

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
ÉVES JELENTÉSE
2009.**



Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2009. üzleti évre vonatkozó Éves Jelentése

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2009-es üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

Az Éves Jelentés a következőket tartalmazza:

I. Független könyvvizsgálói jelentés	3
II. Éves beszámoló	4
Mérleg	4
Eredménykimutatás	8
Kiegészítő melléklet	10
III. Üzleti jelentés	53
IV. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek	58
V. Végrehajtási árverések	59
VI. Átvett ingatlanok	59
VII. Jelzáloghitel-törlesztések összege	59
VIII. Nyilatkozat	60

I. Független könyvvizsgálói jelentés



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

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

Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „a Bank”) mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 140.093 M Ft, a mérleg szerinti eredmény 747 M Ft nyereség – , és az ezen időponttal végrördő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

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

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

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

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az UniCredit Jelzálogbank Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételait, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2010. február 2.

KPMG Hungária Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.
Kamatjai bejegyzés: 060202

John Varsanyi
Partner

Dr. Epejvási Ferenc
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 003161



II. Éves beszámoló
Mérleg

adatok M HUF-ban

Sor- szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	1. PÉNZESZKÖZÖK	1	24
2	2. ÁLLAMPAPÍROK	13 698	13 373
3	a) forgatási célú	327	0
4	b) befektetési célú	13 371	13 373
5	2/A. ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	36
6	3. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	70 388	69 543
7	a) látraszóló	4	0
8	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	70 384	69 543
9	ba) éven belüli lejáratú	18 343	5 399
10	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	16 968	
11	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
12	- MNB-vel szemben		
13	bb) éven túli lejáratú	52 041	64 144
14	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	51 519	52 841
15	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
16	- MNB-vel szemben		
17	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
18	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
20	3/A. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
21	4. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	58 426	55 453
22	a) pénzügyi szolgáltatásból	58 426	55 453
23	aa) éven belüli lejáratú	4 835	12 730
24	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	0	
25	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
26	ab) éven túli lejáratú	53 591	42 723
27	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	0	
28	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
29	b) befektetési szolgáltatásból	0	0
30	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
31	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
32	ba) tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
33	bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
34	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés	0	0
35	bd) elszámolóházzal szembeni követelés	0	0
36	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés	0	0
37	4/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
38	5. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE	0	0
39	A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS		
40	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott	0	0
41	értékpapírok (ide nem érte az állampapírokat)		
42	aa) forgatási célú	0	0
43	ab) befektetési célú	0	0
44	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok	0	0
45	ba) forgatási célú	0	0
46	Ebből: -kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
47	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
48	-visszavásárolt saját kibocsátású		
49	bb) befektetési célú	0	0
50	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
51	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
52	5/A. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
53	6. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
54	a) részvények, részesedések forgatási célra	0	0
55	Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott		
56	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
57	b) változó hozamú értékpapírok	0	0
58	ba) forgatási célú	0	0
59	bb) befektetési célú	0	0
60	6/A. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
61	7. RÉSZVÉNYEK, RÉZSEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA	0	0
62	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
63	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés	0	0
64	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
65	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
66	7/A. BEFEKTETÉSI CÉLÚ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE		0
67	8. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0
68	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
69	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés	0	0
70	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
71	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
72	9. IMMATERIÁLIS JAVAK	79	53
73	a) immateriális javak	79	53
74	b) immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
75	10. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6	6
76	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	6	6
77	aa) ingatlanok	0	0
78	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	6	6
79	ac) beruházások	0	0
80	ad) beruházásra adott előlegek		
81	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	0	0
82	ba) ingatlanok	0	0
83	bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	0	0
84	bc) beruházások	0	0
85	bd) beruházásra adott előlegek	0	0
86	11. SAJÁT RÉSZVÉNYEK	0	0
87	12. EGYÉB ESZKÖZÖK	817	275
88	a) készletek	0	0
89	b) egyéb követelések	817	275
90	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szembeni követelés	4	
91	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés	16	
92	12/A. EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE		0
93	12/B. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
94	12/C. ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
95	13. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 282	1 330
96	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	943	1 330
97	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	339	0
98	c) halasztott ráfordítások	0	0
99	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	144 697	140 093
100	Ebből: - forgóeszközök [(1+2.a)+3.c)+3.a)+3.ba)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]	24 327	18 464
101	- befektetett eszközök [(2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7+8+9+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]	119 088	120 299

adatok M HUF-ban

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
102	1. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	63 014	61 353
103	a) látra szóló	23	1
104	b) meghatározott időre lekötött kötelezettségek	62 991	61 352
105	ba) éven belüli lejáratú	46 323	58 887
106	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	46 323	58 887
107	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
108	- MNB-vel szemben		
109	bb) éven túli lejáratú	16 668	2 465
110	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	16 668	2 465
111	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
112	- MNB-vel szemben		
113	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
114	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
115	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
116	1/A. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE		0
117	2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
118	a) takarékbetétek	0	0
119	aa) látraszóló	0	0
120	ab) éven belüli lejáratú	0	0
121	ac) éven túli lejáratú	0	0
122	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	0	0
123	ba) látraszóló	0	0
124	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	0	0
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
126	bb) éven belüli lejáratú	0	0
127	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	0	0
128	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
129	bc) éven túli lejáratú	0	0
130	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	0	0
131	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
132	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
133	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
134	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
135	ca) tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség	0	0
136	cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó kötelezettség	0	0
137	cc) befektetési szolgáltatási tev.-ből adódó, ügyfelekkel szembeni köt.	0	0
138	cd) elszámolóházzal szembeni kötelezettség	0	0
139	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség	0	0
140	2/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE		0
141	3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPIROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	63 429	59 583
142	a) kibocsátott kötvények	0	0
143	aa) éven belüli lejáratú	0	0
144	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
145	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
146	ab) éven túli lejáratú	0	0
147	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
148	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
149	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	63 429	59 583
150	ba) éven belüli lejáratú	17 797	14 860
151	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
152	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
153	bb) éven túli lejáratú	45 632	44 723
154	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	19 785	
155	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
156	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de az Épt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok	0	0
157	ca) éven belüli lejáratú	0	0
158	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
159	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
160	cb) éven túli lejáratú	0	0
161	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
162	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
163			
164	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	169	74
165	a) éven belüli lejáratú	169	74
166	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	0	0

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
167	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
168	- szöv.-i formában működő hiteli.-nél tagok más vagy.-i hozzáj.		
169	b) éven túli lejáratú	0	0
170	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
171	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
172	4/A. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
173	5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 451	4 015
174	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	696	0
175	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 755	4 015
176	c) halasztott bevételek		0
177	6. CÉLTARTALÉKOK	468	1 036
178	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
179	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	468	1
180	c) általános kockázati céltartalék		1 032
181	d) egyéb céltartalék		3
182	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉG	0	0
183	a) alárendelt kölcsöntőke		0
184	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
185	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
186	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása	0	0
187	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség	0	0
188	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
189	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
190	8. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000
191	Ebből: - visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
192	9. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
193	10. TŐKETARTALÉK	783	783
194	a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (ázsói)	0	0
195	b) egyéb	783	783
196	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	916	999
197	12. EREDMÉNYTARTALÉK (+/-)	6 911	8 467
198	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
199	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	36
200	a) érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0
201	b) valós értékelés értékelési tartaléka	0	36
202	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-)	1 656	747
203	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	144 697	140 093
204	Ebből: - rövid lejáratú kötelezettségek [1.a)+1.ba)+1.c)+2.aa)+2.ab)+2.be)+2.bb)+2.c)+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)]	64 312	73 822
205	- hosszú lejáratú kötelezettségek [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	62 300	47 188
206	- saját tőke 8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	13 166	14 032

MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
207	Függő kötelezettségek	0	0
208	Jövőbeni kötelezettségek	1 929	274
209	Ellenőrző szám	1 929	274

Eredménykimutatás

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01	1. KAPOTT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ BEVÉTELEK	10 562	10 702
02	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő ép.-ok után kapott (járó) kamatbev.	998	980
03	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
04	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
05	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 564	9 742
06	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	1 045	1 618
07	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
08	2. FIZETETT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	7 440	7 193
09	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1 236	1 424
10	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
11	KAMATKÜLÖNBÖZET (1- 2)	3 122	3 509
12	3. BEVÉTELEK ÉRTÉKPAPÍROKBÓL	0	0
13	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)		0
14	b) bevételek kapcsoló vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)		0
15	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)		0
16	4. KAPOTT (JÁRÓ) JUTALÉK- ÉS DÍJBÉVÉTELEK	76	371
17	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	76	371
18	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
20	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tev.bevételt)		0
21	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
22	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
23	5. FIZETETT (FIZETENDŐ) JUTALÉK- ÉS DÍJRÁFORDÍTÁSOK	23	6
24	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	1	3
25	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1	1
26	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
27	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tev. ráfordításait)	22	3
28	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	3	3
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
30	6. PÉNZÜGYI MŰVELETEK NETTÓ EREDMÉNYE [6.a)-6.b.)+6.c)-6.d)]	432	-71
31	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	482	2
32	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
34	- értékelési különbözet		
35	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	50	73
36	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
37	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
38	- értékelési különbözet		
39	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	0	0
40	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
41	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
42	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszairása		
43	- értékelési különbözet		
44	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	0	0
45	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
47	- forgatási célú értékpapírok értékesítése		
48	- értékelési különbözet		

Sor szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
49	7. EGYÉB BEVÉTELEK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	20	8
50	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	20	3
51	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		2
52	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
53	b) egyéb bevételek	0	5
54	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
55	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
56	- készletek értékvesztésének visszairása		
57	8. ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK	896	762
58	a) személyi jellegű ráfordítások	549	329
59	aa) bérköltség	386	228
60	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	28	16
61	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjalj kapcsolatos költségek		
62	ac) bérjárulékok	135	85
63	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjalj kapcsolatos költségek		
64	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	347	433
65	9. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	110	36
66	10. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	226	250
67	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	14	2
68	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
69	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
70	b) egyéb ráfordítások	212	248
71	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
72	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
73	- készletek értékvesztése		
74	11. ÉRTÉKVESZTÉS KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉKKÉPZÉS A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	258	1 364
75	a) értékvesztés követelések után	258	1 360
76	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	4
77	12. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTART. FELHASZNÁLÁSA A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	141	189
78	a) értékvesztés visszairása követelések után	95	189
79	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	46	0
80	12/A. ÁLTALÁNOS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉK KÉPZÉS ÉS FELHASZNÁLÁS KÜLÖNBÖZETE	-121	-564
81	13. ÉRTÉKVESZTÉS A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESEDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDEK UTÁN		0
82	14. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉP-K, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESEDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDEK UTÁN	0	0
83	15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	2 157	1 024
84	Ebből: - pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [1-2+3+4-5+/-6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14]	2 151	1 023
85	- nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [7.a-10.a]	6	1
86	16. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK		0
87	17. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK		0
88	18. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (16-17)	0	0
89	19. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-15+/-18)	2 157	1 024
90	20. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	428	194
91	21. ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-19-20)	1 729	830
92	22. ÁLTALÁNOS TARTALÉKKÉPZÉS, FELHASZNÁLÁS (+/-)	-173	-83
93	23. EREDMÉNYTARTALÉK IGÉNYBEVÉTELE OSZTALÉKRA, RÉSZESEDÉSRE		0
94	24. JÓVÁHAGYOTT OSZTALÉK ÉS RÉSZESEDÉS		0
95	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
96	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
97	25. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-21-/+22+23-24)	1 556	747

Kiegészítő melléklet

TARTALOM

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

2. SPECIFIKUS RÉSZ

2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK

2.1.1 ÁLTALÁNOS RÉSZ

2.1.2 ALKALMAZOTT SZÁMVITELI ELVEK ÉS ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK

2.2. TÁBLÁZATOK

2.2.1 STRUKTURÁLIS ELTÉRÉSEK

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

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

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK (3.1. - 3.6.)

4. CASH-FLOW KIMUTATÁS

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1. Általános gazdasági áttekintés

A 2007-2008-ban az USA-ban kitört „sub-prime” válság idővel világméretű gazdasági válsággá fejlődött. A 2008. szeptemberben bekövetkező Lehman Brothers csőd és ezáltal létrejött bizalmatlan légkör a világot a világháborúk óta nem látott mélységű recesszióba taszította. Mivel Magyarországot a válság külföld felé erősen eladósodott állapotban találta, a nemzetközi források elapadásával tavalyi év októberében az államcsőd veszélye fenyegetett. Ez a jelenség azonban a Közép-Kelet Európai régió több gazdaságát is érintette, így a szélesebb értelemben vett régió az érdeklődés homlokterébe került, hiszen féltő volt, hogy egy „kis-ázsiai” szerű válság söpör végig. 2008 őszén a magyar állampapírpiac szinte teljesen kiszáradt, így lehetetlenné vált az államadósság hazai devizaárnyékpiacra történő finanszírozása. Ennek folyamánaként, illetve az elbizonytalanodó devizaárfolyam láttán a Magyar Nemzeti Bank 2008. októberben 300 bázispontos, rendkívüli kamatemelést hajtott végre. Ezzel párhuzamosan nyitottá vált külföldiek számára a Jegybank 2 hetes instrumentumába történő befektetés is, így generálva addicionális keresletet a deviza iránt.

A likviditási és bizalmi problémák kezelésére az ország 2008. októberében 20 milliárd euró összegű készenléti hitelkeretet kapott az IMF-től, a Világbanktól, illetve az EU-tól. A megállapodás részeként a kormányzatnak neki kellett látni a legfontosabb válság-intézkedéseknek a nemzetközi szervezetek, elsősorban az IMF felügyelete alatt.

A hitelcsomag részeként, 2,54 milliárd euró értékben a legnagyobb magyar bankok: OTP, FHB, MFB, Eximbank áthidaló hitelben részesültek, így stabilizálva a piacot, illetve elősegítve a hitelezést. A tavaly decemberben elfogadott, 600 milliárd forintos „bankmentő csomag” eddig nem került felhasználásra a szigorú követelmények miatt.

A krízis 2009. tavaszán érte el csúcspontját, amikor a forint árfolyama egészen 317-ig gyengült az euróval szemben, az ország kockázati besorolását mérő CDS 600 bázispont fölé emelkedett, és a Budapesti Értéktőzsde indexe, a BUX is 22%-kal esett az első negyedévben.

Ezen események, illetve a KKE-i régió iránti bizalmatlan befektetői légkör következtében a hitelezés szinte teljesen leállt. A romló hitelportfólió miatt több Magyarországon tevékenykedő banknak az időszakban tőkeemelésre is szüksége volt, amit a külföldi anyabankok finanszíroztak.

2009. tavasza óta a globális befektetői környezet sokat javult. A kockázati étvágy újbóli emelkedése következtében a forint erősödött és a CDS is jelentősen lecsökkent. A néha ugyan elbizonytalanodó környezetben július végére egészen 265-ig erősödött a deviza az euróval szemben és egészen év végéig relatív stabil maradt a 270-es szint körül. Hasonlóan, az állampapírpiacra is jelentős javulás következett be, a hozamok minden lejáraton 7-8% közelébe jöttek vissza, és a nyár folyamán az Államadósság Kezelő Központ jelentős összegű, sikeres aukciókat is végre tudott hajtani. A júliusi, 1 milliárd euró értékű devizakötvény kibocsátás esetében a lefedettség 2,9-szeres volt. A kedvező trendek eredményeként a Standard&Poor's októberben a magyar hitelbesorolás kilátását a korábbi negatívról stabilra módosította.

1.2. Monetáris politika

A Magyar Nemzeti Bank kiemelkedő teljesítményt mutatott fel az év folyamán, hiszen a gyenge árfolyam és a csökkenő inflációs nyomás mellett a pénzügyi stabilitásra is ügyelnie kellett. Az év elején az alapkamat 10%-on állt, a márciusi piaci mélypontok után a Monetáris Tanács júliusban megkezdte a lazítási ciklust, és több lépésben év végéig egészen 6,25%-ig csökkent az irányadó ráta. A Jegybank közleményei és piaci várakozások alapján további óvatos kamatvágások 2010. elején. A monetáris hatóság középtávú célja, hogy a csökkenő ráták következtében a forint alapú hitelek újra versenyképesekké váljanak, így segítve elő a gazdaság talpra állását.

Az inflációs nyomás – mint korábban említettük – az év folyamán gyengült, és a középtávú, 3%-os cél közelébe került a tavaszi hónapokban. A gyenge árfolyam hatása azonban a későbbi, elsősorban az élelmiszer és tartós fogyasztási cikkek árában megjelent, így a márciusi 2,9%-os szintről májusra 3,8%-ra ugrott a ráta. A másik jelentős, egyszeri negatív hatást a júliusi ÁFA és jövedéki adó emelés jelentette: az infláció 5,1%-ra ugrott, ami a várakozásoknál alacsonyabb volt a gyenge belső kereslet következtében. Az év végén a ráta kis mértékben tovább emelkedett, decemberben 5,6% körüli érték volt megfigyelhető. 2010-ben várhatóan újra a dezinflációs trendek lesznek meghatározóak, év végére várhatóan újra megközelítve a 3%-os szintet.

1.3. Reálgazdaság

A magyar gazdaság lehetőségei és kilátásai jelentősen eltérnek a többi EU-s országtól, hiszen esetünkben a kormányzat nincs abban a helyzetben, hogy a tradicionális fiskális intézkedésekkel

enyhítse a visszaesést. A magas eladósodottsági szint miatt ugyanis az IMF a hitel-megállapodás keretében szigorú államháztartási követelményeket írt elő.

A magyar GDP 6,7%-kal esett 2009 első, 7,5%-kal a második és 7,1%-kal a harmadik negyedévben. Az első félév gyenge teljesítménye elsősorban az ipari termelés 22,5%-os, illetve a mezőgazdaság 18,2%-os visszaesésével magyarázható. Az ipar kilátásai ezt követően sem javultak jelentősen, így a visszaesés az első kilenc hónapban már 21%-os volt az előző év azonos időszakához viszonyítva a gyengélkedő külső és belső kereslet következtében. A visszaeső termelés a készletek jelentős szűkülését is magával vonta, amely a belső fogyasztás jelentős visszaesését is magyarázza. Az építőipar hosszú ideje recesszióban van, a 2,7%-os csökkenés nem jelentős az első három negyedévet tekintve, ez elsősorban az EU-források generálta addicionális keresletnek köszönhető. A szolgáltató szektor hozzáadott értéke 2,5%-kal csökkent. A rossz gazdasági helyzet miatt a beruházások is csökkentek az első három negyedévben, de a 7,1%-os visszaesés a recesszió súlyosságát tekintve pozitív meglepetésnek nevezhető.

Az export szeptemberig 16%-os visszaesést szenvedett el, az import azonban még nagyobb mértékben zuhant, elsősorban a gyenge belső kereslet, a beruházások és gépkocsi értékesítések visszaesése miatt. A nettó export így sosem látott többletet, 944 milliárd forintot mutatott fel.

A krízis a munkaerőpiac számain és a vállalatok jövedelmezőségén is nyomot hagyott: a külföldi tulajdonban lévő vállalatok profitja 25%-kal esett az előző év azonos időszakához képest. A hazai tulajdonú vállalkozások esetében a visszaesés kisebb volt, hiszen jelentősebb arányban tevékenyek a kevésbé ciklikus piacokon (élelmiszeripar, személyes szolgáltatások). Az exportorientált cégek termelésének visszavágása vagy beszüntetése által az elbocsátások száma néhány hónap alatt meghaladta a 90 ezret. A munkanélküliségi

ráta így gyorsan növekedésnek indult, áprilusra már 9,9%-on állt, majd szezonális hatások és a közmunkaprogramok következtében júliusra 9,5%-ra mérséklődött. A nyári hónapok óta a ráta újra növekedésnek indult, novemberben elérve 10,5%-os szintet.

A gyenge munkaerőpiac által jelentősen megnőtt a szociális kérelmek igénylése, így nyomást gyakorol a költségvetés kiadási oldalára is. A közületi fogyasztás és a szociális transzferek jelentősen nőttek egy évvel korábbi szintjükhez képest. Ennek következtében a kormányzati fogyasztás a második negyedévben 2,6%-kal nőtt, amelyet a harmadik negyedévben 1,4%-os visszaesés követett.

Magyarország külső finanszírozási helyzete kimagasló mértékben javult. A folyó fizetési mérleg egyenlege 698 millió eurós többletet mutatott a harmadik negyedévben az első negyedéves 578 millió eurós hiány és a második negyedéves 475 millió eurós többlet után. Ennek oka elsősorban a külkereskedelmi mérleg 1,986 milliárd eurós többlete, illetve a leányvállalatok 25%-kal alacsonyabb profitjának hazautalása.

Az ország finanszírozási képessége 1052 millió euróval nőtt a harmadik negyedévben, ami a GDP közel 4%-át teszi ki.

Április 16-án Bajnai Gordon váltotta a miniszterelnöki székben Gyurcsány Ferencet, aki korábban, március 21-én lemondott. Az új kormány azonnal radikális válságkezelő lépéseket fogantatott, többek között változások történtek az adó és nyugdíjrendszerben. Ezek a lépések ugyan elkerülhetetlenek voltak, azonban nyilvánvalóvá vált, hogy az eredetileg tervezett 2,9%-os GDP arányos államháztartási deficitcél tarthatatlan a vártnál mélyebb recesszió következtében. A visszaeső bevételek és a vártnál magasabb szociális jellegű kiadások következtében a kormányzat július elsejével általános ÁFA és jövedéki adó emelésre is kényszerült. Az IMF-fel és az EU-val egyetértésben későbbiekben a hiánycélt 3,9%-ra emelték, és az Európai Bizottság várakozása szerint a hiány 2011-ben lesz a Maastrichti 3%-os cél alatt. Az S&P október eleji pozitív közleménye, amelyben a magyar adósság kilátását a korábbi negatívról stabilra javította, a konszolidációs folyamatok elismerése, és egyben a kormány elhivatottságát növelheti a közpénzügyek egyensúlyának tartása irányában.

1.4. Ingatlanpiaci tendenciák

2009 első három negyedévében 1%-kal kevesebb használatbavételi engedélyt adtak ki az előző évhez képest, az építési engedélyek száma azonban 26%-kal esett vissza, ami az új építkezések következő időszakban történő jelentős visszaesését vetíti előre. A kiadott engedélyek közül a nem lakáscélú ingatlanok esetében 37%-os, míg a lakáscélúak között 23%-os zuhanás volt, elsősorban a 3 vagy több lakást felölelő projektek esetében. A tény, hogy az építő vállalkozások 4,6%-kal több építést adtak át idén, mint egy évvel korábban, azt jelzi, hogy a lakáskészletek jelentősen nőnek, amelyeken minél hamarabb próbálnak túladni, viszont új projektekbe nemigen szándékoznak befogni. A jelenség elsősorban a vidéki területekre jellemző, kevésbé a fővárosban.

Július elsejével a gyerekek után járó szocpol megszűnt és a támogatott forinthitelek felhasználása is jelentősen beszűkült. A szigorítás miatt a lakáscélú hitelek iránti kereslet a második negyedévben megugrott. Ezzel egy időben a kormányzat bejelentette, hogy októbertől új konstrukciójú támogatás lép életbe: gyermekes családok új építésű lakás vásárlása esetén kedvezményes hitelért folyamodhatnak.

Június 29-én a Parlament elfogadta az ingatlanadóról szóló törvényt. 2010-ben életbe lépő rendelkezés szerint a 30 millió forintnál értékesebb ingatlanok (mind vállalati mind magán tulajdonos estében, amennyiben lakáscélra használja) adókötelessé válnak. Második ingatlan esetében a limit 15 millió, míg harmadiktól a teljes érték adóköteles. Az adókulcsok a következőképpen alakulnak: 0,25% 30 millió forintig, 0,35% 30 és 50 millió között, az 50 millió fölötti részre 0,5%.

Júliusban 20-ról 25%-ra emelkedett az újépítésű lakások áfa-ja. Mivel a változás a pénzügyi teljesítéshez kötött, az első féléves adásvételek számát ez is jelentősen megnövelte, így kerülve el a megnövekedett adótartalmat.

A kormányzat szolidaritási programjának keretében a nehéz helyzetbe került hitelfelvevők esetében lehetőség nyílik állami garanciával áthidaló hitel felvételére. Július vége óta ez a lehetőség azoknak is fennáll, akik nem vesztették el állásukat. Mivel azonban az erős megkötések miatt ennek igénybevétele igencsak nehézkes volt, a kormányzat október folyamán lazította ezeket. Tömeges hitelbedőléseket elkerülendő a pénzügyi intézmények is jelentős lépéseket tettek: a lejárat meghosszabbításával, fix törlesztő részletekkel és esetleges deviza-váltással próbálják a bajba jutott ügyfeleket segíteni.

Természetes módon, a kormányzat minden igyekezetének ellenére az újépítésű lakások piacát jelentősen érintette a válság, ami elsősorban július óta érzékelhető. Az egyre magasabb eladósodottság, a növekvő munkanélküliség a harmadik negyedévben már erős nyomás alá helyezte az árakat. A nagyobb projektépítkezéseken jelentős kedvezményekkel próbálják elkerülni a projektek végleges pénzügyi veszélybe sodródását.

A kevésbé kedvező szabályozási környezet elsősorban az év második felében idézhető elő jelentősebb zuhanást az ingatlanárakban. Az ingatlanpiac 2009-et egyes szereplők szerint közel 50%-os forgalomszűküléssel is zárhatta, a visszaesés elsősorban a vidéki területekre jellemző, ahol a bankok is szigorították a hitelfelvétel előírásait.

Eddig azonban jelentős áresés nem következett be a piacon. 2009-et 5% körüli visszaesés jellemzi, elsősorban a vidéki panelházak esetében figyelhető meg ennél nagyobb csökkensé. A budapesti ingatlanárak esetében inkább stagnálásról beszélhetünk, a téglalapítású lakások ára mind vidéken, mind a fővárosban az év elején inkább emelkedett, majd júliustól esés volt megfigyelhető. A családi házak piacán hektikus volt az áralakulás, de inkább pozitív irányú elmozdulásról beszélhetünk. A visszaeső kereslet és a változó szabályozás ellenére egyelőre a válság kirobbanásakor várt jelentős korrekció nem megfigyelhető.

1.5. Bankpiaci trendek

A régió bankpiacát a pénzügyi válság erősen érintette. A Lehman-csőd után kialakuló piaci helyzet rámutatott a – régióban széleskörűen elterjedt – devizaalapú hitelezés veszélyeire. A „befagyott” piacok által okozott finanszírozási nehézségek kezelésére az MNB jelentős deviza swap tendereket tartott, míg a kormányzat emelte az állami betétgarancia mértékét és egy, az IMF-hitelcsomagon alapuló programot fogadott el az esetleges banki tőkeemelésekhez és áthidaló hitelekhez. Ebből eddig az OTP két részletben 1,4 milliárd eurót hívott le (melynek felét év végén visszafizette), az FHB 0,4 milliárd eurót. A többi magyar bank (Eximbank, MFB) szintén része a programnak, azonban lehívásaikról nem áll rendelkezésre információ.

Feltőkésítések és piaci trendek

A Magyarországon aktív, külföldi bankok közül is néhány az anyabankjuk tőkeinjekciójára szorult: a K&H 26 millió eurót kapott a KBC Grouptól, a CIB 152 milliót az Intesatól, az MKB 96 millió eurót a BayernLB-től, míg az Erste 27 millió euró értékű injekciót kapott. A 2009-es év végéhez közeledve a magyar bankrendszer tőkehelyzete megfelelőnek tűnik, azonban jelentősebb árfolyamgyengülés és/vagy a nem teljesítő hitelek arányának megnövekedése még okozhat problémát. Az MNB legfrissebb stressztesztje szerint erős sokkscenário (EURHUF árfolyam 315; 8,5%-os alapkamat) esetén a teljes bankrendszernek 100-170 milliárd forintos tőkeinjekcióra lenne szüksége.

A bankrendszer tőke-megfelelési mutatója az ideai kritikus időszakban végig 10% fölött volt, szeptemberben 13,08%. A nem teljesítő hitelek aránya 9,5% az egy évvel ezelőtti 6,74%-hoz

képeket a PSZÁF adatai szerint. A szektor jövedelmezősége is romlott az első félévben, a ROA 0,35%-kal csökkent 1,11%-ra, míg a ROE 2,8%-kal 14,5%-ra az utóbbi egy évben. A hitel-betét arány – a jelentős árfolyamgyengülés miatt – 150%-ra nőtt a krízis előtti 130%-ról, azonban a részben visszaerősödő árfolyam, illetve a bankok betétgyűjtése a mutatót újra 130% közelébe hozta.

A piaci turbulencia következtében a bankok többsége szigorította a hitelek, elsősorban a devizaalapúak felvételének feltételeit. A bankrendszer lakossági jelzálogalapú hitelkibocsátása így a tavalyi 600-650 millió eurós havi szintről 200-250 millióra esett, és a devizaarány is jelentősen megváltozott: a forintalapú hitelek aránya megnőtt, a svájci frank alapúak szinte eltűntek: az új devizahitelek jelentős része euró alapú. A visszaesés minden hiteltípust érintett: az újonnan kibocsátott lakáscélú hitelek több, mint 60, míg a szabadfelhasználásúak több, mint 70%-kal zuhantak.

A teljes lakossági hitelállomány 25,5 milliárd eurót tesz ki a harmadik negyedév végén- A portfólió 3,2%-kal nőtt (árfolyamhatástól megszünt) egy évvel korábbi értékéhez képest, egy évvel ezelőtt a növekmény 35%-os volt. A teljes állomány 34%-a forint alapú, a többi deviza, nagyrészt svájci frank alapú.

Ellentétes irányú elmozdulás volt megfigyelhető a betéti piacon. A magas betéti (reál) kamatok és a bankok agresszív betétgyűjtése következtében a lakossági betétállomány 10,5%-kal nőtt egy év alatt, elérve a 27 milliárd eurós értéket szeptemberben. A betétek 83%-a forintban van lekötve, 17% pedig devizában.

1.6. Az UniCredit Jelzálogbank Zrt működése

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

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-043900.

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

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

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

2007. február 1-től a Bank neve megváltozott, Uni Credit 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. 2009. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a Uni Credit Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt 2009. év végi mérlegfőösszege 140,1 milliárd forint, mely összeg az előző évhez kis mértékű csökkenést mutat.

A befektetési célú értékpapírok állománya nagyságrendileg nem változott az előző év végéhez képest: 13,4 milliárd forintot tett ki 2009. december végén.

A hitelintézetekkel szembeni követelésállomány 0,9 milliárd forinttal csökkent, 69,5 milliárd forint volt 2009. év végén. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány 3,0 milliárd forinttal csökkent 2008. év végéhez képest, értéke 55,4 milliárd forint. A hosszú lejáratú lakáscélú hitelek állománya 29,8 milliárd forintról 30,1 milliárd forintra növekedett.

A bank saját kibocsátású, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír-állománya a 2008. év végi 63,4 milliárd forintról 2009. december végére 59,6 milliárdra változott.

A korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke 2009. december végén 14,8 milliárd forint volt, a tőkemegfelelési mutató 16,64 %.

A bank adózott eredménye a 2008. év végi állományhoz képest 899 millió forinttal kevesebb, 830 millió forint lett 2009. december végére. A csökkenés nagyrészt a gazdasági válság következtében szükségessé vált értékvesztés- és céltartalékképzésnek tudható be. A kamatkülönbözet az előző

évhez képest mintegy 300 millió forinttal növekedett, értéke 3,5 milliárd forintot tett ki. Az általános igazgatási költségek állománya 896 millióról 762 millió forintra csökkent 2009. év végére. A Bank eredményességét jelző mutatók a következőképpen alakultak:

ROA2008=1,34%; ROE2008=11,82%

ROA2009=0,47%; ROE2009=5,32%

2. SPECIFIKUS RÉSZ

2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK

2.1.1. Általános rész

A Bank bemutatása

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

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-043900.

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

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

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

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

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

Az Igazgatóság tagjai 2009. december 31-én:

Tólli Gabriella (elnök vezérigazgató)
 Novákné Bejczy Katalin
 Komócsi Sándor
 Gianluca Totaro

A Felügyelő Bizottság tagjai 2009. december 31-én:

Tóth Balázs
 Kalinszky András
 Elena Goitini
 Sárosi József
 Mag. Reinhard Madlencnik
 Tátrai Bernadett
 Mag. Karin Schmidt
 Mag. Franz Wolfger
 Dr. Pettkó-Szandtner Judit

2.1.2. Alkalmazott számviteli elvek és értékelési eljárások

Éves beszámoló

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

A 2009. évi mérlegkészítés időpontja 2010. január 07.

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

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

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

A Bank számviteli kimutatásait szolgáltatási szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A könyvek vezetéséért felelős személy Ágoston Szilvia.

Választott könyvvizsgáló

A Bank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

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

Számviteli politika

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

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

Pénzeszközök

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

Értékpapírok

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

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

Értékesíthető pénzügyi eszközök közé sorolt értékpapírok:

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

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

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

Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

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

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

A Bank azon veszteségekre, melyek a múltbéli adatok alapján már nagy valószínűséggel bekövetkeztek, de még nem ismertek, becslés alapján értékvesztést számol el. Ez az IBNR, melynek számszerű hatását a beszámoló kiegészítő melléklete tartalmazza.

Követelések hitelintézetekkel szemben

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

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

Követelések ügyfelekkel szemben

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

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

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

Tárgyi eszközök, immateriális javak

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

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

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

- ingatlanok 2%
- gépek, berendezések 14,5 %

- gépkocsik 20 %
- számítástechnikai eszközök 33%
- szoftverek 25%

A Bank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét.

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

Kibocsátott jelzáloglevelek

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

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

Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése

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

Tartalékképzés

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

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

Állami kamattámogatás

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

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

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

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

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

Kamatok elszámolása és függővé tétele

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

Jelentős összegű, illetve lényeges hiba

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

2.2. TÁBLÁZATOK

2.2.1.

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

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

2.2.2.1./1. MÉRLEG ESZKÖZÖK 2.. ÉS 5. b) SORAIHOZ
TŐZSDÉN FORGALMAZOTT ÉRTÉKPAPÍROK
a) Befektetési célú értékpapírok

		Névérték	Beszerzési érték
HU0000	402292 Magyar Államkötvény 2010/B	2 500 MHUF	2 495 MHUF
HU0000	402334 Magyar Államkötvény 2011/B	800 MHUF	771 MHUF
HU0000	402045 Magyar Államkötvény 2013/D	2 700 MHUF	2 668 MHUF
HU0000	402268 Magyar Államkötvény 2015/A	7 000 MHUF	7 439 MHUF
	Államkötvény összesen:	13 000 MHUF	13 373 MHUF

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

KÖVETELÉSEK ESEDÉKESÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Megnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézettel szembeni éven belüli követelések	2 345	0	0	0	2 345
2.	Ügyfelekkel szemben éven belüli követelések	230	10	0	0	240
3.	Hitelintézetekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	643	2 410	16 453	47 692	67 198
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	93	12 397	10 409	32 314	55 213
	Ö s z e s e n :	3 311	14 817	26 862	80 006	124 996

2.2.2.1./3. MÉRLEG ESZKÖZÖK.3. ÉS 4. SORAIHOZ

NAGYKOCKÁZATOK ÖSSZEGE

2009. december 31-én a Jelzálogbank 3 darab ügyfélnél, összesen 32 078 MHUF nettó összegben tartott nyilván.

2.2.2.1/4 MÉRLEG ESZKÖZÖK 9.a) SORHOZ

IMMATERIÁLIS JAVAK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2009.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégetérték	Vagyoni értékű jogok	Licence	Szellemi termékek	Összesen:
Nyitóállomány (2009.01.01.)	0			721	721
Tárgyévi növekedés				8	8
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Szoftver befelen beruházás					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0
Tárgyévi össz:	0	0	0	8	8
Záróállomány (2009.12.31.)	0	0	0	729	729

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2009.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégetérték	Vagyoni értékű jog	Licence	Szellemi termék	Összesen:
Nyitóállomány (2009.01.01.)	0			642	642
Tárgyévi növekedés				34	34
Tárgyévi rendk. écs					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0
Tárgyévi vált. összesen:	0	0	0	34	34
Záróállomány (2009.12.31.)	0	0	0	676	676

2.2.2.1/5 MÉRLEG ESZKÖZÖK 10. a). SORHOZ

TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2009.12.31

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	beruházások	mindösszesen:
Nyitóállomány (2009.01.01)		0	4	9	13	0	13
Tárgyévi növekedés				7	7	7	14
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			1	9	10		10
Tárgyévi egyéb csökkenés					0	7	7
T.évi összesen:	0	0	-1	-2	-3	0	-3
Záróállomány (2009.12.31.)	0	0	3	7	10	0	10

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2009.12.31.

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	beruházások	mindösszesen:
Nyitóállomány (2009.01.01)		0	4	3	7	0	7
Tárgyévi növekedés				2	2		2
Tárgyévi rendk.écs					0		0
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			1	4	5		5
Tárgyévi egyéb csökkenés					0		0
Tárgyévi vált. összesen:	0	0	-1	-2	-3	0	-3
Záróállomány (2009.12.31.)	0	0	3	1	4	0	4

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

	2009	2008
	M HUF	M HUF
Értékpapírok kamatelhatárolása	705	719
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	217	278
Elhatárolt kamatkövetelés	47	285
Államkincstárral szembeni követelés	361	
Összesen	1330	1282

2.2.2.17. MÉRLEG FORRÁSOK 1. a), b) ÉS 2. b) SOROKHOZ
KÖTELEZETTSÉGEK ESEDÉKESÉG SZERINTI BONTÁSA

Sorszám	Megnevezés	E s e d é k e s s é g				MHUF
		- 3 hó	3 hó - 1 év	1 év - 5 év	5 éven túl	Összesen
1.	Hitelintézettel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	45 359	0	0	0	45 359
2.	Ügyfelekkel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0
3.	Hitelintézettel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	13 529	2 465	0	15 994
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	0	0	0	0
	Ö s s z e s e n :	45 359	13 529	2 465	0	61 353

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

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

Hitelintézetekkel szembeni éven túli lejáratú köt.	2 465	MHUF
Összesen:	2 465	MHUF

2.2.2.1/9.MÉRLEG FORRÁSOK 8.SORHOZ

RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA

A jegyzett tőke megoszlása

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

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

	2009. M HUF	2008. M HUF
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	388	696
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	3 484	3 586
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	143	169
ÖSSZESEN	4 015	4 451

2.2.2.111. MÉRLEG FORRÁSOK 8., 10., 11., 12., 13., 14., 15. SORAIHOZ

A saját tőke egyes elemeinek változása 2009. év során

(millió HUF)	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény tartalék	Általános tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Saját tőke
2008. évi nyitóegyenleg	3 000	783	5 287	743			1 624	11 437
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvezetés			1 624				-1 624	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				173			1 556	1 729
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								0
Lekötött tartalékba átvezetés								0
Lekötött tartalékba visszavezetés								0
Valós értékelés értékelési tartalék								0
2008. december 31. záróállomány	3 000	783	6 911	916	0	0	1 556	13 166
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvezetés			1 556				-1 556	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				83			747	830
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								0
Lekötött tartalékba átvezetés								0
Lekötött tartalékba visszavezetés								0
Valós értékelés értékelési tartalék						36		36
2009. december 31. záróállomány	3 000	783	8 467	999	0	36	747	14 032

2.2.2.1./12. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.aa) SORHOZ

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

Sorszám	Állománycsoport	Átlag stat.állományi létszám fő		Béreköltség M HUF	
		2009	2008	2009	2008
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	17	34	189	250
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	16	8	39	164
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0
7.	Állományba nem tartozók	0	0	0	0
	ÖSSZESEN:	33	42	228	414

2.2.2.1./13. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.ab) SORHOZ
SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK

- ebből állománycsoportonként megbontható tételek:

MillióHUF		Étkezési	Utazási	Saját gépjármű	Beteg-	Temetési	Cafeteria	Egyéb	ÖSSZESEN
Sor- szám	Állománycsoport	hozzájárulás	költségtérítés	költségtérítés	szabadság	segély			
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó								0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	3			4		7	1	15
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó								0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó				1				1
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó								0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó								0
7.	Állományon kívüli	0	0	0	0	0	0	0	0
	ÖSSZESEN:	3	0	0	5	0	7	1	16

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

	2 009	2 008
	M HUF	M HUF
Anyagjellegű ráfordítások	433	347
ebből: bérleti díjak	29	45
oktatás, továbbképzés	1	1
reklám, hirdetés	0	1
jogi, tanácsadói díjak	181	87
más vállalkozóknak fizetett díjak	87	54
egyéb költségek	135	159
Béreköltség	228	386
Személyi jellegű kifizetések	16	28
Bérfelrakások	85	135
Személyi jellegű ráfordítások	329	549
Értékcsökkenési leírás	36	110
Költségek összesen:	798	1 006

2.2.2.1/15. EREDMÉNYKIMUTATÁS 9. SORHOZ
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS BONTÁSA

Megnevezés	Értékcsökkenés 2009.		Értékcsökkenés 2008.	
Terv szerinti értékcsökkenés	36	M HUF	110	M HUF
Ebből: lineáris értékcsökkenés	36	M HUF	110	M HUF
Terven felüli értékcsökkenés	0	M HUF	0	M HUF
Összesen	36	M HUF	110	M HUF

2.2.2.1/16. EREDMÉNYKIMUTATÁS 10.a) SORHOZ
NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS RÁFORDÍTÁSA

	2009. M HUF	2008. M HUF
Továbbszámlázott saját rezsis tételek	2	14
Szoftver, vagyoni jog értékesítés költsége	0	-
Összesen:	2	14

2.2.3.1./1. MÉRLEGHEZ

DEVIZAMÉRLEG 2009.12.31.

Adatok millió HUF-ban				
	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)
Euro	23 489	23 689	0	-200
Svájci frank	41 549	41 820	0	-271
Külföldi pénznem összesen:	65 038	65 509	0	-471
Magyar forint	75 055	74 584	0	471
Összesen:	140 093	140 093	0	0

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

Adatok millió forintban

Értékvesztés

	Hitelek és követelések	Nem hitelből eredő	Befektetések	Összesen
Egyenleg 2008. december 31-én	383			383
-ebből nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés (IBNR)	92			92
Felhasználás az év során				0
Visszairás	-189			-189
Új képzés (1)	1 360			1 360
Záróegyenleg 2009. december 31-én	1 646	0	0	1 554
-ebből nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés (IBNR)	129			129

Céltartalék

	Függő és jövőbeni kötelezettség, peres ügyek	Egyéb céltartalék	Összesen
Egyenleg 2008. december 31-én			0
Felhasználás az év során			0
Felszabadítás			0
Új képzés (2)	1	3	4
Záróegyenleg 2009. december 31-én	1	3	4

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

3.1. ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK ÉS A HITELINTÉZETI JÁRADÉK ÖSSZEGE
I. Társasági adó
Adóalapot csökkentő tételek

1.	értékcsökkenési leírás Tánya szerint	36 MHUF
2.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés TÁNYA szerinti nettó értéke	6 MHUF
3.	céltartalék felhasználás	0 MHUF
4.	kapott osztalék	0 MHUF
5.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	32 MHUF
6.	iparűzési adó 100%-a	79 MHUF
7.	fejlesztési tartalék képzés	0 MHUF
8.	alapítványi támogatás (adomány)	0 MHUF
9.	előző évi költségek helyesbítése	118 MHUF

Adóalap csökkentő tételek összesen: 271 MHUF

Adóalapot növelő tételek

1.	értékcsökkenési leírás a Számviteli törv.szerint	36 MHUF
2.	fejlesztési tartalékból besz. Te. Écs.	0 MHUF
3.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés Számviteli törv.szerinti nettó értéke	6 MHUF
4.	céltartalék, értékvesztés képzés	40 MHUF
5.	végleges pénzeszközátadás	0 MHUF
6.	elhatárolás hatása	87 MHUF
7.	nem a váll.érdekében felmerült ktg	0 MHUF
8.	egyéb	2 MHUF
9.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	13 MHUF

Adóalap növelő tételek összesen: 184 MHUF

II. Szolidaritási adó
Adóalapot csökkentő tétel

1.	Kapott osztalék	0 MHUF
2.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	32 MHUF

Adóalap csökkentő tételek összesen: 32 MHUF

Adóalapot növelő tételek

1.	végleges pénzeszközátadás	0 MHUF
2.	elhatárolás hatása	87 MHUF
3.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	12 MHUF

Adóalap növelő tételek összesen: 99 MHUF

III. Hitelintézeti járadék összege 115 MHUF

3.2.
**IGAZGATÓSÁG, ÜZLETVEZETÉS, FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG RÉSZÉRE
 KIFIZETETT ÖSSZES JÁRANDÓSÁG**

Megnevezés	2009. M HUF	2008. M HUF
Ügyvezetés	31	56
Igazgatóság, Felügyelő Bizottság	0	0
Összesen:	31	56

3.3

2009. december 31-én a Bank az alábbi függő és jövőbeli kötelezettségeket tartotta nyilván (az adatok névértéken szerepelnek):

	2009 M HUF	2008 M HUF
Ki nem használt hitelkeretek december 31-én	274	1 929
Függő és jövőbeni kötelezettségek összesen:	274	1 929

3.4.

SAJÁT TULAJDONÚ ÉRTÉKPAPÍROK

1. Saját tulajdonú értékpapírok

Befektetési célú:

a) névérték	13 000 MHUF
b) könyv szerinti érték	13 373 MHUF

3.5.

FÜGGŐVÉ TETT KAMAT, KAMATJELLEGŰ JUTALÉKOK ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÁS DÍJAI

Függővé tett kamat 2009. december 31-én:

91 M HUF

3.6

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

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

4. CASH FLOW KIMUTATÁS

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT. 2009. ÉVI CASH-FLOW KIMUTATÁS

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
01.	Kamatbevételek	10 562	10 702
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékesítés visszalás kivételével)	482	373
03.	+ Egyéb bevételek (célit. felh. és a célit. többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszalásának kivételével)	96	5
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékesítés visszalás kivételével)		0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei		3
06.	+ Osztalék bevétel		0
07.	+ Rendkívüli bevétel		0
08.	- Kamatráfordítások	-7 440	-7 193
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-51	-76
10.	- Egyéb ráfordítások (célit. képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-333	-248
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-22	-3
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	-2
13.	- Általános igazgatási költségek	-1 006	-762
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	0	0
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-428	-194
16.	- Kifizetett osztalék	0	0
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRLÁS (01.-16. sorok)	1 860	2 605
18.	+ Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	31 029	-5 602
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-31 699	3 189
20.	+/- Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)		0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	327
22.	+/- Bef. eszközök között kimutatott ép.-ok áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-325	-2
23.	+/- Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)		0
24.	+/- Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	13	-8
25.	+/- Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	49	-2
26.	+/- Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-375	-48
27.	+/- Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-559	-436
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fúzió miatt	0	0
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök	0	
31.	NETTÓ PÉNZÁRLÁS	-7	23
32.	ebből: - készpénz (forint - és valutapénztár, csekkek) állományváltozása		
33.	- számlapénz (az MNB-nél elhelyezett, forintban és devizában vezetett pénzforgalmi számla és éven belüli lejáratú betét számlák, valamint a külön jogszabály alapján más hitelintézetnél forintban vezetett betét számla) állományváltozása	-7	23

III. Üzleti jelentés

I. A Bank üzletpolitikája, üzleti területei

1 Bevezető

Az 1998-ban alapított UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Bank) a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett többszöri változásokat követően 2009. december 31-én az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank) tulajdonában volt.

A hazai bankrendszert is érintő globális válság következményeként - az elmúlt évek tendenciával ellentétben - 2009-ben csökkent Magyarországon a lakáshitelezésben a devizafinanszírozás szerepe a lakossági használt és újlakás vásárlások, valamint az ingatlan projektek finanszírozásának tekintetében egyaránt. A Bankban 2009-ben kötött hitelszerződések 55,44%-a forint hitel, a devizahitelek közül 3,26% svájci frank és 41,3% euró hitel volt. A viszonylag magas arányú euró hitelszerződések oka a kedvezőbb euró finanszírozásban keresendő, illetve a 2009. július 1-jétől megszüntetett támogatási formák is a devizahitelezést mozdították elő. A kibocsátott jelzáloglevelek továbbra is hosszúlejratú, biztonságos befektetési lehetőséget nyújtanak a tőkepiac szereplőinek.

A Bank életében a mérleg fordulónapját követően a beszámolási időszakot érintő esemény a 2009 első negyedévében lezajlott „Mortgage Bank Re-design Projekt”.

2008-ban a Bank Felügyelő Bizottsága úgy döntött, hogy a jövőben a Bank még inkább a központi tevékenységekre összpontosít. Ennek megvalósításához egy projektet hívtak életre, amely 2009 első negyedévének végéig tett javaslatot arra, hogy milyen lépéseket szükséges megtenni a még hatékonyabb működéshez ill. azok végrehajtására.

A „Mortgage Bank Re-design Projekt” 2009. március 31-én lezárult, és a Bank lakossági hitelezési tevékenységét 2009. április 1-jei hatállyal ügynöki megállapodás keretében az UniCredit Bank látja el, úgy mint akvizíció, meglévő ügyfél portfólió kezelés a refinanszírozott állomány kivételével. A vevőfinanszírozási tevékenység keretében a Bank lakáscélú finanszírozást kínál azoknak a magánszemélyeknek, akik a Bankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat kívánják megvásárolni. Az ezen tevékenység alapját képező együttműködési megállapodások és partneri kapcsolatok üzleti kezelését szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. (továbbiakban UniCredit Bank) vette át 2009. április 1-jétől. Az építési vállalkozó átszerződése esetén - amennyiben együttműködési megállapodást köt az UniCredit Bankkal - a Bank megszünteti ezen vevőkör finanszírozását. Külön kiemelendő, hogy a Bank ügyfeleinek kiszolgálása a korábbinál szélesebb körben történik, hiszen 2009. április 1-jétől számukra az UniCredit Bank teljes fiókhálózata és telefonos ügyfélszolgálat is elérhető ügyeik intézésében, további igényeik kiszolgálását pedig az UniCredit Bank teljes termékínálatának jobb elérhetősége is segíti.

2 Üzletpolitika

2.1 Termékkialakítás

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

2009. április 1-jétől a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel, valamint az üzleti ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank végzi. Az UniCredit Bank ügynöki megbízási szerződés keretében átfogó ügynöki szolgáltatást nyújt a Banknak, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: Felügyelet) E-I- 257/2009. számú határozatával hagyott jóvá.

A refinanszírozási tevékenységet - mely az önálló zálogjog vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések keretében valósul meg - valamint a hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek kibocsátását továbbra is a Bank végzi.

2.1.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az UniCredit Bankhoz kiszervezett terület üzleti ingatlanok hitelezését végzi.

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

2.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

2000-ben került kifejlesztésre a lakásfinanszírozási termék. A hitelt olyan devizabelföldi magánszemélyek vehetik igénybe, akiket egyrészt a Bank hitelképesnek minősít, másrészt akik a Bankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által épített értékesítési célú új lakások megvásárlásához kívánják azt igénybe venni. A Bank 2009. április 1-jétől új együttműködési megállapodást nem köt építési vállalkozókkal.

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

2008-ban rendkívüli mértékben megnőtt a Bank lakossági hitelállománya, a 2007. év végi 25 milliárd forinttal szemben 2008 végén az állomány meghaladta a 36,6 milliárd forintot (46,4% növekedés). 2009 végére az állomány további 2,5%-kal nőtt, meghaladta a 37,5 milliárd forintot.

Az üzletág 2009-es eredményét jelentősen befolyásolta az építőipart és az újlakás piacot negatívan érintő gazdasági visszaesés, a jogszabályi környezet változása (állami támogatások jelentős részének megszűnése, ÁFA-emelkedés), a kamat és a közvetlen támogatások 2009. július 1-jével történő megszüntetése, valamint az, hogy 2009. október 1-jétől új feltételekkel igényelhető állami kamattámogatott hitelt a Bank nem nyújt.

2.1.3 Birtokhitelezés

A Bank háromféle hitelkonstrukciót alakított ki östermelő magánszemélyek és egyéni vállalkozók adás-vétel útján történő termőföld vásárlására: birtokfejlesztési hitel, kiegészítő birtokfejlesztési hitel ill. magánszemély termőföld vásárlása konstrukciók keretében.

A Bank üzletszerű birtokhitelezési tevékenységet (új birtokhitelek folyósítását) 2009. április 1-jétől nem folytat, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos tevékenységeket a Bank és az UniCredit Bank közötti ügynöki megállapodás értelmében az UniCredit Bank végzi.

2.1.4 Refinanszírozás

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

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

- a hitelintézet jelzáloghitelt nyújt,
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerinti önálló jelzálogjogot alapít,

- a Bank - a hitelintézet visszavásárlási kötelezettsége mellett - megvásárolja a hitelintézet által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek.

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

A gazdasági válság hatására 2009-ben mind a deviza- mind a forinthitel iránti kereslet, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott.

2.2 Foglalkoztatási politika

A Bank kislétszámú szervezet, a forgalmat 2009-ben 33 fő átlagos állományi létszámmal oldotta meg a feladatok egy részének kiszervezése mellett.

2.3 Hitelezési és kockázatvállalási politika

A Bank az 1996. évi CXII. törvény (Hpt), a 250/2000-es Kormányrendelet valamint a Bankcsoport kockázatkezelési irányelvei alapján elkészített szabályzatában alakította ki hitelezési és kockázatvállalási politikáját.

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

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

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

A Bank hitelezési kockazatait standard módszer szerint kezeli.

2.4 Működési kockázat

A belső és külső csalásból, üzletmenet fennakadás és rendszerhibákból, munkáltatói gyakorlatból és munkabiztonságból, tárgyi eszközökben bekövetkező károkból, végrehajtási, teljesítési és folyamatkezelési hibákból eredő működési kockázatokat a Bank standard módszer szerint kezeli.

2.5 Piaci kockázatok

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

2.5.1 Kamatkockázat

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

A Bank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korrigált) hátralévő átlagos futamidejeinek eltéréseiből;
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzpiaci hozamváltozásokból;

- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréséből;
- illetve a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

2.5.2 Devizaárfolyam kockázatok

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

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

2.5.3 Likviditási kockázat kezelése

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

A likviditás kezelése a Bank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bank-kal összehangoltan történik.

3 Forrásbevonás

3.1 Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

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

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

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

A Bank 2009. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes, még nem törlesztett névértéke 59,582 milliárd forint volt. A forint jelzáloglevelek állománya 55,520 milliárd forintot, míg az euróban kibocsátott jelzáloglevelek állománya 15 millió eurót tett ki.

3.2 Devizakölcsönök

A Bank az üzleti ingatlanok finanszírozásához, a nem lakáscélú önálló zálogjog vásárláson alapuló hitelintézeti együttműködések refinanszírozásához, valamint a 2004 végén elindított lakossági lakásfinanszírozáshoz hosszúlejáratú devizahiteleket vesz fel. A hitelek nyújtója a Bank anyabankja, az UniCredit Bank.

3.3 Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje 2009. december 31-én 14.847 millió forint volt, az előző év végi 13.480 millió forinttal szemben. A növekedés oka, hogy a 2009. évi eredményből 747 millió forint az eredménytartalékba, 83 millió forint pedig az általános tartalékba kerül.

IV. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek

A forgalomban levő jelzáloglevelek 2009. december 31-i állapot szerinti fedezeti értékei

A forgalomban levő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	55.520.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	19.661.330.000	Ft
Összesen (a+b)	75.181.330.000	Ft
Forgalomban levő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	4.062.600.000	Ft
➤ Kamata (d)	217.588.704	Ft
Összesen (c+d)	4.280.188.704	Ft
Forgalomban levő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	59.582.600.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	19.878.918.704	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	79.461.518.704	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	47.406.826.899	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	26.879.968.715	Ft
Összesen (e+f)	74.286.795.614	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	45.163.155.533	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	13.414.803.489	Ft
Összesen (g+h)	58.577.959.022	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	92.569.982.432	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	40.294.772.204	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	132.864.754.636	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	13.000.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	4.353.750.000	Ft
Összesen (i+j)	17.353.750.000	Ft

Pótfedezetek

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja. Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél történik.

Megnevezés	Névérték	Beszerzési érték
Magyar Államkötvény 2010/B	2.500 MHUF	2.495 MHUF
Magyar Államkötvény 2011/B	800 MHUF	771 MHUF
Magyar Államkötvény 2013/D	2.700 MHUF	2.668 MHUF
Magyar Államkötvény 2015/A	7.000 MHUF	7.439 MHUF

V. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére 2009-ben nem indult végrehajtási árverés.

VI. Átvett ingatlanok

2009-ben a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

VII. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2009. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 13.866.091.417 forint, a kamatfizetések összege pedig 5.169.821.559 forint volt.

VIII. Nyilatkozat


Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített pénzügyi kimutatások (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) valós és megbízható képet adnak az UniCredit Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2010. március 30.



Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



Novákné Bejczy Katalin
igazgatósági tag