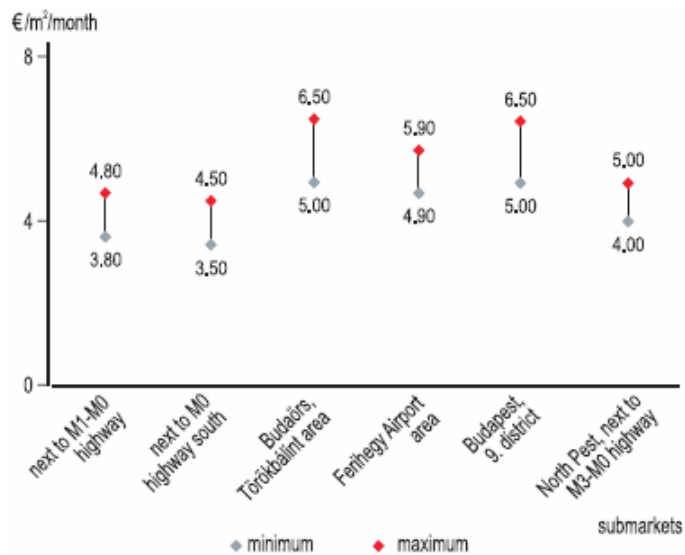
Jövőre készül el a Segro által fejlesztett Aerozone Business Park első üteme a Ferihegyi repülőtér közelében. Sokan tervezik jelenlegi létesítményeik bővítését is, így jövőre várhatóan új raktárterületek kerülnek átadásra a ProLogis Parkokban, az Europolis Park BUDAPEST M1-ben és az East Gate Business Parkban is.

2008 első félévében a kereslet elérte a 135.000 m<sup>2</sup>-t, ami 37%-kal múlta felül 2007 első félévét. A fent említett kivételes bérbeadási arányt öt jelentős ügylet generálta, az Unilever, az UTI Logistics, a cargopartner, a Geodis és a DHL raktárbérlései.

Az átlagos bérbe adott terület nagyság spekulatív épületek esetében 4.200 m<sup>2</sup>.

Az üresedési ráta 13,5%-ra növekedett, melynek egyik kiváltó oka a Rynart kivonulása a Rozália Parkból, aminek eredményeképpen 68.000 m<sup>2</sup> raktárterület szabadult fel.

Az utóbbi években a bérleti díjak csökkentek. A Budapest környékén elhelyezkedő ipari parkokban a bérleti díjak 3,5-4,5 EUR/m<sup>2</sup>/hó körül alakultak az év első felében. A városon belüli üzleti parkok árazása magasabb, 4,5-5,5 EUR/m<sup>2</sup>/hó között mozognak a díjak. A piacon megjelenő újabb parkok, valamint a meglévők bővülésének hatására a bérleti díjak enyhe csökkenésére számítunk.



Forrás: Jones Lang LaSalle

## Raktárpiac

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 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.

A régebbi/elavult raktárak bérlőinek a modern épületekbe történő fokozatos „átvándorlása” indukál ugyan keresletet, de ennek mértéke középtávon limitált. 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).

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.

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 (például Budapest) megmaradnak.

### Kereskedelmi ingatlanok

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

- bevásárlóközpontok,
- 3.000 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű szupermarketek,
- Do-It-Yourself barkács üzletek („DIY”),
- 3.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb lakberendezési boltok,
- bevásárló utcák üzlethelyiségei (Budapesten: Váci utca, Deák Ferenc utca, Andrásy út).

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.

2007-ben újra lendületbe jött a "retail" piac. A karácsonyi csúcs előtt átadott 200 ezer négyzetméterrel átlépte a kétmillió négyzetméteres határt a bevásárlóközpontok összesített területe. Miután a főváros telítetté vált, a bevásárlóközpontok 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.

A fővárosban több olyan projekt folyik, melyek során régi, patinás épületeket alakítanak át többfunkciós ingatlanokká, míg vidéken a strip mall-ok a legjellemzőbb fejlesztési formák.

A tavalyi évben átadásra került a Plaza Centers által fejlesztett 64.000 m<sup>2</sup>-es Aréna Pláza és AIG Lincoln 44.000 négyzetméteres Ferihegy Market Central projektje. Két "mágnesbérője", a Tesco és a Praktiker a terület kétharmadát foglalta el. Itt nyitott először magyarországi üzletet a Müller Drogéria és a horvát érdekeltségű, sport- és gyermekruházati cikket forgalmazó Magma.

A repülőtér üzemeltetését átvevő Hochtief a 2-es terminál előtt kereskedelmi park létesítését tervezi.

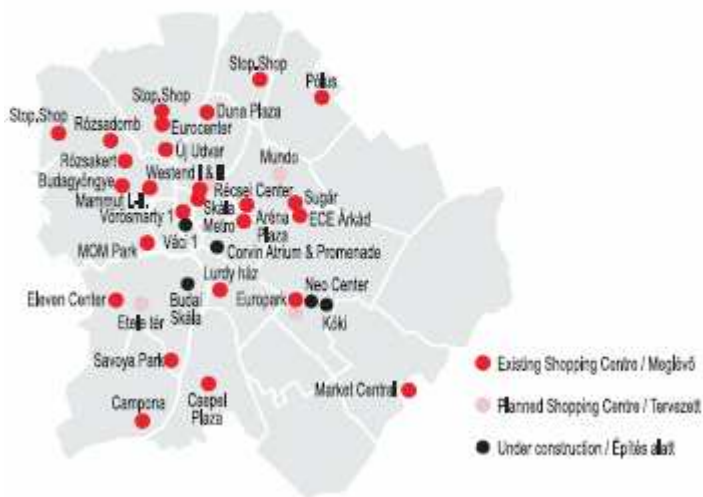
Budapesten 25-re emelkedett a bevásárlóközpontok száma, melyek területe eléri a közel 630.000 m<sup>2</sup>-t. Bár a fejlesztési hullám az elmúlt években lassabbnak bizonyult, az elkövetkező 2-3 évben

több új, modern bevásárlóközpont és multifunkcionális létesítmény fog megvalósulni átlag 40-50.000 m<sup>2</sup>-en.

2008 első félévében egy projekt került átadásra: a budaörsi M1 Outlet Center. Az új outlet nem strip mall elrendezésű, hanem kétszintes bevásárlóközpont. A fejlesztő FTB Invest 23-800 m<sup>2</sup> közötti üzleteket alakított ki, luxus és A kategóriás márkákat árusító outletek számára. A létesítmény 16.500 m<sup>2</sup> bruttó bérbe adható területtel rendelkezik és többek közt a Burberry, a Byblos, a Calvin Klein és a Dolce&Gabbana is bérel itt üzletet. A bevásárlóközpontokban a legmagasabb bérleti díjak továbbra is 65-100 EUR/m<sup>2</sup>/hó között, az üzemeltetési és marketing költségek 5-13 EUR/m<sup>2</sup>/hó között mozognak. A Váci utca frekvenciált részén a legmagasabb bérleti díj 90-150 EUR/m<sup>2</sup>/hó, míg az Andrassy úton a bérleti díjak elérték a 40-80 EUR/m<sup>2</sup>/hó-t.

### Existing and planned shopping centres of Budapest Budapest jelenlegi és készülő bevásárlóközpontjai

Source: Jones Lang LaSalle Research, 2008





Új luxus márkák szándékoznak megjelenni a magyar piacon, a jelenlévők pedig vidéken folytatják a terjeszkedést. A Váci utca és az Andrássy út vonzották az új, magasan pozícionált márkákat és a befektetőket.

A kiskereskedelmi kínálat az év első hat hónapja során mintegy 70.000 m<sup>2</sup>-rel nőtt, az átadott projektek nagy része vidéki városokban található. 2009 végéig Budapesten és környékén 280.000 m<sup>2</sup>, míg a vidéki városokban további 450.000 m<sup>2</sup> modern kiskereskedelmi terület átadására kerülhet sor.

A Budapest vonzáskörzetén kívül elhelyezkedő M3 Outlet Center megközelítőleg 13.000 m<sup>2</sup> kiskereskedelmi területének több mint 30%-a már bérbeadásra került. Tovább bővült a biatorbágyi outlet központ, 23 ezer négyzetméterre nőtt a Premier Outlets Center területe, ahol 119 bolt várja a látogatókat. A november végén megnyílt ütemmel olyan új márkák jelentek meg, mint a Timberland, a Triumph, a Marc Shoes, a Champion Sport, a Saxoo, a Devergo, a Cinque és a Park Avenue. Az ING Csoport 2007 nyarán kezdte el a 45.000 m<sup>2</sup>-es Budai Skála fejlesztését, a nyitás időpontját 2009 tavaszára időzítve, 200 kiskereskedelmi egység és 1.200 földalatti parkolóhely lesz.

A Westend City Centert bővíteni kívánja a Trigránit. Az új komplexumban üzletek, irodák és egy hotel is helyet kap. Szintén bővülést tervez az Árkád Bevásárlóközpont is.

A Határ úton elhelyezkedő NeoCenter bevásárlóközpont 17.000 m<sup>2</sup> bérbe adható kereskedelmi és ugyanekkora irodaterületet 2010 első negyedévére készül el, az 56 ezer négyzetméteren épülő, multifunkcionális Köki mellett.

A Walker&Williams Investment Group vegyes fejlesztésében, a Törökbálint mellett, az M1-es és M7-es autópályák elágazásánál épülő Tópark Bevásárlóközpont 90.000 m<sup>2</sup>-es területén, három szinten a vásárlókat közel 300 különböző üzlet várja majd. Belvárosi projekt a Corvin Atrium, egy üvegtetővel fedett, négyszintes bevásárlóközpont 36.000 m<sup>2</sup> bruttó bérbe adható területtel.

Beindult a műemléki védelem alatt álló Divatcsarnok rekonstrukciója, az Orco megkapta az építési engedélyt, így az Andrássy úton a Párizsi Nagyáruház újabb öt

és fél ezer négyzetméterrel bővíti a belvárosi üzlethelyiség-piacot 2009 első negyedévében. A Fashion Street is bővülés előtt áll, tavaly az Immobilia összesen 11 ezer négyzetméter új és felkapott kiskereskedelmi területet teremtett.

Hamarosan elkészül a Klotild Palota 2.000 négyzetméternyi üzlethelyisége.

A Vörösmarty téren található, már meglévő épületek - a Luxus Áruház épülete - újjáépítésével kiskereskedelmi épületegyüttes fog elkészülni ING fejlesztésként. A több mint 13 ezer négyzetméteres épületben 6.000 négyzetméter a luxus kereskedelmi terület. Szomszédságában, a korábbi tőzsdepalotában az Orco tervezi egy 9 ezer négyzetméteres bevásárló-galéria megnyitását.

A növekvő piaci aktivitásnak köszönhetően több új márka kíván belépni a magyar piacra a high street szegmensben

Idén nyit üzletet Budapesten a Gucci, amely a Dorottya utcába beköltöző Escadával ellentétben az Andrassy utat, a Louis Vuitton szomszédságát választja. Az Armani Csoport szándékozik új boltot megnyitni.

A Plaza Centers legújabb bevásárlóközpontja, a Kerepesi úti ügető helyére épült Arena Plaza tavaly novemberben nyitotta meg kapuit. A 200 ezer négyzetméter összterületű plázában 200 kiskereskedelmi egység 68 ezer négyzetmétert foglal el, olyan prémium márkákkal kötöttek szerződést, mint a Tommy Hilfiger, a Boss, a Ralph Lauren, a Paul & Shark, a Lacoste vagy a Peek & Cloppenburg vagy a Stradivarius.

Nyíregyházán megnyílt a Korzó Bevásárlóközpont, amelyben 19.000 m<sup>2</sup>-en 74 üzlet található. Az egri dohánygyár területén megépített Agria Park mintegy 21.800 m<sup>2</sup> bérbe adható kiskereskedelmi területtel rendelkezik.

Az ECE legújabb bevásárlóközpontja, a Forum Debrecen 2008 őszén fog megnyílni Debrecenben, 28.000 m<sup>2</sup> bruttó bérbe adható területtel

Az Aldi német diszkontlánc az idén várhatóan a főváros mellett hét nagyvárosban, Győrben, Zalaegerszegen, Pécsen, Szegeden, Debrecenben, Miskolcon és Veszprémben is tervez egységeket nyitni.

Hotel és kereskedelem párosítású fejlesztést is építenek, vagy készítenek elő, ilyen például a Blaha Lujza téri Ablon beruházás vagy az Andrassy úti Balettintézet helyén megvalósuló fejlesztés. Lassan visszatér az élet a Nagykörútra, az üzletek

magántulajdonba kerülésével párhuzamosan megindultak a felújítások, és cserélődnek a bérlők is

A bérleti díjak függenek a bevásárlóközpont elhelyezkedésétől, az épületen belül a boltok elhelyezésétől, és az egységek méretétől. A tavalyi évben lassan araszoltak felfelé, egyedüli kivétel a Váci utca, itt a piaci konkurencia nem teszi lehetővé az elmozdulást. A földszinti kiskereskedelmi egységek átlagos négyzetméterenkénti bérleti díjai a Váci utcában 90-120 EUR/m<sup>2</sup>/hó, míg az Andrásy úton 60-100 EUR/m<sup>2</sup>/hó közt mozognak, erős a kereslet. A legkeresettebb bevásárlóközpontokban, mint az Arena Plazában és a West End City Centerben, a négyzetméterenkénti bérleti díjak havi 80-100 EUR közt mozognak, míg a Mammutban és a budapesti Árkádban ez az érték 40-65 EUR. A kevésbé modern bevásárlóközpontokban havonta 20-40 EUR köztiek a négyzetméterre vetített bérleti díjak. A vidéki bevásárlóközpontokban a négyzetméterenkénti átlag bérleti díjak 30-40 EUR, míg a kiskereskedelmi parkokban 9-14 EUR közt mozognak havi szinten.

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 bevásárló központok, 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 bevásárló központok felújításra, átalakításra, imázsuk újraépítésére szorulnak majd, ami nem hoz ugyan állománynövekedést, de az ingatlanok minőségi színvonalának javulását eredményezi.

Összesen mintegy 25 új bevásárlóközpont építése várható a következő öt évben az országban, így a jelenlegi 31 budapesti és 32 vidéki létesítménnyel csaknem százra nő a számuk.

## Hotel

Az év első hét hónapjában a három-, a négy- és az ötcsillagos szállodák 56%-os szobakihasználtsággal működtek. A folyó áron számított bruttó szobaár bevétel 2%-kal nőtt, a vendégéjszakák száma összességében az egy évvel korábbi szinten maradt - derül ki a KSH legfrissebb gyorstájékoztatójából.

Egy kiadott szállodai szoba bruttó átlagára (Gross ARR) 17.400 forint (70 EUR) volt az időszak folyamán; e mutató kiemelkedően magas (36.000 forint, azaz 144 EUR) értéket ért el a budapesti ötcsillagos egységekben. A fővárosi négy- és a vidéken működő négy- és ötcsillagos szállodák átlagosan 13.300-17.300 forintos (53-69 eurós), az adatszolgáltató háromcsillagos egységek 8800-10 800 forintos (35-43 eurós) szobaárakat érvényesítettek. Az egy kiadható szállodai szobára jutó szobaár bevétel (REVPAR) átlagosan napi bruttó 9.800 forint volt. A legmagasabb összeget (23.400 forintot) a budapesti ötcsillagos egységek érték el, a legalacsonyabbról (4.300 forint) a Nyugat-Magyarországon található háromcsillagos egységek számoltak be. A bruttó szobaár bevétel (Gross room revenue) folyó áron összességében 2%-kal nőtt. Ennél számottevően nagyobb emelkedést a Balaton partján működő szállodák regisztráltak, csökkenés a kelet- és a nyugat-magyarországi háromcsillagos egységekben volt.

2008 január-júliusban a megfigyelt egységekben az eltöltött vendégéjszakák száma nem változott az előző év azonos időszakában mérthez képest. A Balaton melletti háromcsillagos szállodákat a vendégéjszakák számának növekedése jellemezte. A többi szállodában általában csökkent, vagy nem változott lényegesen a vendégéjszakák száma.

A megfigyelt időszakban a budapesti szállodákban minden kategóriában átlagosan 59% fölötti volt a szobakihasználtság, a vidéki hotelekben 45-61%-os kihasználtságot mértek. Az idei első negyedévet a gyenge, a nyári hónapokat az erős forint jellemezte, az euró árfolyama 229 és 266 forint között mozgott.

Budapesten jelenleg 129 osztályozott hotel található, közel 15.600 vendégszobával, melyek mintegy 70%-a a 3-4 csillagos szegmensben helyezkedik el. A 2000 és 2003

közötti időszak folytonos fejlesztéseit követően ebben a tekintetben is csökkenés tapasztalható. 2007-ben nyolc hotel nyílt Budapesten, amely közül kettő öt csillagos volt.

A turisztikai kilátások pozitívak 2008-ra 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 következő években.

## Lakáspiac

2007-ben újabb lendületet vett a lakásépítés: több mint 36 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és több mint 44 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt. Ezzel a felépített lakások száma 7%-kal nőtt, míg a kiadott építési engedélyeké 1%-kal elmaradt az előző évitől.

A lakások száma Magyarországon 2007 végén 4 millió 270 ezer volt, az előző évinél 0,8%-kal több. Ez a felépített lakások számának 7%-os emelkedéséből és a megszűnések számának 16%-os csökkenéséből adódott.

A kínálati piacon a vásárlók egyértelműen előnyös helyzetben vannak. Az idén az első félévben több mint 11 ezer befejezett lakás használatbavételi és közel 21 ezer új lakás építési engedélyt adtak ki. A használatba vett lakások száma 15 százalékkal, az újlakás-építési engedélyeké 1 százalékkal volt kevesebb, mint egy évvel ezelőtt. Leginkább a kislakások építése szorult vissza, s a 60 négyzetméter feletti lakások aránya nőtt az új építési állományban. Az új lakások átlagos alapterülete 91 négyzetméter

## Építési / fejlesztési telkek:

Továbbra is stabilan emelkedik a társasházi építésre alkalmas telkek ára. A IX. és XI. kerület fejlesztési területein a tavalyi lassú növekedés után 20-35% volt az áremelkedés. A másik véglet a VI. és VII. kerület külső része, illetve a X. kerület, ahol legfeljebb 7-10%-os volt a változás. Tőkeerős – szinte kizárólag külföldi – cégek

körében maradt a pesti oldal Nagykörúton belüli része, és egy kissé élénkült az aktivitás a budai oldal hasonlóan központi részén is. A belvárosi telkeket megfizetni nem tudó magyar cégek vagy profilt váltanak, vagy kevésbé frekvenciált részeken építkeznek. Egyértelmű versenyelőnyt jelent a külföldi fejlesztők számára, hogy külföldi értékesítési csatornáikon keresztül magasabb áron tudják a belvárosi lakásaikat értékesíteni.

Az irodaház és szálloda fejlesztések a belvárosban gyakran jobb üzleti lehetőségekkel kecsegtetnek, mint a lakóprojektek. Több cég is elkezdte ez alapján diverzifikálni tevékenységét. Gyakori lett emellett, hogy ugyanazért a belvárosi telekért lakó- és kereskedelmi ingatlan beruházással foglalkozó cégek egyaránt versengenek.

#### Társasházi fejlesztésre alkalmas telkek jellemző ára

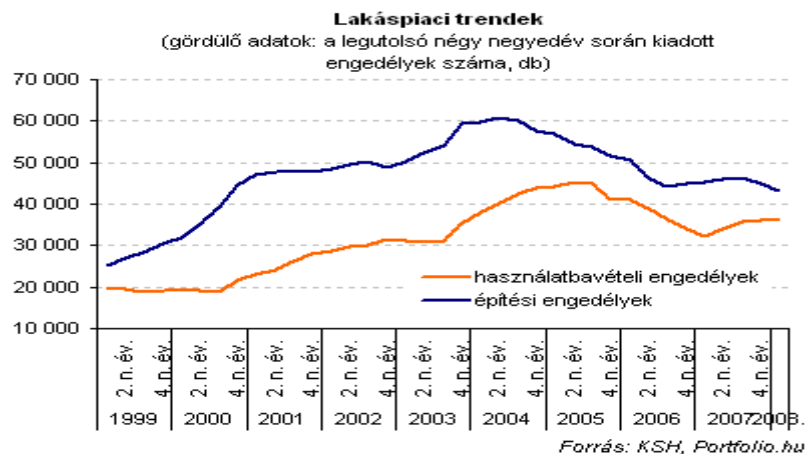
Terület	Nettó telekár nettó eladható lakásnégyzetméterre vetítve (Ft)	Ártendencia az előző félévhez képest
I., II. és XII. kerület belső része	160-220.000	↑↑
VI. és VII. kerület Nagykörúton belüli része	180-260.000	↑↑
VI. és VII. kerület Nagykörúton kívüli része	80-150.000	↑
XI. kerület egykori rozsdáövezete	50-70.000	↑↑↑
IX. kerület rehabilitációs területe	60-80.000	↑↑↑
XIII. kerület angyalföldi része	50-65.000	↑↑
XIV. kerület	45-90.000	↑↑
VIII. kerület rehabilitációs területe	45-90.000	↑↑
X. kerület	25-40.000	↑

Forrás: OC

Újépítésű társasházi lakások átlagos tranzakciós ára néhány fővárosi kerületben és vidéki nagyvárosban (2007)

Terület	Lakásár (Ft/m <sup>2</sup> )	X. kerület	284 000
II. kerület	645 000	XI. kerület	420 000
III. kerület	386 000	XIII. kerület	363 000
VI. kerület	458 000	XIV. kerület	346 000
VIII. kerület	338 000	XVIII. kerület	300 000
IX. kerület	358 000	XXI. kerület	265 000

Keresett helyszíneken, lakástípusokban nincs jelentős változás az elmúlt egy-két évhez képest. Kedveltek az 1+2 fél, 2, 2+fél szobás, 50-60 m<sup>2</sup> közötti lakások. Továbbra is slágerterületek maradnak a XIII., XI., VIII., III. és IX kerület. Bár az árérzékenység vitathatatlanul a legfőbb döntési tényező újépítésű lakás vásárlásakor, a beruházások sikerességében, az értékesítés időtartamában egyre nagyobb szerep jut az épület és a lakások optimális megtervezésének.

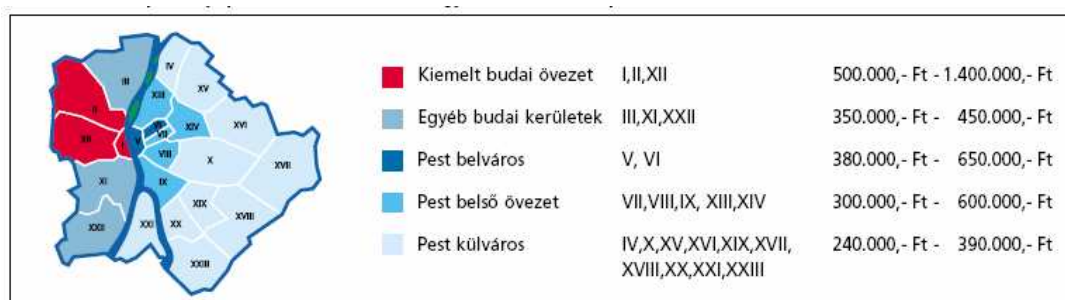


Az értékesítésre épített, illetve a vállalkozói új lakások száma 7-8%-kal visszaesett, s 11%-kal kevesebb lakás építése fejeződött be új többszintes, többlakásos épületben. Az új lakások átlagos mérete nagyobb lett, 84 m<sup>2</sup>-ről 91 m<sup>2</sup>-re nőtt. A felépített összes alapterülettel mérve, a használatba vett lakások bővülése 14%-os volt.

Nagy különbséget mutatnak a lakásépítés régiós átlagai; Észak-Magyarországon és az Észak-alföldön egyharmaddal több lakás építése fejeződött be, míg a Dél-Dunántúlon fele annyi lakás sem épült fel, mint 2007 első negyedében. A kiadott új építési engedélyek száma az 50 ezer főnél kisebb városaink átlagában növekedett; a fővárosban alig több mint kétharmadát teszi ki az előző évinek, s a községekben is 16%-kal csökkent. Régiós szinten tekintve, a Dél Alföldön és a Közép-Dunántúlon 3, illetve 5%-kal több a kiadott új engedély, ugyanakkor az Észak-alföldön és a Dél-Dunántúlon 31, illetve 44%-kal kevesebb.

Az üdülőépítés terén 2007 óta enyhe fellendülés tapasztalható. 2008 első három hónapjában közel 400 üdülőegység építésére kértek engedélyt, ez 10%-kal több mint az előző év azonos időszakában; viszont 19%-kal kevesebb, alig 80 üdülőegység építése fejeződött be. 716 lakás szűnt meg, 21%-kal több mint 2007 első negyedében. Ezek átlagos mérete 66 m<sup>2</sup> volt. A megszűnések legfőbb oka az avulás (48%) és a lakásépítés (36%).

A kiadott új építési engedélyek alapján 2007 első negyedéhez viszonyítva kevesebb lakó- és több nem lakóépületet kívánnak építeni. Lakóépületben 7%-kal kisebb terület, 850 ezer m<sup>2</sup> beépítését tervezik. A nem lakóépületek esetében látványos az építési kedv fellendülése. A tervezett 1 millió m<sup>2</sup> beépítendő terület 63%-kal több a tavalyinál. A mezőgazdasági célt szolgáló épületeknél a beépíteni kívánt terület nagysága több mint négyszerese az előző évinek, a kereskedelmi épületeknél közel háromszorosa.



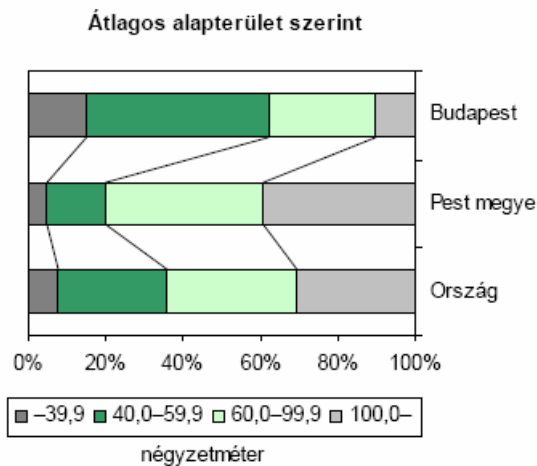
A legtöbb projekt a XIV. kerületben valósult illetve valósul meg 2004 és 2007 között, összesen 112. A sorban utána a XIII. kerület 80 projekttel következik, majd némileg leszakadva mögöttük a XI., a VIII., a IX., a II. és a III. kerület 60, 46, 43, 38 és 33 építkezéssel alkotja a középmezőnyt.



<b>2.4. Az épített lakások száma, 1991–2007</b>						
Területi egység	1991–1995	1996–2000	2001–2005	Ebből: 2005	2006	2007
Budapest	18 462	15 147	39 675	12 303	8 239	9 654
Pest	18 926	21 986	33 622	6 918	6 728	7 002
Közép-Magyarország	37 388	37 133	73 297	19 221	14 967	16 656
Fejér	5 100	3 821	6 095	1 076	1 277	931
Komárom-Esztergom	2 570	2 131	3 267	676	672	772
Veszprém	5 379	3 954	6 285	1 129	910	1 467
Közép-Dunántúl	13 049	9 906	15 647	2 881	2 859	3 170
Győr-Moson-Sopron	5 638	5 512	11 285	2 032	1 628	2 335
Vas	3 456	3 252	5 217	1 045	1 029	918
Zala	4 450	4 155	6 748	1 336	997	889
Nyugat-Dunántúl	13 544	12 919	23 250	4 413	3 654	4 142
Baranya	4 169	3 682	6 076	1 277	1 183	1 236
Somogy	4 449	3 914	6 022	1 068	898	864
Tolna	2 473	2 416	2 234	468	360	411
Dél-Dunántúl	11 091	10 012	14 332	2 813	2 441	2 511
Borsod-Abaúj-Zemplén	7 742	7 498	5 679	1 306	1 171	1 345
Heves	3 608	3 199	4 154	1 062	693	582
Nógrád	1 901	1 278	1 700	304	340	291
Észak-Magyarország	13 251	11 975	11 533	2 672	2 204	2 218
Hajdú-Bihar	8 088	7 619	11 285	2 437	1 920	1 991
Jász-Nagykun-Szolnok	4 023	3 257	4 689	937	872	940
Szabolcs-Szatmár-Bereg	9 488	13 127	11 119	2 329	1 931	1 988
Észak-Alföld	21 599	24 003	27 093	5 703	4 723	4 919
Bács-Kiskun	6 504	5 316	6 779	1 376	1 111	938
Békés	4 038	3 074	3 250	699	616	522
Csongrád	5 097	3 242	4 924	1 306	1 289	1 083
Dél-Alföld	15 639	11 632	14 953	3 381	3 016	2 543
<b>Összesen</b>	<b>125 561</b>	<b>117 580</b>	<b>180 105</b>	<b>41 084</b>	<b>33 864</b>	<b>36 159</b>

Forrás: KSH

A használt lakások piacáról általánosságban elmondható, hogy leginkább a kisebb, 55 négyzetmétert nem meghaladó lakások a kelendők. Kiment a divatból a 28 négyzetméteres vagy ennél kisebb mini garzon, 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.



Forrás: KSH

### Az épített lakások megoszlása (2007)

A családi házak legtöbbje a 80–150 m<sup>2</sup> közötti kategóriába esik. Érdekes, hogy az ikerházaknál nagyobb arányt képviselnek a 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> közé esik. A sorházak legnagyobb hányada, akárcsak a családi házaké 80–150 m<sup>2</sup> között ingadozik, bár átlagosan valamivel kisebbek az önálló épületeknél. Az eladott társasházi lakások közel kétharmada 40–80 m<sup>2</sup> közötti.

Az eladott új családi házak kétharmada 100–200 m<sup>2</sup> közé esik. Az ikerházak jellemzően 80–150 m<sup>2</sup>-esek, akárcsak a sorházak többsége. Az új társasházi otthonok nagy része, csakúgy, mint a használtaké, 40–80 m<sup>2</sup> közötti. Az új családi házak közt már nem találunk 400 m<sup>2</sup> fölöttieket, bár az átlagos nagyságuk (136 m<sup>2</sup>) meghaladja a használtakét. Az ikerházak maximális mérete nagyobb ugyan, az átlag azonban 20 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>.

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.

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

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 dinamikusan bővülő felújítás és korszerűsítés megítélésünk szerint igen kedvező esetben évi 7-10 százalékos bővülést tesz lehetővé a lakásépítés és felújítás együttes piacán.

Elsősorban az új lakások áránál várható némi drágulás, éves átlagban 3-7 százalékkal kerülhetnek többre, de a nagyobb méretű, jó felszereltségű lakások ára akár 10 százalékkal is emelkedhet. Nem mondható el hasonló a használt ingatlanokról, hiszen esetükben csupán infláció körüli mértékben, 0,5 százalékos drágulás várható. A piac telítettsége és a jelentős túlkínálat miatt az új és használt lakásokra egyaránt jellemző, hogy hosszabb idő szükséges az értékesítéshez.

A Budapesten folyamatban lévő lakásprojekteknel az eladatlanági ráta 26,2 százalék volt múlt év végén - közölte a Budapesti Lakásprojekt Adatbázis. A fővárosban 2007 végén 254 értékesítés alatt álló, 4 lakásosnál nagyobb projekt volt.

Ezekben 21.140 lakás épült, a számban szerepelnek a már átadott házakban lévő, és a még építés alatt álló lakások is. A múlt év végéig elkészült 14.721 lakásból 11.553-at (78,5 százalékot) adtak el. Az építés, vagy tervezés alatt álló 6.419 lakásból pedig 4.039 (63 százalék) talált gazdára. Az összesített eladatlanági ráta 26,2 százalék volt az év végén, míg 2007 közepén ez az arány 22 százalékot tett ki.

*Források: Napi Gazdaság, Eston, Világgazdaság, GKI, ReSource, Colliers, KSH, Portfolio.hu, Hvg.hu, Ecostat, Jones Lang LaSalle, Otthon Centrum, MTI*

#### VI.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.

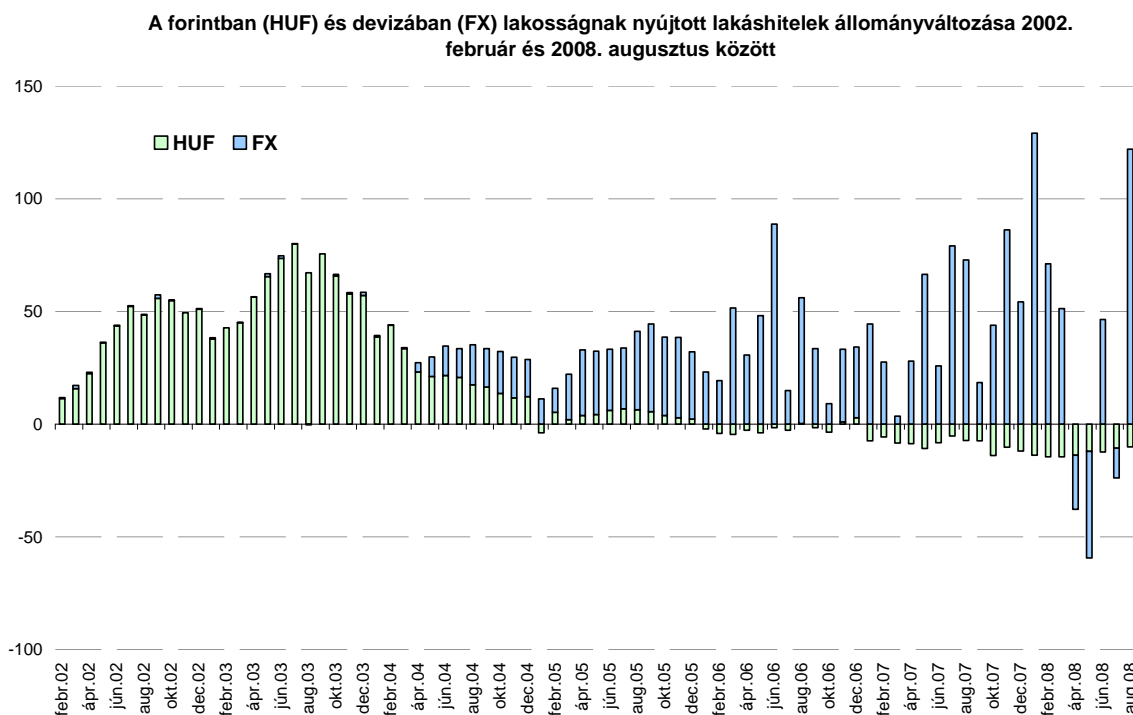
A jelzálogbankok önállóan vagy kereskedelmi bankokkal közösen, konzorciális formában nyújtanak Jelzáloghiteleket, vagy Jelzáloghitelek fedezetéül kikötött önálló zálogjogokat vásárolnak kereskedelmi bankoktól.

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 alacsonyok 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 lakáshitel-állomány. 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 jelzálog-hitelintézet 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 lakáshitel-piacnak. 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 lakáshitelezés mellett növekedési lehetőséget látunk a jelzáloghitelezés egyéb területein is, így a Kibocsátónál dinamikusan növekszik a termőföld-hitelezés - köszönhetően a 2005-ben elindított birtokhitel programnak.

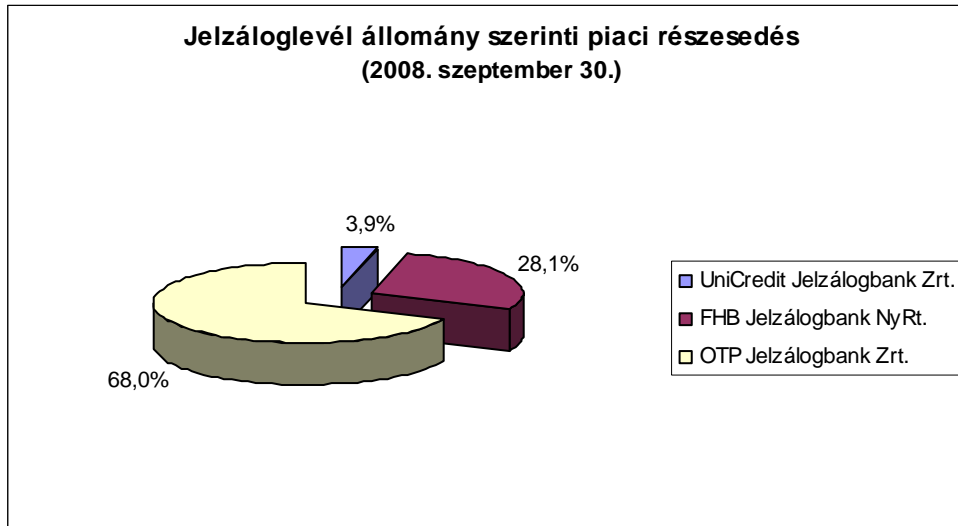
A három jelzálogbank közül a Kibocsátó már alapítása után elkezdett nem lakáscélú (üzleti ingatlan) jelzáloghitelezéssel foglalkozni. A jövőben is tovább keressük azokat az üzleti lehetőségeket, amelyek lehetővé eszik a Kibocsátó számára a „több lábbon állás” üzletpolitikájának megvalósítását.

2008 harmadik negyedévében a három jelzálogbank által kibocsátott bruttó Jelzáloglevél állomány meghaladta a 143,8 milliárd forintot, ugyanakkor a jelzálogbankok több mint 43,7 milliárd forint értékben vásároltak vissza Jelzáloglevelet, és további Jelzáloglevél állománycsökkenés következett be a jelzáloglevél törlesztések miatt, több, mint 99,5 milliárd forint értékben.

Az alábbi táblázat a 3 magyar jelzálogbank Jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedését mutatja 2005. december 31. és 2008. szeptember 30. között.

	<b>2005.12.31.</b>	<b>2006.12.31.</b>	<b>2007.12.31.</b>	<b>2008.09.30.</b>
<b>FHB Nyrt.</b>	31,5%	29,4%	31,6%	28,1%
<b>UniCredit Jelzálogbank Zrt.</b>	5,6%	4,7%	4,6%	3,9%
<b>OTP Jelzálogbank Zrt.</b>	62,9%	65,9%	63,8%	68,0%

Az alábbi kördiagram a 3 magyar jelzálogbank 2008. szeptember 30-án fennálló Jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedését mutatja.



## **VII. A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSI CSOPORTBAN ELFOGLALT HELYE**

### **UniCredit Csoport**

Az UniCredit Group Európa egyik legnagyobb banki és pénzügyi szolgáltatásokat nyújtó cégcsoportja, mely az UniCredito Italiano S.p.A. és a HypoVereinsbank AG - Bank Austria Creditanstalt AG Group 2005-ben történt egyesülésével jött létre. Mérlegfőösszege 2007. december 31-én 1.021.758 millió euró volt.

Az UniCredit Group 22 országban van jelen: több mint 40 millió ügyfelet szolgál ki mintegy 10.000 bankfiókján keresztül 180.000 munkatárssal. Közép- és Kelet-Európában a legnagyobb nemzetközi bankfiókhálózatot működteti, amelynek mintegy 4.000 fiókjában és kirendeltségén több mint 28 millió ügyfél talál korszerű pénzügyi megoldásokat 83.000 munkatárs közreműködésével. A bankcsoport a következő országokban van jelen a régióban: Azerbajdzsán, Bosznia-Hercegovina, Bulgária, Cseh Köztársaság, Észtország, Horvátország, Kazahsztán, Kirgizisztán, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Magyarország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia, Törökország és Ukrajna.

### **UniCredit Bank Hungary Zrt.**

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. univerzális bankként korszerű banki termékek, valamint átfogó és rugalmas banki szolgáltatások teljes választékát kínálja mind vállalati, mind lakossági ügyfeleinek – országszerte 104 hálózati egységén – bankfiókokon és kölcsönpontokon – keresztül. Jogelődjét 1990-ben alapították. A 2005-ös egyesülést követően, melynek eredményeként az UniCredit Csoport létrejött, a magyarországi bank a Bank Austria Creditanstalt AG száz százalékos leányvállalata maradt, végső tulajdonosa az UniCredito Italiano S.p.A.

2007-ben az UniCredit Bank Hungary Zrt. (IFRS szerint kalkulált) konszolidált mérlegfőösszege 1.554.912 millió forint volt. Ezzel az UniCredit megőrizte 6,3 százalékos piaci részesedését, amivel a tíz legnagyobb magyar kereskedelmi bank közé tartozik. Adózás utáni eredménye 21.944 millió forint, ami 14,8 százalékos növekedést jelent az előző évhez képest.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. három üzleti divíziót működtet: a vállalati, a lakossági és a Nemzetközi Piacok divíziókat. Emellett egyedüli tulajdonosa öt leányvállalatnak,



köztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt.-nek és az UniCredit Factoring Pénzügyi Szolgáltató Zrt.-nek.

### **UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

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

## **VIII. TRENDEK**

Az Alaptájékoztatók II. fejezetében bemutatott kockázati tényezők és a VI. fejezetben szereplő piaci folyamatok teljes körűen mutatják be a Kibocsátó üzleti kilátásait leginkább befolyásoló eseményeket a közeljövő vonatkozásában. A Kibocsátó üzleti tevékenységében jelentős változás 2008. június 30-át követően nem következett be.

## **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.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

### **Igazgatóság:**

#### **Baranyai Dávid**

az Igazgatóság elnöke, belső igazgatósági tag,

az UniCredit Jelzálogbank Zrt. vezérigazgatója

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

#### **Tölli Gabriella**

az Igazgatóság belső tagja,

az UniCredit Jelzálogbank Zrt. ügyvezető igazgatója és az UniCredit Bank Hungary Zrt. igazgatója

üzleti elérhetősége: 1065 Budapest, Nagymező u. 44.

**Gianluca Totaro**

az Igazgatóság külső tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

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

**Komócsi Sándor**

az Igazgatóság külső tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

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

**Tóth Balázs**

az Igazgatóság külső tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

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

**Felügyelő Bizottság:**

**Tátrai Bernadett**

a Felügyelő Bizottság elnöke,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese

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

**Elena Goitini**

a Felügyelő Bizottság tagja,

Nemzetközi Üzleti Fejlesztési Terület vezetője

UniCredit Banca PER LA CASA SPA

üzleti elérhetősége: 20144 Milánó

Via Tortona 33.

**Ralf Cymanek**

a Felügyelő Bizottság tagja,

az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese

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

**Mag. Karin Schmidt** a Felügyelő Bizottság tagja,  
az UniCredit Bank Austria AG ingatlanfinanszírozási területének vezetője  
üzleti elérhetősége: UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien  
Schottengasse 6-8.

**Mag. Franz Wolfger** a Felügyelő Bizottság tagja,  
az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató- helyettese  
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

**Dr. Pettkó-Szandtner Judit** a Felügyelő Bizottság tagja,  
az UniCredit Bank Hungary Zrt. igazgatója  
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

**Mag. Markus Winkler** a Felügyelő Bizottság tagja,  
az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese  
üzleti elérhetősége: 1065 Budapest, Nagymező u. 44.

**Mag. Reinhard Madlencnik** a Felügyelő Bizottság tagja,  
az UniCredit Bank Austria AG ingatlanfinanszírozási területének vezetője  
üzleti elérhetősége: UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien  
Schottengasse 6-8.

**Sípos József** a Felügyelő Bizottság tagja,  
az UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója  
üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

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**

### **XI.1. MÉRLEGFŐÖSSZEG ÉS EREDMÉNY**

2007-ben tovább növekedett a Kibocsátó forgalma, 2007. december 31-én a mérlegfőösszeg meghaladta a 112 milliárd forintot, az adózott eredmény pedig 1,804 milliárd forintot tett ki. A mérlegfőösszeg növekedés 2006. december 31-hez viszonyítva 9,44% volt.

A 2007. december 31-i nettó hitelállomány 95,3 milliárd forintot tett ki, ami az előző évi adatahoz képest (84,7 milliárd forint) csaknem 13%-os növekedést jelent. A növekedést alapvetően a lakossági lakásvásárlás valamint a vállalati hitelezés volumennövekedése indokolja.

2007-ben is kiemelkedően nőtt az új lakások finanszírozási állománya, a 2006. évi jelentős fejlődés után 2007-ben 44,5%-kal nőtt az üzletág kintlévősége. A tendencia 2008-ban is folytatódik, folyamatosan nő a hitelállomány.

A 2007-ben elindított termőföldvásárlás finanszírozás állománya az első év végére 2,5 milliárd forintot tett ki, 2008 szeptember végéig pedig 64,7% állománynövekedést sikerült elérni.

2008. június 30-án az adózás előtti eredmény 1,166 milliárd forintot tett ki.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint számított adózás előtti eredmény 2007. december 31-én 2,417 milliárd forint volt, ami az előző évihez képest 2,3%-os növekedést jelent.

## **XI.2. A NÉGY HITELEZÉSEL FOGLALKOZÓ ÜZLETÁG TELJESÍTMÉNYE**

### **XI.2.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás**

A magyarországi ingatlanpiac a 2007. évben jelentős változáson ment keresztül, leginkább a nemzetközi hatásoknak köszönhetően, a 2008. év pedig korábban nem látott irányba terelte a piacot. A gazdasági válsággá terebélyesedő hitelválság rányomja bélyegét mind az ingatlanfejlesztési tevékenységre, mind a befektetési tranzakciók piacára és különösen nagy hatással van a finanszírozó bankokra. A futó fejlesztések folyamatos átadása mellett nem számítunk egyik területen sem a korábbi elérést vagy megközelítő aktivitásra. A piac a 2009. évben vagy annak egy részében várhatóan jelentősen visszafogott teljesítményt fog mutatni.

Az egyes szegmensek eltérő képet mutatnak. Az irodapiacon a folyó fejlesztések alapján a kínálati oldal erősödése és az üresedési ráta enyhe emelkedése várható. A kereskedelmi célú ingatlanok esetében kevés, jól átgondolt projekt mutatkozhat be sikerrel a piacon, tekintettel a meglévő kereskedelmi egységek számára és a lakossági fogyasztás alakulásának várhatóan szerény bővülésére. A logisztikai piacon minden bizonnyal nem veszíti el egyensúlyi állapotát, átgondolt, visszafogott mértékű bővülés várható. Továbbra is élénk a szállodafejlesztések piaca, elsősorban az idegenforgalmi beruházásokhoz kapcsolódóan elnyerhető támogatásoknak köszönhetően.

A hitel portfólió 2007-ben egy jelentős nagyságrendű új ügylet következtében 40%-kal növekedett az előző év végi állományhoz képest. Az üzletág hitelállománya 2007. év végén a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 18,5%-át képviselte.

A finanszírozott objektum típusok tekintetében 2007-ben változás történt: az irodák szerepe megnövekedett (a portfólió 43%-a irodát finanszírozó hitel volt), számottevő maradt az ipari ingatlanok részesedése (30%), a fennmaradó 27%-on pedig a kiskereskedelmi egységeket finanszírozó hitelek (19%), a hotel- (5%), ill. a telekfinanszírozások (3%) osztoztak.

Az ingatlanfinanszírozási üzletág által folyósított hitelek 2007 december végi állománya kizárólag hosszú lejáratú devizahitelekből állt.

Az üzletág hitelállománya 2008. június 30-án 16,3 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó hitelportfoliójának 17,3%-a.

#### XI.2.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

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

A hitelportfólió növekedési ütemét tekintve a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozását végző üzletág bizonyult a legsikeresebbnek 2007-ben. Ez az üzletág 2007-ben az előző évihez képest 44,5 százalékos hitelállomány-növekedést produkált, a teljes jelzálogbanki hitelportfóliónak pedig 26,2 százalékát adta. Üzleti stratégiája keretében a Jelzálogbank továbbra is fenn kívánja tartani a piacot meghaladó ütemű növekedését ebben a speciális szegmensben, és az „új lakások bankja” szlogen értelmében a továbbiakban is széles körű termékpalettát és kedvező kondíciókat kíván nyújtani az új lakások vásárlóinak.

#### XI.2.3 Önálló zálogjog- valamint jelzáloghitel követelésvásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal történő együttműködések (refinanszírozás)

A banki refinanszírozási üzletág a kamattámogatásos hitelek nyújtásához kapcsolódó partnerbanki együttműködéseken alapul. A korábbi évhez hasonlóan továbbra is két alapvető hatás érvényesül a jelzáloghitelek piacán, amely befolyásolja a partnerbankok HUF támogatott hitelnyújtási tevékenységét és ezeken keresztül mérsékli a HUF refinanszírozásban elérhető volumeneket, ugyanakkor új üzleti kezdeményezésekre ösztönzi az üzletágot.

Az egyik hatás, hogy a kormány a költségvetési kiadások mérséklése érdekében hozott - a kamattámogatási feltételrendszer szigorítására vonatkozó - intézkedéseinek hatása markánsan érvényesül a fennálló és az újonnan kihelyezett forint jelzáloghitelek esetén. A másik, hogy a kereskedelmi bankok ösztönzik és kihasználják a deviza jelzáloghitelek (lakáscélú, szabad-felhasználású) 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. Jellemző továbbá, hogy a Kibocsátó potenciális banki partnerei a deviza jelzáloghitel kihelyezéseiket nem jelzálogbankoktól származó források bevonásával finanszírozzák. Ennek következtében a versenytárs magyar jelzálogbankok refinanszírozási aktivitásukat jelenleg a bankcsoportjukon belüli együttműködéssel tudják erősíteni.

A fent jelzett tendenciák az aktív partnerbankok – UniCredit Bank Hungary Zrt., Budapest Bank Nyrt., Magyarországi Volksbank Zrt, MKB Bank Zrt., ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank – együttműködő partnerként történő megtartása mellett is, a refinanszírozási igény csökkenését eredményezi.

A Kibocsátó először a csoporton belüli devizarefinanszírozást kívánja erősíteni, ezzel megalapozva annak kiterjesztését más potenciális üzleti partnerekre is.

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

A refinanszírozási terület a Kibocsátó hagyományosan sikeres, jövedelmező üzletága. A Kibocsátó eredményességét 2007-ben is alapvetően meghatározta e terület tevékenysége. Az üzletág 2007-ben továbbra is 40%-ot meghaladóan járult hozzá a Kibocsátó által elért eredményekhez. A refinanszírozott jelzáloghitelek állománya 2007-ban a teljes jelzálogbanki hitelállomány több mint 52% -át tette ki.

Az üzletág hitelállománya 2008. június 30-án 46,9 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó hitelportfoliójának 49,7%-a.

#### XI.2.4 Termőföldvásárlás finanszírozása

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

Az üzletág létjogosultságát az alábbiakban felsorolt piaci körülmények mutatják:

Magyarországon a termelőeszközök közül ma már csak a földingatlan egyértelműen alulértékelt, így ez a befektetés kínálkozik utolsóként extraprofit elérésére.

Az FVM vonatkozó rendelete lehetőséget biztosít a jelzálog-hitelintézetől felvett birtokfejlesztési hitel kamattámogatására.

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2008-ban létrehozott jogutódja) a vagyoni körébe tartozó termőföldek értékesítését nagy erővel folytatja pályáztatás és árverés útján, figyelembe véve azon törekvést, hogy a termőföldek valóban a mezőgazdasági termelők kezében összpontosuljanak.

Jelenleg a termőföld ára hektáronként átlagosan 450-650 ezer forint, szemben a régi uniós tagországokban tapasztalt 2-4 millió forintos árakkal, így a földtulajdon jelentős értékkel bíró befektetés is egyben.

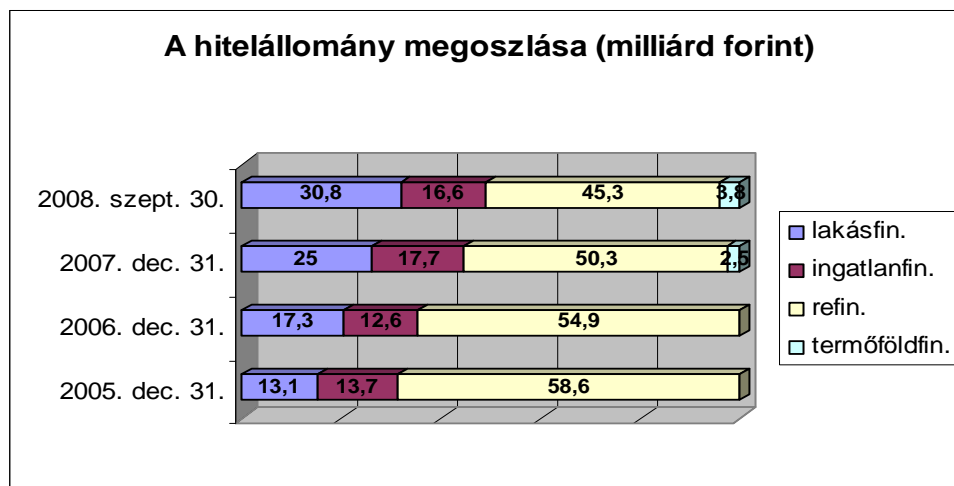
Hosszútávon (elkövetkező cca. 10 év) nagy biztonsággal becsülhető, hogy a magyar és az uniós árak közelítenek egymáshoz, azonban a magyar árak becsülhetően mindig az EU átlag alatt lesznek, mert az ország egyrészt az EU perifériáján található, másrészt óriási mennyiségű jó minőségű föld áll Magyarországon rendelkezésre. Az előrejelzéseket tekintve a várható átlagos földérték 1–1,2 millió Ft/hektár körül alakulhat a jövőben.

Az üzletág hitelállománya jelenleg összesen 3,8 Mrd Ft, a folyósítások az alábbi módon oszlottak meg: 2006. év végén 0,1 Mrd Ft, 2007. év végén 2,2 Mrd Ft, 2008. évi folyósításaink eddigi összege 1,5 Mrd Ft.



A hitelek befogadása és kihelyezése dinamikus növekedést mutat, ebben a növekedésben aktív közvetítő partnereink is segítségünkre vannak: mind a mezőgazdaságban otthonosan mozgó társaságok, mind pedig az UniCredit Bank Hungary Zrt.

Az alábbi grafikon a Kibocsátó teljes hitelállományának üzletágankénti megoszlását mutatja 2005. december 31. és 2008. szeptember 30. között:



Jól látható, hogy a Kibocsátó által meghirdetett 'új lakások bankja' szlogennek megfelelően a magánszemélyek új lakás vásárlását finanszírozó üzletág hitelállománya 2005 és 2008 szeptember között több mint kétszeresére emelkedett.

Az ingatlanfinanszírozási üzletág portfoliója 2007-ben és 2008 eddig eltelt időszakában szintén emelkedő tendenciát mutatott. A refinanszírozási terület hitelportfoliója 2005 óta - az előtörlesztéseknek köszönhetően - folyamatosan csökken. A Kibocsátó 2006 végén elindított termőföldvásárlás finanszírozási üzletága több mint másfél év alatt 3,8 milliárd forint értékben nyújtott hiteleket.

### **XI.3. A KIBOCSÁTÓ GAZDÁLKODÁSÁT BEMUTATÓ FŐBB MÉRLEG ÉS EREDMÉNYSOROK 2008. JÚNIUS 30-ÁN**

Az itt bemutatott információk a Kibocsátó nem auditált féléves pénzügyi beszámolóiból (2007, 2008) származnak. A Kibocsátó pénzügyi helyzetében 2008. június 30-át követően jelentős változás nem következett be. A pénzügyi beszámoló teljes szövege a Kibocsátó ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)), a Vezető Forgalmazó ([www.unicreditbank.hu](http://www.unicreditbank.hu)) és a Budapesti Értéktőzsde ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlapján, valamint a PSZÁF által üzemeltetett [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) honlapon olvasható.

MÉRLEG		Adatok millió forintban		Változás
		2007.06.30	2008.06.30	%
I.	<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>633,3</b>
II.	<b>ÁLLAMPAPÍROK</b>	<b>11 607</b>	<b>13 408</b>	<b>15,5</b>
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	11 607	13 408	15,5
III.	<b>HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK</b>	<b>53 097</b>	<b>47 019</b>	<b>-11,4</b>
a)	lára szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	53 097	47 019	-11,4
ba)	éven belüli lejáratú	880	90	-89,8
bb)	éven túli lejáratú	52 217	46 929	-10,1
IV.	<b>ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK</b>	<b>34 580</b>	<b>47 694</b>	<b>37,9</b>
a)	pénzügyi szolgáltatásból	34 580	47 694	37,9
aa)	éven belüli lejáratú	81	44	-45,7
ab)	éven túli lejáratú	34 499	47 650	38,1
b)	befektetési szolgáltatásból			
V.	<b>HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS</b>			
VI.	<b>RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK</b>			
VII.	<b>RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA</b>			
VIII.	<b>RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN</b>			
IX.	<b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>164</b>	<b>74</b>	<b>-54,9</b>
a)	immateriális javak	164	74	-54,9
b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
X.	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>55</b>	<b>7</b>	<b>-87,3</b>
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	55	7	-87,3
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	<b>SAJÁT RÉSZVÉNYEK</b>			
XII.	<b>EGYÉB ESZKÖZÖK</b>	<b>999</b>	<b>579</b>	<b>-42,0</b>
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	999	579	-42,0
XIII.	<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>713</b>	<b>842</b>	<b>18,1</b>
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	551	702	27,4
b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	162	140	-13,6
c)	halasztott ráfordítások			
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>101 218</b>	<b>109 645</b>	<b>8,3</b>
<b>Ebből</b>				
<b>FORGÓESZKÖZÖK</b>		<b>1 963</b>	<b>770</b>	<b>-60,8</b>
<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>		<b>98 542</b>	<b>108 033</b>	<b>9,6</b>

	Adatok millió forintban		Változás
	2007.06.30	2008.06.30	%
<b>I. HITELINTEZETEKKEK SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK</b>	16 320	27 951	71,3
a) látra szóló			
b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	16 320	27 951	71,3
ba) éven belüli lejáratú	6 225	12 508	100,9
bb) éven túli lejáratú	10 095	15 443	53,0
c) befektetési szolgáltatásból			
<b>II. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
<b>III. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG</b>	69 767	64 853	-7,0
a) kibocsátott kötvények			
b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	69 767	64 853	-7,0
ba) éven belüli lejáratú	0	0	
bb) éven túli lejáratú	69 767	64 853	-7,0
<b>IV. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK</b>	67	271	304,5
a) éven belüli lejáratú	67	271	304,5
b) éven túli lejáratú			
<b>V. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	3 897	3 620	-7,1
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	26	0	-100,0
b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 871	3 620	-6,5
c) halasztott bevételek			
<b>VI. CÉLTARTALÉKOK</b>	316	347	9,8
a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
c) általános kockázati céltartalék	316	347	9,8
d) egyéb céltartalék			
<b>VII. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
<b>VIII. JEGYZETT TŐKE</b>	3 000	3 000	0,0
<b>IX. JEGYZETT TŐKE (-)</b>			
<b>X. TŐKETARTALÉK</b>	783	783	0,0
<b>XI. ÁLTALÁNOS TARTALÉK</b>	563	743	32,0
<b>XII. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	5 287	6 911	30,7
<b>XIII. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
<b>XIV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>			
a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b) valós értékelés értékelési tartaléka			
<b>XV. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	1 218	1 166	-4,3
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	101 218	109 645	8,3
Ebből			
- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6 292	12 779	103,1
- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	79 861	80 296	0,5
- SAJÁT TŐKE	10 851	12 603	16,1

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió forintban		Változás %
	2007 első félév	2008 első félév	
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	4 996	5 285	5,8
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	451	547	21,3
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	4 545	4 738	4,2
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	3 447	3 690	7,0
<b>Kamatkülönbözet (1-2)</b>	<b>1 549</b>	<b>1 595</b>	<b>3,0</b>
3. Bevételek értékpapírokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	159	31	-80,5
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	159	31	-80,5
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	86	5	-94,2
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	27	0	-100,0
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	59	5	-91,5
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b.)+6.c.)-6.d)	213	220	3,3
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	245	238	-2,9
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	32	18	-43,8
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	9	53	488,9
8. Általános igazgatási költségek	397	437	10,1
a) személyi jellegű ráfordítások	257	284	10,5
aa) bérköltség	181	201	11,0
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	12	13	8,3
ac) bérjárulékok	64	70	9,4
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	140	153	9,3
9. Értékcsökkenési leírás	83	89	7,2
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	125	124	-0,8
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		12	
b) egyéb ráfordítások	125	112	-10,4
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	55	151	174,5
a) értékvesztés követelések után	55	151	174,5
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	34	73	114,7
a) értékvesztés visszairás követelések után	34	73	114,7
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbsége			
<b>Szokásos üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>1 218</b>	<b>1 166</b>	<b>-4,3</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE</b>	<b>1 218</b>	<b>1 166</b>	<b>-4,3</b>
<b>- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE</b>			
<b>18. Rendkívüli eredmény</b>			
<b>19. Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 218</b>	<b>1 166</b>	<b>-4,3</b>
<b>21. Adózott eredmény</b>			
<b>25. Mérleg szerinti eredmény</b>			

## **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**

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

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

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

A Kibocsátó devizában nyilvántartott hosszú lejáratú hitelügyleteinek forrását jelentős részben az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött hitelszerződések alapján felvett kölcsönök révén biztosítja. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hosszú lejáratú devizahitelek összege 2008. június 30-án mintegy 64 millió euró volt.

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

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

#### **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 2005, 2006, 2007 üzleti évekre
- Éves jelentések 2005, 2006, 2007 üzleti évekre
- Féléves jelentések 2006.06.30., 2007.06.30., 2008.06.30-ra vonatkozóan

Az Alaptájékoztatók, valamint az Alaptájékoztatókban hivatkozott - a Kibocsátó által készített - dokumentumok és a társasági iratok előzetes írásbeli bejelentést követően - egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon - megtekinthetők a Kibocsátó - 1054 Budapest, Szabadság tér. 5-6. szám alatti - székhelyén.

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

## **XVI. A JELZÁLOGLEVÉL PROGRAM BEMUTATÁSA**

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.

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

### **XVI.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 tartalmazza.

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 2008. szeptember 22-én kelt 13/2008. 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 Jelzáloglevél Sorozatokat, amelyekről a Kibocsátó Eszköz-Forrás Bizottsága úgy dönt, hogy Tőzsdei Jelzáloglevélként kívánja forgalomba hozni, bevezeti a BÉT-re.

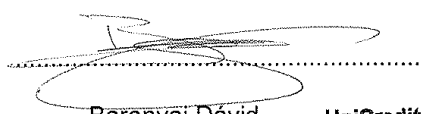

## A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

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 2008. szeptember 22-én kelt 13/2008. számú Igazgatósági határozata.

Budapest, 2008. november 10.

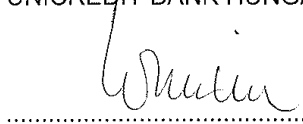
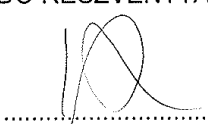
### Kibocsátó:

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

 .....	 .....
Baranyai Dávid Vezérigazgató	UniCredit Jelzálogbank Zrt. 5. Tólli Gabriella Ügyvezető Igazgató

### Vezető Forgalmazó:

UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

 .....	 .....
Markus Winkler Vezérigazgató-helyettes	UniCredit Bank Hungary Zrt. 44. Csáky Attila Igazgató



## **XVI.2. A NYILVÁNOS JELZÁLOGLEVELEK**

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 tartalmazza.

## **XVI.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 tartalmazza.

### **Kibocsátó**

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

### **Felhatalmazás**

A Kibocsátó Igazgatósága a 13/2008. (2008. szeptember 22.) 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 szabályozott információ (ide értve a jelen Alaptájékoztatók, a Végleges Feltételek és a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) a Tpt. 56. §-ában foglaltak és a pénzügyminiszter 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelete szerint akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha azt a kibocsátó megküldte legalább egy nyomtatott sajtó

szerkesztőségének, vagy a befektető számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének, közzétette a honlapján és megküldte a hivatalosan kijelölt információtárolási rendszer számára, amely jelenleg a Felügyelet által működtetett ún. Tőkepiaci közzétételi rendszer ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)). Fentiekén kívül a Tpt. 56. § (4) bekezdése szerint a kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást egyidejűleg a Felügyeletnél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet a Felügyelet közzétesz az általa üzemeltetett honlapon ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)).

## **Jelzáloglevél Program**

### *Megnevezése*

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forintos 2009. évi 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. A nem forintban történő kibocsátások esetén a Keretösszegre vonatkozó információt lásd az Árfolyam (106. oldal) címszó alatt.

### **Program Vezető Forgalmazó**

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

### **Program Szervező**

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

### **Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei**

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

Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

## **Jelzáloglevelek**

### *Típusa*

A Jelzáloglevelek névre szóló értékpapírok.

### *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 vagyona, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyონrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon részére, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, a követeléseik erejéig kizárólag a Jelzáloglevél tulajdonosok vezethetnek végrehajtást.

### *Elévülés*

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

### *Irányadó jog és illetékesség*

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

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

### *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 mindenkor 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 rendelkezik.

### **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 hozhatók forgalomba. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás, vagy aukciós eljárás, folyamatos kibocsátás vagy adagolt kibocsátás útján.

### *A forgalomba hozatalok pénzneme*

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

### *Árfolyam*

Amennyiben egy kibocsátás nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB a kibocsátás napján irányadó, az adott devizanem forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a kibocsátott Jelzáloglevelek össznévértékét forintra, abból a célból, hogy megállapítsa, a kibocsátás mekkora részt képvisel a 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 tartalmazza. Az egyes Sorozatokban vagy Részletekben forgalomba hozott Jelzáloglevelek vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

### *További forgalomba hozatalok*

A Kibocsátó jogosult a Jelzáloglevél-tulajdonosok hozzájárulása nélkül mind a korábban forgalomba hozott Jelzálogleveleivel azonos Sorozatba tartozó Jelzáloglevelek, mind új Sorozatba tartozó Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára. A 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 tartalmazhat.

## **Kétoldalú árjegyzés**

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

## **Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások**

### *Kamatozás*

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

A 41/1997. (III.5.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdése szerint: 'A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében, ha az értékpapír kamata a Kibocsátó által a még hátralévő teljes futamidőre megállapításra került, a befektetési vállalkozás, a hitelintézet, valamint az a szervezet, amely törvény alapján forgalmazó igénybevétele nélkül jogosult saját kibocsátású értékpapírt forgalomba hozni, köteles kiszámítani, és a 7. §-ban meghatározott módon közzétenni az egységesített értékpapír hozam mutatót (a továbbiakban: EHM).

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



### *Kamatozással összefüggő általános rendelkezések*

"**Alkalmazandó Képernyőoldal**" egy adott információ szolgáltatási rendszer (beleértve, de nem kizárólag a Reuter Monitor Money Rate Service-t ("**Reuters**") és a Bloomberg News Service-t ("**Bloomberg**") bármely oldala, szekciója, rovata, oszlopa vagy egyéb része, miként azt referencia kamatláb szolgáltatása céljából meghatározhatják, vagy azon egyéb oldal, szekció, rovat, oszlop vagy más rész, amely az ilyet 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 **"Euró jelzáloglevél 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.

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

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

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

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

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

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

- (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 tizedes jegyre kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz 0,5 egységet, illetve azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

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

*c) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja*

A Kamatösszeg esedékes

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

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

*Változó Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása*

*a) Változó Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába*

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

*b) Kamatláb meghatározása*

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

c) *Képernyőoldalas Kamat-meghatározás a Változó Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozóan*

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

d) *Minimális és/vagy maximális Kamatláb*

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

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

e) *A Kamatösszegek megállapítása*

A Fizető Megbízott számítja ki annak a kamatnak az összegét ("**Kamatösszeg**"), amely az egyes Meghatározott Névértékű Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő. Minden Kamatösszeg kiszámítása esetén a Kamatlábat alkalmazzák az egyes Meghatározott Névértékre, és a kapott értéket megszorozzák a Kamatbázissal, majd ennek

eredményét 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 tőkefizetést jogellenesen késleltetik vagy megtagadják. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész kamatai tovább halmozódnak az alábbi időpontok közül a korábban bekövetkezőig:

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

### **Diszkont Jelzáloglevelek**

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

### **Sinking fund kötvények**

A tőketörlesztés a Végleges Feltételekben meghatározott módon történik.

### **Késedelmi Kamat**

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

### **Kifizetések**

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

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

A Jelzáloglevelek kapcsán teljesítendő kifizetéseket a Központi Értékpapír-számla Vezetője Nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó - a Központi Értékpapír-számla Vezetője mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott - fordulónap ("**Fordulónap**") végén az adott Jelzálogleveleket illetően állománnyal rendelkező Számlavezetők részére kell teljesíteni, a Központi Értékpapír-számla Vezetője vonatkozó mindenkor hatályos szabályzatával, valamint a Fizető Megbízotti Szerződés rendelkezéseivel összhangban, valamint az alkalmazandó adózási jogszabályok figyelembevételével. Az esedékes fizetést azon Jelzáloglevél tulajdonos részére kell



teljesíteni, aki a Fordulónapon a Jelzáloglevél tulajdonosa. A Fizető Megbízott a Kibocsátót legkésőbb az esedékességet megelőző második Munkanap délelőtt 8 óráig tájékoztatja a Jelzáloglevelek után a Kamatfizetési Napon fizetendő, adóval nem csökkentett összegről.

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

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

### **Munkaszüneti Napok**

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

### **Visszavásárlás**

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

### **Visszaváltás és opciók**

#### *a )Végső Visszaváltás, Tőketörlesztés*

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

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

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

*b) Lejárat előtti visszaváltás*

(i) *Diszkont Jelzáloglevél*

- (A) Bármely Diszkont Jelzáloglevélre vonatkozóan fizetendő lejárat előtti visszaváltási összeg ("**Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg**"), amely Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg indexhez és/vagy formulához nem kötődik, a Jelzáloglevél "**Amortizált Névérték Összegével**" (a számításra vonatkozó eljárás ismertetése alább található) egyenlő, kivéve amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek eltérően rendelkezik.
- (B) A (C) albekezdés rendelkezéseinek figyelembe vételével, az ilyen Jelzáloglevelek Amortizált Névérték Összege a Lejárat Napon esedékes Végső Visszaváltási Összegnek az "Amortizációs Hozammal" megegyező éves rátával diszkontált (évente tőkésített) összege. Az Amortizációs Hozam, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként nem 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 árának. 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 határoz meg, a Kibocsátó, miután:

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

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

### **Érvénytelenítés**

A Kibocsátónak a Központi Értékpapír-számla Vezetője felé tett nyilatkozatát követően, miszerint a Jelzáloglevelekben foglalt kötelezettségeinek eleget tett, valamennyi

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

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

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

#### **XVI.4. ADÓZÁS**

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

Az alábbiakban foglaltak általános tájékoztatási célból készültek, és nem tekinthetők sem jogi, sem adótanácsnak egyetlen belföldi 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 Jelzáloglevél-tulajdonosnak figyelembe kell venniük, hogy az adójogszabályok időről időre változhatnak.

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.

## XVI.4.1 Belföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása

### XVI.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 a 2006. évi LIX törvényben definiált adóalanyok vonatkozásában az ezt 2006. szeptember 1-jétől kiegészítő különadó 4 %-os kulcsával adózik.

#### Természetes személyek

Kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben ilyenként meghatározott hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír esetében a magánszemély Jelzáloglevél- tulajdonosnak kamat vagy hozam címén fizetett bevétel.

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.

### XVI.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 a belföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonos adózás előtti eredményének.

## Természetes személyek

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

Az értékpapírok fentiek szerinti átruházásából származó bevételnek az a része, amely meghaladja az értékpapír megszerzésére fordított összeg és a kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét tőzsdei ügyletből származó jövedelemnek minősül, amelynek adója 20%.

### XVI.4.1.3 Vagyonátruházási adó/illeték

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

### XVI.4.2 Külföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása

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

#### XVI.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 belföldi illetőségű természetes személyekre vonatkozó fent részletezett szabályok 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.

#### XVI.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.

### **XVI.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. Az ettől eltérő esetleges értékesítési korlátozásokat a Végleges Feltételek tartalmazza.

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 tartalmazza.

#### **Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása**

Az aukció pontos idejét, helyét mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. 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 részletezi.

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.

## **XVI.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 értékpapír-számlával, az UniCredit Bank Hungary Zrt. jegyzéskor megnyitja az említett számlákat. Meghatalmazott útján csak akkor nyújtható be jegyzési ajánlat, ha az ajánlattevő már rendelkezik érvényes számlákkal az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél.

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

### **A Jegyzési Ajánlatok Érvényessége**

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

## **Allokáció**

A Kibocsátó fenntartja a jogot, hogy a meghirdetett maximum összegén felül túljegyzést fogadjon el maximum [a Végleges Feltételekben meghatározott],- Ft összeghatárig. Amennyiben a meghatározott maximum összegén 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.

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

## XVI.7.A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA ÉS AZ ABBAN SZEREPLŐ INFORMÁCIÓK

XVI.7.1 A Végleges Feltételek formája Tőzsdei Jelzáloglevelek esetén

[dátum]

### UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

**Maximum [ ] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, fix/változó kamatozású/diszkont, tőzsdei bevezetésre kerülő [ ] Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2009. évi Jelzáloglevél Program keretében**

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

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

- |     |                            |  |
|-----|----------------------------|--|
| (1) | Kibocsátó:                 | UNICREDIT JELZÁLOGBANK<br>ZRT.<br><br>1054 Budapest, Szabadság tér<br>5-6. |
| (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 (hátralévő): [•]
- (10) Kamatláb: [ [•] % fix kamatláb]  
[[referencia kamatláb] +/- [•]  
%változó kamatláb] (EHM:  
[•]%)  
[Diszkont jelzáloglevelek]  
(további részletek alább  
meghatározottak)
- (11) A Jelzáloglevelek visszaváltásának /  
lejáratkori visszaváltásának alapja: [•]
- (12) A forgalomba hozatal jellege: Nyilvános
- (13) Tőzsdei bevezetés: A Kibocsátó kérelmezi a  
Jelzáloglevelek bevezetését a  
BÉT-re.

- (14) A forgalomba hozatal módja: [Aukció / jegyzés útján]  
A forgalomba hozatal helye: [•]
- (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 törölendők)*
- (i) Kamatfizetési időszakok: [évente / félévente / negyedévente / havonta utólag fizetendő]
- (ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály / Módosított Következő Munkanap Szabály / Megelőző Munkanap Szabály]
- (iii) Kamatláb(ak) meghatározásának módja és napja: Fix kamatláb
- (iv) Kamatfizetési Nap(ok): [Nem alkalmazandó / *napok meghatározandók*]
- (v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél: UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
- (vi) A Kamatláb mértéke: [•]% (EHM: [•]%)
- (vii) [Felhalmozott kamat:] [A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•]

		[devizanem] egy [•]
		[devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
(viii) Kamatbázis:		[•]
(ix) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatának egyéb megállapítási módja:		[•]
(17) <b>Változó Jelzáloglevelekkel rendelkezők</b>	<b>Kamatozású összefüggő</b>	[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		[Államadósság Kezelő Központ



Forrása:	Zrt.] [ <i>meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a „Referencia Bankok”</i> ]
(ix) [Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a „referencia Bankok” ]	[ <i>meghatározandó</i> ]
(x) Referencia Kamatláb:	[ <i>BUBOR / egyéb (részletezendő)</i> ]
(xi) Megfelelő összeg:	[•]
(xii) Kamatfelár (ak):	évi [+/-][•] %
(xiii) [Minimális Kamatláb:]	évi [•] %
(xiv) [Maximális Kamatláb:]	évi [•] %
(xv) A Kamatláb mértéke:	[•] –től [•] –ig a kamatláb [•]% (EHM: [•]%)
(xvi) [Felhalmozott kamat:]	[A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
(xvii) Kamatbázis:	[•]
(xviii) [Kamatszorzó:]	[•]
(xvii) Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a	[•]

Feltételekben részletezett szabályoktól:

- (18) **Diszkont jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó / N/A] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törlendők)*
- (i) Amortizációs Hozam: [•] % évente
- (ii) Kamatbázis: [•]
- (iii) Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [•]

#### **A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK**

- (19) **A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:** [Megengedett / Nem megengedett.]
- (20) **A Lejárat előtti visszaváltás a Jelzáloglevél tulajdonos döntése alapján:** [Megengedett / Nem megengedett.]
- (21) **A Jelzáloglevelek lejáratkori Visszaváltási Értéke:** [A Jelzáloglevelek névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges Feltételekkel / 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<br>Jelzaloglevelek, illetve az ezek<br>feltételeit összefoglaló Okirat] |
| (25) | Egyéb rendelkezések vagy speciális<br>feltételek: | [Nem alkalmazandó /<br><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 Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [•]
- (31) Kifizetési helyek: [•]
- (32) (i) A Felügyelet Forgalomba Hozatalra kiadott engedélyének száma és dátuma: [•]
- (ii) A Kibocsátó határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [•]
- (iii) [A Kibocsátó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról:] [•]
- (33) ISIN Kód: [•]
- (34) A Jelzáloglevél sorozatszám: [•]
- (35) A Jelzáloglevelek jóváírása: [•]
- (36) Központi Értékpapír-számla Vezetője: [•]
- (37) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [•]

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**

XVI.7.2 A Végleges Feltételek formája Nyilvános Jelzáloglevelek esetén

[dátum]

**UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.**

**Maximum [ ] össznévértékű, névre szóló, dematerializált, fix/változó kamatozású/diszkont [ ] Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatala az 50.000.000.000 forint keretösszegű 2009. évi Jelzáloglevél Program keretében**

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

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

- |     |                            |  |
|-----|----------------------------|--|
| (1) | Kibocsátó:                 | UNICREDIT JELZÁLOGBANK<br>ZRT.<br>1054 Budapest, Szabadság tér<br>5-6. |
| (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 (hátralévő): [•]
- (10) Kamatláb: [ [•] % fix kamatláb]  
[[referencia kamatláb] +/- [•]  
%változó kamatláb] (EHM:  
[•]%)  
[Diszkont jelzáloglevelek]  
(további részletek alább  
meghatározottak)
- (11) A Jelzáloglevelek visszaváltásának /  
lejáratkori visszaváltásának alapja: [•]
- (12) A forgalomba hozatal jellege: Nyilvános
- (13) Tőzsdei bevezetés: A Kibocsátó nem kérelmezi a  
Jelzáloglevelek tőzsdei  
bevezetését.
- (14) A forgalomba hozatal módja: [Aukció / jegyzés útján]



- A forgalomba hozatal helye: [•]
- (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 törölendők)*
- (i) Kamatfizetési időszakok: [évente / félévente / negyedévente / havonta utólag fizetendő]
- (ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály / Módosított Következő Munkanap Szabály / Megelőző Munkanap Szabály]
- (iii) Kamatláb(ak) meghatározásának módja és napja: Fix kamatláb
- (iv) Kamatfizetési Nap(ok): [Nem alkalmazandó / *napok meghatározandók*]
- (v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél: UniCredit Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
- (vi) A Kamatláb mértéke: [•]% (EHM: [•]%)
- (vii) [Felhalmozott kamat:] [A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•]

		[devizanem]	címletű
		Jelzáloglevélre]	
	(viii) Kamatbázis:	[•]	
	(ix) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatának egyéb megállapítási módja:	[•]	
(17)	<b>Változó Kamatozású Jelzáloglevelekkel rendelkezők</b>	<b>Kamatozású összefüggő</b>	[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.]	

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

szabályoktól:

- (18) **Diszkont jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó / N/A] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai 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 Jelzáloglevelek típusa: [névre szóló Jelzáloglevelek]
- (24) A Jelzáloglevelek formája: [dematerializált  
Jelzáloglevelek, illetve az ezek  
feltételeit összefoglaló Okirat]
- (25) Egyéb rendelkezések vagy speciális  
feltételek: [Nem alkalmazandó /  
*részletezendő*]

## ÉRTÉKESÍTÉS

- (26) Értékesítés módja: [aukción], [jegyzés]
- (27) Jegyzési Garanciavállaló: [Nem alkalmazandó / Az alábbi  
személy a Forgalomba  
hozattal 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 Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [•]
- (31) Kifizetési helyek: [•]
- (32) (i) A Felügyelet Forgalomba Hozatalra kiadott engedélyének száma és dátuma: [•]
- (ii) A Kibocsátó határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [•]
- (iii) [A Kibocsátó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról:] [•]
- (33) ISIN Kód: [•]
- (34) A Jelzáloglevél sorozatszám: [•]
- (35) A Jelzáloglevelek jóváírása: [•]
- (36) Központi Értékpapír-számla Vezetője: [•]
- (37) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [•]

Kibocsátó:

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

---

Vezető Forgalmazó:

UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.

---

## **FEDEZETEK**

A Jelzálogtvény 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**

#### **2006. ÉVRE VONATKOZÓ BESZÁMOLÓ**

#### **2007. ÉVRE VONATKOZÓ BESZÁMOLÓ**



## **XVII.1. DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK**

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

<b>Adagolt kibocsátás</b>	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának olyan módja, amelynek keretén belül az értékesítés a kibocsátó által meghatározott időszak alatt történik, úgy, hogy az értékpapírok lejáratú időpontja azonos.
<b>ÁKK</b>	Államadósság Kezelő Központ Zrt. (1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.)
<b>Alapító</b>	Az Összefoglaló 4. pontjában meghatározott személy.
<b>Allokáció</b>	Túligénylés/túljegyzés esetén az Aukció/Jegyzés lezárását követő eljárás, mely során a Kibocsátó az előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes igénylések/jegyzések elfogadásának mértékéről.
<b>Aukció</b>	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 5. pontja szerint a forgalomba hozatal azon módja, amely keretén belül a Kibocsátó az általa meghatározott feltételek szerint lehetőséget biztosít ajánlat tételre, és a beérkezett vételi ajánlatok meghatározott szempont szerint versenyeznek. A 49.§ - 50.§ szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A Tpt. 49.§-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól.
<b>Bázispont</b>	A százalék századrésze (1%=100 bázispont)
<b>Befektető</b>	Azon Jelzáloglevelet vásárló személy, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került, vagy akinek később Jelzáloglevél kerül a tulajdonába. A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 20. pontja szerint az a személy, aki a befektetési alapkezelővel vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a szabályozott piac, tőzsde hatásaitól teszi

	függővé, kockáztatja.
<b>BÉT</b>	Budapesti Értéktőzsde (1062 Budapest, Andrásy út 93.)
<b>Devizabelföldi vállalkozás, szervezet</b>	<p>A Tpt. 5.§.(1) bekezdésének 30. b) pontja szerint a vállalkozás és a szervezet, ha székhelye belföldön van, ideértve a külföldi állampolgár önálló magyarországi vállalkozását (egyéni vállalkozót – ideértve az egyéni céget – és az önfoglalkoztatót) is: a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ide nem értve a vámszabadterületi társaságot, valamint a külföldön lévő külképviseletet.</p> <p>A Tpt. 5. § (1) 30. b) pont szerinti vállalkozás vagy szervezet tulajdonosa, vezető tisztségviselője, felügyelő bizottsági tagja és alkalmazottja e minőségében a vállalkozás és a szervezet nevében tett jogügyletei és cselekményei tekintetében, ha azok alapján a vállalkozás vagy a szervezet szerez valamilyen jogot, illetve azt terheli kötelezettség, akkor is devizabelföldinek tekintendő, ha egyébként devizakülföldi)</p>
<b>Devizabelföldi természetes személy</b>	Az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa van, illetve azzal rendelkezhet.
<b>Devizakülföldi jogi személy</b>	Az a vállalkozás és szervezet - jogi formájától függetlenül -, akinek székhelye külföldön van, illetőleg devizabelföldi vállalkozás és szervezet külföldön működő fióktelepe. Devizakülföldinek minősül továbbá a devizakülföldi belföldön lévő képviselete, a vámszabadterületi társaság, a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ha a fióktelepet vámszabad területen létesítették, illetve ott működik.
<b>Devizakülföldi természetes személy</b>	Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.
<b>Elkülönített letéti számlák</b>	A Vezető Forgalmazó a forgalomba hozatal során befizetett összeget a Végleges Feltételekben megjelölt pénzforgalmi számlá(ko)n tartja. E számlán elhelyezett összeg a Jegyzésből esetlegesen eredő meghatározott visszafizetési kötelezettségek

teljesítéséig, illetve a visszafizetési kötelezettség hiányának a megállapításáig nem használható fel.

**Értékpapírszámla**

A dematerializált Jelzáloglevélről és a hozzá tartozó jogokról és az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.

**Fedezet**

A jelzálog-hitelintézeteknek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezet lehet Rendes és Pótfedezet. A Rendes Fedezet részaránya a Jht. 14. § (8) bekezdése alapján az összes fedezetben nem lehet kevesebb 80 %-nál.

**Fedezet nyilvántartás**

A fedezet-nyilvántartás a Kibocsátó analitikus nyilvántartási rendszerében rögzített adatokból készített azon nyilvántartás, amely az általa kibocsátott Jelzáloglevelek Rendes Fedezetét biztosító zálogtárgyak, a rendes és pótfedezeti értékek adatait a Fedezet-nyilvántartási szabályzatában található előírások szerint egyedileg, illetve összevontan tartalmazza, megteremtve ezzel a Vagyonellenőr számára az arányossági követelmények betartása ellenőrzésének feltételeit.

**Felhalmozott kamat**

A Jelzáloglevél Sorozat kamatozásának első napjától, illetve amennyiben már történt kamatkifizetés, úgy a kamatkifizetés időpontjától az újonnan forgalomba hozatalra kerülő Sorozatrészlet pénzügyi elszámolásának időpontjáig (azt a napot is beleszámítva) terjedő időtartamra számított időarányos kamat.

**Felügyelet vagy PSZÁF**

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (1013 Budapest, Krisztina krt. 39.)

**Feltételek vagy Jelzáloglevél-feltételek**

A Jelzáloglevelekre, illetve azok forgalomba hozatalára vonatkozó feltételek a jelen Alaptájékoztatók XVI. fejezetében foglaltak szerint.

**Fizető Megbízott**

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

**Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei**

A Kibocsátó és az UniCredit Bank Hungary Zrt. közötti megállapodás, amelyben a Kibocsátó megbízást ad a jelen Jelzáloglevél Programmal kapcsolatos, a fizetések lebonyolításával összefüggő feladatok

elvégzésére.

**Folyamatos kibocsátás**

A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 49. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír olyan forgalomba hozatala, amikor az értékesítés hatvan napot meghaladó időszak alatt történik úgy, hogy az egyes értékpapírok futamideje értékesítésük időpontjával kezdődik.

**Forgalomba hozatal**

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala a jelen Alaptájékoztatókban és Mellékleteikben, továbbá az egyes Végleges Feltételekben foglaltak alapján, ideértve mind a nyilvános forgalomba-hozatalt, mind a tőzsdei bevezetést.

**Hitelbiztosítéki érték**

Az ingatlan piaci értéke, csökkentve a felmért kockázatok pénzben kifejezett értékével. Megállapításának elveit és módszereit jogszabályok határozzák meg, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.

**Hpt.**

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló többször módosított 1996. évi CXII. törvény

**Irányelv**

Az Európai Parlament és Tanács 2003/71/EK irányelve (2003. november 4.) az értékpapírok nyilvános kibocsátásakor vagy piaci bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2001/34/EK irányelv módosításáról.

**Jegyzés**

A Tpt. 5.§ (1) 63. pontjának szabályai szerinti az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.

**Jelzálogbank vagy  
Kibocsátó vagy Bank  
Jelzáloglevél**

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

A jelen program keretében kibocsátott, dematerializált, névre szóló, a Jht. alapján kibocsátott átruházható, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét megtestesítő értékpapír (ideértve mind a Tőzsdei Jelzálogleveleket,

	mind a Nyilvános Jelzálogleveleket).
<b>Jelzáloglevél Program</b>	A Kibocsátó 50.000.000.000 Ft (ötvenmilliárd forint) keretösszegű, forint alapú, a jelen Alaptájékoztatókban leírt, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Nyilvános Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.
<b>Jht.</b>	Az 1997. évi XXX. Törvény a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről.
<b>KELER Zrt.</b>	Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.), jelenleg mint Központi Értékpapírszámla Vezető és Központi Értéktár.
<b>Kötvényrendelet</b>	a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet
<b>MNB</b>	Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 8/9.)
<b>MSZSZ</b>	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
<b>Munkanap</b>	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó, a Fizető Megbízott és a KELER Zrt. is nyitva tart.
<b>Nyilvános Jelzáloglevél</b>	A tőzsdére be nem vezetett, nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek.
<b>Okirat</b>	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált jelzáloglevelekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7.§. (1-3) szerint.
<b>Pótfedezet</b>	A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt bankszámlán tartott pénz,</li> <li>b) az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség (a továbbiakban: EGT) és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (a továbbiakban: OECD) tagállamainak nemzeti bankjai, valamint az Európai Központi Bank által kibocsátott értékpapír,</li> <li>c) az Európai Unió, az EGT és az OECD</li> </ul>

tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír,

d) az Európai Befektetési Bank (EIB), a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank (IBRD), az Európa Tanács Fejlesztési Bankja (CEB) és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) által kibocsátott azon értékpapírok, melyek kötelezettje a kibocsátó,

e) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír,

f) azon értékpapírok, amelyek tőke- és kamattörlesztéséért a c) és d) pontban felsorolt kibocsátók valamelyike kezességet vállalt,

g) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott – a Jht. 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó - hitel.

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

#### **Rendelet**

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

#### **Rendes Fedezet**

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

Ha a jelzálog-hitelintézet az általa kibocsátott jelzálogleveleket, illetőleg azok fedezetét érintő származtatott (derivatív) ügyletet köt, úgy ezen származtatott (derivatív) ügyletet jogosult a derivatív partner szerződésben megadott előzetes hozzájárulása esetén - az erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések szerint - a jelzáloglevelek rendes fedezeteként figyelembe venni. A derivatív partner a

fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügylet tekintetében felmondási jogát a jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelensége esetén nem gyakorolhatja. Rendes fedezetként a származtatott (derivatív) ügyletből származó követelésnek vagy kötelezettségnek az ezek fedezetül szolgáló biztosítékkal korrigált összegét kell nyilvántartásba venni. Ha a korrigált összeg a jelzálog-hitelintézet számára kötelezettség, akkor azt negatív előjellel kell a fedezetek között számba venni. A rendes fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből fennálló követelések és kötelezettségek jelenértéken számított egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.

Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedezetként legfeljebb 60% mértékig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan [a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-a (4) bekezdésének a) pontja], akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe.

Rendes Fedezet Nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi.

### **Sorozat**

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

### **Sorozatrészlet vagy Részlet**

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

### **Számlavezető**

Bármely befektetési szolgáltató, amelynek a KELER Zrt-nél vezetett összevont értékpapírszámláján Jelzáloglevelek (saját vagy az adott jelzáloglevél- tulajdonos(ok) Jelzáloglevelei) találhatók és az összevont értékpapírszámla felett rendelkezési jog illeti

	meg.
<b>Számviteli törvény</b>	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és az azt módosító, illetve helyébe lépő jogszabály(ok).
<b>Tájékoztató Rendelet</b>	Az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004 sz. rendelete.
<b>Tőzsdei bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató</b>	UniCredit Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), amely egyben a Jelzáloglevél Program alapján bonyolódó Forgalomba hozatalok során kibocsátott Jelzáloglevelek tőzsdei bevezetésében közreműködő befektetési szolgáltatónak minősül.
<b>Tőzsdei Jelzáloglevelek Tpt.</b>	A BÉT-re bevezetett Jelzáloglevelek. A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény
<b>Végleges Feltételek</b>	Valamely Sorozatra/Részletre vonatkozó, az adott Sorozat/Részlet forgalomba hozatalának adatait meghatározó dokumentum, amely többek között tartalmazza az adott Sorozatban/Részletben kibocsátott Jelzáloglevelek egyedi feltételeit.
<b>Vezető Forgalmazó</b>	Az UniCredit Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság. (Budapest, 1054 Szabadság tér 5-6.)
<b>Vezető Forgalmazói Megállapodás</b>	A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó között létrejött megállapodás, mely tartalmazza a Jelzáloglevél Program alatti egyes Forgalomba hozatalokkal kapcsolatos Vezető Forgalmazói feladatokat.



**XVII.2.** 2006. ÉVRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ



**Független Könyvvizsgálói Jelentés  
az UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
2006. évi éves beszámolójáról  
és üzleti jelentéséről**

## Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg  
Eredménykimutatás  
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



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

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

## Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit (korábban: HVB) Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának

Elvégeztük az UniCredit (korábban: HVB) Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „a Bank”) mellékelt 2006. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2006. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 102.723 mFt, a mérleg szerinti eredmény 1.638 mFt nyereség – , az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

### *A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért*

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

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Bank belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék (vélemény) megadásához.




*Záradék (vélemény)*

A könyvvizsgálat során az UniCredit (korábban: HVB) Jelzálogbank Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az UniCredit (korábban: HVB) Jelzálogbank Zrt. 2006. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2007. március 6.

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

  
John Varsanyi  
Partner

  
Nagy Zsuzsanna  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Igazolvány szám: 005421

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)				Adatok millió forintban	
Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b		c	d	e
	<b>ESZKÖZÖK (aktívák)</b>				
01	1	<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	329		368
02	2	<b>ÁLLAMPAPIROK (03+04. sor)</b>	6 362		11 302
03	a)	forgatási célú	1 855		7 369
04	b)	befektetési célú	4 507		3 933
	2/A.	Állampapírok értékelési különbözete			
05	3	<b>HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)</b>	71 670		59 481
06	a)	látra szóló	2		6
07	b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	71 668		59 475
08	ba)	éven belüli lejáratú	15 783		7 217
09		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	13 062		5 688
10		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
12	bb)	éven túli lejáratú	55 885		52 258
13		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	21 792		29 478
14		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
16	c)	befektetési szolgáltatásból			
17		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
18		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
	3/A.	Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
19	4	<b>ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (20+27)</b>	26 824		29 831
20	a)	pénzügyi szolgáltatásból	26 824		29 831
21	aa)	éven belüli lejáratú	2 903		2 083
22		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
23		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab)	éven túli lejáratú	23 921		27 748
25		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
26		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
27	b)	befektetési szolgáltatásból			
28		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
29		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
30	ba)	tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
31	bb)	tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
32	bc)	befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés			
33	bd)	elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni követelés			
34	be)	egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
	4/A	Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
35	5	<b>HITELVISZONYT MEGTÉSÍTŐ ÉRTÉKPAPIROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS (36+39)</b>			
36	a)	helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)			
37	aa)	forgatási célú			
38	ab)	befektetési célú			
39	b)	más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
40	ba)	forgatási célú			
41		Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
42		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
43		- visszavásárolt saját kibocsátású			
44	bb)	befektetési célú			
45		Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
46		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
	5/A	Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete			
47	6	<b>RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPIROK (48+51)</b>			
48	a)	részvények, részesedések forgatási célra			
49		Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
50		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
51	b)	változó hozamú értékpapírok			
52	ba)	forgatási célú			
53	bb)	befektetési célú			
	6/A	Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
54	7	<b>RÉSZVÉNYEK, RÉZSEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA (55+57)</b>			
55	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
56		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
57	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
58		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
	7/A	Befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
55	<b>8</b>	<b>RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN (56+58)</b>			
56	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
57		Ebből - hitelintézetekben lévő részesedés			
58	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
59		Ebből - hitelintézetekben lévő részesedés			
60	<b>9</b>	<b>IMMATERIÁLIS JAVAK (61-62. sor)</b>	<b>246</b>		<b>238</b>
61	a)	immateriális javak	246		238
62	b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
63	<b>10</b>	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK (64+69+74)</b>	<b>20</b>		<b>56</b>
64	a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	20		56
65	aa)	ingatlanok			47
66	ab)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	15		9
67	ac)	beruházások	5		
68	ad)	beruházásra adott elolegek			
69	b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
70	ba)	ingatlanok			
71	bb)	muszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek			
72	bc)	beruházások			
73	bd)	beruházásra adott elolegek			
74	c)	tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
75	<b>11</b>	<b>SAJÁT RÉSZVÉNYEK</b>			
76	<b>12</b>	<b>EGYÉB ESZKÖZÖK (77+78)</b>	<b>591</b>		<b>515</b>
77	a)	készletek			
78	b)	egyéb követelések	591		515
79		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés			
80		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés			
81	12/A	Egyéb eszközök értékelési különbözete			
82	12/B	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
83	<b>13</b>	<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (82+83+84)</b>	<b>714</b>		<b>932</b>
84	a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	536		773
85	b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	178		159
86	c)	halasztott ráfordítások			
87		<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>106 756</b>		<b>102 723</b>
88		<b>EBBŐL: (1.+2.a)+3.a)+3.ba)+3c.)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A, és 12/B előbbi altételekhez kapcsolódó tétel)</b>	<b>21 463</b>		<b>17 558</b>
89		<b>- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7.+8.+9.+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A 12/Btételék előbbi altételekhez kapcsolódó érték)</b>	<b>84 579</b>		<b>84 233</b>

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	e	d	e
	<b>FORRÁSOK ( passzívák )</b>			
90	<b>1. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (89+90+99. sor)</b>	<b>21 910</b>		<b>17 251</b>
91	a) látra szóló			
92	b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	21 910	-	17 251
93	ba) éven belüli lejáratú	13 279		5 581
94	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	13 279		5 581
95	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
96	- MNB-vel szemben			
97	- elszámolóházzal szemben			
98	bb) éven túli lejáratú	8 631		11 670
99	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	8 631		11 670
100	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	- MNB-vel szemben			
201	- elszámolóházzal szemben			
103	c) befektetési szolgáltatásból			
104	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
105	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
106	- elszámolóházzal szemben			
107	1/A Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
108	<b>2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (103+107+117)</b>			
109	a) takarékbetétek			
110	aa) látraszóló			
111	ab) éven belüli lejáratú			
112	ac) éven túli lejáratú			
113	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból			
114	ba) látra szóló			
115	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
116	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
117	bb) éven belüli lejáratú			
118	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
119	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
120	bc) éven túli lejáratú			
121	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
122	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
123	c) befektetési szolgáltatásból			
124	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
125	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
126	ca) főzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
127	cb) főzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
128	cc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni kötelezettség			
129	cd) elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni kötelezettség			
130	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség			
131	2/A, Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
132	<b>3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPIROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG (126+133+140)</b>	<b>71 528</b>		<b>70 851</b>
133	a) kibocsátott kötvények			
134	aa) éven belüli lejáratú			
135	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
136	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
137	ab) éven túli lejáratú			
138	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
139	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
140	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	71 528		70 851
141	ba) éven belüli lejáratú	8 800		4 129
142	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	337		1 250
143	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
144	bb) éven túli lejáratú	62 728		66 722
145	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	13 758		17 703
146	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
147	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok			
148	ca) éven belüli lejáratú			
149	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
150	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
151	cb) éven túli lejáratú			
152	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
153	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
154	<b>4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK (148+152)</b>	<b>29</b>		<b>23</b>
155	a) éven belüli lejáratú	29		23
156	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
157	- egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
158	- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása			



Adatok millió forintban

Sor- szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
159	b)	éven túli lejáratú			
160		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
161		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
162	4/A	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
163	5.	<b>PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (156+157+158)</b>	5 154		4 649
164	a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 286		1 306
165	b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 868		3 343
166	c)	halasztott bevételek			
167	6.	<b>CÉLTARTALÉKOK (160+161+162+163. sor)</b>	322		316
168	a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
169	b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
170	c)	általános kockázati céltartalék	322		316
171	d)	egyéb céltartalék			
172	7.	<b>HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (165+168+169. sor)</b>			
173	a)	alarendelt kölcsöntőke			
174		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
175		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
176	b)	szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása			
177	c)	egyéb hátrasorolt kötelezettség			
178		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
179		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
180	8.	<b>JEGYZETT TŐKE</b>	3 000		3 000
181		Ebből: - visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
182	9.	<b>JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>			
183	10.	<b>TŐKETARTALÉK (176+177. sor)</b>	783		783
184	a)	ázsio (részvénykiadásból)			
185	b)	egyéb	783		783
186	11.	<b>ÁLTALÁNOS TARTALÉK</b>	381		563
187	12.	<b>EREDMÉNYTARTALÉK</b>	2 085		3 649
188	13.	<b>LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
189	14.	<b>ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>			
190	a)	érték helyesbítés értékelési tartaléka			
191	b)	valós értékelés értékelési tartaléka			
192	15.	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	1 564		1 638
193	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		106 756		102 723
194	<b>EBBŐL:</b> - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.a)+1.ba)+1.c)+1/A+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+2/A+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)+4/A)		22 108		9 733
195	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7.)		71 359		78 392
196	- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)		7 813		9 633

Budapest, 2007.március 6.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
4. *Solitor*  
Vezérigazgató Főkönyvelő

UniCredit Jelzálogbank Zrt.


EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	<b>1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek</b>	10 148		9 740
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	492		693
3.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 656		9 047
6.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	853		874
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
8.	<b>2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások</b>	6 999		6 673
9.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	234		420
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
11.	<b>Kamatkülönbözlet (1-2)</b>	3 149		3 067
12.	<b>3. Bevételek értékpapírokból</b>			
13.	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)			
14.	b) bevételek kapcsoló vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)			
15.	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)			
16.	<b>4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek</b>	17		20
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	17		20
18.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
19.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
20.	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
21.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
22.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
23.	<b>5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások</b>	46		60
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	4		24
25.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1		1
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	42		36
28.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	32		29
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	<b>6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)</b>	136		411
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	692		456
32.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
33.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
	- értékelési különbözlet			
34.	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	556		45
35.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak			
36.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
	- értékelési különbözlet			
37.	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
38.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
39.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
40.	- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszairása			
	- értékelési különbözlet			
41.	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
42.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak			
43.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
44.	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése			
	- értékelési különbözlet			
45.	<b>7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből</b>	0		9
46.	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei			4
47.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
48.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
49.	b) egyéb bevételek			5
50.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			4
51.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
52.	- készletek értékvesztésének visszairása			
53.	<b>8. Általános igazgatási költségek</b>	726		730
54.	a) személyi jellegű ráfordítások	464		478

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

Budapest, 2007.március 6.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
4.   
Vezérigazgató Főkönyvelő

## Cash-flow

millió Ft-ban

Megnevezés		2005. év	2006. év
01.	Kamatbevételek	10 147	9 741
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	691	456
03.	+ Egyéb bevételek (értékvesztés-visszairás kivételével)	17	29
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei		
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatások bevételei		
06.	+ Osztalék bevétel		
07.	+ Rendkívüli bevétel		
08.	- Kamatráfordítások	6 999	6 673
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	559	68
10.	- Egyéb ráfordítások (értékvesztés kivételével)	342	295
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai	42	36
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
13.	- Általános igazgatási költségek és értékcsökkenési leírás	845	883
14.	- Rendkívüli ráf. (ide nem értve a tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség összegét)		
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	325	366
16.	- Kifizetett osztalék		
<b>17.</b>	<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)</b>	<b>1 743</b>	<b>1 905</b>
18.	+,- Kötelezettség állományváltozása ( ha növ. +, ha csökk. -.)	16 664	-5 348
19.	+,- Követelés állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-17 767	9 192
20.	+,- Készlet állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)		
21.	+,- Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-711	-5 514
22.	+,- Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-5	573
23.	+,- Beruházások (beleértve az előleget is ) állományának változása (ha növ. -, ha csökk. +)	-5	5
24.	+,- Immateriális javak állományának a változása (ha növ. -, ha csökk. +)	40	8
25.	+,- Tárgyie.-ök (a ber.-ok és a ber.-i előlegek kiv.-vel) netto é.-ben beköv. állvált. (ha növ. -, ha csökk.+)	-13	-41
26.	+,- Aktív időbeli elhat. állvált. ( ha növ. -, ha csökk. +)	-5	-236
27.	+,- Passzív időbeli elhat. állvált. (ha növ. +, ha csökk. -)	298	-505
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon *		
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök (tőkeemelés)		
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.	- Bevont saját részvény, vagyonjegy névértéke		
<b>32.</b>	<b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS (17.-31. sorok)</b>	<b>239</b>	<b>39</b>
33.	ebből: - készpénz (forint- és valutapénztár) állományváltozása		
34.	- számlapénz (elsz. betét, és egyéb látra szóló betét az MNB-nél vagy más hitelintézetnél) állvált.-sa	239	39

**Immateriális javak és tárgyi eszközök állományának alakulása**

2006.12.31

adatok millió Ft-ban

Eszközök	2006.01.01 nyitó összegek		2006.évi növekedések		2006.évi csökkenések		2006-ban elszámolt Écs.		2006.12.31 záró összegek	
	Bruttó érték	Halmazott ÉCS	Nettó érték	Beszerezés	Egyéb	Értékesítés	Egyéb	Bruttó érték	Halmazott Écs.	Nettó érték
<b>Immateriális javak</b>										
- Bérleti jog										
- Egyéb vagyoni jogok										
- Szoftverek	515	269	246	138				146	415	238
<b>összesen</b>	515	269	246	138				146	415	238
<b>Tárgyi eszközök</b>										
<b>Pénzügyi szolg.tárgyi eszközei</b>										
- Ingatlanok				47						47
- Egyéb gépek ber., felsz.	2	2							2	2
- Számítástechnikai eszk.	1								1	1
- Ügyviteltechnikai eszk.										
- Bútorok										
- Járművek	16	2	14	3		7		4	12	3
<b>összesen</b>	19	4	14	50		7		4	62	6
<b>Beruházás</b>										
<b>Nem közv.pügyi. szolg. tárgyi eszk.</b>	5		5	9			14			
- Ingatlanok										
- Egyéb gépek ber., felsz., járművek										
- Számítástechnikai eszk.										
- Ügyviteltechnikai eszk.										
- Bútorok										
- Beruházások										
- Beruházásra adott előlegek										
<b>összesen</b>	24	4	19	59		7	14	4	62	6
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>										
<b>Immateriális eszközök összesen</b>	539	273	265	197		7	14	150	715	421
<b>Immateriális eszközök összesen</b>										294

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2006.**

## I. Általános rész

### 1. A Bank bemutatása

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

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

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

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

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

A Bank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2006. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a HVB Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2006. december 31-én:

## UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

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

A hitelintézet képviselőjére jogosult személyek:

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

### **2. Éves beszámoló**

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

A 2006. évi mérlegkészítés időpontja 2007. január 10.

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

A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérleg sorok minden esetben a Bank anyabankját, a HVB Bank Hungary Zrt. –t jelentik.

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

### **3. Választott könyvvizsgáló**

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

### **4. Számviteli politika**

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

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:



#### 4.1 Pénzeszközök

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

#### 4.2 Értékpapírok

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

Az értékpapírokat a Bank két kategóriába sorolva tartja nyilván

- lejáratig tartott pénzügyi eszközök
- értékesíthető pénzügyi eszközök.

Lejáratig tartott pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

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

Értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

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

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

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

#### 4.3 Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi három területre terjed ki

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

## UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

Az üzleti ingatlanokra a hitelnyújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban, euroban és svájci frankban finanszírozzuk. Az önálló zálogjog vásárlás finanszírozása forintban és euroban történhet.

### 4.3.1 Követelések hitelintézetekkel szemben

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

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

### 4.3.2 Követelések ügyfelekkel szemben

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

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

## 4.4 Tárgyi eszközök, immateriális javak

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

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

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

- ingatlanok 2%

## UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

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

A Bank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét.

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

### 4.5 Kibocsátott jelzáloglevelek

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

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

### 4.6 Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése

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

### 4.7 Tartalékképzés

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

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

### 4.8 Állami kamattámogatás

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

## UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

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

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

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

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

### **4.9 Kamatok elszámolása és függővé tétele**

A Bank a mérleg fordulónapjáig esedékes, mérlegkészítés napjáig be nem folyt kamatokat és egyéb pénzügyi szolgáltatási díjakat – amennyiben a késedelem meghaladja a 30 napot - nem mutatja ki bevételként, azokat függővé teszi. Ugyanezen eljárást követi a Bank azon járó, de a mérlegkészítés napjáig nem esedékes kamatok esetében, ahol az alapkövetelés problémamentes vagy külön figyелendő minősítéstől eltérő minősítést kapott.

### **4.10 Jelentős összegű, illetve lényeges hiba**

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

## **II. Specifikus rész**

### **1 Pénzeszközök**

A Bank pénzforgalmi számláját a HVB Bank Hungary Zrt. vezeti 2003. január 1. óta. 2006. december 31-én a pénzeszközök állománya 367.960 ezer forint volt.

## 2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok

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

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

Az állampapírok mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Bank Zrt-nél ( korábban HVB Bank Hungary Zrt ) történik.  
A bank tulajdonában 2006. december 31-én nem volt tőzsdén jegyzett részvény.

## 3 Követelések és kötelezettségek

### 3.1 A Bank nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban

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

## UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

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

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

### 3.2 Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése

Adatok ezer Ft-ban

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

### 3.3 Deviza eszközök és források

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

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

#### 4 Időbeli elhatárolások

##### 4.1 Aktív időbeli elhatárolások

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

##### 4.2 Passzív időbeli elhatárolások

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

## 5 Készletek

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

## 6 Mérlegen kívüli tételek

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

## 7 Függővé tett kamatok

	adatok eFt-ban	
	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Függővé tett kamat	2.652	3.824

## 8 Nagykockázat

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

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

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



## 9 Értékvesztés és céltartalék mozgás

adatok eFt

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

## 10 Saját kibocsátású értékpapírok

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

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

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

## 11 Eredmény és saját tőke

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

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

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

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

### Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok ezer Ft-ban

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

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

## 12 Általános igazgatási költségek

adatok eFt-ban

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

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

## UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

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

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

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

### 13 Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások

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

adatok eFt-ban

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

### 14 Befektetési szolgáltatás ráfordításai

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

## 15 Banki adóalap korrekció

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

## 16 Egyéb

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

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



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

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

**17 A Bank fontosabb mutatószámai**

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

Budapest, 2007. március 6.

 Vezérigazgató	UniCredit Jelzálogbank Zrt. 4.  Főkönyvelő
--	--

## **ÜZLETI JELENTÉS**

## 1 Bevezető

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

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

A kibocsátott jelzáloglevelek hosszúlejratú, biztos befektetési lehetőséget nyújtanak a tőkepiac szereplőinek.

## 2 Üzletpolitika

### 2.1 Termékkialakítás

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

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

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

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

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

### **2.1.1 Üzleti ingatlan-finanszírozás**

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

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

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

### **2.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása**

A Bankot sújtó versenyhátrány megszűntével, 2000-ben került kifejlesztésre a lakásfinanszírozási termék. A terméket azon devizabelföldi magánszemélyek vehetik igénybe, akiket egyrészt a Bank hitelképesnek minősít, másrészt pedig akik a Bankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által épített értékesítési célú új lakások megvásárlásához kívánják azt igénybe venni.

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

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

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

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

### **2.1.3 Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések**

A szorosan a lakáshitelek kamattámogatási rendszeréhez köthető önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések teljesen új



tevékenységként, a 2002. üzleti év során indultak el. Ezen kívül a Bank foglalkozik olyan önálló zálogjogok megvásárlásával is, amely ügyletek üzleti ingatlanokhoz köthetőek és külföldi devizában valósulnak meg.

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

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

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

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

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

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

### **3 Forrásbevonás**

#### **3.1 Jelzáloglevél**

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

2006-ban a Bank devizában nem bocsátott ki jelzáloglevelet.

### **3.2 Deviza kölcsönök**

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

### **3.3 Szavatoló tőke változása**

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

## **4 Számítástechnikai fejlesztés**

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

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

Budapest, 2007. március 6.

  
Vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
4.  
  
Főkönyvelő

**XVII.3.** 2007. ÉVRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ



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



## Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg  
Eredménykimutatás  
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



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

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

## Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt tulajdonosának

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

### *A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért*

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

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

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

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

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



*Záradék (vélemény)*

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

Budapest, 2008. február 12.

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



John Varsányi  
Partner



Dr. Eperjesi Ferenc  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Igazolvány szám: 003161

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)				Adatok millió forintban	
Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b		c	d	e
	<b>ESZKÖZÖK (aktívák)</b>				
01	1	<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>368</b>		<b>8</b>
02	2	<b>ÁLLAMPAPÍROK (03+04. sor)</b>	<b>11 302</b>		<b>13 373</b>
03	a)	forgatási célú	7 369		
04	b)	befektetési célú	3 933		13 373
	2/A.	Állampapírok értékelési különbözete			
05	3	<b>HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)</b>	<b>59 481</b>		<b>52 605</b>
06	a)	lára szóló	6		2
07	b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	59 475		52 503
08	ba)	éven belüli lejáratú	7 217		5 102
09		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	5 688		2 228
10		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
12	bb)	éven túli lejáratú	52 258		47 401
13		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	29 478		28 376
14		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
16	c)	befektetési szolgáltatásból			
17		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
18		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
	3/A.	Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
19	4	<b>ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (20+27)</b>	<b>29 831</b>		<b>45 024</b>
20	a)	pénzügyi szolgáltatásból	29 831		45 024
21	aa)	éven belüli lejáratú	2 083		3 697
22		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
23		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab)	éven túli lejáratú	27 748		41 327
25		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
26		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
27	b)	befektetési szolgáltatásból	-		
28		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
29		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
30	ba)	tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
31	bb)	tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
32	bc)	befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés			
33	bd)	elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni követelés			
34	bc)	egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
	4/A.	Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
35	5	<b>HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS (36+39)</b>			
36	a)	helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)			
37	aa)	forgatási célú			
38	ab)	befektetési célú			
39	b)	más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
40	ba)	forgatási célú			
41		Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
42		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
43		- visszavásárolt saját kibocsátású			
44	bb)	befektetési célú			
45		Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
46		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
	5/A.	Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete			
47	6	<b>RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK (48+51)</b>			
48	a)	részvények, részesedések forgatási célra			
49		Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
50		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
51	b)	változó hozamú értékpapírok			
52	ba)	forgatási célú			
53	bb)	befektetési célú			
	6/A.	Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
54	7	<b>RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA (55+57)</b>			
55	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
56		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
57	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
58		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
	7/A.	Befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			



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

Adatok millió forintban

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



UniCredit Jelzálogbank Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió forintban

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

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

Budapest, 2008.február 12..



  
**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**
  
 Igazgatósági tag      Vezérigazgató

## Cash-flow

millió Ft-ban

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



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

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2007.**



## I. Általános rész

### 1 A Bank bemutatása

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

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

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

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

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

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

Az Igazgatóság tagjai 2007. december 31-én:

- belső igazgatósági tagok: Tátrai Bernadett  
Baranyai Dávid  
Gianluca Totaro

## UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

- külső igazgatósági tagok:

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

A hitelintézet képviselőire jogosult személyek:

- Tátrai Bernadett, Pápa
- Baranyai Dávid, Budapest

## 2 Éves beszámoló

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

A 2007. évi mérlegkészítés időpontja 2008. január 07.

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

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

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

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

## 3 Választott könyvvizsgáló

A Bank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

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

## 4 Számviteli politika

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

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

#### 4.1 Pénzeszközök

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

#### 4.2 Értékpapírok

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

Az értékpapírokat a Bank két kategóriába sorolva tartja nyilván

- lejáratig tartott pénzügyi eszközök
- értékesíthető pénzügyi eszközök.

Lejáratig tartott pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

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

Értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

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

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

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

#### 4.3 Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

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

## UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

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

### 4.3.1 Követelések hitelintézetekkel szemben

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

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

### 4.3.2 Követelések ügyfelekkel szemben

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

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

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

## 4.4 Tárgyi eszközök, immateriális javak

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

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

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

## UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

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

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

### 4.5 Kibocsátott jelzáloglevelek

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

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

### 4.6 Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése

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

### 4.7 Tartalékképzés

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

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

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

#### 4.8 Állami kamattámogatás

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

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

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

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

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

#### 4.9 Kamatok elszámolása és függővé tétele

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

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

#### 4.10 Jelentős összegű, illetve lényeges hiba

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

## II. Specifikus rész

### 1 Pénzeszközök

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

### 2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok

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

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

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

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

### 3 Követelések és kötelezettségek

#### 3.1 A Bank nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban

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

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

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

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

#### 3.2 Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése

Adatok M Ft-ban

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



### 3.3 Deviza eszközök és források

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

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

## 4 Időbeli elhatárolások

### 4.1 Aktív időbeli elhatárolások

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

#### 4.2 Passzív időbeli elhatárolások

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

#### 5 Készletek

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

#### 6 Mérlegen kívüli tételek

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

#### 7 Függővé tett kamatok

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

## 8 Nagykokozat

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

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

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

## 9 Értékvesztés és céltartalék mozgás

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

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

## 10 Saját kibocsátású értékpapírok

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

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

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

## 11 Eredmény és saját tőke

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

*Mérleg szerinti eredmény* **1.638 MFt** **1.624 MFt**

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

*Saját tőke* **9.633 MFt** **11.437 MFt**

### Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok M Ft-ban

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

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

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

**12 Általános igazgatási költségek**

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

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

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

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

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

**13 Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások**

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

adatok MFt-ban

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

## 14 Befektetési szolgáltatás ráfordításai

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

## 15 Banki adóalap korrekció

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

## 16 Egyéb

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

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

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

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

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

**17 A Bank fontosabb mutatószámai**

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

Budapest, 2008. február 12.




UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
 4.

Igazgatósági tag                      Vezérigazgató

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT

**ÜZLETI JELENTÉS**

**2007.**



## 1 Bevezető

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

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

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

## 2 Üzletpolitika

### 2.1 Termékkialakítás

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

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

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

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

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

### **2.1.1 Üzleti ingatlan-finanszírozás**

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

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

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

### **2.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása**

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

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

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

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

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

### **2.1.3 Földhitelezés**

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

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

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

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

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

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

#### **2.1.4 Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések**

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

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

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

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

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

## **2.2 Foglalkoztatási politika**

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

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

### **2.3 Kockázatkezelési politika**

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

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

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

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

### **2.4 Piaci kockázatok**

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

#### **2.4.1 Kamatkockázat**

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

A Bank esetében a kamatkockázat adódhat

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

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

#### **2.4.2 Deviza-árfolyamkockázatok**

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

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

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

### **2.4.3 Likviditási kockázat kezelése**

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

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

## **3 Forrásbevonás**

### **3.1 Jelzáloglevél**

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

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

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

### **3.2 Deviza kölcsönök**

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

### **3.3 Szavatoló tőke változása**

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

#### 4 Számítástechnikai fejlesztés

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

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

Budapest, 2008. február 12.

  
Igazgatósági tag

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**  
4.  
  
Vezérigazgató