

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
ÉVES JELENTÉSE
2008.**

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2008. üzleti évre vonatkozó Éves Jelentése

Az UniCredit 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 2008-as üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredmény-kimutatásban közölt adatokkal.

Az Éves Jelentés a következőket tartalmazza:

1. Éves beszámoló
 - 1.1. Mérleg
 - 1.2. Eredménykimutatás
 - 1.3. Kiegészítő melléklet
 - I. Általános rész (A Bank bemutatása, Éves beszámoló, Választott könyvvizsgáló, Számviteli politika).
 - II. Specifikus rész (Pénzeszközök, Tőzsdén jegyzett értékpapírok, Követelések és kötelezettségek, Időbeli elhatárolások, Készletek, Mérlegen kívüli tételek, Függetlenített kamatok, Nagykockázat, Értékvesztés és céltartalék mozgás, Saját kibocsátású értékpapírok, Eredmény és saját tőke, Általános igazgatási költségek, Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások, Befektetési szolgáltatás ráfordításai, Banki adóalap korrekció, Egyéb, A bank fontosabb mutatószámai, Cash Flow kimutatás, Befektetési tükör)
2. Üzleti Jelentés
 - I. A Bank üzletpolitikája, üzleti területei (Bevezető, Termékkialakítás, Üzleti ingatlanfinanszírozás, Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, Földhitelezés, Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések, Foglalkoztatási politika, Kockázatkezelési politika, Piaci kockázatok, Kamatkockázat, Deviza-árfolyamkockázatok, Likviditási kockázat kezelése, Jelzáloglevél, Deviza kölcsönök, Szavatoló tőke változása)
 - II. Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Vállalatirányítási Nyilatkozata 2008. évre
 1. Az Igazgatóság működésének ismertetése, az Igazgatóság és az operatív menedzsment közti felelősség és feladatmegosztás bemutatása
 2. Az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság és az operatív menedzsment tagjainak bemutatása
 3. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság 2008. évi munkájának ismertetése
 4. A belső kontrollrendszerének bemutatása, 2008. évi működésének értékelése
 5. A Társaság közzétételi politikájának, bennfentes személyek kereskedésével kapcsolatos politikájának ismertetése
 6. A Társaság tulajdoni háttere, részvényese részvényesi határozatok
 7. Javadalmazási nyilatkozat
3. Forgalomban lévő jelzáloglevelek
4. Végrehajtási árverések
5. Jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek
6. Jelzáloghitel-törlesztések összege

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés
2. sz. melléklet :A kibocsátó nyilatkozata

1. ÉVES BESZÁMOLÓ

1.1. Mérleg

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	ESZKÖZÖK (aktívák)			
01	1 PÉNZESZKÖZÖK	8		1
02	2 ÁLLAMPAPIROK (03+04. sor)	13 373		13 698
03	a) forgatási célú			327
04	b) befektetési célú	13 373		13 371
	2/A. Állampapírok értékelési különbözete			
05	3 HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)	52 505		70 388
06	a) látra szóló	2		4
07	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	52 503		70 384
08	ba) éven belüli lejáratú	5 102		18 343
09	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	2 228		16 968
10	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11	- MNB-vel szemben			
	- elszámoló házzal szemben			
12	bb) éven túli lejáratú	47 401		52 041
13	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	28 376		34 550
14	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15	- MNB-vel szemben			
	- elszámoló házzal szemben			
16	c) befektetési szolgáltatásból			
17	76 Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
18	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
	- elszámoló házzal szemben			
	3/A. Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
19	4 ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (20+27)	45 024		58 426
20	a) pénzügyi szolgáltatásból	45 024		58 426
21	aa) éven belüli lejáratú	3 697		4 835
22	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
23	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab) éven túli lejáratú	41 327		53 591
25	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
26	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
27	b) befektetési szolgáltatásból			
28	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
30	ba) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
31	bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
32	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés			
33	bd) elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni követelés			
34	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
	4/A. Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
35	5 HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPIROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS (36+39)			
36	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)			
37	aa) forgatási célú			
38	ab) befektetési célú			
39	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
40	ba) forgatási célú			
41	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
42	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
43	- visszavásárolt saját kibocsátású			
44	bb) befektetési célú			
45	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
	5/A. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete			
47	6 RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPIROK (48+51)			
48	a) részvények, részesedések forgatási célra			
49	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
50	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
51	b) változó hozamú értékpapírok			
52	ba) forgatási célú			
53	bb) befektetési célú			
	6/A. Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
54	7 RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDÉSEK BEFEKTETÉSI CÉLRA (55+57)			
55	a) részvények, részesedések befektetési célra			
56	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
57	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
58	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
	7/A. Befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
55	8 RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN (56+58)			
56	a) részvények, részesedések befektetési célra			
57	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
58	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
59	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
60	9 IMMATERIÁLIS JAVAK (61.-62. sor)	92		79
61	a) immateriális javak	92		79
62	b) immateriális javak értékhelyesbítése			
63	10 TÁRGYI ESZKÖZÖK (64+69+74)	55		6
64	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	55		6
65	aa) ingatlanok	46		
66	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	9		6
67	ac) beruházások			
68	ad) beruházásra adott elolegek			
69	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
70	31 ingatlanok			
71	bb) muszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek			
72	bc) beruházások			
73	bd) beruházásra adott elolegek			
74	c) tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
75	11 SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
76	12 EGYÉB ESZKÖZÖK (77+78)	459		817
77	a) készletek			
78	b) egyéb követelések	459		817
79	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés			
80	451 - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés			
81	12/A			
82	-171 Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
83	13 AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (82+83+84)	907		1 282
84	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	800		943
85	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	107		339
86	c) halasztott ráfordítások			
87	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	112 423		144 697
88	EBBŐL: (1.+2.a)+3.a)+3.ba)+3c.)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A, és 12/B előbbi altételekhez kapcsolódó tételei)	9 268		24 327
89	- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7.+8.+9.+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A 12/Btételek előbbi altételekhez kapcsolódó értékei.)	102 248		119 088

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	e	d	e
	FORRÁSOK (passzívák)			
90	1. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (89+90+99. sor)	26 050		63 014
91	a) látra szóló			23
92	b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	26 050	-	62 991
93	ba) éven belüli lejáratú	8 986		46 323
94	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	8 986		46 323
95	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
96	- MNB-vel szemben			
97	- elszámolóházzal szemben			
98	bb) éven túli lejáratú	17 064		16 668
99	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	17 064		16 668
100	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	- MNB-vel szemben			
201	- elszámolóházzal szemben			
103	c) befektetési szolgáltatásból			
104	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
105	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
106	- elszámolóházzal szemben			
107	1/A Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
108	2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (103+107+117)			
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: - kapcsoló vállalkozással szemben			
116	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
117	bb) éven belüli lejáratú			
118	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
119	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
120	bc) éven túli lejáratú			
121	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
122	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
123	c) befektetési szolgáltatásból			
124	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
126	tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
127	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	3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG (126+133+140)	69 417		63 429
133	a) kibocsátott kötvények			
134	aa) éven belüli lejáratú			
135	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
136	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
137	ab) éven túli lejáratú			
138	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
139	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
140	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	69 417		63 429
141	ba) éven belüli lejáratú	9 680		17 797
142	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
143	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
144	bb) éven túli lejáratú	59 737		45 632
145	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	18 105		19 785
146	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
147	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok			
148	ca) éven belüli lejáratú			
149	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
150	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
151	cb) éven túli lejáratú			
152	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
153	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
154	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK (148+152)	116		169
155	a) éven belüli lejáratú	116		169
156	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
157	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
158	- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása			

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
159	b) éven túli lejáratú			
160	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
161	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
162	4/A Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
163	5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (156+157+158)	5 010		4 451
164	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 160		696
165	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 850		3 755
166	c) halasztott bevételek			
167	6. CÉLTARTALÉKOK (160+161+162+163. sor)	393		468
168	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
169	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
170	c) általános kockázati céltartalék	347		468
171	d) egyéb céltartalék	46		
172	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (165+168+169. sor)			
173	a) alárendelt kölcsöntőke			
174	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
175	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
176	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása			
177	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség			
178	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
179	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
180	8. JEGYZETT TŐKE	3 000		3 000
181	Ebből: - visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
182	9. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
183	10. TŐKETARTALÉK (176+177. sor)	783		783
184	a) ázsió (részvénykibocsátásból)			
185	b) egyéb	783		783
186	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	743		916
187	12. EREDMÉNYTARTALÉK	5 287		6 911
188	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
189	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
190	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
191	b) valós értékelés értékelési tartaléka			
192	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 624		1 556
193	FORRÁSOK ÖSSZESEN	112 423		144 697
194	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)	18 782		64 312
195	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7.)	76 801		62 300
196	- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)	11 437		13 166

Budapest, 2009. február 19.

1.2. Eredménykimutatás

EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok millió forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	10 227		10 562
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	899		998
3.	Ebből: - kapcsolattól			
4.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 328		9 564
6.	Ebből: - kapcsolattól	956		
7.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozástól			
8.	2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	7 146		7 440
9.	Ebből: - kapcsolattól	743		
10.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozástól			
11.	Kamatkülönbözet (1-2)	3 081		3 122
12.	3. Bevételek értékpapírokból			
13.	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részeseviszonyból (osztalék, részeseviszony)			
14.	b) bevételek kapcsolattól lévő részeseviszonyból (osztalék, részeseviszony)			
15.	c) bevételek egyéb részeseviszonyból (osztalék, részeseviszony)			
16.	4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	288		76
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	288		76
18.	Ebből: - kapcsolattól			
19.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozástól			
20.	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
21.	Ebből: - kapcsolattól			
22.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozástól			
23.	5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjrátfordítások	30		23
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	4		1
25.	Ebből: - kapcsolattól	2		
26.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	26		22
28.	Ebből: - kapcsolattól	20		
29.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b.)+6.c.)-6.d)	346		432
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	512		482
32.	Ebből: - kapcsolattól			
33.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozástól			
	- értékelési különbözet			
34.	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	166		50
35.	Ebből: - kapcsolattól			
36.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozásnak			
	- értékelési különbözet			
37.	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
38.	Ebből: - kapcsolattól			
39.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozástól			
40.	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszairása			
	- értékelési különbözet			
41.	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
42.	Ebből: - kapcsolattól			
43.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozásnak			
44.	- forgatási célú értékpapírok értékesítése			
	- értékelési különbözet			
45.	7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	22		20
46.	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	18		20
47.	Ebből: - kapcsolattól			
48.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozástól			
49.	b) egyéb bevételek	4		
50.	Ebből: - kapcsolattól			
51.	- egyéb részeseviszonyban lévő vállalkozástól			
52.	- készletek értékesítésének visszairása			

53	8. Általános igazgatási költségek	872	896
54	a) személyi jellegű ráfordítások	567	549
55	aa) bérköltség	402	386
56	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	23	28
57	Ebből: - társadalombiztosítási költségek		
58	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
59	ac) bérjárulékok	142	135
60	Ebből: - társadalombiztosítási költségek		
61	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	305	347
63	9. Értécsökkenési leírás	170	110
64	10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	260	226
65	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	3	14
66	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
67	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
68	b) egyéb ráfordítások	257	212
69	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
70	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
71	- készletek értékvesztése		
72	11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	151	258
73	a) értékvesztés követelések után	105	258
74	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	46	
75	12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	51	141
76	a) értékvesztés visszairás követelések után	51	95
77	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		46
78	12/A. Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	31	121
79	13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után		
80	14. Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után		
81	15. Szokásos üzleti tevékenység eredménye	2 274	2 157
82	Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 1-2+3+4-5+6+7.b)-8-9-10.b)-11+12-13+14	2 259	2 151
83	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 7.a)-10.a)	15	6
84	16. Rendkívüli bevételek		
85	17. Rendkívüli ráfordítások		
86	18. Rendkívüli eredmény (16-17)		
87	19. Adózás előtti eredmény (±15±18)	2 274	2 157
88	20. Adófizetési kötelezettség	470	428
89	21. Adózott eredmény (±19-20)	1 804	1 729
90	22. Általános tartalék képzése és felhasználása (±)	- 180	- 173
91	23. Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra, részesedésre		
92	24. Jávahagyott osztalék és részesedés		
93	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
94	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
95	25. Mérleg szerinti eredmény (±21±22+23-24)	1 624	1 556

Budapest, 2009. február 19.

1.3. Kiegészítő melléklet 2008.

I. Általános rész

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

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

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

2007. február 1-től a Bank neve 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. 2008. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a UniCredit Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2008. december 31-én:

- belső igazgatósági tagok: Baranyai Dávid, az Igazgatóság elnöke
Tölli Gabriella
- külső igazgatósági tagok: Gianluca Totaro
Tóth Balázs
Komócsi Sándor

A Felügyelő Bizottság tagjai 2008. december 31-én:

Elnök: Tátrai Bernadett
Elena Goitini
Mag. Franz Wolfger
Mag. Karin Schmidt
Marcus Winkler
Dr Pettkó-Szandtner Judit
Mag. Reinhard Madlencnik
Sípos József

- A hitelintézet képviselőire jogosult személyek: - Baranyai Dávid, Budapest
- Tölli Gabriella, Ócsa

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 2008. évi mérlegkészítés időpontja 2009. január 07.

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

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

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

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

3. Választott könyvvizsgáló

A Bank a Számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

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

4 Számviteli politika

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

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

4.1. Pénzeszközök

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

4.2. Értékpapírok

Bankunk értékpapír 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.

4.3. Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

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

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

4.3.1. Követelések hitelintézetekkel szemben

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

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

4.3.2. Követelések ügyfelekkel szemben

A Bank követeléseinek minősítése a 250/2000 Kormányrendelet 7. számú melléklete, az érvényes PSZÁF rendelkezések és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. vonatkozó szabályzatai szerint történik.

A Bank értékvesztést akkor számol el, ha az adós minősítése alapján a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülése között veszteségjellegű különbség mutatkozik. Amennyiben a követelés várható megtérülése jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkentheti a Bank. A visszairás összege azonban nem haladhatja meg a korábban értékvesztésként elszámolt összeget. A Bank a Bázis II. előírások miatt tartalékokat képzett azon várható ügyfél hitelezési veszteségekre, amelyek jelenleg még nem azonosíthatók. A képzés alapja a problémamentes ügyfélkövetelések köre, összege a mérlegben az Ügyfelekkel szembeni követelések soron szerepel.

4.4. Tárgyi eszközök, immateriális javak

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

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

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

- 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 ártértékelés 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.

A 2007. évben a 2008. évi várható veszteségek fedezetére megképzett 46 M Ft összegű céltartalékot a Bank teljes összegben feloldotta.

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, 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.

4.10. Jelentős összegű, illetve lényeges hiba

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

II. Specifikus rész

1. Pénzeszközök

A Bank pénzforgalmi számláját az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezeti 2003. január 1. óta. 2008. december 31-én a pénzeszközök állománya 1 millió forint volt.

2. Tőzsdén jegyzett értékpapírok

Megnevezés	Névérték e Ft	Könyvszerinti érték e Ft	Mérleg sor
2009/B	116.110	115.631	Befektetési célú
2009/B	210.430	209.923	Befektetési célú
2010/B	2.500.000	2.495.243	Befektetési célú
2011/B	800.000	770.607	Befektetési célú
2013/D	2.700.000	2.667.703	Befektetési célú
2015/A	1.000.000	1.130.996	Befektetési célú
2015/A	1.000.000	1.067.602	Befektetési célú
2015/A	3.000.000	3.133.275	Befektetési célú
2015/A	2.000.000	2.107.130	Befektetési célú
Értékesíthető pénzügyi eszközök	13.327.000	13.698.110	

Az értékesíthető pénzügyi eszközök portfóliójának év végi, piaci árfolyamon számított értéke 1.082 millió forinttal alacsonyabb a könyvszerinti értéknél. Mivel ezek az értékpapírok lejáratig tartott magyar államkötvények a Bank nem számolt el értékvesztést 2008-ban.

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

A bank tulajdonában 2008. december 31-én nem volt tőzsdén jegyzett részvény.

3. Követelések és kötelezettségek

3.1. A Bank nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban

Lejárat	Hitelintézetekkel szemben		Ügyfelekkel szemben		adatok MFt-ban Kibocsátott jelzáloglevél miatt
	Követelés	Kötelezettség	Követelés	Kötelezettség	Kötelezettség
3 hónapon belül	15.797	46.346	2.212	-	-
3-12 hónapig	2.550		2.511		17.797
1-5 évig	15.322	16.668	26.876		39.132
5 éven túl	36.719		31.550		6.500
Összesen	70.388	63.014	58.426		63.429

A Bank üzletágai között 2008-ban is az önálló zálogjog vásárlásnak volt vezető szerepe. Az önálló zálogjog a zálogjog olyan típusa, amely a követelés átruházása nélkül is más személyre átruházható. Az ügylet keretében a partner hitelintézet értékesíti az általa nyújtott jelzáloghitel fedezeteként szolgáló önálló zálogjogot Bankunknak és egyidejűleg halasztott fizetéssel, visszavásárolja azt. A megvásárolt önálló zálogjogok összege a hitelintézetekkel szembeni követelések között szerepel 55.125 millió forint értékben (2007. december 31.: 50.285 millió Ft). Új üzletággá fejlődött 2007-ben a birtokfejlesztési hitelezés. Ezeknél a Bank termőföld fedezet mellett nyújt hosszúlejáratú kedvezményes és piaci kamatozású hiteleket termőföld vásárlására.

A 63.429 millió forint összegű forrás a Bank által a 2001. és 2008. december 31. között kibocsátott és 2008. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

3.2. Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése

	Követelés bruttó értéke	Értékvesztés képzése	Értékvesztés visszaírása	Halmazott értékvesztés IBNR-rel együtt	adatok MFt-ban
					Követelés nettó értéke
Követelés ügyfelektől	58.809	258	95	383	58.426

IBNR: már bekövetkezett, de még nem azonosítható veszteségek miatt elszámolt értékvesztés

3.3. Deviza eszközök és források

	2008.			adatok M Ft-ban
	EUR	CHF	HUF	Összesen
Eszközök	22.701	30.220	91.776	144.697
Források	22.659	30.138	91.900	144.697
2007.				
	EUR	CHF	HUF	Összesen
Eszközök	20.975	9.040	82.408	112.423
Források	20.956	9.014	82.453	112.423

A Bank tulajdonában 2008. december 31-én nem volt külföldi értékpapír.

4. Időbeli elhatárolások

4.1. Aktív időbeli elhatárolások

	2007.	adatok MFt-ban 2008.
Értékpapírokkal kapcsolatos kamatelhatárolás	705	719
Egyéb bevétel elhatárolás	95	224
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	<u>800</u>	<u>943</u>
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	107	278
Egyéb költség elhatárolás	-	61
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	<u>107</u>	<u>339</u>
Aktív időbeli elhatárolások összesen	<u>907</u>	<u>1.282</u>

4.2. Passzív időbeli elhatárolások

	2007.	adatok MFt-ban 2008.
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	1.160	696
Egyéb bevételek passzív elhatárolása	-	-
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	<u>1.160</u>	<u>696</u>
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	3.850	3.755
Egyéb költség, ráfordítás elhatárolás	-	-
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	<u>3.850.</u>	<u>3.755</u>
Passzív időbeli elhatárolás összesen	<u>5.010</u>	<u>4.451</u>

5. Készletek

A Bank 2008. december 31-én készlettel nem rendelkezik.

6. Mérlegen kívüli tételek

	2007.	adatok MFt-ban 2008.
Le nem hívott hitelkeret-vállalati	36	57
Le nem hívott hitelkeret-lakossági	<u>2.070</u>	<u>1.872</u>
Függő kötelezettségek összesen	<u>2.106</u>	<u>1.929</u>

7. Függővé tett kamatok

	2007.	adatok MFt-ban 2008.
Függővé tett kamat	6	31

8. Nagykockázat

2008. december 31-én érvényben lévő nagyhitelek az 1996. évi CXII. Hitelintézeti törvény alapján:

adatok Mft-ban

	2008. december 31.
Szavatoló tőke	11.751
Nagyhitel: szavatoló tőke 10%-a	1.175
Nagyhitelek együttes összegének maximuma (szavatoló tőke nyolcszorosa)	94.008
Egy hitelfeltevőnek a Bank által kihelyezhető nagyhitelek együttes összege (szavatoló tőke 25%-a)	2.938

Az ügyfelekhez kihelyezett nagyhitelek együttes összege a beszámolási időszak végén 7.351 millió forint volt.

9. Értékvesztés és céltartalék mozgás

adatok Mft-ban

	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Árfolyamvált.	Záró
Általános kockázati céltartalék	347	121	-	-	468
Általános tartalék	743	173	-	-	916
Értékvesztés	213	258	95	7	383
Egyéb céltartalék	46	-	46	-	-

A 2007. évben várható veszteségre 46 millió forint értékben képzett céltartalékot a Bank 2008-ban teljes összegben felszabadította.

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 2008 december 31-én a forgalomban lévő értékpapírok állománya 63.429 millió forint volt.

11. Eredmény és saját tőke

	2007.	2008.
- Adózás előtti eredmény	2.274 MFt	2.157 MFt
- Adófizetési kötelezettség	-470 MFt	-428 MFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-180 MFt	-173 MFt
Mérleg szerinti eredmény	1.624 MFt	1.556 MFt
	2007.	2008.
- Jegyzett tőke	3.000 MFt	3.000 MFt
- Tőketartalék	783 MFt	783 MFt
- Eredménytartalék	5.287 MFt	6.911 MFt
- Értékelési tartalék	0 MFt	0 MFt
- Általános tartalék	743 MFt	916 MFt
- Mérleg szerinti eredmény	1.624 MFt	1.556 MFt
Saját tőke	11.437 MFt	13.166 MFt

Saját tőke üzleti éven belüli változásai

adatok M Ft-ban

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	3.000	-	-	3.000
Tőketartalék	783	-	-	783
Általános tartalék	743	173	-	916
Eredménytartalék	5.287	1.624	-	6.911
Mérleg szerinti eredmény	1.624	1.556	1.624	1.556

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

12. Általános igazgatási költségek

adatok M Ft-ban

	2007.	2008.
Béreköltség	402	386
Személyi jellegű egyéb kifizetés	23	28
Társadalombiztosítási járulék	142	135
Személyi jellegű ráfordítás összesen	567	549
Egyéb igazgatási költségek	305	347
ebből:		
- bérleti díjak	37	45
- oktatás, továbbképzés	3	1
- reklám, hirdetés	7	1
- jogi, tanácsadói díjak	73	87
- más vállalkozóknak fizetett díjak	22	54
- egyéb költségek	163	159
Értékcsökkenési leírás	170	110

A személyi jellegű ráfordítások összege csökkent 2008-ban amit vezető kollégák távozása indokolt. A költségek között növekedett a jogi szolgáltatás és tanácsadás költsége, mivel a Bankot és az általa kibocsátott jelzálogleveleket a Moody's minősítette az év folyamán. Az anyagköltségek összege 5 M forintot tett ki az év végén.

A Bank a könyvvizsgáló KPMG Hungária Kft részére 2008-ban 32.856 ezer forintot fizetett ki az alábbi megbontásban:

adatok E Ft-ban

- éves beszámoló könyvvizsgálati díja	16.740
- egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások díja	15.978
- egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatás díja	138

13. Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások

	2007.	2008.
Főfoglalkozású munkavállalók	25 fő	34 fő
Főállású nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	13 fő	8 fő
<i>Átlagos állományi létszám</i>	<i>38 fő</i>	<i>42 fő</i>

	2007.	2008.
Főfoglalkozású munkavállalók	298	223
Nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	104	163
Személyi jellegű egyéb kifizetések	23	28

adatok M Ft-ban

14. Befektetési szolgáltatás ráfordításai

A Bank itt számolja el többek között a jelzáloglevél kibocsátással kapcsolatos költségeket, amelyeket a kibocsátás lebonyolítójának fizet. 2008-ban ez az összeg 18 millió forint (2007-ben: 23 MFt) volt.

15. Banki adóalap korrekció

	adatok M Ft-ban
Adózás előtti eredmény	2.157
<i>Adóalapot növelő tételek</i>	<i>336</i>
Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	110
Önrevízió	5
Egyéb növelő jogcím	23
Céltartalék képzés miatt	198
<i>Adóalapot csökkentő tételek</i>	<i>356</i>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	110
2007. évi elhatárolás visszavét miatt	173
Iparüzési adó 100%-a	73
Adóalap összege	2.137
Számított adó	428

16. Egyéb

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2008. évben nem részesültek járandóságban az e minőségükben végzett munkájuk után.

Az Igazgatóság tagjai közül 2008-ban senki nem részesült hitelben.

A korábban 1 fő számára nyújtott forint hitel miatt megfizetett törlesztés összege 2008-ban 1 millió Ft volt.

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

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

17. A Bank fontosabb mutatószámai

		2007.	2008.
Saját tőke – fedezettség			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	10,2 %	9,1 %
ROE			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	15,8%	13,1%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	60,1%	57,6%
Tőkeáttételi mutató			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	983,0%	1 099,0%
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	4,9%	5,8%
Likviditási ráta			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	49,4%	37,2%

Budapest, 2009. február 19.

Cash-flow

millió Ft-ban

Megnevezés	2007. év	2008. év
01. Kamatbevételek	10 227	10 562
02. + Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	512	482
03. + Egyéb bevételek (értékvesztés-visszaírás kivételével)	310	96
04. + Befektetési szolgáltatások bevételei		
05. + Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatások bevételei		
06. + Osztalék bevétel		
07. + Rendkívüli bevétel		
08. - Kamatráfordítások	7 146	7 440
09. - Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	170	51
10. - Egyéb ráfordítások (értékvesztés kivételével)	291	333
11. - Befektetési szolgáltatások ráfordításai	26	22
12. - Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
13. - Általános igazgatási költségek és értékcsökkenési leírás	1 042	1 006
14. - Rendkívüli ráf. (ide nem értve a tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség összegét)		
15. - Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	470	428
16. - Kifizetett osztalék		
17. MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	1 904	1 860
18. +, - Kötelezettség állományváltozása (ha növ. +, ha csökk. -.)	7 382	31 029
19. +, - Követelés állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-8 108	-31 699
20. +, - Készlet állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)		
21. +, - Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	7 369	0
22. +, - Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-9 440	-325
23. +, - Beruházások (beleértve az előleget is) állományának változása (ha növ. -, ha csökk. +)		
24. +, - Immateriális javak állományának a változása (ha növ. -, ha csökk. +)	146	13
25. +, - Tárgyie.-ök (a ber.-ok és a ber.-i előlegek kiv.-vel) netto é.-ben beköv. állvált. (ha növ. -, ha csökk. +)	1	49
26. +, - Aktív időbeli elhat. állvált. (ha növ. -, ha csökk. +)	25	-375
27. +, - Passzív időbeli elhat. állvált. (ha növ. +, ha csökk. -)	361	-559
28. + Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon *		
29. + Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök (lőkeemelés)		
30. - Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31. - Bevont saját részvény, vagyonjegy névértéke		
32. NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS (17.-31. sorok)	-360	-7
33. ebből: - készpénz (forint- és valutapénztár) állományváltozása		
34. - számlapénz (elsz. betét, és egyéb látra szóló betét az MNB-nél vagy más hitelintézetnél) állvált.-sa	-360	-7

Eszközök	2008.01.01 nyitó összegek			2008. évi növekedések			2008. évi csökkenések			2008-ben elszámolt Écs.		2008.12.31 záró összegek	
	Bruttó érték	Halmazott ÉCS	Nettó érték	Beszerzés Bruttó érték	Egyéb Bruttó érték	Egyéb Értékesítés Bruttó érték	Értékesítés Elsz.écs.	Bruttó érték	Elsz.écs.	Egyéb Elsz.écs.	Halmazott Écs.	Bruttó érték	Nettó érték
Immateriális javak													
- Bérleti jog													
- Egyéb vagyoni jogok	672	580	92	49							62	721	642
- Szofverek	672	580	92	49							62	721	642
összesen													79
Tárgyi eszközök													
Pénzügyi szolg.tárgyi eszközök													
- Ingatlanok	48	1	47	0		48	1	46	1			0	0
- Egyéb gépek ber., felsz.	2	2	0	0		1	1	0	1			1	0
- Számítástechnikai eszk.	2	2	0	0		0	0	0	0			2	0
- Újvívitechnikai eszk.													
- Bútorok													
- Járművek	9	1	8	0							2	9	3
- Beruházásra adott előlegek													
összesen	61	6	55	0	0	49	2	48	2			12	6
Beruházás													
- Nem közv.pügyi. szolg. tárgyi eszk.	0	0	0	0							0	0	0
- Ingatlanok													
- Egyéb gépek ber., felsz., járművek													
- Számítástechnikai eszk.													
- Újvívitechnikai eszk.													
- Bútorok													
- Beruházások	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0
- Beruházásra adott előlegek													
összesen	61	6	55	0	0	49	2	48	2			12	6
Tárgyi eszközök összesen	733	586	147	49	0	49	2	110	2			733	648
Immateriális és Tárgyi eszközök össz.													85

2. Üzleti jelentés

I. A Bank üzletpolitikája, üzleti területei

Bevezető

Az 1998-ban alapított UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban Bank) a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett többszöri változásokat követően 2008. december 31-én az UniCredit Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az elmúlt évek tendenciájához hasonlóan 2008-ben is tovább nőtt Magyarországon a lakáshitelezésben a devizafinanszírozás szerepe, különösen a lakossági használt lakásvásárlások tekintetében. Ezt a tendenciát mutatja az előtörlesztések összegének növekedése is, mivel sok esetben a magánszemélyek a korábbi forinthitelekről is áttérnek devizából finanszírozott hitelre. A Bank saját finanszírozású lakossági hiteleinek esetében az állománynak körülbelül 52%-a devizahitel, a további körülbelül 48 % pedig forintban nyújtott hitel. A kibocsátott jelzáloglevelek továbbra is hosszúlejáratú, biztos befektetési lehetőséget nyújtanak a tőkepiac szereplőinek.

A Bank életében a mérleg fordulónapot követően a beszámolási időszakot érintő esemény nem történt.

A bank Felügyelő Bizottsága úgy döntött, hogy a jövőben a jelzálogbank még inkább a központi tevékenységekre összpontosít. Ennek megvalósításához egy projektet hívtak életre, amely 2009. I. negyedévének végéig tesz javaslatot arra, hogy milyen lépéseket szükséges megtenni a még hatékonyabb működéshez.

Üzletpolitika

Termékkialakítás

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

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

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

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

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

Üzleti ingatlan-finanszírozás

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

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

Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

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

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

Földhitelezés

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

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

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

A Bank azon magánszemélyek részére is kínál megoldást, akik termőföldvásárlás esetén (magánforgalom/NFA pályázat) nem felelnek meg a kamattámogatott birtokfejlesztési hitel jogszabályi háttérének, illetve kamattámogatást nem kívánnak igénybe venni. Részükre alakítottuk ki az általános termőföldvásárlási konstrukciót.

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

Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések

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

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

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

A termék bevezetése után az első két évben robbanásszerű növekedés volt tapasztalható az üzletág fejlődésében, a növekedés csúcspontja 2003-ban volt. 2004-től folyamatosan csökken az érdeklődés a konstrukció iránt, aminek alapvető oka, hogy a kereskedelmi bankok lakossági használt lakás vásárlási hitelezése a devizahitelek irányába tolódott el, s így kisebb igény mutatkozik a forint alapú refinanszírozás iránt. A Bank az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel kötött Együttműködési Keretszerződés alapján 2008. év december hónapjában jelentős összegű deviza- alapú jelzáloghiteleket biztosító önálló zálogjogot vásárolt. A Bank deviza jelzáloglevelek kibocsátását tervezi 2009-ben.

Foglalkoztatási politika

A Bank kislétszámú szervezet, a forgalmat 2008-ban 42 fő átlagos állományi létszámmal oldotta meg a feladatok egy részének kiszervezése mellett.

Kockázatkezelési politika

Bank az 1996. évi CXII.tv (Hpt),a vonatkozó 14/2001 PM rendelet valamint a 250/2000-es Kormányrendelet valamint a Bankcsoport kockázatkezelési irányelvei alapján elkészített szabályzatban alakította ki kockázatkezelési 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.

Piaci kockázatok

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

Kamatkockázat

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

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 pénzügyi 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.

Deviza-árfolyamkockázatok

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

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

Likviditási kockázat kezelése

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

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

Forrásbevonás

Jelzáloglevél

Négy fő üzletágának forrásait a Bank javarészt jelzáloglevél kibocsátás által biztosítja. A jelzáloglevelek forgalomba hozatala 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 Bank általában havi rendszerességgel bocsát ki jelzálogleveleket. A kibocsátásoknak több formája lehetséges. Zárt kibocsátás során a jelzálogleveleket meghatározott befektetői körben értékesíti. Nyilvános kibocsátásokra jellemzően kibocsátási program keretében kerül sor, melynek során a jelzáloglevél kibocsátásának alapfeltételeit a kibocsátási programtájékoztatóban rögzíti. A Bank 2009-re vonatkozó új, 50 milliárd forint keretösszegű Jelzáloglevél Kibocsátási Programjának elindítását a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2008. december 19-én hagyta jóvá.

A Bank stratégiai célkitűzéseivel összhangban elkészítette és 2008. november 21-én aláírta a 2.000.000.000 euró keretösszegű Nemzetközi Jelzáloglevél Programját, amelyet a luxembourgi pénzügyi felügyelet (CSSF) jóváhagyott. A Program keretében az első nyilvános jelzáloglevél kibocsátásra 2009 első felében kerülhet sor, a kibocsátott jelzáloglevél a luxembourgi tőzsdére bevezetésre kerül.

A Nemzetközi Jelzáloglevél Program megszervezésével párhuzamosan a Bank megbízást adott a Moody's hitelminősítő ügynökségnek a Bank által kibocsátott jelzáloglevelek (covered bond) minősítésére.

A Bank 2008. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes, még nem törlesztett névértéke 63,4 milliárd forint volt.

Deviza kölcsönök

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

Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje 2008. december 31-én 11.751 millió forint volt az előző év végi 9.832 millió forinttal szemben. A növekedés oka, hogy a 2008. évi eredményből 1.556 millió forint az eredménytartalékba, 173 millió forint pedig az általános tartalékba kerül.

II. Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Vállalatirányítási Nyilatkozata 2008. évre

Bevezetés

1. Az Igazgatóság működésének ismertetése, az Igazgatóság és az operatív menedzsment közti felelősség és feladatmegosztás bemutatása
2. Az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság és az operatív menedzsment tagjainak bemutatása
 - 2.1. Igazgatóság
 - 2.2. Felügyelő Bizottság
 - 2.3. A Társaság operatív menedzsmentje
3. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság 2008. évi munkájának ismertetése
 - 3.1. Az Igazgatóság 2008. évben végzett tevékenységének bemutatása
 - 3.1.1 Az Igazgatóság által végzett feladatok összefoglalása
 - 3.1.2. Az Igazgatóság együttműködése más szervezetekkel
 - 3.2. A Felügyelő Bizottság 2008. évben végzett tevékenységének bemutatása
 - 3.2.1 A Felügyelő Bizottság által végzett feladatok összefoglalása
 - 3.2.2. A Felügyelő Bizottság működése
 - 3.2.3. A Felügyelő Bizottság együttműködése más szervezetekkel
4. A belső kontrollok rendszerének bemutatása, 2008. évi működésének értékelése
 - 4.1. A kockázatkezelési alapelvek összefoglalása
 - 4.2. Kockázatkezelési szervezet
 - 4.3. Ellenőrzés, visszacsatolás
 - 4.4. A könyvvizsgáló
5. A Társaság közzétételi politikájának, bennfentes személyek kereskedésével kapcsolatos politikájának ismertetése
 - 5.1. A Társaság közzétételi alapelvei
 - 5.2. A Társaság bennfentes személyek kereskedésével kapcsolatos politikája
6. A Társaság tulajdoni háttere, részvényese részvényesi határozatok
7. Javadalmazási nyilatkozat

Bevezetés:

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Társaság) a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 95/B. §-a alapján üzleti jelentésében vállalatirányítási nyilatkozatot tesz közzé.

Ennek keretében tájékoztatja a nyilvánosságot, hogy a Társaság az UniCredit Grouphoz (a "Csoport") tartozik. A Csoport tagjaként a Társaság köteles, az irányadó jogszabályok előírásainak figyelembevételével, az UniCredit Bank Austria AG, mint a Csoport al-holding társasága ("Al-Holding Társaság") által közvetített irányelvek betartására. Az Al-Holding Társaság felügyeli az UniCredit SpA (a "Holding Társaság" illetőleg a "Holding Irányelvek") által kiadott irányelveknek a Társaságban történő megfelelő teljesítését és betartását. A Holding Irányelvek azon szabályok összességét foglalják magukban, amelyek a Csoporton belüli főbb eljárások tekintetében szabályozzák az átlátható irányítást, a szervezeti modellt és a vezetői felelősséget, és amelyeket a Holding Társaság a Csoport felügyeletére és irányítására vonatkozó jogának gyakorlása keretében - a Bank of Italy által a Csoport stabilitásának fenntartása érdekében kibocsátott iránymutatásokkal összhangban - adott ki.

A Társaság egyedüli Részvényese az UniCredit Bank Hungary Zrt. 11/20008. számú – 2008. április 7-i keltezésű – határozatával az Alapító Okirat módosításával új társaságirányítási rendszert vezetett be, amelynek keretében ún. ügydöntő Felügyelő Bizottságot hozott létre. A Társaság Alapító Okirata szerint az igazgatóság tagjai megválasztásának, visszahívásának, díjazása megállapításának joga a Felügyelő Bizottság hatáskörébe tartozik, továbbá egyes - az Alapító Okiratban meghatározott - ügydöntő határozatok meghozatala a Felügyelő Bizottság előzetes jóváhagyásához van kötve.

1. Az Igazgatóság működésének ismertetése, az Igazgatóság és az operatív menedzsment közti felelősség és feladatmegosztás bemutatása

Az Igazgatóság a Társaság törvényes képviselője és ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot harmadik személyekkel szemben, bíróságok és más hatóságok előtt.

Az Igazgatóság a Felügyelő Bizottság ellenőrzése mellett a magyar jogszabályok – így különösen a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: „Gt.”) és a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: „Hpt.”) -, az Alapító Okirat, valamint az UniCredit SpA által kiadott és az 1/2007 (III. 06.) sz. Igazgatósági határozattal elfogadott „Group Managerial Golden Rules” és az UniCredit SpA. egyéb irányelveivel összhangban vezeti és irányítja a Társaság üzleti tevékenységét, gazdálkodását és gondoskodik az eredményes működés feltételeiről.

Az Igazgatóság szervezetét és működését az Alapító Okirat, valamint az Igazgatóság Ügyrendje szabályozza. Az Igazgatóság Ügyrendjének megállapítása az Igazgatóság, jóváhagyása pedig a Felügyelő Bizottság hatáskörébe tartozik. Az Igazgatóság jelenleg hatályos Ügyrendjét a Felügyelő Bizottság 6/2008 (05. 27.) számú határozatával hagyta jóvá.

Az Alapító Okirat és az Igazgatóság Ügyrendje **2009. március 1.** napjától elérhető a Társaság hivatalos honlapján (www.jelzalogbank.hu).

Az Igazgatóság legalább három, legfeljebb tizenegy tagból áll. Az Igazgatóság tagjait a Felügyelő Bizottság legfeljebb három évre választja. Az Igazgatóság a Felügyelő Bizottság előzetes jóváhagyásával tagjai sorából választja meg az Igazgatóság Elnökét és választhatja meg az Elnökhelyettesét. A Hpt-ben előírtaknak megfelelően 2008. évben az Igazgatóság tagjai közül két tag a Társasággal munkaviszonyban állt (belső tag).

Az Igazgatóság legalább havi egy alkalommal rendes ülést tart. A mindenkori ülés helyéről, időpontjáról és napirendjéről az Igazgatóság Elnöke legalább öt nappal az ülés időpontja előtt értesíti az Igazgatóság tagjait és az egyéb meghívottakat. Az ülések összehívása írásban, fax vagy e-mail útján történik.

Az Igazgatóság határozatképes, ha tagjainak többsége jelen van. Szavazategyenlőség esetén az Elnök szavazata dönt. Az Igazgatóság a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével hozza meg határozatait.

Az Igazgatóság üléséről jegyzőkönyv készül két nyelven (angol-magyar), és minden esetben tartalmazza az ülés helyét, időpontját, résztvevőinek nevét, napirendjét, a megtett javaslatokat és indítványokat, az elhangzott kifogásokat, a meghozott döntéseket, illetve e döntések elleni kifogásokat, továbbá az Igazgatósági határozatok tartalmát. A jegyzőkönyvben azon Igazgatósági tagokat, akik valamely határozat ellen szavaztak vagy a szavazás során tartózkodtak, név szerint fel kell tüntetni. A jegyzőkönyvet az Igazgatóság Elnöke és két jelenlévő másik tagja hitelesíti. Az Igazgatóság ülésen kívül is hozhat határozatot. Az ülésen kívüli határozat akkor elfogadott, ha az Igazgatóság valamennyi tagja részt vett a döntéshozatalban. Az ülésen kívül hozott határozatot az Igazgatóság következő ülésén jegyzőkönyvbe kell foglalni.

A Társaság operatív menedzsmentje a Társaság felső vezetése: a vezérigazgató, a treasury tevékenységért felelős belső igazgatósági tag, a kockázatkezelésért felelős főosztályvezető, a lakásfinanszírozást irányító ügyvezető igazgató, a refinanszírozást irányító főosztályvezető és a főkönyvelő.

Az operatív menedzsment tagjai felett a munkáltatói jogokat a vezérigazgató gyakorolja. A vezérigazgató a Társaság munkaviszonyban álló alkalmazottja, a Társaság első számú vezető állású munkavállalója. A vezérigazgató a Társaság napi, operatív tevékenységének irányítását és ellenőrzését munkaviszony, míg az igazgatósági tagsági megbízásával kapcsolatos feladatait társasági jogi jogviszony keretében látja el. Ennek megfelelően munkaviszonyára a Munka Törvénykönyve, igazgatósági taggá választására és igazgatósági tagságára a Hpt. és a Gt., valamint a Ptk.-nak a megbízásra vonatkozó rendelkezései az irányadók. Az Igazgatóság és a vezérigazgató között a feladatok akként oszlanak meg, hogy a Társaság napi munkáját a vezérigazgató irányítja és ellenőrzi a jogszabályok és a Társaság Alapító Okirata keretei között, illetve a Részvényes és az Igazgatóság döntéseinek megfelelően. A vezérigazgató hatáskörébe tartozik mindazoknak az ügyeknek az eldöntése, amelyek nincsenek a Részvényes, a Felügyelő Bizottság vagy az Igazgatóság kizárólagos hatáskörébe utalva. Ez a feladatmegosztás nem érinti az Igazgatóságnak, illetve az igazgatósági tagoknak a jogszabályban meghatározott felelősségét.

A vezérigazgató gyakorolja a Társaság alkalmazottaival kapcsolatos munkáltatói jogokat. A vezérigazgató és az operatív menedzsment tagjai közötti szervezeten belüli feladatmegosztását és hatásköreit valamint a Társaság Szervezeti felépítését a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzata tartalmazza, melynek jóváhagyása a Felügyelő Bizottság hatáskörébe tartozik.

2. Az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság és az operatív menedzsment tagjainak bemutatása

2.1 Igazgatóság

A Társaság Igazgatóságát 2008. december 31-én az alábbi személyek alkották:

1. Név: Baranyai Dávid (belső igazgatósági tag az igazgatóság elnöke)
Cím: 1133 Budapest, Pannónia u. 70.
Anyja neve: Glósz Mária
2. Név: Gianluca Totaro (külső igazgatósági tag)
Cím: Via Antonietta DE Pace n. 11, 84129 Salerno
Anyja neve: Melucci, Elvira Rosalia
3. Név: Tóth Balázs (külső igazgatósági tag)
Cím: 2120 Dunakeszi, Déli u. 2.
Anyja neve: Klein Margit
4. Név: Tölli Gabriella (belső igazgatósági tag)
Cím: 2364 Ócsa, Újerdő tanya 6.

- Anyja neve : Gergely Vilma
5. Név: Komócsi Sándor (külső igazgatósági tag)
Cím: 1138 Budapest, Hegedűs Gyula u. 18/B IV/2.
Anyja neve: Fazekas Ildikó

2.2 Felügyelő Bizottság

A Társaság Felügyelő Bizottságát 2008. december 31-én az alábbi személyek alkották:

1. Név: Tátrai Bernadett (a felügyelő bizottság elnöke)
Cím: 8500 Pápa, Tizenegyedik u. 12.
Anyja neve: Zsilavetz Katalin
2. Név: Elena Goitini
Cím: IT Milan, Via Fiori Chiari 14.
Anyja neve: Anna Maria Guigli
3. Név: Mag. Franz Wolfger
Cím: 1026 Budapest, Endrődi Sándor u. 27/A.
Anyja neve: Adeline Zechner
4. Név: Mag. Karin Schmidt
Cím: A- 1060 Wien, Gunpendorferstrasse 89/2/29.
Anyja neve: Margarete Holzinger
5. Név: dr. Pettkó-Szandtner Judit
Cím: 1125 Budapest, Zirzen Janka u. 40/A. I/5.
Anyja neve: Gerencsér Csilla Mária
6. Név: Markus Winkler
Cím: 1052 Budapest, Pesti Barnabás u.4.
Anyja neve: Margarethe Jenschik
7. Név: Mag. Reinhard Madlencnik
Cím: A-1190 Wien, Ausztria, Siveringstrs. 135/25.
Anyja neve: Maria Hölzl
8. Név: Sípos József
Cím: 1075 Budapest, Király u. 1/E
Anyja neve: Erdős Magdolna
9. Név: Kaliszky András (felügyeleti engedélyeztetési eljárás folyamatban)
Cím: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 157/B
Anyja neve: Horváth Klára

2.3 A Társaság operatív menedzsmentje

A Társaság operatív menedzsmentjét 2008. december 31-én az alábbi személyek alkották:

Baranyai Dávid - Az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató

Tölli Gabriella - a Treasury tevékenységéért felelős belső igazgatóság tag;

Novákné Bejczy Katalin – kockázatkezelésért felelős főosztályvezető;

dr. Szikszay András - Lakásfinanszírozási üzleti tevékenységért felelős ügyvezető igazgató;

Salga Jana - a refinanszírozást irányító főosztályvezető

Szántó Istvánné – főkönyvelő.

3. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság 2008. évi munkájának ismertetése

3.1 Az Igazgatóság 2008. évben végzett tevékenységének bemutatása

3.1.1 Az Igazgatóság által végzett feladatok összefoglalása

Az Igazgatóság az új társaságirányítási modell 2008. április 7-i bevezetését megelőzően 1 alkalommal ülésezett, ezt követően pedig 8 ülést tartott. Ezen felül három kérdésben került sor ülésen kívüli határozathozatalra.

Az ülések összehívása minden alkalommal szabályszerűen történt, ezeken a testület kivétel nélkül határozatképes volt. Az ülések napirendjére az esetek döntő többségében írásos formában kerültek beszámolók, tájékoztatók és egyéb előterjesztések, melyek az ügyvezetés, valamint a vizsgált kérdéskörben érintett szakterület vezetőjének közreműködésével készültek. Az Igazgatóság az ülései napirendjén szereplő kérdéseket kellő alaposággal megtárgyalta, a testület tagjai az előterjesztéseket szakmai észrevételeikkel, hozzászólásaikkal rendszeresen kiegészítették, pontosították, illetve adott esetben módosító javaslatokat fogalmaztak meg.

Az Igazgatóság 2008. évi ülésein is – a korábbi évekhez hasonlóan - állandó napirendi pontként tárgyalta meg a vezetés beszámolóját a Társaság aktuális üzleti és pénzügyi helyzetéről, melynek keretében folyamatosan nyomon követte a Társaság működését, pénzügyi helyzetét.

Az Igazgatóság a hatáskörébe utalt szabályzatok módosítására irányuló menedzsmenti javaslatokat minden esetben megalapozottnak találta, és az előterjesztés szerinti tartalommal, elfogadta. A testület az ügyvezetés egyéb kérdésekben előterjesztett tájékoztatásait is az ülésen elhangzott kiegészítések mellett minden esetben kielégítőnek találta.

3.1.2. Az Igazgatóság együttműködése más szervezetekkel

Az Igazgatóság továbbra is együttműködő, korrekt kapcsolatot tart fenn mind a Felügyelő Bizottsággal, mind pedig az operatív menedzsmenttel. Az Igazgatósági Tagok meghívott személyként részt vesznek a Felügyelő Bizottság ülésein. A két testület elnöke közötti konzultáció és véleménycseréje egyébként az egyes ülések között is rendszeres volt.

3.2 . A Felügyelő Bizottság 2008. évben végzett tevékenységének bemutatása

3.2.1. A Felügyelő Bizottság által végzett feladatok összefoglalása

A Felügyelő Bizottság 2008-ban négy alkalommal tartott ülést, és egy alkalommal került sor ülésen kívül határozathozatalra.

A Felügyelő Bizottság 2008. május 27-i ülésén elfogadta az új Alapító Okirat alapján kidolgozott Ügyrendjét, amelyet a Társaság Részvényese 2008. május 29-én kelt 12/2008. számú határozatával jóváhagyott. A Felügyelő Bizottság Ügyrendje **2009. március 1.** napjától elérhető a Társaság hivatalos honlapján (www.jelzalogbank.hu).

A Felügyelő Bizottság rendszeresen megtárgyalja a Társaság üzleti tevékenységéről készített jelentést, valamint a kiemelt projektek (pl. hitelminősítés, kibocsátási program) állásáról szóló beszámolókat, továbbá áttekinti a Társaság működési környezetét, és kijelöli a stratégiai célokat.

A Felügyelő Bizottság 2008. december hónapban ülésén kívül hozott határozatával jóváhagyta a belső ellenőrzés 2009. évi ellenőrzési tervét.

A Felügyelő Bizottság a Belső Ellenőrzés útján folyamatosan ellenőrizte és figyelemmel kísérte a Társaság jogszabály szerinti működését az előírt követelmények teljesülése érdekében.

3.2.2. A Felügyelő Bizottság működése

Az ülések összehívása minden alkalommal szabályszerűen történt, ezeken a testület kivétel nélkül határozatképes volt. Az ülések napirendjére írásos formában kerültek beszámolók és előterjesztések. A bizottsági tagok között formális munkamegosztás nem volt.

3.2.3. A Felügyelő Bizottság együttműködése más szervezetekkel

A Felügyelő Bizottság munkakapcsolata az Igazgatósággal, az operatív menedzsmenttel a Társaság könyvvizsgálójával folyamatos, tárgyyszerű és eredményes.

Az Igazgatóság elnöke és az Igazgatóság tagjai a Felügyelő Bizottság ülésen részt vettek, megfelelő tájékoztatást adtak a testület tagjai részére, a feltett kérdéseket megfelelően megválaszolták.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság elnöke közötti konzultáció és véleménycseré az egyes ülések között is biztosított volt.

4 A belső kontrollok rendszerének bemutatása, 2008. évi működésének értékelése

4.1 A kockázatkezelési alapelvek összefoglalása

A Társaság az UniCredit csoport kockázatkezelési irányelveinek megfelelően, a magyar jogszabályi előírásoknak megfelelően végzi kockázatkezelési tevékenységét.

Az UniCredit Bank Zrt-vel összevont kockázatkezelés alá tartozik

- az adós- és partnerminősítés
- az egységes struktúrájú kockázati jelentések
- a kintlévőség monitoring
- a döntési hatáskörök szabályozása
- a követelésminősítés, értékvesztés és céltartalék képzés
- a fedezetértékelés.

A követelésminősítésre, az értékvesztésre és a céltartalék képzésre, valamint a fedezetértékelésre vonatkozó szabályzatokat a Társaság könyvvizsgálója auditálja.

A hitelezési és működési kockázatkezelésben a standard módszert alkalmazza a Társaság.

4.2 Kockázatkezelési szervezet

A kockázatkezeléshez az alábbi szervezeti egységek tartoznak:

- hitelezési kockázatkezelés
- ingatlan vagyonértékelés
- piaci kockázatkezelés
- működési kockázatkezelés

Egyes tevékenységek (pl. működési kockázatkezelés kontrolling, privát collection) kiszervezésre kerültek az UniCredit Bank Hungary Zrt-hez.

4.3 Ellenőrzés, visszacsatolás

A Társaság belső ellenőrzési rendszere magában foglalja:

- a folyamatba épített ellenőrzést,
- a vezetői ellenőrzést,
- a függetlenített belső ellenőrzési szervezetet,
- a vezetői információs rendszert.

A folyamatba épített ellenőrzés:

A folyamatba épített ellenőrzés azt jelenti, hogy a munkafolyamat következő fázisa csak dokumentált ellenőrzés után hajtható végre, biztosítva ezzel a következő munkaszakasz hibátlan megkezdését. A folyamatba épített ellenőrzés a biztonságos működésen kívül a munkavállalók érdekeit is védi, hiszen a hibázás lehetőségét - megfelelő működés mellett – a minimálisra csökkenti.

A vezetői ellenőrzés:

A vezetői ellenőrzés célja annak érvényesítése, hogy a vezető által irányított területen a tevékenység megfeleljen a jogszabályi előírásoknak, a belső utasításoknak, a döntéseknek és egyúttal biztosítsa a vezető felügyelete, irányítása alá tartozó szakterület munkájának minőségét, hatékonyságát.

A Társaság az ellenőrzési hatékonyság növelése érdekében már a szervezeti felépítésében érvényre juttatja az összeférhetetlenség biztosításának elvét. Ennek megfelelően:

- a Társaság az üzleti tevékenység során felmerülő kockázatok csökkentésének optimalizálása érdekében szervezeti szinten is elkülönítette az értékesítési területtől a kockázatkezelési és lebonyolítási területet, amely biztosítja a kockázatvállalási döntések és lebonyolítások során a biztonsági szempontok érdekmentes és következetes érvényesítését.
- a Társaság ennek az elvnek az alkalmazásával megteremti az egyes funkciók független végzésének és értékelésének szervezeti feltételeit, valamint csökkenti a belső, az üzletvitel során keletkező információval történő visszaélés veszélyét.

A függetlenített belső ellenőrzési szervezet:

A függetlenített belső ellenőrzés lényege, hogy a Belső Ellenőrzés az összeférhetetlenség és az érdek-összeütközés elkerülése végett a Társaságban más feladatot nem láthat el.

A függetlenített belső ellenőrzés a Társaságban úgy valósul meg, hogy a belső ellenőrzési szervezetet közvetlenül a Felügyelő Bizottság irányítja. A Felügyelő Bizottságon kívül a Belső Ellenőrzés kapcsolatot tart, illetve közös auditokat is végez az UniCredit csoport belső ellenőrzésével.

A belső ellenőrzési szervezeti egység számára az éves tervhez képest további ellenőrzési feladatokat csak a Felügyelő Bizottság, a belső ellenőrzési szervezeti egység vezetője, illetőleg a felügyelő bizottság egyetértésével vagy utólagos tájékoztatásával az Ügyvezető határozhat meg. (Hpt. 66.§. (6)). Ezekben az esetekben a vizsgálat eljárási rendje az általánostól eltérhet.

A vezetői információs rendszer:

Ez a rendszer magában foglalja a vezetőség részére érkező információk összességét, valamint azt a rendszert, amely az információkat összegyűjtve, megfelelő módon feldolgozva azt eljuttatja a célszemélyekhez. A rendszer célja, hogy a változásokra, kedvezőtlen folyamatokra a vezető még időben tudjon reagálni.

A vezetői információs rendszer helyes működésének alapkötelménye, hogy az adott vezető minden lényeges információval időben rendelkezik az általa vezetett terület folyamatairól, kockázatairól, problémáiról. A vezetői információs rendszer így magában foglalja a rendszeres

munkamegbeszéléseket, értekezleteket is, melyek kialakítása mindig az adott vezető feladata és felelőssége.

A belső ellenőrzés 2008-as működése

A Belső ellenőrzés 2008-as vizsgálatai során nem tárt fel a Társaság működését súlyosan veszélyeztető kockázatot, az ellenőrzések során észlelt diszkrepanciák javítása folyamatban van illetve a határidőre teljesültek.

4.4 A könyvvizsgáló

A Társaság könyvvizsgálója a Társaság működésének megkezdése óta a KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft. .

Székhelye H-1139 Budapest, Váci út 99.

Könyvvizsgálói kamarai bejegyzésének száma: 000202

Könyvvizsgálót végző személy neve: Dr. Eperjesi Ferenc (anyja neve: Kiss Erzsébet); 1139 Budapest, Királyok útja 130.

Könyvvizsgálói igazolvány száma: 003161

5 A Társaság közzétételi politikájának, bennfentes személyek kereskedésével kapcsolatos politikájának ismertetése

5.1 A Társaság közzétételi alapelvei

A jelzáloglevél-befektetők, valamint a pénz- és tőkepiac egyéb szereplői számára a Társaság működésének megítéléséhez elengedhetetlenek a rendszeres, megbízható és összehasonlítható információk.

A Társaság közzétételi alapelve az, hogy minden közzétételi kötelezettségét a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően, az előírt formában és határidőben teljesítse. A Társaság, mint nyilvánosan forgalomba hozott hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátója a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) V. fejezetében illetve a rendkívüli tájékoztatásra vonatkozó részletszabályokat tartalmazó 24/2008. (VIII. 15.) számú PM rendeletben, valamint a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.) 18. és 19. §-ában foglaltak betartását tartja szem előtt.

A Társaság biztosítja, hogy az információk közzététele során a tájékoztatás egyértelmű, közérthető és a valóságnak megfelelő legyen.

5.2 A Társaság bennfentes személyek kereskedésével kapcsolatos politikája

A Társaság a vonatkozó törvényi szabályok figyelembevételével alakította ki a Társaság által kibocsátott, szabályozott piacra bevezetett értékpapírok (jelzáloglevelek) szempontjából bennfentesnek minősülő személyek ügyletkötésére vonatkozó alapelveit.

Tilos bennfentes információ felhasználásával a Társaság által kibocsátott értékpapírra ügyletet kötni, vagy ügyletkötésre megbízást adni, illetve a bennfentes információt kereskedés céljára más személyeknek továbbadni.

6 A Társaság tulajdonosi háttere, Részvényese, a határozathozatal

A Társaság az UniCredit Csoporthoz tartozik. A Társaság egyedüli Részvényese az UniCredit Bank Hungary Zrt. Ennek megfelelően a Társaságnál közgyűlés nem működik, a Részvényes a közgyűlésnek a Gt. valamint a Társaság Alapító Okiratában meghatározott hatáskörében írásban határoz, amelyről az Igazgatóság tagjait értesíteni köteles. 2008. év folyamán 13 kérdésben került sor részvényesi határozathozatalra.

7 Javadalmazási nyilatkozat

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. Igazgatóságának, Felügyelő Bizottságának tagjai e tevékenységük ellátásával kapcsolatosan sem javadalmazásban sem pedig költségtérítésében nem részesülnek.

Budapest, 2009. február 19.

3. Forgalomban lévő jelzáloglevelek

A forgalomban lévő jelzáloglevelek 2008. december 31-i állapot szerinti fedezeti értékei

2008. december 31.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	59.457.230.000	Ft
➤ Kamata (b)	14.265.505.300	Ft
Összesen (a+b)	73.722.735.300	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	3.971.700.000	Ft
➤ Kamata (d)	561.235.820	Ft
Összesen (c+d)	4.532.935.820	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	63.428.930.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	14.826.741.120	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	78.255.671.120	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	47.922.258.214	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	21.481.487.966	Ft
Összesen (e+f)	69.403.746.180	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	21.876.004.251	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	9.948.057.307	Ft
Összesen (g+h)	31.824.061.558	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	69.798.262.465	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	31.429.545.273	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	101.227.807.738	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	12.615.840.085	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	0	Ft
Összesen (I+j)	12.615.840.085	Ft

A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.

A pótfedezetek tételes felsorolását lásd a 13. oldalon.

4. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére 2008-ban nem indult végrehajtási árverés.

5. Jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek

2008-ban a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

6. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2008. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege **10.371.361.365,50** forint, a kamatfizetések összege pedig **3.061.077.573,15** forint volt.

1. sz. melléklet



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

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

Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „a Társaság”) mellékelt 2008. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2008. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 144.697 M Ft, a mérleg szerinti eredmény 1.556 M Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

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

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

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





Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az UniCredit 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 Jelzálogbank Zrt. 2008. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2009. február 19.

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

John Varsanyi
Partner

Dr. Epejési Ferenc
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 003161



2. sz. melléklet



A kibocsátó nyilatkozata

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. (kibocsátó) eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (kibocsátó) helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2009. április 23.



Tólli Gabriella
Vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
4.



Szántó Istvánné
Főkönyvelő