

**XVIII. KIEGÉSZÍTÉSEK**

**1. NÉVVÁLTOZÁS**

**ÉVES GYORSJENTÉS 2006.**

## 1. SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉS

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (korábbi cégnév: HVB Jelzálogbank Zrt.) 50.000.000.000 forint keretösszegű Kibocsátási Programjához készített, a PSZÁF E-III/10.339/2006. (2006. november 14.) számú határozatával közzétételre engedélyezett Alaptájékoztatókhoz.

Budapest, 2007. február 15.

PSZÁF engedély száma és kelte: E-III/10.339-1/2007 (2007. február 21.)

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2007. február 2-án közzétette a társaság névváltozásáról szóló hirdetményét, az - a PSZÁF által E-III/10.339/2006. (2006. november 14.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű Kibocsátási Programjához készült Alaptájékoztatók kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztatók kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. névváltozásáról szóló hirdetményével. A kiegészítés során az Alaptájékoztatók azon oldalai módosulnak, amelyeken a Bank teljes ill. rövidített cégneve szerepel. Az 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatók 'Kiegészítések' című (XVIII. számú) fejezetét új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

## NÉVVÁLTOZÁS

A módosulás a cégnév tekintetében az 1, 7, 8, 10, 29, 31, 63, 65, 67, 70, 71, 89, 91, 92, 118, 125, 127, 135, 141, 145, 147, 148, 151, 152, 153, 155, 157, 159, 168, 169, 172, 174, 176, 177, 180, 181, 182, 186, 188, 198, 200, 203 oldalakat érinti. Egyéb tekintetben a kiegészített Alaptájékoztatók nem változott.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. (korábbi cégnév: HVB Bank Hungary Zrt.), mint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. jelen Kibocsátási Programban szereplő Vezető Forgalmazójának névváltozása a Fővárosi Bíróság Cg. 01-10-041348 számú határozata alapján 2007.01.30-tól hatályos.

A módosulás a cégnév tekintetében az Alaptájékoztatók 1, 3, 8, 10, 17, 29, 31, 32, 41, 63, 67, 68, 70, 71, 73, 78, 85, 89, 92, 112, 115, 120, 121, 125, 128, 129, 130, 135, 140, 143, 157, 158, 162, 169, 186, 187, 191, 200 oldalait érinti.

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-i kötelezettségről szóló 52. és 53. §-nak megfelelően 2007. február 14-én közzétette 2006. évi Éves Gyorsjelentését, az - a PSZÁF által E-III/10.339/2006. (2006. november 14.) számú határozattal közzétételre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű Kibocsátási Programjához készült Alaptájékoztatók kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztatók kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2006. évi Éves Gyorsjelentésével. Az 1. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatók 'Kiegészítések' című (XVIII. számú) fejezetét új ponttal bővítettük, melynek címe a következő:

## ÉVES GYORSJELENTÉS 2006.


## FELELŐS SZEMÉLYEK

Alulírottak, mint az Alaptájékoztató 1. számú Kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztató 1. számú Kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 1. számú Kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

2007. február 15.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
1065 Budapest, Nagymező u. 44.  
Adószám: 12399596-2-44  
Bankszámlaszám: 10918001-00000472-36660129


  
.....  
Dr. Nagy Gyula  
Vezérigazgató

  
.....  
Füredi Zoltán  
Treasurer

UniCredit Bank Hungary Zrt.

UniCredit Bank Hungary Zrt.

44.

  
.....  
Ágoston István  
Ügyvezető Igazgató

  
.....  
Csáky Attila  
Igazgató

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben előírt rendkívüli tájékoztatási kötelezettségének eleget téve az **UniCredit Jelzálogbank Zrt.** (korábbi cégneve: HVB Jelzálogbank Zrt.) az alábbi tájékoztatást teszi közzé:

A Fővárosi Bíróság mint cégbíróság 2007. január 31-én kelt végzésével a HVB Jelzálogbank Zártkörűen működő részvénytársaság cégnevet, valamint a HVB Jelzálogbank Zrt. rövidített cégnevet törölte, és a társaság új cégneveként az **UniCredit Jelzálogbank Zrt.** nevet a cégnyilvántartásba bejegyezte.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2006. évi  
Éves Gyorsjelentése



Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (korábbi cégnev: HVB Jelzálogbank Zrt., továbbiakban: Jelzálogbank) törvényi kötelezettségének eleget téve ezúton tájékoztatja Tisztelt Jelzáloglevél Tulajdonosait a társaságnál bekövetkezett változásokról, forgalomban lévő jelzálogleveleinek és azok fedezeteinek eszközértékéről, továbbá 2006. évi gazdálkodásáról.

### **Társaságnál bekövetkezett változások**

- A Jelzálogbank tulajdonosi struktúrájában 2006. június 30-hoz képest változás történt. A 2006. december 22-én kötött részvény adásvételi szerződés alapján a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. (korábbi cégnev: HVB Bank Hungary Zrt.) lett.
- Az Igazgatóság személyi összetételében 2006. június 30-hoz képest változás történt. Rácz Tibor 2006. december 31. napjával lemondott igazgatósági tagságáról.

2006. december 31-én az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek voltak:

#### **Igazgatóság**

Dr. Patai Mihály	Igazgatóság elnöke, külső igazgatósági tag
Dr. Nagy Gyula	vezérigazgató, belső igazgatósági tag
Lengyel Péter	vezérigazgató-helyettes, belső igazgatósági tag
Radványi Ágnes	külső igazgatósági tag
Rácz Tibor	külső igazgatósági tag
Mag. Markus Winkler	külső igazgatósági tag
Mag. Reinhardt Madlencnik	külső igazgatósági tag

#### **Felügyelő Bizottság**

Dr. Gulyás Zsuzsanna	Felügyelő Bizottság elnöke
Mag. Franz Unger	Felügyelő Bizottság tagja
Mag. Franz Wolfger	Felügyelő Bizottság tagja

## Eszközérték

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény alapján a valamely eszköz vagy eszközcsoport fedezetével kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír esetében a rendszeres tájékoztatónak tartalmaznia kell az eszköz vagy eszközcsoport értékének változását. Ezen előírásnak megfelelően az alábbiakban tesszük közzé a Jelzálogbank 2006. december 31-én forgalomban lévő jelzáloglevelei még nem törlesztett névértékének és kamatának összegét, valamint a Vagyonellenőr által igazolt fedezetek értékét.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	67.066.230.000	Ft
➤ Kamata (b)	21.750.971.900	Ft
<b>Összesen (a+b)</b>	<b>88.817.201.900</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	3.784.500.000	Ft
➤ Kamata (d)	835.597.500	Ft
<b>Összesen (c+d)</b>	<b>4.620.097.500</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	70.850.730.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	22.586.569.400	Ft
<b>mindösszesen (a+b+c+d)</b>	<b>93.437.299.400</b>	<b>Ft</b>
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	58.522.369.867	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	24.913.960.528	Ft
<b>Összesen (e+f)</b>	<b>83.436.330.395</b>	<b>Ft</b>
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	10.203.594.243	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	1.662.208.524	Ft
<b>Összesen (g+h)</b>	<b>11.865.802.767</b>	<b>Ft</b>
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	68.725.964.110	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	26.576.169.052	Ft
<b>mindösszesen (e+g+f+h)</b>	<b>95.302.133.162</b>	<b>Ft</b>
<b>Pótfedezetek értéke:</b>		
➤ Tőkekövetelés (i)	9.230.112.411	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	0	Ft
<b>Összesen (I+j)</b>	<b>9.230.112.411</b>	<b>Ft</b>

A pótfedezetek teljes értékét a Jelzálogbank állampapírban tartja.



**2006.12.31-én a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató főbb mérleg- és eredménysorok a Magyar Számviteli Szabályok (MSZSZ) szerint**

<b>MÉRLEG</b>	<b>Adatok millió forintban</b>		<b>Változás (%)</b>
	<b>2005.12.31.</b>	<b>2006.12.31.</b>	
<b>I. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>329</b>	<b>368</b>	<b>11,9%</b>
<b>II. ÁLLAMPAPÍROK</b>	<b>6 362</b>	<b>11 302</b>	<b>77,6%</b>
a) forgatási célú	1 855	7 369	297,3%
b) befektetési célú	4 507	3 933	-12,7%
<b>III. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK</b>	<b>71 670</b>	<b>59 481</b>	<b>-17%</b>
a) látra szóló	2	6	200,0%
b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	71 668	59 475	-17%
ba) éven belüli lejáratú	15 783	7 217	-54,3%
bb) éven túli lejáratú	55 885	52 258	-6,5%
<b>IV. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK</b>	<b>26 824</b>	<b>29 831</b>	<b>11,2%</b>
a) pénzügyi szolgáltatásból	26 824	29 831	11,2%
aa) éven belüli lejáratú	2 903	2 083	-28,2%
ab) éven túli lejáratú	23 921	27 748	16,0%
b) befektetési szolgáltatásból	-	-	-
<b>HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS</b>	-	-	-
<b>V. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK</b>	-	-	-
<b>VI. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK BEFEKTETÉSI CÉLRA</b>	-	-	-
<b>VII. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN</b>	-	-	-
<b>VIII. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>246</b>	<b>238</b>	<b>-3,3%</b>
a) immateriális javak	246	238	-3,3%
b) immateriális javak érték helyesbítése	-	-	-
<b>X. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>20</b>	<b>56</b>	<b>180,0%</b>
a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	20	56	180,0%
b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	-	-	-
<b>XI. SAJÁT RÉSZVÉNYEK</b>	-	-	-
<b>XII. EGYÉB ESZKÖZÖK</b>	<b>591</b>	<b>515</b>	<b>-12,9%</b>
a) Készletek	-	-	-
b) egyéb követelések	591	515	-12,9%
<b>XIII. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>714</b>	<b>932</b>	<b>30,5%</b>
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	536	773	44,2%
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	178	159	-10,7%
c) halasztott ráfordítások	-	-	-
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>106 756</b>	<b>102 723</b>	<b>-3,8%</b>
<b>Ebből</b>			
- FORGÓESZKÖZÖK	<b>21 463</b>	<b>17 558</b>	<b>-18,2%</b>
- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	<b>84 579</b>	<b>84 233</b>	<b>-0,4%</b>

	Adatok millió forintban		Változás (%)
	2005.12.31.	2006.12.31.	
<b>I. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>21 910</b>	<b>17 251</b>	<b>-21,3%</b>
a) látra szóló	-	-	-
meghatározott időre lekötött, pénzügyi			
b) szolgáltatásból adódó kötelezettség	21 910	17 251	-21,3%
ba) éven belüli lejáratú	13 279	5 581	-58,0%
bb) éven túli lejáratú	8 631	11 670	35,2%
c) befektetési szolgáltatásból	-	-	-
<b>II. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG</b>	<b>71 528</b>	<b>70 851</b>	<b>-0,9%</b>
a) kibocsátott kötvények	-	-	-
kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő			
b) értékpapírok	71 528	70 851	-0,9%
ba) éven belüli lejáratú	8 800	4 129	-53,1%
bb) éven túli lejáratú	62 728	66 722	6,4%
<b>IV. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>-20,7%</b>
a) éven belüli lejáratú	29	23	-20,7%
b) éven túli lejáratú	-	-	-
<b>V. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>5 154</b>	<b>4 649</b>	<b>-9,8%</b>
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 286	1 306	1,6%
költségek, ráfordítások passzív időbeli			
b) elhatárolása	3 868	3 343	-13,6%
c) halasztott bevételek	-	-	-
<b>VI. CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>322</b>	<b>316</b>	<b>-1,9%</b>
a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	-	-	-
kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni)			
b) kötelezettségekre	-	-	-
c) általános kockázati céltartalék	322	316	-1,9%
d) egyéb céltartalék	-	-	-
<b>VII. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VIII. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>0,0%</b>
<b>JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IX. (-)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>X. TŐKETARTALÉK</b>	<b>783</b>	<b>783</b>	<b>0,0%</b>
<b>XI. ÁLTALÁNOS TARTALÉK</b>	<b>381</b>	<b>563</b>	<b>47,8%</b>
<b>XII. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>2 085</b>	<b>3 649</b>	<b>75,0%</b>
<b>XIII. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XIV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-
b) valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
<b>XV. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>1 564</b>	<b>1 638</b>	<b>4,7%</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>106 756</b>	<b>102 723</b>	<b>-3,8%</b>
Ebből			
- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	22 108	9 733	-56,0%
- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	71 359	78 392	9,9%
- SAJÁT TŐKE	7 813	9 633	23,3%

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

	Adatok millió forintban		Változás (%)
	2005.12.31.	2006.12.31.	
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	10 148	9 740	-4,0%
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	492	693	40,9%
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 656	9 047	-6,3%
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	6 999	6 673	-4,7%
<b>Kamatkülönbözet (1-2)</b>	<b>3 149</b>	<b>3 067</b>	<b>-2,6%</b>
3. Bevételek értékpapírokból	-	-	-
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	17	20	17,6%
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	17	20	17,6%
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)	-	-	-
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	46	60	30,4%
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	4	24	500,0%
b) befektetési szolgáltatások ráfordításai (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	42	36	-14,3%
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)	136	411	202,2%
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	692	456	-34,1%
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	556	45	-91,9%
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	-	-	-
d) befektetési szolgáltatás ráfordításai (kereskedési tevékenység ráfordításai)	-	-	-
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	0	9	900,0%
8. Általános igazgatási költségek	726	730	0,6%
a) személyi jellegű ráfordítások	464	478	3,0%
aa) bérköltség	334	334	0,0%
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	14	24	71,4%
ac) bérjárulékok	116	120	3,4%
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	262	252	-3,8%
9. Értékcsökkenési leírás	119	150	26,1%
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	285	304	6,7%
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	-	-	-
b) egyéb ráfordítások	285	304	6,7%
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	50	161	222,0%
a) értékvesztés követelések után	50	161	222,0%
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	-	-	-
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	44	78	77,3%
a) értékvesztés visszairás követelések után	44	78	77,3%
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	-	-	-
12/A Általános kockázati céltartalék-képzés és felhasználás különbözete	57	-6	-110,5%
<b>Szokásos üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>2 063</b>	<b>2 186</b>	<b>6,0%</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE</b>	<b>2 063</b>	<b>2 182</b>	<b>5,8%</b>
<b>- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>400,0%</b>

<b>18. Rendkívüli eredmény</b>	-	-	-
<b>19. Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 063</b>	<b>2 186</b>	<b>6,0%</b>
<b>21. Adózott eredmény</b>	<b>1 738</b>	<b>1 820</b>	<b>4,7%</b>
<b>25. Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>1 564</b>	<b>1 638</b>	<b>4,7%</b>

A Jelzálogbank felhívja Tisztelt Befektetői figyelmét arra, hogy a Gyorsjelentésben szereplő Magyar Számviteli Szabályok szerint elkészített mérleg- és eredményadatok nem auditáltak!

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti Gyorsjelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzálogbank helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Jelzálogbank felel.

A Gyorsjelentést a Jelzálogbank honlapján ([www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)), az UniCredit Bank Hungary Zrt. honlapján ([www.unicreditbank.hu](http://www.unicreditbank.hu)), a Budapesti Értéktőzsde honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) 2007. február 14-én tesszük közzé. A Gyorsjelentés a Jelzálogbank székhelyén (1065 Budapest, Nagymező u. 44.) 2007. február 14-től tekinthető meg.

Budapest, 2007. február 13.

  
UniCredit Jelzálogbank Zrt.  
4.  
Dr. Nagy Gyula  
Vezérigazgató

  
Szántó Istvánné  
Főkönyvelő

- XVIII. KIEGÉSZÍTÉSEK**
2. ÉVES JELENTÉS 2006.

## **2. SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉS**

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű Kibocsátási Programjához készített, a PSZÁF E-III/10.339/2006. (2006. november 14.) számú határozatával közzétételre engedélyezett, és a PSZÁF E-III/10.339-1/2007. (2007. február 21.) számú határozatával kiegészítésre engedélyezett Alaptájékoztatókhoz.

Budapest, 2007. május 16.

PSZÁF engedély száma és kelte: E-III/10.339-2/2007. (2007. május 14.)

Tekintettel arra, hogy az UniCredit Jelzálogbank Zrt. a Tpt. 'Rendszeres tájékoztatás'-i kötelezettségről szóló 52. és 53. §-nak megfelelően 2007. május 9-én közzétette 2006. évi Éves Jelentését, az - a PSZÁF által E-III/10.339/2006. (2006. november 14.) számú határozattal közzétételre engedélyezett, és a PSZÁF által E-III/10.339-1/2007. (2007. február 21.) számú határozattal kiegészítésre engedélyezett - UniCredit Jelzálogbank Zrt. 50.000.000.000 forint keretösszegű Kibocsátási Programjához készült Alaptájékoztatók másodszor is kiegészítésre került, melynek során az Alaptájékoztatók kiegészült az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2006. évi Éves Jelentésével. A 2. számú kiegészítés során az Alaptájékoztatók 'Kiegészítések' című (XVIII. számú) fejezetét új ponttal bővítettük, melynek száma és címe a következő:

## 2. ÉVES JELENTÉS 2006.




## FELELŐS SZEMÉLYEK

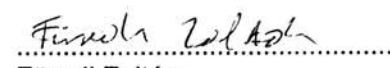
Alulírottak, mint az Alaptájékoztatók 2. számú Kiegészítésében szereplő információkért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Alaptájékoztatók 2. számú Kiegészítésében szereplő információk a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen 2. számú Kiegészítés nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

2007. május 10.


UniCredit Jelzálogbank Zrt.

  
.....  
Dr. Nagy Gyula  
Vezérigazgató


**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**  
1.

  
.....  
Füredi Zoltán  
Treasurer

UniCredit Bank Hungary Zrt.

  
.....  
Markus Winkler  
Vezérigazgató-helyettes

**UniCredit Bank Hungary Zrt.**  
44.

  
.....  
Horváth István  
Ügyvezető Igazgató

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT. ÉVES  
JELENTÉSE  
2006.**



# Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2006. üzleti évre vonatkozó Éves Jelentése

## Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. - korábban: HVB Jelzálogbank Zrt. - (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2006-os üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredmény-kimutatásban közölt adatokkal.

Az Éves Jelentés a következőket tartalmazza:

1. Általános információk
2. Tevékenységi kör
3. Saját tőke elemek és céltartalék
4. Befejezett vagy folyamatban lévő beruházások
5. Felvett hitelek, likviditási helyzet
6. Pénzügyi adatok elemzése
7. Piaci pozíció alakulása
8. Alkalmazotti létszám alakulása
9. Üzletpolitikai tervek
10. Kockázati tényezők
11. A forgalomban lévő jelzáloglevelek fedezeti értékei
12. Pótfedezet
13. Jelzáloglevél kibocsátás
  - a. Kibocsátott értékpapírok adatai
  - b. Forgalomban lévő értékpapírokhoz kapcsolódó jogok változása
  - c. Vezető állású személyek értékpapírjai
14. A jelzáloghitel-törlesztések összege
15. Végrehajtási árverések
16. A tulajdonosi struktúrában bekövetkezett változások
17. Vezető állású személyek

Felelősségvállaló Nyilatkozatok

Mellékletek:

1. Könyvvizsgálói jelentés
2. Mérleg
3. Eredménykimutatás
4. Kiegészítő melléklet
5. A 2006. december 31-én forgalomban lévő jelzáloglevelek adatai

## Névváltozás

A Fővárosi Bíróság mint cégbíróság 2006. május 11-i hatállyal bejegyezte a társaság névváltozását, mely szerint a társaság új cégneve HVB Jelzálogbank Zártkörűen működő részvénytársaság (rövidített cégneve: HVB Jelzálogbank Zrt.)

2005 végén a HVB Csoport - és ezáltal a Jelzálogbank is - az UniCredit család tagjává vált. Tésége iránti elkötelezettségét kifejezésre juttatva a csoport közép- és kelet-európai bankjainak többsége - köztük a Jelzálogbank is - 2007 elején felvette az UniCredit márkanévet.

A Fővárosi Bíróság mint cégbíróság 2007. január 31-én kelt végzésével a HVB Jelzálogbank Zártkörűen működő részvénytársaság cégnevet, valamint a HVB Jelzálogbank Zrt. rövidített cégnevet törölte, és a társaság új cégneveként az UniCredit Jelzálogbank Zrt. nevet a cégnyilvántartásba bejegyezte.

## 1. Általános információk

- a. Éves beszámolóra vonatkozó információk  
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 Jelzálogbank a könyvvizetés és beszámoló készítés során nem tért el a számviteli törvény 15. paragrafusában meghatározott számviteli alapelvektől.
- b. A 2006-os üzleti évre vonatkozó könyvvizsgálói jelentés jelen Éves Jelentés 1. számú mellékletét képezi.
- c. A Jelzálogbank 2006-os évre vonatkozó mérlege, eredménykimutatása és kiegészítő melléklete jelen elemzés 2.,3., és 4. számú mellékletét képezik.
- d. A Jelzálogbank mint szakosított hitelintézet közzétételi kötelezettsége teljesítése során figyelembe veszi a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. Törvény 19. paragrafusában meghatározott közzétételi szabályokat.

## 2. Tevékenységi kör

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

A Jelzálogbank tevékenységét 2006-ban a következő területeken fejtette ki:

- üzleti (irodaházak, szállodák, bevásárlóközpontok, stb.) ingatlanfinanszírozás
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása
- birtokfejlesztési hitelezés
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések (refinanszírozás)
- jelzáloglevél kibocsátás

### Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási terület üzleti ingatlanok hitelezését végzi a Jelzálogbankban, szoros együttműködésben a UniCredit Bank Hungary Zrt. hasonló ingatlanfinanszírozási területével, melynek keretében a Jelzálogbank vállalati ügyfelei számára, ingatlancélú beruházásaik megvalósítására kínál finanszírozást. A kölcsön célja lehet ingatlan értékesítésre történő építése, illetve fejlesztése, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés. A kölcsönök elsődleges biztosítékai a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek biztosítására további ingatlanhoz, vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank.

Mivel a finanszírozandó objektumok közé általában irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák tartoznak, amelyeknek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában keletkeznek, ezért a finanszírozás során a Jelzálogbank elsősorban devizahiteleket (euró) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

Az üzleti ingatlanfinanszírozás sajátossága, hogy azt a három Magyarországon működő jelzálogbank közül elsősorban a Jelzálogbank gyakorolja.

Míg 2005-ben jelentősen növekvő ingatlanfinanszírozási igény mutatkozott, addig 2006-ban - az előtörlesztések miatt - a terület bevételei és portfóliója kismértékben visszaesett. Az üzletág hitelállománya a teljes jelzálogbanki hitelportfólió 14,9%-át tette ki az év végén.

### **Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása**

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény előírásainak megfelelően a Jelzálogbank lakáscélú finanszírozást ajánl azon magánszemélyeknek, akik a Jelzálogbankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat kívánják megvásárolni és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősít.

A hitelfelvevők által megvásárolható lakások részben az UniCredit Bank Hungary Zrt. ingatlanfinanszírozási üzletága által finanszírozott projektekben kerülnek kialakításra. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. és a Jelzálogbank közös projekt- és vevőfinanszírozási terméke mind az ingatlanfejlesztők, mind a lakást hitelből vásárló magánszemélyek számára igen előnyös konstrukció, ezért is népszerű a piacon. A magánszemélyek lakásvásárlását (államilag támogatott és nem támogatott formában) forintban, továbbá euróban és svájci frankban is finanszírozza a Jelzálogbank. A lakossági hitelek 90%-át a Jelzálogbank forintban nyújtja.

Az újonnan épített lakások magánszemély vásárlóinak finanszírozását végző üzletág igen sikeres évet zárt 2006-ban.

A lakásfinanszírozási üzletág portfóliója - a második félévben végrehajtott átstrukturálási folyamat eredményeként - az év végére 31,3%-kal haladta meg a 2005. évi záróállományt (az előző évi növekedés mintegy 14%-os volt), a teljes jelzálogbanki hitelportfóliónak pedig 20,3%-át adta. Az üzletág növekedése az új konstrukciók bevezetésének és az új ügyfélkör megszerzésének volt köszönhető. A következő évekre a jelzálogbank folyamatos volumenbővülést tervez, részben új építetők akvizíciója, részben pedig idegen projektek keresztfinanszírozása révén. Az év végén meglévő még ki nem folyósított hitelállomány azt mutatja, hogy továbbra is van igény az új lakások finanszírozására.

Az új stratégia keretében a Jelzálogbank továbbra is fenn akarja tartani ebben a speciális szegmensben a piacot meghaladó ütemű növekedését, és az „új lakások bankja” szlogen értelmében valóban széleskörű termékpalettát és kedvező kondíciókat kíván nyújtani az új lakások vásárlóinak.

### **Birtokfejlesztési hitelezés**

Birtokfejlesztési hiteleket a Jelzálogbank azon mezőgazdasági termelők (őstermelő, egyéni vállalkozó, fiatal agrárvállalkozó) számára nyújtja, akik hosszú lejáratú hitelt szeretnének felvenni termőföld vásárlására. A birtokfejlesztési hitel kamattámogatás mellett vehető igénybe a megvásárolandó termőföld fedezetkénti elfogadásával. Ezt a terméket a Jelzálogbank az UniCredit Bank Hungary Zrt. fiókhálózatával együttműködve ajánlja a potenciális érdeklődőknek.

A birtokfejlesztési hitelezés 2006. novemberében indult meg a Jelzálogbankban, és az év végén úgy látszott, hogy nagy az érdeklődés e termék iránt. A tervek szerint 2007-ben már meghatározó termék lesz ez a hitelfajta.

### **Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések (refinanszírozás)**

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

Az önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések keretében a Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint és deviza (euró) refinanszírozást kínál.

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 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 Jelzálogbank hagyományosan legsikeresebb üzletága a partnerbankok lakáshiteleit refinanszírozó terület. Az üzletág sikerességének alapvető mozgatórugója a partnerbankokkal kialakított kiváló együttműködés. 2006-ban a partneri kör egy bankkal csökkent, mert az ING Bank eladta lakossági portfólióját az UniCredit Banknak.

A refinanszírozott jelzáloghitelek állománya 2006-ban a teljes nettó hitelállomány 64,8%-át tette ki. Az előző évhez képest ez kis mértékű csökkenést mutat, de még mindig ez a terület adja a teljes banki hitelportfólió csaknem 2/3-át. Az állomány csökkenésének az az oka, hogy a partnerbankok lakossági ügyfelei sok esetben áttértek a korábban forintban felvett hitelekéről a devizahitelekre, ami nagy összegű előtörlesztést eredményezett, ugyanakkor az üzletág megközelítőleg 46%-kal járult hozzá a Jelzálogbank által elért eredményekhez.

### **Jelzáloglevél kibocsátás**

A Jelzálogbank négy fő, dinamikus növekedést produkáló üzletágának forrásait javarészt jelzáloglevél kibocsátás által biztosítja.

A jelzáloglevelek forgalomba hozatala ún. 'Jelzáloglevél Program' keretében valósul meg, melynek során a Jelzálogbank forrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára részben hosszútávon kiszámítható, alacsony kamatozású lakáshiteleket tudjon kínálni, részben pedig ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni.

A Jelzálogbank általában havi rendszerességgel bocsát ki jelzálogleveleket. A kibocsátásoknak több formája lehetséges.

Zárt kibocsátás során a jelzáloglevelek konkrét befektetői körben kerülnek értékesítésre.

A Jelzálogbank nyilvános kibocsátásaira jellemzően kibocsátási program keretében kerül sor, melynek során a jelzáloglevél kibocsátásának alapfeltételei a kibocsátási program tájékoztatóban kerülnek rögzítésre.

A Jelzálogbank 2006. őszén új, 50 milliárd forint keretösszegű Jelzáloglevél Kibocsátási Programot indított.

A Jelzálogbank 2006. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes még nem törlesztett névértéke 70,9 milliárd forint volt, amely az előző év végi adathoz képest (71,5 milliárd forint) kis mértékű csökkenést mutat.

A jelzáloglevél kibocsátás visszaesésének az az oka, hogy az elmúlt évek tendenciájához hasonlóan 2006-ban is tovább csökkent az igény a forint alapú, államilag támogatott lakáshitelek iránt, mivel a potenciális vásárlók az alacsonyabb kamatlábú, elsősorban svájci frank alapú devizahiteleket

részesítik előnyben. Ez a tendencia az előtörlesztések növekedésében is megmutatkozik, mivel sok esetben a magánszemélyek a korábban felvett forinthitelekről is áttérnek a devizahitelekre.

### 3. Saját tőke elemek és céltartalék

	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**

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

A tulajdonos úgy döntött, hogy 2006-ban sem von ki osztalékot a Jelzálogbankból.

adatok eFt

	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Árfolyam vált.	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

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

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

### 4. Befejezett vagy folyamatban lévő beruházások

A Jelzálogbank 2006. végén nem tartott nyilván folyamatban lévő beruházást a könyveiben.

### 5. Felvett hitelek, likviditási helyzet

A Jelzálogbank a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény előírásainak megfelelően forrásait elsősorban jelzáloglevél kibocsátásával biztosítja. Mivel azonban az UniCredit csoport mindenkor elérhető, kedvező kamatozású devizaforrásokat biztosít a Jelzálogbank számára, ezért devizaforrásainak egy részét a Jelzálogbank 2006-ban is hitelfelvétellel biztosította. Így került sor 2006-ban egy 16,5 millió euró nagyságrendű, 5 éves lejáratú hitel felvételére. A devizaforrások biztosításának másik módja a devizában denominált jelzáloglevél kibocsátás. Ennek okán a Jelzálogbank 2005-ben bocsátotta ki első euróban denominált jelzáloglevelét 15 millió euró értékben. 2006-ban a Jelzálogbank mindenkor rendelkezett elegendő likviditással, átmeneti likviditástöbbletét magyar állampapírban vagy az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél helyezte el.

## 6. Pénzügyi adatok elemzése

A Jelzálogbank mérlegfőösszege az előző évhez képest csökkent, mivel a bankközi állomány 2006. december 31-én 4,5 milliárd forint volt, a 2005. évi 13 milliárd forinttal szemben.

A mérlegfőösszeg 2006. december 31-én 102,7 milliárd forint volt.

A 2006. december 31-i nettó hitelállomány 84,7 milliárd forint volt, amely az előző évi adathoz képest (85,4 milliárd forint) minimális csökkenést jelent. A hitelállomány csökkenése a nagy összegű előtörlesztéseknek volt köszönhető.

Az adózott eredmény 2006. december 31-én 1.820 millió forint volt. A 2006. évi eredmény elérte az eredeti tervekben szereplő összeget, és az előző évihez képest 4,7%-os növekedést mutat.

A költség/bevétel mutató (cost-income ratio) 2006-ban 28,8 % volt, ugyanannyi mint az előző évben (28,7 %).

A fizetőképességi mutató 2006. év végén 11,95 % volt, amely az előző évi adathoz képest egy kicsit magasabb (2005: 10,6 %).

A Jelzálogbank eszközeinek struktúrájában kismértékű változás történt 2005-höz képest. 2006. év végén az állampapír állomány 11.302 millió forint volt, amely az előző évhez képest 77,6 %-os növekedést jelent. Az állomány növekedésének az oka, hogy a Jelzálogbank 2006-ban változtatott befektetési politikáján, és ennek megfelelően a szabad pénzeszközei nagy részét a hosszabb távon jövedelmezőbb állampapírokba fektette.

Mind az üzleti ingatlanokat finanszírozó mind a partnerbankok lakáshiteleit refinanszírozó üzletág hitelállománya csökkent 2005-höz képest (8 illetve 6,3 %-kal).

Ezzel szemben a lakásvásárló magánszemélyek hiteleit finanszírozó terület egy év alatt 31,3 %-kal növelte hitelállományát.

A Jelzálogbank teljes nettó hitelállománya 2005-höz képest kis mértékű - 0,8 %-os - csökkenést mutat.

A fenti üzletágak által nyújtott forint hitelek forrásait a Jelzálogbank jelzáloglevél kibocsátás által biztosítja. A Jelzálogbank 2006. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes még nem törlesztett névértéke 70,9 milliárd forint volt, amely az előző év végi adathoz (71,5 milliárd forint) képest - az eszközoldali állomány csökkenésével megegyező mértékű - 0,8 %-os csökkenést jelent.

A Jelzálogbank a deviza alapú (EUR és CHF) hitelek forrásait főként bankközi hitelfelvétel által biztosítja. A devizaforrások biztosításának másik módja a devizában denominált jelzáloglevél kibocsátás. Ennek okán a Jelzálogbank 2005-ben bocsátotta ki első euróban denominált jelzáloglevelét 15 millió euró értékben. A felvett deviza hitelek állománya az eszközoldali hitelállomány kis mértékű visszaesésének köszönhetően szintén csökkent.

## 7. Piaci pozíció alakulása

A három magyarországi jelzálog-hitelintézet (FHB Jelzálogbank Nyrt., OTP Jelzálogbank Zrt., UniCredit Jelzálogbank Zrt.) összesített jelzáloglevél állománya 2006. december 31-én 1.494,6 milliárd forint volt. Ez a 2005. év végi adathoz (1.278,8 milliárd forint) képest 16,9 %-os növekedést jelent.

A Jelzálogbank 2006. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes még nem törlesztett névértéke 70,9 milliárd forint volt, mellyel a Jelzálogbank jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedése 4,74% volt. Ezzel a Jelzálogbank piaci részesedése a 2005. év végi adathoz képest (5,6%) csökkent.



A három magyarországi jelzálog-hitelintézet összesített nettó hitelállománya 2006. december 31-én 1.204,9 milliárd forint volt. Ebből a Jelzálogbank nettó hitelállománya 84,7 milliárd forint, amely 7,1 %-os hitelállomány szerinti piaci részesedést jelent.

## 8. Alkalmazotti létszám alakulása

A Jelzálogbank átlagos állományi létszáma 2006-ban 36 fő volt, amely 2 fővel több, mint 2005-ben. A főfoglalkozású (23 fő) és a főállású nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók (13 fő) száma is egy-egy fővel nőtt az előző évhez képest.

## 9. Üzletpolitikai tervek

A Jelzálogbank igazgatósága 2006 nyarán új középtávú stratégiai tervet fogadott el. Az új stratégia célja elsősorban az alkalmazkodás a változó piaci körülményekhez, valamint a Jelzálogbank specializált pénzügyi szerepének megerősítése az UniCredit csoport magyarországi struktúrájában.

Az új stratégia legfontosabb elemei a következők:

### **1. „Új lakás bankja” pozíció megerősítése a piacon.**

A Jelzálogbank az ingatlanfejlesztők speciális igényeit messzemenően figyelembevevő, rendkívül rugalmas kondíciókat tartalmazó vevőhiteletet kínál az „egyponos” értékesítést szem előtt tartva. (A lakásvásárló már a lakás kiválasztásakor kézhez kapja a Jelzálogbank hitelfeltételeit.)

Ebben a speciális szegmensben a Jelzálogbank már 2006-ban is a piac felett (30 %) növelte hitelállományát és a cél ennek a pozíciónak a további erősítése 2007-ben is.

Figyelembe véve a külföldi (brit, ír, spanyol, stb.) vevők megjelenését Magyarországon, a Jelzálogbank ezt a vevőkört is versenyképes vevőfinanszírozási csomaggal várja 2007-ben.

### **2. Specializált pénzügyi intézként a Jelzálogbankban a jövőben is központi szerepet kap a refinanszírozás**

A támogatott forint hitelezés háttérbe szorulásával a versenytársak növelték devizában történő jelzáloglevél kibocsátásukat. A Jelzálogbank az elkövetkező időszakban deviza refinanszírozóként is pozíciókat kíván szerezni a piacon. A Jelzálogbank mind a csoporton belül, mind a szerződéses külső üzleti partnerek számára biztosítja a jelzáloglevél alapú forrásteremtés előnyeit, azaz alacsony felárral biztosít hosszú, stabil forrást devizában is.

A jövőben - a jelzálog hitelezés további dinamikus növekedésével számolva - a rövid futamidejű betétből történő finanszírozás helyett az EU fejlettebb piacaihoz hasonlóan Magyarországon is várhatóan növekedni fog az igény a jelzáloghitelek értékpapírosítása iránt.

### **3. A Jelzálogbank új üzletággal, a birtokfejlesztési hiteltermékkel lépett piacra 2006 végén**

A Jelzálogbank max. 75 millió Ft összegig támogatott kamatozású birtokfejlesztési hitelt nyújt magánszemélyek részére. A birtokfejlesztési hitelt az ügyfelek az UniCredit Bank fiókjainál is igényelhetik.

A Jelzálogbank a jövőben is meg kíván maradni specializált pénzügyi intézetnek, de együttműködő partnereinek keresztül szélesebb körben szeretné termékeit kínálni.

A Jelzálogbank az új stratégiájával is elő kívánja segíteni az UniCredit csoport üzletpolitikai céljait, mely a vállalati üzletágban kivívott előkelő pozíció megtartása mellett a lakossági és kisvállalati szektor piaci részének növelését tűzte ki az elkövetkező időszak legfontosabb feladatának.

## 10. Kockázati tényezők

### **A magyar gazdaság helyzetéből fakadó kockázati tényezők**

#### ***A magyar makrogazdaság helyzete***

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

reálgazdaság szilárd fundamentuma ugyanakkor laza fiskális politikával társult a 2000. esztendőől fogva. Az államháztartás évente megújuló és növekvő hiánya 2006-ra tarthatatlan mértékre emelkedett. A 2006 tavaszán tartott parlamenti választásokat követően hivatalba lépett kormány a pénzügyi stabilizációs szándékával megszorító intézkedéseket hirdetett meg és elállt konkrét céldátum felvállalásától az euroövezethez való csatlakozást illetően. Az elmúlt időszak eseményei megnövelték az országkockázat szintjét, a kamat- és hozamprémiumok emelkedtek, a forint volatilitása megnőtt. Különösen kiéleződött a helyzet 2006 tavaszától, amikor a kedvezőtlen nemzetközi környezet általában is megrázta a feltörekvő, és az Európai Unióhoz újonnan csatlakozott közép-kelet-európai térség pénz- és tőkepiacait. A stabilizációs csomag 2006 ősztől számottevő reáljövedelem visszaesést eredményezett, lefékezte a gazdasági növekedést, és felívelt az infláció is. A dekonjunktura miatt a jelzáloghitelezés terjedelme és jövedelmezősége is csökkent, az adósok fizetéseképtelenségének kockázata növekedhet. Amennyiben az infláció üteme szélsőségesen ingadozik, akkor ez kedvezőtlen hatással lehet a kamatfolyamatokra, a tőkepiaci hozamokra, ezáltal a Jelzálogbank teljesítményére is. Az Európai Unióban, a fejlettebb pénzügyi rendszerbe való integrálódás során a Jelzálogbanknak várhatóan új kihívásokkal kell szembenéznie a hitelintézetek és tőkepiacok szabályozásának liberalizálásából, a belső piacon erősödő versenyből kifolyólag.

### **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 közeljövőben hatályba lépő módosításai előreláthatólag erősítik a zálog-, illetve jelzálogjogosultak pozícióit. A lakáshitelezés állami támogatási rendszerére vonatkozó jogi szabályozás jelentősen befolyásolja a Jelzálogbank üzletmenetét, fejlődési potenciálját. Nincs biztosíték arra, hogy a meglévő jogszabályok módosítása vagy új szabályok előírása nem fogja kedvezőtlenül befolyásolni a Jelzálogbankot.

### **A magyar tőkepiac**

A magyar tőkepiacot méreténél és nyitottságánál fogva jelentős mértékben befolyásolják a nemzetközi tendenciák, illetve a befektetői hangulat. A magyar piac alakulására kihatnak a nemzetközi (főként európai és amerikai) kamatláb-változások, a tőzsdei, pénzügyi és árfolyammozgások. A tőkepiac tartós zavara jelentősen befolyásolja a Jelzálogbank forrásszerzési műveleteit.

### **Ágazati szintű kockázati tényezők**

#### **Jelzálogbankok jogi helyzetéből fakadó kockázat**

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

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

#### **Jelzálogbankok tevékenységének kockázata**

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 Jelzálogbank származékos ügyletekkel fedezheti. Ezentúl a Jelzálogbanknak deviza-árfolyamkockázata keletkezik, ha egy devizában meghatározott hitelt más devizanemben finanszíroz (pl. egy euróban meghatározott hitelt forint-jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozza).

A deviza-árfolyamkockázatok körébe tartozik az is, ha a 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 Jelzálogbank bevételeinek forrása az általa nyújtott jelzáloghitelek állománya, a jelzáloglevelek lejáratát meghatározott keretek között össze kell hangolnia a hitelek lejáratával. Amennyiben a jelzáloghitelek és a jelzáloglevelek állományának lejáratá között eltérés van, a Jelzálogbanknak likviditási kockázata keletkezik.

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

### **Jelzáloglevél fedezeti megfelelés**

A jelzáloglevélnek tartalmaznia kell többek között a vagyonellenőr igazolását az előírás szerinti fedezet meglétéről és annak fedezet-nyilvántartásba történt bejegyzéséről. A jelzáloglevél fedezetének rendelkezésre állásáról, illetve az ezt szabályozó Jht.14. §, valamint a jogszabályra épülő belső szabályzatok maradéktalan betartásáról a Jelzálogbank vagyonellenőre, a PriceWaterhouseCoopers Tanácsadó Kft. minden kibocsátás kapcsán igazolást állít ki.

A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezetként figyelembe vett tőkekövetelések értékvesztéssel csökkentett együttes értékének meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének 100 %-át. A fedezetként figyelembe vett értékvesztéssel csökkentett tőkére járó kamat együttes értékének meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékére jutó kamatának 100 %-át.

A fedezet lehet rendes fedezet, illetve pótfedezet. A fedezeten belül a rendes fedezet aránya nem lehet kevesebb 80 %-nál. Rendes fedezetként azon jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészről eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet Jht. 14. § (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető.

A 2005. július 1-től hatályba lépett és legkésőbb 2006. január 1-től kötelezően alkalmazandó törvényi szabályozás értelmében a Jelzálogbanknak nettó jelenértéken számítva is biztosítania kell a Jelzáloglevelek mindenkor fedezetét.

Amennyiben a jelzáloglevelek és azok fedezetei nem azonos devizában állnak fenn, úgy a jelzálog-hitelintézet köteles az árfolyamkockázatot származtatott (derivatív) ügylet megkötésével kiküszöbölni.

Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének 60 %-át meghaladja, rendes fedezetként legfeljebb a 60 % mértékig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70 %-áig vehető rendes fedezetként figyelembe.

A pótfedezet a rendes fedezet kiegészítésére szolgál. 2006-ban a Jelzálogbank a pótfedezet teljes értékét állampapírban tartotta.

A jelzáloglevelek mindenkor fedezetének biztosítása érdekében a Jelzálogbank 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.

## **Piaci kockázatok**

### ***Kamatkockázat***

A kamatkockázatok a finanszírozandó állományok és azok forrásainak szerkezete és kamatozásuk eltéréseiből adódnak. A Jelzálogbank kamatkockázata mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből adódhat:

úgy deviza mint forint pozíciók esetén 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 hitelek valamint a jelzáloglevelek eltérő törlesztési üteméből fakadó eltérésekből, illetve a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat támogatási bevétellel növelt mértéke közötti eltéréseiből.

### **Kamatkockázatok kezelése**

A Jelzálogbank a devizahitelek és forrásai szerkezetéből adódó esetlegesen felmerülő kamatkockázatot, a devizapiacokon jelen lévő derivatív termékek segítségével, így elsősorban kamatcsere ügylettel fedezheti. Fontos megjegyezni, hogy a HUF származékos termékek piaca még nem teljesen kifejlett, ez a kevés piaci szereplő kis számú és a nagy devizanemeknél megszokotthoz képest alacsony volumenű üzletkötésében mutatkozik meg. Jelenleg az eszközök és források lejáratú struktúrája közelítésén túl alapvetően az átárazódási periódusok minél pontosabb megfeleltetésével igyekszik a Jelzálogbank a kamatkockázatokat hatékonyan kezelni. Ez a Jelzálogbank Treasury és Piaci Kockázatkezelés területeinek feladata, amely megfelel egyrészt a hatályos magyar jogszabályok, másrészt a tulajdonos által támasztott igen szigorú kockázatfigyelési követelményeknek.

### ***Likviditási kockázat***

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

### ***Árfolyamkockázat***

A Jelzálogbanknak deviza-árfolyamkockázata keletkezik, ha az eszkozoldali termékeket a bank más devizában finanszírozza, mint ahogy az eszköz oldalon megjeleníti. Ezen kockázatot - az amúgy törvényben foglalt kötelezettségének megfelelően is - a Jelzálogbank határidős és keresztdevizás pénzügyi ügyletekkel valamint Eszköz/Forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

## 11. A forgalomban lévő jelzáloglevelek fedezeti értékei

2006. december 31.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	67.066.230.000	Ft
➤ Kamata (b)	21.750.971.900	Ft
<b>Összesen (a+b)</b>	<b>88.817.201.900</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	3.784.500.000	Ft
➤ Kamata (d)	835.597.500	Ft
<b>Összesen (c+d)</b>	<b>4.620.097.500</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	70.850.730.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	22.586.569.400	Ft
<b>mindösszesen (a+b+c+d)</b>	<b>93.437.299.400</b>	<b>Ft</b>
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	58.522.369.867	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	24.913.960.528	Ft
<b>Összesen (e+f)</b>	<b>83.436.330.395</b>	<b>Ft</b>
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	10.203.594.243	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	1.662.208.524	Ft
<b>Összesen (g+h)</b>	<b>11.865.802.767</b>	<b>Ft</b>
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	68.725.964.110	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	26.576.169.052	Ft
<b>mindösszesen (e+g+f+h)</b>	<b>95.302.133.162</b>	<b>Ft</b>
<b>Pótfedezetek értéke:</b>		
➤ Tőkekövetelés (i)	9.230.112.411	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	0	Ft
<b>Összesen (I+j)</b>	<b>9.230.112.411</b>	<b>Ft</b>

A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.

## 12. Pótfedezet

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>	

## 13. Jelzáloglevél kibocsátás

### a. Kibocsátott értékpapírok adatai

A Jelzálogbank 2006-ban egy új 50 milliárd forint keretösszegű Jelzáloglevél Kibocsátási Programot indított, melynek keretében általában havi rendszerességgel bocsátott ki jelzálogleveleket. Az új Kibocsátási Program keretein belül számos új sorozat került elindításra. A 2006-ban kibocsátott összes jelzáloglevél ügyfeleink igényeknek megfelelően fix kamatozású volt. 2006-ban kibocsátásra kerültek rövid lejáratú (3 hónapos) jelzáloglevelek is.

A Jelzálogbank 2006. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes még nem törlesztett névértéke 70,9 milliárd forint volt. A 2006. december 31-én forgalomban lévő jelzáloglevelek adatait az 5. sz. melléklet tartalmazza.

### b. Forgalomban lévő értékpapírokhoz kapcsolódó jogok változása

2006-ban a jelzáloglevelekhez kapcsolódó jogok nem változtak.

### c. Vezető állású személyek értékpapírjai

2006-ban a Jelzálogbankban vezető állást betöltő személyek közül Radványi Ágnes külső igazgatósági tagnak volt a birtokában a Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevél. A jelzáloglevél adatai a következők:

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

## 14. A jelzáloghitel-törlesztések összege

2006. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 18.745.295.513,26 forint, a kamatfizetések összege pedig 2.037.653.451,27 forint volt.

## 15. Végrehajtási árverések

2006-ban nem került sor a Jelzálogbank kérelmére indult végrehajtási árverésre.

2006-ban a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghiteltelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

## 16. A tulajdonosi struktúrában bekövetkezett változások

A Jelzálogbank tulajdonosi struktúrájában 2005. december 31-hez képest változás történt. A 2006. december 22-én kötött részvény adásvételi szerződés alapján a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. lett.

## 17. Vezető állású személyek

A Jelzálogbank Igazgatóságának személyi összetételében 2005. december 31-hez képest változások történtek. A Jelzálogbank Közgyűlése 2006. március 30-án egyhangú szavazással úgy döntött, hogy Dr. Bruno Ettenauert, Dr. Patai Mihályt és Radványi Ágnest az Igazgatóság külső tagjává választja, továbbá Rácz Tibort belső igazgatósági tagsága egyidejű megszüntetésével az Igazgatóság külső tagjává választja. Tekintettel arra, hogy megválasztása ellenére Dr. Bruno Ettenauer nem kívánt tovább részt venni az Igazgatóság munkájában, külső igazgatósági tagsága 2006. március 30-i hatállyal megszűnt.

Dr. Matthias Kunsch és Dr. Doffek Jánosné igazgatósági tagok 2006. március 31-i hatállyal (nyugdíjazásuk miatt) lemondtak igazgatósági tagságukról.

A Jelzálogbank 2006. június 20-án megtartott Igazgatósági Ülésén a tagok Dr. Patai Mihályt az Igazgatóság elnökévé választották.

2006. december 31-én az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek voltak:

### **Igazgatóság**

Dr. Patai Mihály	Igazgatóság elnöke, külső igazgatósági tag
Dr. Nagy Gyula	Vezérigazgató, belső igazgatósági tag
Lengyel Péter	Vezérigazgató-helyettes, belső igazgatósági tag
Radványi Ágnes	külső igazgatósági tag
Rácz Tibor	külső igazgatósági tag
Mag. Markus Winkler	külső igazgatósági tag
Mag. Reinhard Madlencnik	külső igazgatósági tag

### **Felügyelő Bizottság**

Dr. Gulyás Zsuzsanna	Felügyelő Bizottság elnöke
Mag. Franz Unger	Felügyelő Bizottság tagja
Mag. Franz Wolfger	Felügyelő Bizottság tagja

## Felelősségvállaló nyilatkozatok


A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Jelzálogbank felel.

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti Éves Jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és nem hallgat el olyan tényeket, amelyek a Jelzálogbank helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2007. május 9.

  
Dr. Nagy Gyula  
Vezérigazgató

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**  
1.

  
Dr. Bulyovszky Tamás  
Ügyvezető Igazgató





**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)*

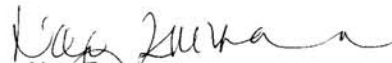
A könyvvizsgálat során az UniCredit (korábban: HVB) Jelzálogbank Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk 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.

2. sz. melléklet

### MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév	Változás %
a	b		c	e	f
	<b>ESZKÖZÖK (aktívák)</b>				
01	<b>1</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>329</b>	<b>368</b>	<b>11,9</b>
02	<b>2</b>	<b>ÁLLAMPAPÍROK (03+04. sor)</b>	<b>6 362</b>	<b>11 302</b>	<b>77,6</b>
03	a)	forгатási célú	1 855	7 369	297,3
04	b)	befektetési célú	4 507	3 933	-12,7
	2/A.	Állampapírok értékelési különbözete			
05	<b>3</b>	<b>HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)</b>	<b>71 670</b>	<b>59 481</b>	<b>-17</b>
06	a)	látra szóló	2	6	200,0
07	b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	71 668	59 475	-17
08	ba)	éven belüli lejáratú	15 783	7 217	-54,3
09		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	13 062	5 688	-56,5
10		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
12	bb)	éven túli lejáratú	55 885	52 258	-6,5
13		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	21 792	29 478	35,3
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	<b>4</b>	<b>ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (20+27)</b>	<b>26 824</b>	<b>29 831</b>	<b>11,2</b>
20	a)	pénzügyi szolgáltatásból	26 824	29 831	11,2
21	aa)	éven belüli lejáratú	2 903	2 083	-28,2
22		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
23		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab)	éven túli lejáratú	23 921	27 748	16,0
25		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
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) elszámolóházzal szembeni követelés			
34	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
	4/A Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
35	<b>5 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	<b>6 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			

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
51	b) változó hozamú értékpapírok			
52	ba) forgatási célú			
53	bb) befektetési célú			
	6/A Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
54	<b>7 RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA (55+57)</b>			
55	a) részvények, részesedések befektetési célra			
56	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
57	b) befektetési célú részvények, részesedések érték helyesbítése			
58	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
	7/A Befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			
55	<b>8 RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN (56+58)</b>			
56	a) részvények, részesedések befektetési célra			
57	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
58	b) befektetési célú részvények, részesedések érték helyesbítése			
59	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
60	<b>9 IMMATERIÁLIS JAVAK (61.-62. sor)</b>	<b>246</b>	<b>238</b>	<b>-3,3</b>
61	a) immateriális javak	246	238	-3,3
62	b) immateriális javak érték helyesbítése			
63	<b>10 TÁRGYI ESZKÖZÖK (64+69+74)</b>	<b>20</b>	<b>56</b>	<b>180,0</b>
64	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	20	56	180,0
65	aa) ingatlanok		47	
66	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	15	9	-40,0
67	ac) beruházások	5		
68	ad) beruházásra adott előlegek			
69	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
70	aa) ingatlanok			
71	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek			
72	ac) Beruházások			
73	ad) beruházásra adott előlegek			
74	c) tárgyi eszközök érték helyesbítése			
75	<b>11 SAJÁT RÉSZVÉNYEK</b>			

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
76	<b>12 EGYÉB ESZKÖZÖK (77+78)</b>	<b>591</b>	<b>515</b>	<b>-12,9</b>
77	a) készletek			
78	b) egyéb követelések	591	515	-12,9
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 AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (82+83+84)</b>	<b>714</b>	<b>932</b>	<b>30,5</b>
84	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	536	773	44,2
85	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	178	159	-10,7
86	c) halasztott ráfordítások			
87	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>106 756</b>	<b>102 723</b>	<b>-3,8</b>
88	<b>Ebből: -FORGÓESZKÖZÖK (1.+2.a)+3.a)+3.ba)+3c.)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A, és 12/B előbbi altételekhez kapcsolódó tételei)</b>	<b>21 463</b>	<b>17 558</b>	<b>-18,2</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/B tételek előbbi altételekhez kapcsolódó értékei.)</b>	<b>84 579</b>	<b>84 233</b>	<b>-0,4</b>

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév	Változás %
a	b		c	e	f
	<b>FORRÁSOK ( passzívák )</b>				
90	<b>1</b>	<b>HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (89+90+99.sor)</b>	<b>21 910</b>	<b>17 251</b>	<b>-21,3</b>
91	a)	látra szóló			
92	b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	21 910	17 251	-21,3
93	ba)	éven belüli lejáratú	13 279	5 581	-58,0
94		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	13 279	5 581	-58,0
95		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
96		- MNB-vel szemben			
97		- elszámolóházzal szemben			
98	bb)	éven túli lejáratú	8 631	11 670	35,2
99		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	8 631	11 670	35,2
100		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101		- MNB-vel szemben			
201		- elszámolóházzal szemben			
103	c)	befektetési szolgáltatásból			
104		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
105		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
106		- elszámolóházzal szemben			
107	1/A	Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
108	<b>2.</b>	<b>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 részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
117	bb)	éven belüli lejáratú			
118		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
119	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
120	bc) éven túli lejáratú			
121	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
122	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
123	c) befektetési szolgáltatásból			
124	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
126	ca) tőzsdai befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
127	cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
128	cc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni kötelezettség			
129	cd) elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni kötelezettség			
130	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség			
131	2/A. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
132	<b>3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPIROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG (126+133+140)</b>	<b>71 528</b>	<b>70 851</b>	<b>-0,9</b>
133	a) kibocsátott kötvények			
134	aa) éven belüli lejáratú			
135	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
136	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
137	ab) éven túli lejáratú			
138	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
139	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
140	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	71 528	70 851	-0,9
141	ba) éven belüli lejáratú	8 800	4 129	-53,1
142	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	337	1 250	270,9
143	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
144	bb) éven túli lejáratú	62 728	66 722	6,4
145	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	13 758	17 703	28,7
146	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			



Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
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 részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
151	cb) éven túli lejáratú			
152	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
153	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
154	<b>4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK (148+152)</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>-20,7</b>
155	a) éven belüli lejáratú	29	23	-20,7
156	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
157	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
158	- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása			
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	<b>5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (156+157+158)</b>	<b>5 154</b>	<b>4 649</b>	<b>-9,8</b>
164	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 286	1 306	1,6
165	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 868	3 343	-13,6
166	c) halasztott bevételek			
167	<b>6. CÉLTARTALÉKOK (160+161+162+163. sor)</b>	<b>322</b>	<b>316</b>	<b>-1,9</b>
168	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
169	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
170	c) általános kockázati céltartalék	322	316	-1,9
171	d) egyéb céltartalék			
172	<b>7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (165+168+169. sor)</b>			
173	a) alárendelt kölcsöntőke			
174	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
175	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
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	<b>8. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>0,0</b>
181	Ebből: - visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
182	<b>9. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>			
183	<b>10. TŐKETARTALÉK (176+177. sor)</b>	<b>783</b>	<b>783</b>	<b>0,0</b>
184	a) árszió (részvénykibocsátásból)			
185	b) egyéb	783	783	0,0
186	<b>11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK</b>	<b>381</b>	<b>563</b>	<b>47,8</b>
187	<b>12. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>2 085</b>	<b>3 649</b>	<b>75,0</b>
188	<b>13. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
189	<b>14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>			
190	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
191	b) valós értékelés értékelési tartaléka			
192	<b>15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>1 564</b>	<b>1 638</b>	<b>4,7</b>
193	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>106 756</b>	<b>102 723</b>	<b>-3,8</b>
194	<b>Ebből: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.a)+1.ba)+1.c)+1/A+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+2/A+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)+4/A)</b>	<b>22 108</b>	<b>9 733</b>	<b>-56,0</b>
195	<b>- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7.)</b>	<b>71 359</b>	<b>78 392</b>	<b>9,9</b>
196	<b>- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b>	<b>7 813</b>	<b>9 633</b>	<b>23,3</b>

Budapest, 2007.március 6.

**EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLL.)**

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
a	b	c	e	f
1.	<i>1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	10 148	9 740	-4,0
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	492	693	40,9
3.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 656	9 047	-6,3
6.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	853	874	2,5
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
8.	<i>2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	6 999	6 673	-4,7
9.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	234	420	79,5
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
11.	<b>Kamatkülönbözet (1-2)</b>	<b>3 149</b>	<b>3 067</b>	<b>-2,6</b>
12.	<i>3. Bevételek értékpapírokból</i>			
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.	<i>4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek</i>	17	20	17,6
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	17	20	17,6
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.	<i>5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások</i>	46	60	30,4
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításáiból	4	24	500,0
25.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1	1	0,0
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befektetési szolgáltatások ráfordításáiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	42	36	-14,3
28.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	32	29	-9,4
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	<i>6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)</i>	136	411	202,2
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	692	456	-34,1
32.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			

Adatok millió forintban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
	- értékelési különbözet			
34	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	556	45	-91,9
35	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
36	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
	- értékelési különbözet			
37	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
38	Ebből: - kapcsolt 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: - kapcsolt vállalkozásnak			
43	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
44	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése			
	- értékelési különbözet			
45	<i>7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből</i>		9	
46	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei		4	
47	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
48	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
49	b) egyéb bevételek		5	
50	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		4	
51	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
52	- készletek értékvesztésének visszairása			
53	<i>8. Általános igazgatási költségek</i>	726	730	0,6
54	a) személyi jellegű ráfordítások	464	478	3,0
55	aa) bérköltség	334	334	0,0
56	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	14	24	71,4
57	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
58	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
59	ac) bérjárulékok	116	120	3,4
60	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
61	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
62	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	262	252	-3,8

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
63	9. Értécsökkenési leírás	119	150	26,1
64	10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	285	304	6,7
65	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai			
66	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
67	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
68	b) egyéb ráfordítások	285	304	6,7
69	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
70	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
71	- készletek értékvesztése			
72	11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	50	161	222,0
73	a) értékvesztés követelések után	50	161	222,0
74	b) kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
75	12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	44	78	77,3
76	a) értékvesztés visszairás követelések után	44	78	77,3
77	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
78	12/A. Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	57	-6	-110,5
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	<b>15. Szokásos üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>2 063</b>	<b>2 186</b>	<b>6,0</b>
82	<b>Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 1-2+3+4-5+6+7.b)-8-9-10.b)-11+12-13+14</b>	<b>2 063</b>	<b>2 182</b>	<b>5,8</b>
83	<b>- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 7.a)-10.a)</b>		<b>4</b>	
84	16. Rendkívüli bevételek			
85	17. Rendkívüli ráfordítások			
86	<b>18. Rendkívüli eredmény (16-17)</b>			
87	<b>19. Adózás előtti eredmény (±15±18)</b>	<b>2 063</b>	<b>2 186</b>	<b>6,0</b>
88	20. Adófizetési kötelezettség	325	366	12,6
89	<b>21. Adózott eredmény (±19-20)</b>	<b>1 738</b>	<b>1 820</b>	<b>4,7</b>
90	22. Általános tartalék képzése és felhasználása (±)	-174	-182	-4,6

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
91	23. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
92	24. Jávahagyott osztalék és részesedés			
93	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
94	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
<b>95</b>	<b>25. Mérleg szerinti eredmény (<math>\pm 21 \pm 22 + 23 - 24</math>)</b>	<b>1 564</b>	<b>1 638</b>	<b>4,7</b>

Budapest, 2007. március 6.

## **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 tőzstőke első részletét 15.141.937,50 DEM összegben, majd a második részlet átutalására 1998 október 29-én került sor 9.030.814,99 DEM összegben. Az Alapító ugyanebben az időpontban 5.969.185,01 DEM összegű tőketartalékot is a Bank rendelkezésére bocsátott. A fentiek alapján az Alapító 1998. évben 3.000.000.000,- forint összegű tőzstőke és 782.918.306,25 forint tőketartalék befizetést hajtott végre.

1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Bank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungária 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:

- 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 képviseletére 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 mérlegsorok 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 különbség pozitív akkor azt a bank értékelési különbségeként 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 különbség 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.

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

#### **4.3.1 Követelések hitelintézetekkel szemben**

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

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

#### **4.3.2 Követelések ügyfelekkel szemben**

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

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

#### **4.4 Tárgyi eszközök, immateriális javak**

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

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

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

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

A Bank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét.

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

#### **4.5 Kibocsátott jelzáloglevelek**

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

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

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

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

#### **4.7 Tartalékképzés**

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

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

#### **4.8 Állami kamattámogatás**

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

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

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

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

Az állam által a lakáshitelek kamatterheinek csökkentése érdekében nyújtott kamattámogatás kamatbevételeként kerül elszámolásra. Minden támogatott

lakáshitelhez a hatályos jogszabályok szerint megállapított támogatási kamatlábat rendelünk, amit a kamattal azonos módon naponta elhatárol a könyvelési rendszer. A hónap végén a napi elhatárolások összege a Magyar Államkincstártól megigénylésre, majd kiutalásra kerül.

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

A Bank a mérleg fordulónapjáig esedékes, mérlegkészítés napjáig be nem folyt kamatokat és egyéb pénzügyi szolgáltatási díjakat – amennyiben a késedelem meghaladja a 30 napot - nem mutatja ki 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 figyelendő minősítéstől eltérő minősítést kapott.

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

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

## **II. Specifikus rész**

### **1 Pénzeszközök**

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

### **2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok**

<b>Megnevezés</b>	<b>Névérték e Ft</b>	<b>Könyvszerinti érték e Ft</b>	<b>Mérlegsor</b>
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 különbözet 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.

## Követelések és kötelezettségek

### 3.1 A Bank nettó követeléseit és kötelezettségeit lejárat szerinti bontásban

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

A Bank üzletágai között 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

	Követelés bruttó értéke	Értékveszt és képzése	Értékveszt és visszaírás a	Halmazott értékveszt és	Követel és nettó értéke
Követel és ügyfelekt öl	29.972.56 5	161.337	77.813	159.419	29.813.1 46

### 3.3 Deviza eszközök és források

	EUR	CHF	2006 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

	EUR	CHF	2005 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

adatok eFt-ban

	2005	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

adatok eFt-ban

	<b>2005</b>	<b>2006</b>
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. Hitelintézeteti 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	Árfolyamváltás	Záró
Általános kockázati céltartalék	322.000	-	-6.000		316.000
Általános tartalék	380.770	182.032			562.802
Értékvesztés	79.505	161.337	77.813	3.610	159.419

## 10 Saját kibocsátású értékpapírok

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

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

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

## 11 Eredmény és saját tőke

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

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

	<b>2005.</b>	<b>2006.</b>
- 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

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

**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

	<b>2005.</b>	<b>2006.</b>
Anyagköltség	6.156	7.602
Béreköltség	334.489	
333.430		
Személyi jellegű egyéb kifizetés	13.901	
23.742		
Társadalombiztosítási járulék	<u>115.878</u>	<u>120.374</u>
Személyi jellegű ráfordítás összesen	464.268	
477.546		
Értékcsökkenési leírás	118.580	150.253
Egyéb költségek	262.270	252.040

ebből:

- bérleti díjak	32.289	38.253
- oktatás, továbbképzés 2.340	2.520	
- reklám, hirdetés	8.545	7.638
- jogi, tanácsadói díjak 74.451	71.919	
- 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.

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

Csökkenett 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

*Adóalapot növelő tételek*

161.855

Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	154.782
Bírság	793
Egyéb növelő jogcím	6.265
Önellenőrzés miatt	15
<i>Adóalapot csökkentő tételek</i>	<i>236.979</i>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	154.782
2005. évi elhatárolás visszavét miatt	5.472
Iparüzési 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

\_\_\_\_\_  
Főkönyvelő

## A 2006. december 31-én forgalomban lévő jelzáloglevelek adatai

### A Jelzálogbank zárt kibocsátású jelzáloglevelei:

	2002/1	2002/2	2002/3	2002/4
Devizanem	HUF	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog
Kamatozás jellege	változó	változó	változó	változó
Lejárat	2007.03.01.	2007.06.21.	2008.06.21.	2008.06.21.
Aktuális kupon	7,23%	7,76%	7,76%	7,76%
Kamatfizetés gyakorisága	évente	évente	évente	évente
Kamatszámítás alapja	1éves***	1éves***	1éves***	1éves***
Kamatfelár	100 bázispont	100 bázispont	100 bázispont	100 bázispont
ISIN	HU0000650197	HU0000650221	HU0000650254	HU0000650312
Forgalomban lévő mennyiség	1.300.000.000	1.200.000.000	1.000.000.000	1.300.000.000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

### Az 50 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél kibocsátási program keretében kibocsátott jelzáloglevelek:

Ezen jelzáloglevelek bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

	HVBF 2008/A	HVBV 2009/A	HVBF 2010/A	HVBV 2010/B
Devizanem	HUF	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog
Kamatozás jellege	fix	változó	fix	változó
Lejárat	2008.06.12.	2009.11.12.	2010.06.23.	2010.05.19
Aktuális kupon	9,25%	9,71%	7,50%	7,90%
Kamatfizetés gyakorisága	évente	évente	évente	évente
Kamatszámítás alapja		1éves***		1éves***
Kamatfelár		120 bázispont		120 bázispont
ISIN	HU0000650320	HU0000650338	HU0000650460	HU0000650478
Forgalomban lévő mennyiség	11 650 000 000	3 850 000 000	2 400 000 000	7 100 000 000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

\* utolsó 6 hónapos diszkont kincstárjegy aukción kialakult átlaghozam

\*\* utolsó 3, 6 hónapos diszkont kincstárjegy aukción kialakult átlaghozam

\*\*\* utolsó 3, 1 éves diszkont kincstárjegy aukción kialakult átlaghozam

## A 200 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél kibocsátási program keretében kibocsátott jelzáloglevelek:

Ezen jelzáloglevelek bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

	HVBF 2011/A	HVBF 2009/B	HVBF 2014/A	HVBF 2011/C	HVBF 2008/B	HVBF 2012/A
Devizanem	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog
Kamatozás jellege	fix	fix	fix	fix	fix	fix
Lejárat	2011.09.03	2009.03.19.	2014.04.08.	2011.09.30.	2008.10.09.	2012.08.01.
Aktuális kupon	8,15%	11,00%	9,00%	10,00%	9,50%	8,00%
Kamatfizetés gyakorisága	évente	évente	évente	évente	évente	évente
ISIN	HU0000650643	HU0000650858	HU0000650916	HU0000651203	HU0000651286	HU0000651344
Forgalomban lévő mennyiség	3 200 000 000	14 537 230 000	3 000 000 000	3 000 000 000	200 000 000	3 100 000 000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

Ezen jelzáloglevelek bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

	HVBF 2007/A	HVBF 2010/C	HVBF 2011/D
Devizanem	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog
Kamatozás jellege	fix	fix	fix
Lejárat	2007.04.02.	2010.07.07.	2011.03.01.
Aktuális kupon	8,00%	8,00%	9,50%
Kamatfizetés gyakorisága	évente	évente	évente
ISIN	HU0000651401	HU0000651419	HU0000651740
Forgalomban lévő mennyiség	1 629 000 000	1 800 000 000	6 800 000 000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

## Az 50 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél kibocsátási program keretében kibocsátott jelzáloglevelek:

Ezen jelzáloglevelek bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

	HVBF 2011/D
Devizanem	HUF
Biztosíték	jelzálogjog
Kamatozás jellege	fix
Lejárat	2011.03.01.
Aktuális kupon	9,50%
Kamatfizetés gyakorisága	évente
ISIN	HU0000651740
Forgalomban lévő mennyiség	6 800 000 000
Forgalmazó	HVB HUNGARY

## Euró jelzáloglevél

	<b>HVBE 2012/1</b>
Devizanem	EUR
Biztosíték	jelzálogjog
Kamatozás jellege	változó
Lejárat	2012.04.27.
Aktuális kupon	2,748%
Kamatfizetés gyakorisága	negyedévente
ISIN	HU0000651336
Forgalomban lévő mennyiség	15 000 000
Forgalmazó	Bank Austria Creditanstalt AG

Minden jelzáloglevelünk központi értéktára a KELER Zrt.