

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
ÉVES JELENTÉSE
2010.**

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés.....	3
2.	Független könyvvizsgálói jelentés.....	4
3.	Éves beszámoló.....	6
3.1.	Mérleg.....	6
3.2.	Eredménykimutatás.....	11
3.3.	Kiegészítő melléklet.....	13
4.	Vezetőségi jelentés.....	54
4.1.	Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. bemutatása.....	54
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2010. december 31-én.....	54
4.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete.....	55
4.4.	A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája.....	56
4.5.	A Jelzálogbank eredményei és kilátásai.....	57
4.6.	Foglalkoztatási politika.....	58
4.7.	A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	58
4.8.	Szavatoló tőke változása.....	59
4.9.	A Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	59
5.	Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek.....	61
6.	Végrehajtási árverések.....	62
7.	Átvett ingatlanok.....	62
8.	Jelzáloghitel-törlesztések összege.....	62
9.	Nyilatkozat.....	63

1. Bevezetés

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 2010-es üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

2. Független könyvvizsgálói jelentés



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

Tel : +36 (1) 887 71 00
Fax: +36 (1) 887 71 01
E-mail: info@kpmg.hu
Internet: kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban „a Bank”) mellékelt 2010. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 136.925 M Ft, a mérleg szerinti eredmény 1.402 M Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős ennek az éves beszámolóért a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokkért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk ennek az éves beszámolóért a véleményezésére könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételükről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

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 beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.





Az üzleti jelentésről készült jelentés


Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. mellékelt 2010. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.


A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk ezen üzleti jelentés és a 2010. évi éves beszámoló összhangjának megítélése. 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.

Véleményünk szerint az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2010. évi üzleti jelentése az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2010. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2011. január 31.

KPMG Hungária Kft.
Nyilvántartási szám: 000202


Robert Stöhlinger
Partner


Dr. Sipos János Ferenc
Kamardi tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 003161



3. Éves beszámoló

3.1. Mérleg

adatok M HUF-ban

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	1. PÉNZESZKÖZÖK	24	183
2	2. ÁLLAMPAPÍROK	13 373	10 877
3	a) forgatási célú	0	0
4	b) befektetési célú	13 373	10 877
5	2/A ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	36	24
6	3. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	69 543	71 164
7	a) látraszóló	0	0
8	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	69 543	71 164
9	ba) éven belüli lejáratú	5 399	8 254
10	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		8 253
11	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
12	- MNB-vel szemben		
13	bb) éven túli lejáratú	64 144	62 910
14	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	52 841	48 735
15	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
16	- MNB-vel szemben		
17	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
18	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
20	3/A HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
21	4. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	55 453	53 026
22	a) pénzügyi szolgáltatásból	55 453	53 026
23	aa) éven belüli lejáratú	12 730	10 654
24	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
25	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
26	ab) éven túli lejáratú	42 723	42 372
27	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
28	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
29	b) befektetési szolgáltatásból	0	0
30	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
31	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
32	ba) közös befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
33	bb) közös 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 MEGTÉSÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE	0	0
39	ARÓGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS		
40	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem érte az állampapírokat)	0	0
41	aa) forgatási célú	0	0
42	ab) befektetési célú	0	0
43	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok	0	0
44	ba) forgatási célú	0	0
45	Ebből: -kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
46	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
47	-visszavásárolt saját kibocsátású		
48	bb) befektetési célú	0	0
49	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
50	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
51	5/A HITELVISZONYT MEGTÉSÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
52	6. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
53	a) részvények, részesedések forgatási célra	0	0
54	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
55	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
56	b) változó hozamú értékpapírok	0	0
57	ba) forgatási célú	0	0
58	bb) befektetési célú	0	0
59	6/A RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
60	7. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDÉSEK BEFEKTETÉSI CÉLRA	0	0
61	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
62	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
63	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
64	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
65			

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
66	7/A BEFEKTETÉSI CÉLÚ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
67	8. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0
68	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
69	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
70	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbitése	0	0
71	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
72	9. IMMATERIÁLIS JAVAK	53	34
73	a) immateriális javak	53	34
74	b) immateriális javak értékhelyesbitése	0	0
75	10. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6	5
76	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	6	5
77	aa) ingatlanok	0	0
78	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	6	5
79	ac) beruházások		
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	275	116
88	a) készletek	0	0
89	b) egyéb követelések	275	116
90	Ebből: - kapcsoló vállalkozással szembeni követelés		
91	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembeni követelés		
92	12/A EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
93	12/B. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
94	12/C. ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
95	13. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 330	1 496
96	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 330	1 495
97	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	1
98	c) halasztott ráfordítások	0	0
99	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	140 093	136 925
	Ebből: - forgóeszközök		
100	[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]	18 464	19 231
	- befektetett eszközök		
101	[(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]	120 299	116 198

Keltezés: Budapest, 2011. január 31.

adatok M HUF-ban

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
102	1. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	61 353	63 251
103	a) látra szóló	1	124
104	b) meghatározott időre lekötött kötelezettségek	61 352	63 127
105	ba) éven belüli lejáratú	58 887	59 043
106	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	58 887	59 043
107	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
108	- MNB-vel szemben		
109	bb) éven túli lejáratú	2 465	4 084
110	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	2 465	4 084
111	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
112	- MNB-vel szemben		
113	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
114	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
115	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
116	1/A HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	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: - kapcsolt vállalkozással szemben		
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
126	bb) éven belüli lejáratú	0	0
127	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
128	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
129	bc) éven túli lejáratú	0	0
130	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
131	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
132	c) befektetési szolgáltatásból	0	0
133	Ebből: - kapcsolt 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	0
141	3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	59 583	54 211
142	a) kibocsátott kötvények	0	0
143	aa) éven belüli lejáratú	0	0
144	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
145	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
146	ab) éven túli lejáratú	0	0
147	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
148	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
149	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	59 583	54 211
150	ba) éven belüli lejáratú	14 860	20 770
151	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
152	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
153	bb) éven túli lejáratú	44 723	33 441
154	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
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
159	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
160	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
161	cb) éven túli lejáratú	0	0
162	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
163	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
164	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	74	116
165	a) éven belüli lejáratú	74	116
166	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	0	0

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	4 015	2 504
174	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
175	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 015	2 504
176	c) halasztott bevételek	0	0
177	6. CÉLTARTALÉKOK	1 036	1 265
178	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
179	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	0
180	c) általános kockázati céltartalék	1 032	1 265
181	d) egyéb céltartalék	3	0
182	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉG	0	0
183	a) alárendelt kölcsöntőke	0	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 (ázió)	0	0
195	b) egyéb	783	783
196	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	999	1 155
197	12. EREDMÉNYTARTALÉK (+/-)	8 467	9 214
198	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
199	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	36	24
200	a) értékhelyes bités értékelési tartaléka	0	0
201	b) valós értékelés értékelési tartaléka	36	24
202	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-)	747	1 402
203	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	140 093	136 925
204	Ebből: - rövid lejáratú kötelezettségek [1.a)+1.ba)+1.c)+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)]	73 822	80 053
205	- hosszú lejáratú kötelezettségek [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	47 188	37 525
206	- saját tőke 8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	14 032	15 578

MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
207	Függő kötelezettségek	0	0
208	Jövőbeni kötelezettségek	274	72
209	Ellenőrző szám	274	72

Keltetés: Budapest, 2011. január 31.

3.2. Eredménykimutatás

adatok MHUF

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01	1. KAPOTT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ BEVÉTELEK	10 702	10 062
02	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő ép.-ok után kapott (járó) kamatbev.	960	921
03	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
04	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
05	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 742	9 141
06	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	1 618	1 423
07	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
08	2. FIZETETT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	7 193	5 875
09	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	1 424	681
10	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
11	KAMATKÜLÖNBÖZET (1 - 2)	3 509	4 187
12	3. BEVÉTELEK ÉRTÉKPAPÍROKBÓL	0	0
13	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
14	b) bevételek kapcsolt vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
15	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
16	4. KAPOTT (JÁRÓ) JUTALÉK- ÉS DÍJBÉVÉTELEK	371	326
17	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	371	326
18	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
20	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tev.bevételét)	0	0
21	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
22	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
23	5. FIZETETT (FIZETENDŐ) JUTALÉK- ÉS DÍJRÁFORDÍTÁSOK	6	29
24	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiából	3	25
25	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	1	1
26	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
27	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiából (kivéve a kereskedési tev. ráfordításait)	3	4
28	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	3	3
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
30	6. PÉNZÜGYI MŰVELETEK NETTÓ EREDMÉNYE (6.a)-6.b)+6.c)-6.d)]	-71	-12
31	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	2	61
32	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
34	- értékelési különbözet		
35	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiából	73	73
36	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
37	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
38	- értékelési különbözet		
39	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	0	0
40	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
41	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
42	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszaírása		
43	- értékelési különbözet		
44	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiából (kereskedési tevékenység ráfordítása)	0	0
45	Ebből: - kapcsolt 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	8	47
50	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	3	0
51	Ebből: - kapcsol vállalkozástól	2	0
52	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
53	b) egyéb bevételek	5	47
54	Ebből: - kapcsol vállalkozástól	0	0
55	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
56	- készletek értékesítésének visszáírása		
57	8. ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK	762	389
58	a) személyi jellegű ráfordítások	329	138
59	aa) bérköltség	228	99
60	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	16	8
61	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	ac) bérjárulékok	85	31
63	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
64	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	433	251
65	9. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	36	19
66	10. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	250	497
67	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	2	0
68	Ebből: - kapcsol vállalkozásnak		
69	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
70	b) egyéb ráfordítások	248	497
71	Ebből: - kapcsol vállalkozásnak		
72	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
73	- készletek értékesítése		
74	11. ÉRTÉKVESZTÉS KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉKKÉPZÉS A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	1 364	2 071
75	a) értékvesztés követelések után	1 360	2 071
76	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	4	0
77	12. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZÁÍRÁSA KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTART. FELHASZNÁLÁSA A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	189	592
78	a) értékvesztés visszáírása követelések után	189	588
79	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	4
80	12/A ÁLTALÁNOS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉK KÉPZÉS ÉS FELHASZNÁLÁS KÜLÖNBÖZETE	-564	-233
81	13. ÉRTÉKVESZTÉS A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTETESÍTŐ ÉRTÉKPAPIROK, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK UTÁN	0	0
82	14. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZÁÍRÁSA A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTETESÍTŐ ÉP-K, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDÉSEK UTÁN	0	0
83	15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1 024	1 902
84	Ebből: - pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [1-2+3+4-5+/-6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14]	1 023	1 902
85	- nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [7.a-10.a]	1	0
86	16. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
87	17. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0
88	18. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (16-17)	0	0
89	19. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-15+/-18)	1 024	1 902
90	20. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	194	344
91	21. ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-19-20)	830	1 558
92	22. ÁLTALÁNOS TARTALÉKKÉPZÉS, FELHASZNÁLÁS (+/-)	-83	-156
93	23. EREDMÉNYTARTALÉK IGÉNYBEVÉTELE OSZTALÉKRA, RÉSZESÉDÉSRE	0	0
94	24. JÓVÁHAGYOTT OSZTALÉK ÉS RÉSZESÉDÉS	0	0
95	Ebből: - kapcsol vállalkozásnak		
96	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
97	25. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-21-/+22+23-24)	747	1 402

Keltetés: Budapest, 2011. január 31.

3.3. 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 korábban nem látott mértékűre duzzasztott pénzkínálat és milliárdokat felemészítő fiskális ösztönzők hatására 2010-ben beindult a világgazdasági fellendülés. Az átlagot jóval meghaladó német expanzióból a magyar gazdaság strukturális problémái miatt (külső adósság, megszorítások) csak részlegesen tudott profitálni. Ez legszembeütőbbben a közép-kelet európai országokhoz képest késve és lassabb ütemben kibontakozó gazdasági növekedésben nyilvánult meg, amely a gyenge belső fogyasztás következtében kizárólag a külpiazi kereslet élénkülésére támaszkodhatott. A tavaszi görög, majd az ír válság ismételten felerősítette a gazdasági fellendülés tartósságával kapcsolatos kételyeket és számos országban fiskális megszorító intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az államcsődök megnövekedett veszélye, az euró övezet megújuló válsága, az egyre emelkedő olaj- és élelmiszerárak 2011-ben a világgazdasági fellendülés lassulását és a pénzügyi kondíciók romlását valószínűsítik 2010-hez képest.

1.2. Reálgazdaság

A válságkezelés jegyében 2009 áprilisában életre hívott és küldetését a legkritikusabb pontokon sikeresen ellátó Bajnai kormányt 2010 tavaszán a parlamenti választásokon győztes FIDESZ által alakított többségi kormány váltotta fel. Működésének első félévében az új kormány célja a fiskális mozgáster kibővítésének jegyében zajlott. Bár a piac 2010 áprilisában nagy reményeket fűzött a fiskális reformok azonnali megkezdéséhez, ez egészen a helyhatósági választások lezárásáig nem történt meg. A korábbi kormány fiskális irányvonalától eltérő gazdaságpolitika kedvezőtlen piaci fogadtatását tovább fokozta, hogy a kormányzati mozgáster kibővítésének jegyében az IMF hitelkeret futamidejének meghosszabbítására nem került sor.

Részből a hazai események, részben pedig a nemzetközi befektetői hangulat romlásának következtében az ország kockázati megítélése negatívan változott, a forint gyengült és megállt a korábbi kamatcsökkentési ciklus, sőt az utolsó negyedévben (Nov.29) a jegybank a piacokat váratlanul érő monetáris szigorítási ciklusba kezdett egy 25bázispontos alapkamat emeléssel. Magyarország CDS felára romlott, novemberben már a nem befektetési kategóriába sorolt Románia – amely élő IMF védőernyőt tudhat maga mögött – szintjét is meghaladta.

A nemzetközi hitelminősítők sorra rontották le az államadósság kockázati besorolását, amely 2010 végére a befektetési kategória legalsó szintjére szorult. Mindeközben már nyár folyamán szükségessé vált, hogy a kormány, nem utolsósorban a piacok megnyugtatása érdekében, a korábban megállapított (2010-re 3,8% százalékos GDP arányos) hiánycél vállalása mellett kötelezze el magát. Ezen vállalás teljesítéséhez elkerülhetetlen fiskális kiigazításokat kellett meglépni, az egyre nagyobb havi deficitet visszafordítandó.

Ennek keretében nyár közepén néhány kisebb, ill. októberben több nagy horderejű, adózást érintő változtatás bejelentésére került sor. Ilyen volt többek közt a bankadó, a távközlési, energetikai, kiskereskedelmi cégekre kivetett válságadó, a kötelező magán-nyugdíjpénztári befizetések átmeneti szüneteltetése, majd magának a rendszernek olyan mérvű átalakítása, mely a rendszer gyakorlati megszűnését valószínűsíti, a családi és egykulcsos személyi jövedelemadó, a nyereségadó mérséklése a kisvállalkozások körében, stb..

Az intézkedési csomag nem nyugtatta meg a piacokat mivel a bejelentett intézkedések összességében tekintve középtávon főként időleges bevétel növelő elemek mellett, állandósuló adókiadásokat hagyott jóvá. Ezen felül a gazdaságpolitika valószínűtlenül magas növekedési pályát feltételez és nélkülözi a hosszú távú fiskális egyensúlyt megteremtési képes strukturális változtatásokat. Mindazonáltal az előzetes költségvetési adatok alapján erősen valószínűsíthető, hogy 2010-ben teljesülhet a 3,8%-os GDP arányában számított hiánycél.

A reálfolyamatok a politikai, ill. a pénz- és tőkepiaci bizonytalanságok ellenére a korábban vártnál jóval kedvezőben alakultak. Az export az előzetes adatok szerint több mint 17%-kal nőtt, miközben a gyenge belső kereslet miatt az import ettől 1%-kal lassabban bővült így az áruforgalmi mérleg előre láthatóan a 2009-es 3,8 milliárd eurós rekordot is meghaladó 5 milliárd eurós többlettel zár majd. Döntően ennek köszönhető, hogy a fizetési mérleg egyenlege a GDP 1,3%-ának megfelelő többletet realizálhat, az ország GDP arányos külső finanszírozási képessége pedig főként az EU transferekből származó többletforrásokkal együtt 2,6%-ra javul. A működőtőke áramlás a korábbi pesszimista várakozások ellenére jelentősen gyorsult, 2009-hez képest várhatóan 40%-kal több külföldi tőke érkezik, és több tucat, döntően a járműgyártáshoz kapcsolódó ágazatokban működő világcég jelentett be összességében milliárd euró feletti nagyságrendben megvalósítani tervezett beruházásokat az elkövetkező három évre.

A jó külpiaci teljesítmény mellett az ország külföldtől való finansziális függőségét csökkentette az is, hogy a háztartások a megközelítően 2,5%-ra várt vásárlóerő javulást döntően a pénzügyi pozíció javítására fordítják, előtörlesztnek, ill. megtakarításaikat növelik. Az érem másik oldala azonban az, hogy 2010-ben további 1,9%-kal esik vissza a lakosság fogyasztása, a kiskereskedelmi forgalom előre láthatóan továbbra is zsugorodik (éves szinten kb. 2%-kal), a lakossági hitelpiac pedig gyakorlatilag megállt.

Katalizátorként hatott a lakossági előtörlesztések megugrásában a megállíthatatlanul erősödő svájci frank árfolyama, mivel a háztartások adósságának 62%-a ebben a devizában denominált és a rendelkezésre álló jövedelemhez mért adósságszolgálati terhek 2010 júniusában már átlagosan 30%-kal haladták meg a válság előtti szintet. Az előtörlesztések megugrásával egy időben a háztartások jövedelem arányos megtakarítási rátája 2010 második negyedévében 15%-ra ugrott a korábban 2-6% között mozgó arányról. A beruházásra fordított kiadások részesedése ugyanakkor 8%-ról 5%-ra csökkent, a lakossági beruházások volumene pedig 15%-kal maradt el a már egyébként is alacsony 2009-es szinttől.

Költekezési hajlandóság és hitelezés híján a lakáspiac korábban nem látott válságon megy át, az új építésű lakások száma 30%-kal, a kiadott engedélyek száma közel 40%-kal maradt el a 2009 évi szinttől. Az építőipart jellemző 9% feletti csődráta közel duplája a válság előttinek és a nemzetgazdasági átlagnak.

A vállalatok körében egyre mérsékeltebb ütemben, de szintén csökkent a beruházási aktivitás 2010 folyamán, 2011-ben ugyanakkor számottevő növekedés várható e tekintetben, és az export után a második legfontosabb GDP-t növelő tényezővé válhat.

2010-ben mindent összevetve 1,2%-kal bővíthet a gazdaság, az egy évvel korábban prognosztizált 0,5%-os visszaesés helyett, 2011-ben pedig a még mindig gyenge belső kereslet, a valamelyest lassuló export expanzió, valamint az erősödő vállalati beruházások nyomán 2,5%-os GDP növekedésre számítunk a külső egyensúly javulása mellett.

1.3. Monetáris politika

Részben a kedvezőtlen időjárás, részben pedig a külföldi élelmiszerár robbanás miatt gyorsuló ütemben dráguló élelmiszerek és az egyre emelkedő üzemanyag árak miatt az infláció üteme nem süllyedt tartósan 4% alá, sőt decemberben 4,7%-ra erősödött a novemberi 4,2%-ról. A jegybank részben az inflációs várakozások tompítása, részben az ország kockázati megítélésében bekövetkezett negatív fordulat következtében novemberben és decemberben 25-25 bázisponttal 5,75%-ra emelte az irányadó kamatlábat, 24 havi lazítási folyamatnak vetve véget ezzel. Az inflációt a 2010 évi 4,9% után 4,6% közelébe várjuk.

Mivel a Monetáris Tanács új tagjainak 2011 márciusi kinevezésével a tanács munkájában vélhetően jobban érvényesül majd a kormány gazdaságpolitikai elképzelése, tavasszal akár a monetáris politika irányának szignifikáns változása is elképzelhető.

A Monetáris Tanács (összetételétől függetlenül) feltehetőleg erőteljes kamatemelésről döntene, ha 290 forint fölé gyengülne az árfolyam, mivel e szint tartóssá válása a devizahitelek körében a pénzügyi rendszer stabilitását veszélyeztethetné. Az alapkamat jövőre 6% körülire emelkedhet, miközben az euró- és a dollár-kamatok is emelkedésnek indulnak. Komolyabb pénzügyi bizalmatlanság esetén ennél magasabb magyar jegybanki alapkamat valószínű, kedvező fogadtatású reformprogram esetén viszont tartósulhat a jelenlegi 5,75%.

1.4. 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 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.

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, 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. 2010. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a Uni Credit Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt 2010. év végi mérlegfőösszege 136,9 milliárd forint, mely összeg az előző évhez képest 13,9 milliárd forinttal csökkent.

A befektetési célú értékpapírok állománya 10,9 milliárd forintot tett ki 2010. december végén.

A hitelintézetekkel szembeni követelésállomány 1,6 milliárd forinttal növekedett, 71,2 milliárd forint volt 2010. év végén. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány 2,4 milliárd forinttal csökkent 2009. év végéhez képest, értéke 53 milliárd forint.

A bank saját kibocsátású, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír-állománya a 2009. év végi 59,6 milliárd forintról 2010. december végére 54,2 milliárdra változott.

A korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke 2010. december végén 16,6 milliárd forint volt, a tőkemegfelelési mutató 15,48 %.

A bank adózott eredménye a 2009. év végi állományhoz képest 728 millió forinttal több, 1,558 millió forint lett 2010. december végére. A kamatkülönbözet az előző évhez képest mintegy 680 millió forinttal növekedett, értéke 4,2 milliárd forintot tett ki. Az általános igazgatási költségek állománya 762 millióról 389 millió forintra csökkent 2010. év végére.

A Bank alaptervékenységére koncentrált, így piaci kockázatokat nem vállal. Devizapozícióját folyamatosan fedezi, kamatpozícióját – amely EUR-ban, CHF-ben és forintban áll fenn - egy minimális, 2,7 millió forintos bázispontérték alatt tartja. A befektetési célú értékpapírai és a saját kibocsátású jelzáloglevelei kamatfelár-mozgásából eredő pozíciója rövid, amely a 2010-es évben kedvezőnek bizonyult, mert a kibocsátott papírjainak felára 0,5 százalékkal jobban bővült. A Bank egynapos, 99%-os kockázatosított értékét is ez a hatás alakítja, az év során átlagosan 700 millió forint volt, amely tartalmazza a potenciálisan realizálandó és nem realizálandó eredményeket is.

A Bank likviditási kockázatát az anyavállalata konszolidált módon fedezi mind lejáratil mind devizális szerkezetben.

A bank eredményességét jelző indikátorok a magyar számviteli előírások alapján az alábbiak szerint alakultak:

ROA2009=0,47%	ROE2009=5,32%
ROA2010=1,02%	ROE2010=9,2%

A tőke és az eszköz arányos megtérülés jelentős mértékű emelkedése a bank eredménynövekedésének tudható be.

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

1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Bank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungaria Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Zrt., amelynek címe: 1054 Budapest, 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, régióinkban piacvezető.

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

A Bank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2010. december 31-én mind a 3.000 darab részvény a HVB Bank Hungary Zrt. tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2010. december 31-én:

Tölli Gabriella (elnök vezérigazgató)
 Novákné Bejczy Katalin
 Komócsi Sándor
 Horváth István
 dr. Füredi Júlia

A Felügyelő Bizottság tagjai 2010. december 31-én:

Stefano Santini (elnök)
 Tóth Balázs
 Kalinszky András
 Elena Goitini
 Sipos József
 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 2010. évi mérlegkészítés időpontja 2011. 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 Bank számviteli kimutatásait szolgáltatási szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A könyvek vezetéséért felelős személy Ágoston Szilvia. Mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 114057

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. Az értékvesztés nem azonosított veszteségre állomány az ügyfelekkel szembeni követelések között található.

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, 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.

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 pénzügyi értékre szóló követelést és a devizában fennálló kötelezettségeit az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken mutatja ki. Amennyiben az ártékelés 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 figyelemre méltó 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	402334 Magyar Államkötvény 2011/B	800 MHUF	770 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:	10 500 MHUF	10 877 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	5 183	0	0	0	5 183
2.	Ügyfelekkel szemben éven belüli követelések	284	0	0	0	284
3.	Hitelintézetekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	526	2 545	17 356	45 554	65 981
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	1 135	9 235	10 832	31 540	52 742
	Ö s s z e s e n :	7 128	11 780	28 188	77 094	124 190

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

NAGYKOCKÁZATOK ÖSSZEGE

A nyilvántartott összes kockázatvállalás nettó értéken 2010. december 31-én 3 darab ügyfélnél, összesen 36 726 MHUF összeg.

2.2.2.1/4 MÉRLEG ESZKÖZÖK 9.a) SORHOZ

IMMATERIÁLIS JAVAK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2010.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégeték	Vagyoni értékű jogok	Licence	Szellemi termékek	Összesen:
Nyitóállomány (2010.01.01)	0	0	0	729	729
Tárgyévi növekedés					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Szoftver befien beruházás					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés				1	1
Tárgyévi össz:	0	0	0	-1	-1
Záróállomány (2010.12.31.)	0	0	0	728	728

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2010.12.31.

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégeték	Vagyoni értékű jog	Licence	Szellemi termék	Összesen:
Nyitóállomány (2010.01.01)	0	0	0	676	676
Tárgyévi növekedés				18	18
Tárgyévi rendk.écs					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0
Tárgyévi vált.összesen:	0	0	0	18	18
Záróállomány (2010.12.31.)	0	0	0	694	694

2.2.2.1/5 MÉRLEG ESZKÖZÖK 10. a). SORHOZ

TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2010.12.31

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	beruházások	mindösszesen
Nyitóállomány (2010.01.01)	0	0	3	7	10	0	10
Tárgyévi növekedés				0	0	0	0
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			0	0	0		0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0	0	0
T.évi összesen:	0	0	0	0	0	0	0
Záróállomány (2010.12.31.)	0	0	3	7	10	0	10

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2010.12.31.

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	beruházások	mindösszesen
Nyitóállomány (2010.01.01)	0	0	3	1	4	0	4
Tárgyévi növekedés				1	1		1
Tárgyévi rendk.écs					0		0
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			0	0	0		0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0		0
Tárgyévi vált.összesen:	0	0	0	1	1	0	1
Záróállomány (2010.12.31.)	0	0	3	2	5	0	5

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

	2010. M HUF	2009. M HUF
Értékpapírok kamatelhatárolása	667	705
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	145	217
Elhatárolt kamatkövetelés	187	47
Államkincstárral szembeni követelés	496	361
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1	0
Összesen	1496	1330

2.2.2.1/7. 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	49 036	10 131	0	0	59 167
2.	Ügyfelekkel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0
3.	Hitelintézettel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0		1 867	2 217	4 084
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	0	0	0	0
Ö s s z e s e n :		49 036	10 131	1 867	2 217	63 251

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

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

Hitelintézetekkel szembeni éven túli lejáratú köt.

MHUF

Összesen:

0 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

	2010.	2009.
	M HUF	M HUF
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	224	388
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	2 189	3 484
Egyéb költségek, egyéb ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	91	143
ÖSSZESEN	2 504	4 015

A saját tőke egyes elemeinek változása 2010. év során

(millió HUF)	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény tartalék	Általános tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Saját tőke
2009. évi nyitóegyenleg	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			757	830
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								
Lekötött tartalékba átvezetés								
Lekötött tartalékból visszavezetés								
Valós értékelés értékelési tartaléka						36		
2009. december 31. záróállomány	3 000	783	8 467	999	0	36	747	14 032
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvezetés			747				-747	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				156			1 402	1 558
Eredménytartalék igénybevétele osztalérra								
Lekötött tartalékba átvezetés								
Lekötött tartalékból visszavezetés								
Valós értékelés értékelési tartaléka						-12		-12
2010. december 31. záróállomány	3 000	783	9 214	1 155	0	24	1 402	15 578

2.2.2.1./12. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.aa) SORHOZ

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

Sorszám	Állománycsoport	Átlag stat.állományi létszám fő		Béreköltség M HUF	
		2010.	2009.	2010.	2009.
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	12	17	85	189
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	8	16	14	39
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0
7.	Állományba nem tartozók	0	0	0	
	ÖSSZESEN:	20	33	99	228

2.2.2.1./13. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.ab) SORHOZ

SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK

- ebből állománycsoportonként megbontható tételek:

MillióHUF		Ékezési	Utazási	Saját gépjármű	Beteg-	Temetési	Cafeteria	Egyéb	ÖSSZESEN
Sor-szám	Állománycsoport	hozzájárulás	költségtérítés	költségtérítés	szabadság	segély			
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	2	1	0	2	0	2	0	7
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	1	0	1
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Állományon kívüli	0	0	0	0	0	0	0	0
	ÖSSZESEN:	2	1	0	2	0	3	0	8

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

	2010. M HUF	2009. M HUF
Anyagjellegű ráfordítások	251	433
ebből: bérleti díjak	9	29
oktatás, továbbképzés	2	1
reklám, hirdetés	0	0
jogi, tanácsadói díjak	23	181
más vállalkozóknak fizetett díjak	0	87
egyéb költségek	217	135
Béreköltség	99	228
Személyi jellegű kifizetések	8	16
Bérfárulékok	31	85
Személyi jellegű ráfordítások	138	329
Értékcsökkenési leírás	19	36
Költségek összesen:	408	798

2.2.2.1/15. EREDMÉNYKIMUTATÁS 9. SORHOZ
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS BONTÁSA

Megnevezés	Értékcsökkenés 2010.		Értékcsökkenés 2009.	
Terv szerinti értékcsökkenés	19	M HUF	36	M HUF
Ebből: lineáris értékcsökkenés	0	M HUF	36	M HUF
Terven felüli értékcsökkenés	0	M HUF	0	M HUF
Összesen	19	M HUF	36	M HUF

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

	2010.	2009.
	M HUF	M HUF
Továbbszámlázott saját rezsis tételek	0	2
Szoftver, vagyoni jog értékesítés költsége	0	0
Összesen:	0	2

2.2.3.1./1. MÉRLEGHEZ

DEVIZAMÉRLEG 2010.12.31.

Adatok millió HUF-ban

	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)
Euro	80	80	0	-1
Svájci frank	202	203	0	-382
Külföldi pénznem összesen:	282	283	0	-383
Magyar forint	69 764	69 763	0	383
Összesen:	70 046	70 046	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 2009. december 31-én	1 554	0	0	1 554
-ebből nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés (IBNR)	129			129
Felhasználás az év során	-30			-30
Visszairás	-588			-588
Új képzés (1)	2 235			2 235
Záróegyenleg 2010. december 31-én	3 171	0	0	3 171
-ebből nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés (IBNR)	138			138

(1) A sor tartalmazza az ÉV állomány FX eredményét, mely 2010. évben 164 millió forint volt.

Céltartalék

	Függő és jövőbeni kötelezettség, peres ügyek	Egyéb céltartalék	Összesen
Egyenleg 2009. december 31-én	1	3	4
Felhasználás az év során	-1	-3	-4
Felszabadítás			0
Új képzés (2)	0	0	0
Záróegyenleg 2010. december 31-én	0	0	0

3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

3.1. ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK ÉS A HITELINTÉZETI JÁRADÉK ÖSSZEGE

I. Társasági adó

Adóalapot csökkentő tételek

1.	értékcsökkenési leírás Tánya szerint	19 MHUF
2.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés TÁNYA szerinti nettó értéke	0 MHUF
3.	céltartalék felhasználás	3 MHUF
4.	kapott osztalék	0 MHUF
5.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	3 MHUF
7.	fejlesztési tartalék képzés	0 MHUF
8.	alapítványi támogatás (adomány)	0 MHUF
9.	előző évi költségek helyesbítése	87 MHUF
		0 MHUF

Adóalap csökkentő tételek összesen: 112 MHUF

Adóalapot növelő tételek

1.	értékcsökkenési leírás a Számviteli törv.szerint	19 MHUF
2.	fejlesztési tartalékból besz. Te. Écs.	0 MHUF
3.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés Számviteli törv.szerinti nettó értéke	0 MHUF
4.	céltartalék, értékvesztés képzés	0 MHUF
5.	végleges pénzeszközátadás	0 MHUF
6.	elhatárolás hatása	64 MHUF
7.	nem a váll.érdekében felmerült ktg	0 MHUF
8.	egyéb	1 MHUF
9.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	4 MHUF
10.	bírság, pótlék	1 MHUF
11.	társasági és különadó hiány	39 MHUF
12.	értékvesztés	14 MHUF

Adóalap növelő tételek összesen: 142 MHUF

II. Hitelintézeti járadék összege 102 MHUF

3.2.

IGAZGATÓSÁG, ÜZLETVEZETÉS, FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG RÉSZÉRE KIFIZETETT ÖSSZES JÁRANDÓSÁG

Megnevezés	2010. M HUF	2009. M HUF
Ügyvezetés	27	31
Igazgatóság, Felügyelő Bizottság	0	0
Összesen:	27	31

3.3

2010. december 31-én a Bank az alábbi függő és jövőbeli kötelezettségeket tartotta nyilván (az adatok névértéken szerepelnek):

	2010. M HUF	2009. M HUF
Ki nem használt hitelkeretek december 31-én	72	274
Függő és jövőbeni kötelezettségek összesen:	72	274

3.4.

SAJÁT TULAJDONÚ ÉRTÉKPAPÍROK

1. Saját tulajdonú értékpapírok

Befektetési célú:

a) névérték	10 500 MHUF
b) könyv szerinti érték	10 877 MHUF

3.5.

FÜGGŐVÉ TETT KAMAT, KAMATJELLEGŰ JUTALÉKOK ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÁS DÍJAI

Függővé tett kamat 2010. december 31-én:

244 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, üzemeltetés, felügyelő bizottság tagjai részére folyósított kölcsönök, támogatások
16. Lejáratig tartott, hitelkockázat szempontjából kockázatmentesnek minősített értékpapírok állománya

4. CASH FLOW KIMUTATÁS

UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT. 2010. ÉVI CASH-FLOW KIMUTATÁS

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
01.	Kamatbevételek	10 702	10 062
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékesítés visszaírás kivételével)	373	551
03.	+ Egyéb bevételek (cél- felh. és a cél-többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszaírásának kivételével)	5	17
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékesítés visszaírás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	3	0
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-7 193	-5 875
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-76	-98
10.	- Egyéb ráfordítások (cél-t.képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-248	-497
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékesítés kivételével)	-3	-4
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	-2	0
13.	- Általános igazgatási költségek	-762	-389
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	0	0
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-194	-344
16.	- Kifizetett osztalék	0	0
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	2 605	3 423
18.	+ Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-5 602	-3 432
19.	+ Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	3 189	-652
20.	+ Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
21.	+ Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	327	0
22.	+ Bef. eszközök között kimutatott ép-ok áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-2	2 496
23.	+ Beruházások (beleértve az előleget is) áll. változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
24.	+ Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-8	1
25.	+ Tárgyi eszközök (a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-2	0
26.	+ Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-48	-166
27.	+ Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	-436	-1 511
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 PÉNZÁRAMLÁS	23	159
32.	ebből: - készpénz (forint - és valutapénztár, csekkek) állományváltozása		0
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	23	159

4. Vezetőségi jelentés

4.1. Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. bemutatása

Az 1998-ban alapított UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett többszöri változásokat követően 2010. december 31-én az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank) tulajdonában volt.

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás mellett alapvetően olyan hosszúlejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügyletek elsődleges biztosítékául a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A hatékonyság növelése érdekében 2009-ben végrehajtott szervezeti átalakítások alapján az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés - kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében - 2010-ben is az UniCredit Bank végezte.

2008 óta a Jelzálogbank egyéb - az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó - területei (pl. humánpolitika, számítástechnika, számvitel, stb.) is folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Jelzálogbank és az UniCredit Csoport között 2009 tavaszán módosított két szolgáltatási keretszerződés alapján valósult meg.

A Jelzálogbank egyike volt azon pénzügyintézeteknek, melyek elsőként írták alá a Banki Magatartási Kódexet. A Kódex rendelkezéseit magára kötelezőnek véve a Jelzálogbank azoknak 2010. január 1-jétől megfelel. A Magatartási Kódexnek való megfelelést ellenőrző, 2010-ben lebonyolított felülvizsgálatot a Jelzálogbank sikeresen zárta.

2010-ben a romló makrogazdasági és ingatlanpiaci környezet, valamint a devizaárfolyamok átlagosnál nagyobb volatilitása kedvezőtlen hatással volt a Jelzálogbank hitelezési tevékenységére. Mind a deviza- mind a forin hitel iránti kereslet, így a Jelzálogbank üzleti területeinek hitelállománya, valamint az ehhez kapcsolódó jelzáloglevéllel és kötvénnyel történő finanszírozási igény csökkenő tendenciát mutatott 2010-ben.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
 Adószám: 12399596-4-44
 Telefon: 301-5500
 Fax: 301-5530
 E-mail: jelzalogbank@unicreditgroup.hu, ucjb.investor@unicreditgroup.hu
 Honlap: www.jelzalogbank.hu

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2010. december 31-én

4.2.1. Igazgatóság

Tölli Gabriella (elnök)
 Novákné Bejczy Katalin
 Dr. Füredi Júlia
 Horváth István
 Komócsi Sándor

4.2.2. Felügyelő Bizottság

Stefano Santini (elnök)
 Elena Goitini
 Dr. Pettkó-Szandtner Judit
 Sipos József
 Kaliszky András
 Tóth Balázs

4.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank a finanszírozáshoz szükséges forrásait jelzáloglevél-kibocsátás és pénzügyi hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéséhez szükséges forrásokat a pénzügyi hitelfelvétel mellett fedezetlen kötvénykibocsátással teremtheti meg. A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala jellemzően kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Jelzálogbank forint- és devizaforrásokat 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 lejáratú struktúrájától, 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. 2010-ben a Jelzálogbank összesen 50 milliárd forint keretösszegű, egy évig érvényes jelzáloglevél- és kötvényprogramjának elindítását a Felügyelet EN-III/KK-2/2010. számú határozatával hagyta jóvá.

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

A Bank 2010. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes, még nem törlesztett névértéke 54,211 milliárd forint volt. A forint jelzáloglevelek állománya 50,030 milliárd forintot, míg az euróban kibocsátott jelzáloglevelek állománya 15 millió eurót tett ki.

4.3.2. 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 Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint és devizarefinanszírozást kínál.

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

- a hitelintézet jelzáloghitelt nyújt,
- a jelzáloghitel fedezetül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerinti önálló jelzálogjogot alapít,
- a Jelzálogbank - 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 lakásvásárlási 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 körét. A Jelzálogbank 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 forint hitel iránti kereslet, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott. A csökkenő tendencia a 2010-es üzleti évben is érvényesült. A forintban kifejezett állományban mutatkozó volatilitás a mérlegében lévő devizaárfolyamok ingadozásának eredménye. Az eredeti devizában kifejezett állományok egyértelmű csökkenést mutatnak.

4.3.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

A Jelzálogbank üzleti ingatlanfinanszírozási üzletága kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A finanszírozás célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása (bérbeadási céllal), valamint értékesítési célú építése, fejlesztése. A kölcsönök elsősorban biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kötött hozadéka. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, a Jelzálogbank a finanszírozás során elsősorban devizahiteleket (azon belül is jellemzően euróban denominált hiteleket) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

Az üzletág hitelállományának kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs övezetében található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban. Ezen ingatlanok vételi ára gyakran a piaci átlagár fölött van, ebből következően megvásárlásukkor nagyobb hiteligeny jelentkezik. Ennek megfelelően a Jelzálogbank lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladja.

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

4.4. A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája

4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, valamint a napi likviditás menedzsment feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás elsődleges célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratú összhangjának megteremtése - megfelelően a hatályos jogszabályi követelményeknek - valamint a kamat-, likviditási, és árfolyamkockázatok minimalizálása.

A Jelzálogbank tőke- és pénzügyi tevékenységére vonatkozó stratégiája összhangban van az UniCredit Csoport, azon belül az UniCredit Bank stratégiájával.

4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfólió-kezelési és önálló zálogjog-vásárlási feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a treasury és a kockázatkezelési területtel.

A refinanszírozási terület egyik alapvető célja, hogy az állomány csökkenését minimalizálja, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, megtartsa, illetve növelje is azt.

Az üzletág másik célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

4.4.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, hosszútávon tartható paraméterekkel rendelkező hitelek kihelyezésével végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió adja.

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

Mivel 2010. január 1-je óta a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása, mint pl. fizetési nehézségekkel küzdő ügyfelek részére hitelkönnyítő ajánlatok nyújtása, speciális ügyletek egyedi kezelése, behajtási tevékenység ellátása.

A lakossági hitel- és ügyfélállomány tekintetében a 2010-es év legfőbb fókuszai a következők voltak:

- a felelős hitelezés jogszabályi és önszabályozási feltételeinek való teljes körű megfelelés,
- a hitelpiacot és a hiteles ügyfeleket érintő válság következményeinek ügyfélközpontú kezelése:
 - a Bank ügyfelei számára különböző strukturált megoldásokat biztosított az UniCredit Csoport Hitelkönnyítő Programjának keretében,
 - a lakossági hitelezéssel érintett ingatlanfejlesztési projektek terén felmerült nehézségeket, problémákat egyedi, személyre szabott megoldásokkal kezelte a Bank.

4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai

4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank a jelzáloglevél-kibocsátási tevékenység során 2011-ben is az eszköz-forrás oldali egyensúly megtartására, a támogatott hitelek árazásához szükséges jelzáloglevél-sorozatok biztosítására, a meglévő jelzáloglevél-portfólió lejáratú struktúrájának javítására, valamint a finanszírozási költségek optimalizálására fog törekedni. A Jelzálogbank nagyobb volumenű kibocsátásokat elsősorban a lejáratok esedékességének megfelelő időzítéssel fog szervezni (március, június, szeptember). A bruttó jelzáloglevél-kibocsátás várhatóan 15 milliárd forint körül alakul majd 2011-ben, míg a jelzáloglevél-állomány - a finanszírozott hitelállomány csökkenő tendenciáját követve - mintegy 4-5 milliárd forinttal zsugorodhat. A piaci (hozam) környezet függvényében a Jelzálogbank egyidejű kibocsátási és visszavásárlási tranzakciókat eszközöl az eszköz-forrás menedzsment és piaci kockázatkezelési (likviditási és kamatkockázatok) feladatainak hatékony ellátása érdekében.

4.5.2. Refinanszírozás

A forint refinanszírozási állomány csökkenése 2010-ben is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege. A forint állomány 2010-ben 3,09 milliárd forinttal csökkent.

A csökkenő devizaállomány forintra átszámított értékét az árfolyamváltozások pozitív irányba befolyásolták. E tendencia megfordítására és a refinanszírozási állomány növelésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésével összefüggésben az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélénkül.

2010-ben a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió 53,85 százalékát (65,98 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

A terület tevékenységét 2010-ben - a gazdasági válság hatására - kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta. Az üzletág teljesítménye 2010-ben hitelállomány tekintetében a tervezett szint alatt, bevételek tekintetében azonban a tervek fölött alakult.

A hitelportfólió 2010. december 31-én 14,2 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 11,59 százalékát adta.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2010. december 31-én 37,9 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 4,4 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 30,97 illetve 3,59 százalékát adta.

4.6. Foglalkoztatási politika

A Jelzálogbank kis létszámú szervezet, a forgalmat 2010-ben 20 fő átlagos állományi létszámmal oldotta meg, a feladatok egy részének kiszervezése mellett.

4.7. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.7.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

Mérete és nyitottsága sebezhetővé teszi a hazai gazdaságot a kedvezőtlen nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatokkal szemben. Romló nemzetközi és/vagy hazai makrogazdasági környezetben a mindenkori kormány megszorító intézkedések megtételére kényszerülhet. Bizonyos gazdaságpolitikai, fiskális és monetáris politikai döntések kedvezőtlenül befolyásolhatják a Jelzálogbank jövedelmezőségét. A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok hatása gyorsan és erőteljesen megmutatkozik a hazai kamatlábak, tőzsdei árfolyamok alakulásában. A piaci kondíciók változásai jelentősen befolyásolják a Jelzálogbank piaci forrasszerzési képességét és ennek kondícióit.

A Jelzálogbank üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét jelentősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági környezet és a hazai gazdaság általános megtétele. A makrogazdasági környezet a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az infláció mértéke, a referenciakamat szintje és a forintárfolyam volatilitása befolyásolják a jelzáloglevelek és kötvények iránti keresletet, amely meghatározza a forrasszerzés költségét, hatást gyakorolva a Jelzálogbank jövedelmezőségére.

4.7.2. Hitelezési kockázat

A Jelzálogbank tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Ezen kockázatát a Jelzálogbank a jogszabályi követelményeknek megfelelő adóminősítési rendszer kialakításával, a kintlévőségeinek és eszközeinek negyedévenkénti minősítésével és értékelésével, kockázatkezelési szabályok kialakításával és azok rendszeres felülvizsgálatával kezeli.

A Jelzálogbank belső szabályzatai az UniCredit Bank összevont kockázatkezelési elveinek megfelelően tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, a kockázatvállalási szerződések megkötésére, az ügyfelek és adósok minősítésére, a kockázatvállalási döntési rendre, a fedezetek értékelésére, a monitoringra, valamint az értékvesztésre és céltartalék képzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A minősített hitelek kezelését, a restruktúrált és a „soft” (a követelés behajtását a Jelzálogbank az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérel meg) valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Jelzálogbank részére az UniCredit Bank végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait standard módszer szerint méri és kezeli.

4.7.3. Működési kockázat

A belső és külső csalásból, üzletmenet fennakadás és rendszerhibákból, munkáltatói gyakorlatból és munkabiztonságból, tárgyi eszközökben bekövetkező károkból, valamint végrehajtási, teljesítési és

folyamatkezelési hibákból eredő működési kockázatokat a Jelzálogbank standard módszer szerint méri és kezeli.

A működési kockázati eseményeket és veszteségeket a Jelzálogbank külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket kiértékeli, szenárió elemzéseket készít, és működési folyamatait a kiértékelés alapján módosítja. A működési kockázatkezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

4.7.4. Kamatkockázat

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

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

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

A kamatkockázatokat a Jelzálogbank jelenleg az eszközök és források lejáratú és átárazódási szerkezetének összehangolásával kezeli. Az ilyen típusú kockázatok kezelése derivatív ügylet alkalmazásával is történhet.

4.7.5. Árfolyamkockázat

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

A keletkező nyitott devizapozíciót, amennyiben ennek mértéke elérte a megállapított limitet, a Jelzálogbank azonnali devizakonverzióval zárja. Az ilyen típusú kockázatot a Jelzálogbank határidős és devizacsere ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcseres ügyletekkel, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerekkel is kezelheti.

4.7.6. Likviditási kockázat

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

A likviditás kezelése a Jelzálogbank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik.

4.8. Szavatoló tőke változása

A Jelzálogbank szavatoló tőkéje 2010. december 31-én 16.568 millió forint volt, az előző év végi 14.847 millió forinttal szemben. A növekedést többek között az okozza, hogy a 2010. évi eredményből 1.402 millió forint az eredménytartalékba, 156 millió forint pedig az általános tartalékba kerül.

4.9. A Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

A Jelzálogbank eredményességét jelző indikátorok a magyar számviteli előírások alapján az alábbiak szerint alakultak:

ROA₂₀₀₉=0,47% ROE₂₀₀₉=5,32%

ROA₂₀₁₀=1,02% ROE₂₀₁₀=9,2%

A tőke és az eszköz arányos megtérülés jelentős mértékű emelkedése a Jelzálogbank eredménynövekedésének tudható be.

COR₂₀₀₉: 141,7 bp

COR₂₀₁₀: 156,5 bp

2010 végére a Jelzálogbank tőkemegfelelési mutatója 14,48% volt.

A Jelzálogbank mérlegfőösszege 2010. december 31-én 136,925 milliárd forint, adózás utáni eredménye pedig 1,558 milliárd forint volt.

5. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek

A forgalomban levő jelzáloglevelek 2010. december 31-i állapot szerinti fedezeti értékei

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	50.030.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	20.602.140.000	Ft
Összesen (a+b)	70.632.140.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	4.181.250.000	Ft
➤ Kamata (d)	101.218.620	Ft
Összesen (c+d)	4.282.468.620	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	54.211.250.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	20.703.358.620	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	74.914.608.620	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	45.977.690.336	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	23.000.266.846	Ft
Összesen (e+f)	68.977.957.182	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	50.334.751.379	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	14.443.701.816	Ft
Összesen (g+h)	64.778.453.195	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	96.312.441.715	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	37.443.968.662	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	133.756.410.377	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	10.500.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	3.394.750.000	Ft
Összesen (I+j)	13.894.750.000	Ft

Pótfedezetek

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja. Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Banknál történik.

Megnevezés	Névérték	Beszerzési érték
Magyar Államkötvény 2011/B	800 MHUF	770 MHUF
Magyar Államkötvény 2013/D	2.700 MHUF	2.668 MHUF
Magyar Államkötvény 2015/A	7.000 MHUF	7.439 MHUF

6. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére 2010-ben nem indult végrehajtási árverés.

7. Átvett ingatlanok

2010-ben a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2010. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 13.184.429.213 forint, a kamatfizetések összege pedig 5.048.655.366 forint volt.

9. Nyilatkozat

Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített éves jelentés valós és megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.


Budapest, 2011. április 5.



Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag