

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.  
ÉVES JELENTÉSE  
2011.**

## 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.....	46
4.1.	A Bank bemutatása .....	46
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2011. december 31-én .....	46
4.3.	A Bank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete.....	47
4.4.	A Bank területeinek célja és stratégiája .....	48
4.5.	A Bank eredményei és kilátásai .....	49
4.6.	Foglalkoztatási politika .....	50
4.7.	A Bank főbb kockázatai.....	50
4.8.	Szavatoló tőke változása .....	51
4.9.	A Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői .....	52
5.	Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek .....	53
6.	Végrehajtási árverések .....	54
7.	Átvett ingatlanok .....	54
8.	Jelzáloghitel-törlesztések összege .....	54
9.	Nyilatkozat .....	55

## 1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Bank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Bank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2011-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 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 126.184 M Ft, a mérleg szerinti eredmény 0 Ft, 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 beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, 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 beszámolónak a véleményezése 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 közzétételekről. 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 tervezzük 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 könyvvizsgálói záradéunk (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 könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2011. 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 2011. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

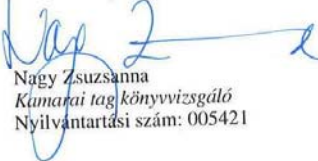
A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk ezen üzleti jelentés és a 2011. évi éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos 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. 2011. évi üzleti jelentése az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2012. április 10.

KPMG Hungária Kft.  
Nyilvántartási szám: 000202

  
Robert Stöllinger  
Partner

  
Nagy Zsuzsanna  
Kamatjai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 005421



### **3. Éves beszámoló**

#### **3.1. Mérleg**

adatok M HUF-ban

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	1. PÉNZESZKÖZÖK	183	195
2	2. ÁLLAMPAPÍROK	10 877	9 668
3	a) forgatási célú	0	0
4	b) befektetési célú	10 877	9 668
5	2/A. ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	24	0
6	3. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	71 164	67 425
7	a) látraszóló	0	0
8	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	71 164	67 425
9	ba) éven belüli lejáratú	8 254	11 553
10	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	8 253	11 553
11	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
12	- MNB-vel szemben		
13	bb) éven túli lejáratú	62 910	55 872
14	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	48 735	43 707
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. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
21	4. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	53 026	47 334
22	a) pénzügyi szolgáltatásból	53 026	47 334
23	aa) éven belüli lejáratú	10 654	9 487
24	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
25	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
26	ab) éven túli lejáratú	42 372	37 847
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) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
33	bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés	0	0
34	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés	0	0
35	bd) elszámolóházzal szembeni követelés	0	0
36	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés	0	0
37	4/A. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
38	5. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE	0	0
39	A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS		
40	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)	0	0
42	aa) forgatási célú	0	0
43	ab) befektetési célú	0	0
44	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok	0	0
45	ba) forgatási célú	0	0
46	Ebből: -kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
47	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
48	-visszavásárolt saját kibocsátású		
49	bb) befektetési célú	0	0
50	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
51	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
52	5/A. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
53	6. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
54	a) részvények, részesedések forgatási célra	0	0
55	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
56	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
57	b) változó hozamú értékpapírok	0	0
58	ba) forgatási célú	0	0
59	bb) befektetési célú	0	0
60	6/A. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
61	7. RÉSZVÉNYEK, RÉSZSEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA	0	0
62	a) részvények, részesedések befektetési célra	0	0
63	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
64	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése	0	0
65	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		

Sor-szám	ESZKÖZÖK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
66	7/A. BEFEKTETÉSI CÉLÚ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	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 értékhelyesbítése	0	0
71	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
72	9. IMMATERIÁLIS JAVAK	34	19
73	a) immateriális javak	34	19
74	b) immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
75	10. TÁRGYI ESZKÖZÖK	5	3
76	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	5	3
77	aa) ingatlanok	0	0
78	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	5	3
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	116	454
88	a) készletek	0	0
89	b) egyéb követelések	116	454
90	Ebből: - kapcsolt 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	1 496	1 086
96	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 495	1 086
97	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1	0
98	c) halasztott ráfordítások	0	0
99	<b>ESZKÖZÖK ( AKTÍVÁK ) ÖSSZESEN</b>	<b>136 925</b>	<b>126 184</b>
100	Ebből: - forgóeszközök [(1+2.a)+3.c)+3.a)+3.ba)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]	19 231	21 689
101	- befektetett eszközök [(2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7+8+9+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A,12/B,12/C kapcsolódó értékei]	116 198	103 409

Keltezés: Budapest, 2012. április 10.

 Tólli Gabriella  
 Elnök vezérigazgató

 Novákne Bejczy Katalin  
 Igazgatósági tag



adatok M HUF-ban

Sor-szám	FORRÁSOK	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
102	1. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	63 251	25 496
103	a) látra szóló	124	0
104	b) meghatározott időre lekötött kötelezettségek	63 127	25 496
105	ba) éven belüli lejáratú	59 043	21 684
106	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	59 043	21 684
107	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
108	- MNB-vel szemben		
109	bb) éven túli lejáratú	4 084	3 812
110	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	4 084	3 812
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. HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
117	2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	0	291
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	291
123	ba) látraszóló	0	0
124	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
126	bb) éven belüli lejáratú	0	291
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) tőzsdei 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	54 211	81 933
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	54 211	81 933
150	ba) éven belüli lejáratú	20 770	15 934
151	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
152	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
153	bb) éven túli lejáratú	33 441	65 999
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
158	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
159	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
160	cb) éven túli lejáratú	0	0
161	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
162	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
163	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
164	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	116	1 013
165	a) éven belüli lejáratú	116	1 013
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	2 504	2 209
174	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
175	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 504	2 209
176	c) halasztott bevételek	0	0
177	6. CÉLTARTALÉKOK	1 265	755
178	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
179	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0
180	c) általános kockázati céltartalék	1 265	617
181	d) egyéb céltartalék	0	138
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 (árszió)	0	0
195	b) egyéb	783	783
196	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	1 155	1 088
197	12. EREDMÉNYTARTALÉK (+/-)	9 214	9 616
198	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
199	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	24	0
200	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
201	b) valós értékelés értékelési tartaléka	24	0
202	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-)	1 402	0
203	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>136 925</b>	<b>126 184</b>
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)]	80 053	38 922
205	- hosszú lejáratú kötelezettségek [1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7]	37 525	69 811
206	- saját tőke 8-9+10+11+/-12+13+14+/-15)	15 578	14 487

## MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
207	Függő kötelezettségek	0	0
208	Jövőbeni kötelezettségek	72	22
209	Ellenőrző szám	72	22

Keltezés: Budapest, 2012. április 10.

Tólli Gabriella  
Elnök vezérigazgató

Novákne Bejczy Katalin  
Igazgatósági tag

### 3.2. Eredménykimutatás

adatok MHUF

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01	1. KAPOTT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ BEVÉTELEK	10 062	9 641
02	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő ép.-ok után kapott (járó) kamatbev.	921	779
03	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
04	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
05	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 141	8 862
06	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	1 423	1 900
07	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
08	2. FIZETETT KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	5 875	5 979
09	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	681	493
10	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
11	KAMATKÜLÖNBÖZET ( 1- 2 )	4 187	3 662
12	3. BEVÉTELEK ÉRTÉKPAPÍROKBÓL	0	0
13	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
14	b) bevételek kapcsoló vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
15	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	0	0
16	4. KAPOTT (JÁRÓ) JUTALÉK- ÉS DÍJBÉVÉTELEK	326	259
17	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	326	259
18	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		0
19	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
20	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tev.bevételeit)	0	0
21	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
22	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
23	5. FIZETETT (FIZETENDŐ) JUTALÉK- ÉS DÍJRÁFORDÍTÁSOK	29	24
24	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	25	18
25	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	1	1
26	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
27	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tev. ráfordításait)	4	6
28	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	3	2
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
30	6. PÉNZÜGYI MŰVELETEK NETTÓ EREDMÉNYE [6.a)-6.b)+6.c)-6.d)]	-12	-13
31	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	61	43
32	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
34	- értékelési különbözet		
35	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	73	56
36	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
37	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
38	- értékelési különbözet		
39	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	0	0
40	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól		
41	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
42	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszalírása		
43	- értékelési különbözet		
44	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	0	0
45	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
47	- forgatási célú értékpapírok értékesítése		
48	- értékelési különbözet		

Sor szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
49	7. EGYÉB BEVÉTELEK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	47	105
50	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	0
51	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	0	0
52	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
53	b) egyéb bevételek	47	105
54	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	0	0
55	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
56	- készletek értékvesztésének visszairása		
57	8. ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK	389	345
58	a) személyi jellegű ráfordítások	138	122
59	aa) bérköltség	99	85
60	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	8	10
61	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
62	ac) bérjárulékok	31	27
63	Ebből: - társadalombiztosítási költségek = nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
64	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	251	223
65	9. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	19	17
66	10. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL	497	285
67	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
68	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
69	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
70	b) egyéb ráfordítások	497	285
71	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
72	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
73	- készletek értékvesztése		
74	11. ÉRTÉKVESZTÉS KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉKKÉPZÉS A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	2 071	3 737
75	a) értékvesztés követelések után	2 071	3 736
76	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	1
77	12. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA KÖVETELÉSEK UTÁN ÉS KOCKÁZATI CÉLTART. FELHASZNÁLÁSA A FÜGGŐ ÉS BIZTOS (JÖVŐBENI) KÖTELEZETTSÉGEKRE	592	902
78	a) értékvesztés visszairása követelések után	588	902
79	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	4	0
80	12/A. ÁLTALÁNOS KOCKÁZATI CÉLTARTALÉK KÉPZÉS ÉS FELHASZNÁLÁS KÜLÖNBÖZETE	-233	648
81	13. ÉRTÉKVESZTÉS A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK UTÁN	0	439
82	14. ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA A BEFEKTETÉSI CÉLÚ, HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉP-K, KAPCSOLT- ÉS EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSBAN VALÓ RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK UTÁN	0	0
83	15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1 902	716
84	Ebből: - pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [1-2+3+4-5+/-6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14]	1 902	716
85	- nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás eredménye [7.a-10.a]	0	0
86	16. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
87	17. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	745
88	18. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (16-17)	0	-745
89	19. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-15 +/-18)	1 902	-29
90	20. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	344	38
91	21. ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-19-20)	1 558	-67
92	22. ÁLTALÁNOS TARTALÉKKÉPZÉS, FELHASZNÁLÁS (+/-)	-156	67
93	23. EREDMÉNYTARTALÉK IGÉNYBEVÉTELE OSZTALÉKRA, RÉSZESÉDESRE	0	1 000
94	24. JÓVÁHAGYOTT OSZTALÉK ÉS RÉSZESÉDÉS	0	1 000
95	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak		
96	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
97	25. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-21-/+22+23-24)	1 402	0

Keltezés: Budapest, 2012. április 10.

 Tólli Gabriella  
 Elnök vezérigazgató

 Novákné Bejczy Katalin  
 Igazgatósági tag

### 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. - 3.8.)

### 4. CASH-FLOW KIMUTATÁS

# 1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

## 1.1. Makrogazdasági környezet alakulása

2011 elején folytatódott a mérsékelt ütemű világgazdasági fellendülés, amelynek köszönhetően a magyar GDP az első negyedévben 2,5%-os ütemben bővült. Bár javult a foglalkoztatási helyzet és – részben a vártnál alacsonyabb pályán mozgó inflációnak köszönhetően – nőtt a keresetek reálértéke, a lakossági fogyasztás tovább csökkent. 2011 májusától a világgazdasági növekedés drasztikusan lefékeződött, elsősorban az egyre nagyobb államadósságot maguk előtt görgető kormányok fiskális egyensúly irányába tett, keresletet szűkítő lépései miatt. A lassulás hatása a magyar exporton is megmutatkozott: a gazdaság a második negyedévben stagnált, majd szerény mértékben ismét növekedni kezdett, a bruttó hazai össztermék így év/év alapon 1,7%-kal bővült 2011-ben.

A magánnyugdíjpénztári vagyomból megvalósított államadósság-csökkentés és a kormány középtávú, strukturális reformelképzeléseit felvázoló Széll Kálmán terv tavaszi bejelentése ugyan átmenetileg javította az ország kockázati megítélését. A program vontatott évközi megvalósítása és a hazai bankszektort érintő jogszabályi környezet megváltozása – a görög adósságválság régiós hatásai mellett – 2011 végére egyre nagyobb kockázatot képviselt a befektetők szemében. A megnövekedett szuverén kockázatokra a három vezető nemzetközi hitelminősítő a szuverén adósság kockázati besorolásának rontásával reagált 2011 végén, illetve 2012 elején.

Mivel a 2010 közepén elkezdett adócsökkentés révén elérni kívánt belső keresletélénkítés nem hozta meg a várt eredményt, a kormány gazdaságpolitikai téren jelentős irányváltással 2012-re már – a különböző mértékű adóemelések révén – a bevételi oldal erősítésére, kiadási oldalon pedig mérsékelt szerkezeti reformokra helyezte a hangsúlyt. Mindezek ellenére az MNB-nek a kormány által beterjesztett 2012. évi költségvetéséről készült elemzése szerint az államháztartási hiány várhatóan meghaladja a költségvetési törvényjavaslatban szereplő 2,5%-os célt.

A gyenge lakossági keresletnek köszönhetően az inflációs pálya jóval az év elején várt alatt maradt, éves átlagos üteme 2011-ben 3,9% volt. Annak ellenére, hogy a befektetők egyre óvatosabbak Magyarországgal kapcsolatban, illetve, hogy a kormány költségvetési tervei (ÁFA és jövedéki adó emelése, közegészségügyi adó) középtávon tovább rontják az inflációs kilátásokat, a jegybank 2011. november elejéig tartózkodott a kamatemeléstől. Az ország kockázati megítélésének, valamint az inflációs és növekedési kilátások romlásának hatására a jegybank 2011. november és december végén 50-50 bázisponttal emelte a jegybanki alapkamatot. Az éves átlagos infláció a kormányzati indirektadó-emelések, a tartósan gyengébb forintárfolyam és a magas nyersanyagárak hatására a jegybank várakozása alapján 5,6%-ra nőhet 2012-ben.

A világgazdaság romló növekedési kilátásai és a magyar államháztartás fenntarthatóságának biztosítása miatt a hazai gazdaság növekedése várhatóan lassul 2012-ben: a jegybank 2012-ben mindössze 0,1%-os éves átlagos GDP bővülést feltételez. Tekintettel arra, hogy a háztartások nagy része a fogyasztás helyett még mindig adósságszolgálati terheit igyekezik csökkenteni, a fix árfolyamon történő eltörlesztés veszteségeit elszenvedő bankok pedig várhatóan még inkább visszafogják majd hitelezési aktivitásukat, elsősorban az autóipari és kapcsolódó beruházások még 2009-2010 folyamán bejelentett beruházásainak termelésbe állása lehet a fő növekedést támogató tényező 2012-ben.

## 1.2. A Bank működése

A Bank alaptőkéje 3.000 darab egymillió forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2011. december 31-én mind a 3.000 darab részvény az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank) tulajdonában volt.

A Bank 2011. év végi mérlegfőösszege 126,2 milliárd forint, mely összeg az előző évhez képest csökkenést mutat.

A befektetési célú értékpapírok állománya 9,7 milliárd forintot tett ki 2011. december végén. A hitelintézetekkel szembeni követelésállomány 3,7 milliárd forinttal csökkent, 67,4 milliárd forint volt 2011. év végén. Az ügyfelekkel szembeni követelésállomány 5,7 milliárd forinttal csökkent 2010. év végéhez képest, értéke 47,3 milliárd forint. A korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke 2011. december végén 15 milliárd forint volt, a tőkemegfelelési mutató 27,21%.

A Bank adózott eredménye 2011. év végén 67 millió forint veszteség volt, ami a 2010. év végi állományhoz képest 1.625 millió forinttal kevesebb. A kamatkülönbség az előző évhez képest mintegy 525 millió forinttal csökkent, értéke 3,7 milliárd forintot tett ki. A követelések után képzett értékvesztés 1,7 milliárd forinttal volt több mint az előző évben.

A Bank alaptevékenységére koncentrált, így piaci kockázatokat nem vállal. Devizapozícióját folyamatosan fedezi, kamatpozícióját – amely EUR-ban, CHF-ben és forintban áll fenn – minimális, 3,3 millió forintos bázispontérték alatt tartja. A Bank egynapos, 99%-os kockáztatott értékét 2011-től az elmúlt két évre visszatekintő tiszta historikus szimulációval számolja. Saját kibocsátású jelzálogleveleinek egyedi, illetve az államkötvényeivel együttes általános kamatkockázata mozgatja, ami a nyáron kibocsátott devizakötvényekkel az első féléves átlagosan 200 millió forint értékről 700 millió forintra emelkedett.

A Bank likviditási kockázatát alapvetően az anyavállalata konszolidált módon fedezi lejáratú és devizális szerkezetben egyaránt. Mindemellett 2011-ben jelentős átstrukturálás történt a források között a hosszú távú likviditás javítása érdekében; a Bank 120 millió svájci frank és 30 millió euró névértékben devizában denominált jelzálogleveleket bocsátott ki, melyekből 100 millió svájci frank és 15 millió euró 10 éves lejáratú értékpapír. (2011 negyedik negyedévben, a végtörlesztések eszközforrás összhangra való hatásának ellensúlyozása céljából a 10 éves lejáratú svájci frank jelzáloglevélből 30 millió visszavásárlásra került.) A kötvények rövid távú, bankközi forrásokat váltottak ki, így 2010 év végéhez képest 2011 végére az éven túli eszközök fedezettsége 38%-ról 81%-ra, az 5 éven túli eszközök hasonló lejáratú forrásokkal való fedezettsége pedig 43%-ról 70%-ra javult.

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

ROA<sub>2010</sub>=1,02 %      ROE<sub>2010</sub>=9,2 %

ROA<sub>2011</sub>=0 %      ROE<sub>2011</sub>=0 %

A végtörlesztés miatt elszámolt veszteség következményeként csökkent jelentős mértékben a tőke- és az eszközarányos megtérülés az előző évhez képest.

A Bank 2012 év végi tervezett mérlegfőösszege 111,7 milliárd forint, az adózás utáni eredmény várható nagysága 386 millió forint.



## **2. SPECIFIKUS RÉSZ**

## **2.1. SZÖVEGES INFORMÁCIÓK**

## 2.1.1. Általános rész

### A Bank bemutatása

A Bank szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet. Cégbírósági bejegyzési száma: 01-10-043900.

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

1998. szeptember 1-jén 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-án a HypoVereinsbank Hungária 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 1 darab 1.000.000 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 22 európai országában van jelen intézményhálózatával, a közép- és kelet-európai régióban piacvezető.

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

Az Igazgatóság tagjai 2011. december 31-én:

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

A Felügyelőbizottság tagjai 2011. december 31-én:

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

## 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 2011. évi mérlegkészítés időpontja 2012. január 13.

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 Bankot jelentik.

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

A Bank számviteli kimutatásait szolgáltatási szerződés alapján az UniCredit Bank 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: Nagy Zsuzsanna, a KPMG Hungária Kft. könyvszakértője. Igazolvány száma: 005421.

### 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 Banknál vezetett forint és deviza pénzforgalmi számlájának egyenlege szerepel.

### Értékpapírok

A Bank értékpapír-portfóliójában 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.

### Követelések

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi négy területre terjed ki:

- üzletiingatlan-finanszírozás,
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása,
- önálló zálogjogvásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések,
- birtokfejlesztési hitelezés.

Az üzleti ingatlanokra a hitelnújtás 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.

## **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 a Bank vonatkozó szabályzatai szerint történik.

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

## **Tárgyi eszközök, immateriális javak**

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

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

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

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

A Bank havonta számolja el az értékcsökkenés összegét.

A 100.000 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 különbségét 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 átértékelés 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-jétől 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 úgynevezett toronymódszerrel történik a Pénzügyminisztériummal kötött megállapodás alapján.

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

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

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

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

Az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hibák akkor jelentősek a Bank számára, amennyiben előjel nélküli együttes hatásuk az 500 millió forintot 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	402045 Magyar Államkötvény 2013/D	2 700	MHUF	2 668 MHUF
HU0000	402268 Magyar Államkötvény 2015/A	7 000	MHUF	7 439 MHUF
	<b>Államkötvény összesen:</b>	<b>9 700</b>	<b>MHUF</b>	<b>10 107 MHUF</b>

2011-ben az államkötvények névértékéig 439 MHUF értékvesztés van elszámolva.

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

#### NAGYKOCKÁZATOK ÖSSZEGE

A nyilvántartott összes kockázatvállalás nettó értéken 2011. december 31-én 3 darab ügyfélnél,

összesen 39 659 MHUF összeg.



## 2.2.2.1/3. 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	8 058	0	0	0	8 058
2.	Ügyfelekkel szemben éven belüli követelések	743	0	0	0	743
3.	Hitelintézetekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	716	2 779	16 734	39 138	59 367
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú követelések	766	7 978	11 402	26 445	46 591
	<b>Ö s s z e s e n :</b>	<b>10 283</b>	<b>10 757</b>	<b>28 136</b>	<b>65 583</b>	<b>114 759</b>

**2.2.2.1/4 MÉRLEG ESZKÖZÖK 9.a) SORHOZ**
**IMMATERIÁLIS JAVAK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2011.12.31.**

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégypték	Vagyoni értékű jogok	Licence	Szellemi termékek	Összesen:
<b>Nyitóállomány (2011.01.01)</b>	0	0	0	728	728
Tárgyévi növekedés					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Szoftver beflen beruházás					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés				0	0
<b>Tárgyévi össz:</b>	0	0	0	0	0
<b>Záróállomány (2011.12.31.)</b>	0	0	0	728	728

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2011.12.31.**

MHUF

Megnevezés	Üzleti és Cégypték	Vagyoni értékű jog	Licence	Szellemi termék	Összesen:
<b>Nyitóállomány (2011.01.01)</b>	0	0	0	694	694
Tárgyévi növekedés				15	15
Tárgyévi rendk.écs					0
Tárgyévi egyéb növekedés					0
Tárgyévi értékesítés, selejt					0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0
<b>Tárgyévi vált.összesen:</b>	0	0	0	15	15
<b>Záróállomány (2011.12.31.)</b>	0	0	0	709	709

## 2.2.2.1/5 MÉRLEG ESZKÖZÖK 10. a). SORHOZ

## TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA 2011.12.31

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	Beruházások	Mindösszesen
<b>Nyitóállomány (2011.01.01)</b>	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
<b>T.évi összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Záróállomány (2011.12.31.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

## TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ALAKULÁSA 2011.12.31.

MHUF

Megnevezés	Telek	Ingatlanok	Műszaki ber.	Járművek	Összesen:	Beruházások	Mindösszesen
<b>Nyitóállomány (2011.01.01)</b>	0	0	3	2	5	0	5
Tárgyévi növekedés				2	2		2
Tárgyévi rendk.écs					0		0
Tárgyévi egyéb növekedés					0		0
Tárgyévi értékesítés, selejt			0	0	0		0
Tárgyévi egyéb csökkenés					0		0
<b>Tárgyévi vált.összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Záróállomány (2011.12.31.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

**2.2.2.1/6. MÉRLEG ESZKÖZÖK 13. SORHOZ**

<b>ÁTMENŐ AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS</b>	<b>2011. M HUF</b>	<b>2010. M HUF</b>
Értékpapírok kamatelhatárolása	657	667
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	91	145
Elhatárolt kamatkövetelés	112	187
Államkincstárral szembeni követelés	218	496
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1	1
Kamatjellegű jutalékok elhatárolása	7	0
<b>Összesen</b>	<b>1086</b>	<b>1496</b>

**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	16 599	5 085	0	0	21 684
2.	Ügyfelekkel szembeni éven belüli lejáratú kötelezettségek	291	0	0	0	291
3.	Hitelintézettel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0		3 812	0	3 812
4.	Ügyfelekkel szembeni hosszúlejáratú kötelezettség	0	0	0	0	0
	<b>Ö s s z e s e n :</b>	<b>16 890</b>	<b>5 085</b>	<b>3 812</b>	<b>0</b>	<b>25 787</b>

**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
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>MHUF</b>

**2.2.2.1/9. MÉRLEG FORRÁSOK 5.b) c) SORHOZ**

<b>ÁTMENŐ PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS</b>	<b>2011. M HUF</b>	<b>2010. M HUF</b>
Devizakonverzió elszámolás	1	0
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	388	224
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	1 792	2 189
Egyéb költségek, egyéb ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	28	91
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2 209</b>	<b>2 504</b>

**2.2.2.1/10.MÉRLEG FORRÁSOK 8.SORHOZ**
**RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA**
**A jegyzett tőke megoszlása**

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

## 2.2.2.1/11. MÉRLEG FORRÁSOK 8., 10., 11., 12., 13., 14., 15. SORAIHOZ

## A saját tőke egyes elemeinek változása 2011. év során

(millió HUF)	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény tartalék	Általános tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Saját tőke
2010. évi nyitóegyenleg	3 000	783	8 467	999	0	36	747	14 032
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvétele			747				-747	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				156			1 402	1 558
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra								
Lekötött tartalékba átvétele								
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
Előző évi mérleg szerinti eredmény átvétele			1 402				-1 402	0
Tárgyévi adózott eredmény felosztásából				-67			0	-67
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra			-1 000					
Lekötött tartalékba átvétele								
Lekötött tartalékból visszavezetés								
Valós értékelés értékelési tartaléka						-24		-24
2011. december 31. záróállomány	3 000	783	9 616	1 088	0	0	0	14 487

## 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		Béreköltség	
		fő		M HUF	
		2011.	2010.	2011.	2010.
1.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
2.	Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	12	12	69	85
3.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0
4.	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	9	8	16	14
5.	Nyugdíjas fizikai dolgozó	0	0	0	0
6.	Nyugdíjas szellemi dolgozó	0	0	0	0
7.	Állományba nem tartozók	0	0	0	0
	<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>85</b>	<b>99</b>



## 2.2.2.1./13. EREDMÉNYKIMUTATÁS 8.ab) SORHOZ

## SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK

- ebből állománycsoportonként megbontható tételek:

MilióHUF	Állománycsoport	Étkezési hozzájárulás	Utazási költségtérítés	Saját gépjármű költségtérítés	Beteg- szabadság	Temetési segély	Cafeteria	Egyéb	ÖSSZESEN
1.	Tejles munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Tejles munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	2	1	0	1	0	3	3	10
3.	Nem tejles munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Nem tejles munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozó	0	0	0	0	0	0	0	0
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
	<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>10</b>

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

	2011. M HUF	2010. M HUF
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>223</b>	<b>251</b>
<b>ebből:</b> bérleti díjak	9	9
oktatás, továbbképzés	1	2
reklám, hirdetés	0	0
jogi, tanácsadói díjak	9	23
más vállalkozóknak fizetett díjak	0	0
egyéb költségek	204	217
Béreköltség	85	99
Személyi jellegű kifizetések	10	8
Bérfárulékok	27	31
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>122</b>	<b>138</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>17</b>	<b>19</b>
<b>Költségek összesen:</b>	<b>362</b>	<b>408</b>

**2.2.2.1/15. EREDMÉNYKIMUTATÁS 9. SORHOZ**
**ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS BONTÁSA**

Megnevezés	Értékcsökkenés 2011. M HUF	Értékcsökkenés 2010. M HUF
Terv szerinti értékcsökkenés	17	19
Ebből: lineáris értékcsökkenés	0	0
Terven felüli értékcsökkenés	0	0
<b>Összesen</b>	<b>17</b>	<b>19</b>

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

	<b>2011. M HUF</b>	<b>2010. M HUF</b>
Továbbszámlázott saját rezsiz tételek	0	0
Szoftver, vagyoni jog értékesítés költsége	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2.2.3.1./1. MÉRLEGHEZ

## DEVIZAMÉRLEG 2011.12.31.

Adatok millió HUF-ban

	ESZKÖZ	FORRÁS	MÉRLEG ALATTI TÉTELEK	DEVIZAPOZÍCIÓ ÖSSZESEN HOSSZÚ/(RÖVID)
Euro	22 875	23 056	0	-181
Svájci frank	38 959	39 608	0	-649
<b>Külföldi pénznem összesen:</b>	<b>61 834</b>	<b>62 664</b>	<b>0</b>	<b>-830</b>
Magyar forint	64 350	63 520	0	830
<b>Összesen:</b>	<b>126 184</b>	<b>126 184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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
<b>Egyenleg 2010. december 31-én</b>	<b>3 171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 171</b>
-ebből nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés (IBNR)	138			
Felhasználás az év során	-1			-1
Visszairás	-921			-921
Új képzés (1)	3 158			3 158
Végtörlesztés miatt képzett értékvesztés	1 038			1 038
Előző évi nem azonosított veszteségre képzett értékvesztés állomány átsorolása képzett céltartalékba	-138			-138
<b>Záróegyenleg 2011. december 31-én</b>	<b>6 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 307</b>

(1) A sor tartalmazza az ÉV állomány FX eredményét, mely 2011. évben 462 millió forint volt.

**Céltartalék**

	Függő és jövőbeni kötelezettség, peres ügyek	Egyéb céltartalék	Összesen
<b>Egyenleg 2010. december 31-én</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Felhasználás az év során	-1	0	-1
Felszabadítás			0
Új képzés (2)	1	0	1
<b>Záróegyenleg 2011. december 31-én</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK**

### 3.1. ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK ÉS A HITELINTÉZETI JÁRADÉK ÖSSZEGE

#### I. Társasági adó

##### Adóalapot csökkentő tételek

1.	értékcsökkenési leírás TAO szerint	17 MHUF
2.	immateriális javak és tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés TAO szerinti nettó értéke	0 MHUF
3.	céltartalék felhasználás	1 MHUF
4.	kapott osztalék	0 MHUF
5.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	1 MHUF
7.	fejlesztési tartalék képzés	0 MHUF
8.	alapítványi támogatás (adomány)	0 MHUF
9.	előző évi költségek helyesbítése	64 MHUF
10.	PSZÁF értékvesztés visszairása	13 MHUF

**Adóalap csökkentő tételek összesen: 96 MHUF**

##### Adóalapot növelő tételek

1.	értékcsökkenési leírás a Számviteli törv.szerint	17 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	1 MHUF
5.	végleges pénzeszközátadás	0 MHUF
6.	elhatárolás hatása	22 MHUF
7.	nem a váll.érdekében felmerült ktg	0 MHUF
8.	egyéb	0 MHUF
9.	ellenőrzés, önellenőrzés hatása	0 MHUF
10.	bírság, pótlék	1 MHUF
11.	társasági és különadó hiány	0 MHUF
12.	értékvesztés	467 MHUF

**Adóalap növelő tételek összesen: 508 MHUF**

**II. Hitelintézeti járadék összege 82 MHUF**

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

<b>Megnevezés</b>	<b>2011. M HUF</b>	<b>2010. M HUF</b>
Ügyvezetés	29	27
Igazgatóság, Felügyelő Bizottság	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>29</b>	<b>27</b>

**3.3. 2011. DECEMBER 31-ÉN A BANK AZ ALÁBBI FÜGGŐ ÉS JÖVŐBELI  
KÖTELEZETTSÉGEKET TARTOTTA NYILVÁN (az adatok névértéken szerepelnek) :**

	<b>2011. M HUF</b>	<b>2010. M HUF</b>
Ki nem használt hitelkeretek december 31-én	22	72
<b>Függő és jövőbeni kötelezettségek összesen:</b>	<b>22</b>	<b>72</b>



**3.4. SAJÁT TULAJDONÚ ÉRTÉKPAPÍROK****1. Saját tulajdonú értékpapírok**

Befektetési célú:

a) névérték	<b>9 700 MHUF</b>
b) könyv szerinti érték	<b>10 107 MHUF</b>

**3.5. FÜGGŐVÉ TETT KAMAT, KAMATJELLEGŰ JUTALÉKOK ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÁS DÍJAI**

Függővé tett kamat 2011. december 31-én:	<b>206 M HUF</b>
--	------------------

**3.6. ÁTSTRUKTÚRÁLT HITELÁLLOMÁNY****1. Átstrukturált hitelállomány 2011. december 31-én:**

a) Bruttó érték	<b>4 454 MHUF</b>
b) Értékvesztés	<b>1 013 MHUF</b>
c) Nettó érték	<b>3 441 MHUF</b>

## 3.7. ESZKÖZMINŐSÍTÉS

Eszközminősítés 2011. december 31-én (M HUF):

	Problémamentes		Külön figyelendő		Átlag alatti		Kétes		Rossz		Összesen	
	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet
Értékpapírok	0	0									0	0
Követelések	86 081	0	14 759	-340	6 617	-1 432	4 384	-2 500	2 638	-2 035	114 479	-6 307
Mérlegén kívüli tételek	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0

	Problémamentes		Külön figyelendő		Átlag alatti		Kétes		Rossz		Összesen	
	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet	Bruttó	Értékvésztes, értékelési különbözet
A követelésekből csoportos minősítés	23 286		2 168	-87	6 225	-1 339	4 384	-2 500	2 506	-1 936	38 569	-5 862

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

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

## 4. CASH FLOW KIMUTATÁS

**UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT. 2011. ÉVI CASH-FLOW KIMUTATÁS**

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
01.	<b>Kamatbevételek</b>	10 062	9 641
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	551	764
03.	+ Egyéb bevételek (cél- felh. és a cél.többlet visszavezetésének és készlet érték. valamint terven felüli leírás visszairásának kivételével)	17	82
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékesítés visszairás kivételével)	0	0
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	0
06.	+ Osztalék bevétel	0	0
07.	+ Rendkívüli bevétel	0	0
08.	- Kamatráfordítások	-5 875	-5 979
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékesítés kivételével)	-98	-74
10.	- Egyéb ráfordítások (cél.t.képzés és készlet érték., valamint terven felüli leírás kiv.)	-497	-285
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékesítés kivételével)	-4	-6
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
13.	- Általános igazgatási költségek	-389	-345
14.	- Rendkívüli ráfordítások (ide nem értve a tárgyévi társ.adó- fiz. kötelezettség összegét)	0	-745
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-344	-38
16.	- Kifizetett osztalék	0	-1 000
17.	<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRMLÁS (01.-16. sorok )</b>	<b>3 423</b>	<b>2 015</b>
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása ( ha növekedés +, ha csökkenés - )	-3 432	-8 845
19.	+/- Követelés állományváltozása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	-652	5 957
20.	+/- Készlet állományváltozása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	0	0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott ép.-ok áll.változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	0	0
22.	+/- Bef. eszközök között kimutatott ép-ok áll.változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	2 496	770
23.	+/- Beruházások ( beleértve az előleget is ) áll. változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	0	0
24.	+/- Immateriális javak állományának változása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	1	0
25.	+/- Tárgyi eszközök ( a beruházások és a beruházási előlegek kiv.) állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
26.	+/- Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ( ha növekedés -, ha csökkenés + )	-166	410
27.	+/- Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ( ha növekedés +, ha csökkenés - )	-1 511	-295
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon, tőkeemelés fűző miatt	0	0
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	0
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök	0	0
31.	<b>NETTÓ PÉNZÁRMLÁS</b>	<b>159</b>	<b>12</b>
32.	ebből: - készpénz ( forint - és valutapénztár, csekkek ) állományváltozása	0	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	159	12

## 4. Vezetőségi jelentés

### 4.1. A Bank bemutatása

A Bank szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapított. 2006. december 22. óta a Bank egy személyes tulajdonosa az UniCredit Bank.

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

2008 óta a Bank egyes – az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó – területei (például humánpolitika, számítástechnika, számvitel stb.) folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bankhoz. A hatékonyság növelése érdekében 2009-ben végrehajtott szervezeti átalakítások alapján a Bank egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Bank végzi.

A magyar bankrendszert érintő 2011. évi jogszabályváltozások, különösképpen az ideiglenes árfolyamgát bevezetése, a lakóingatlanok kényszerértékesítésekor alkalmazandó kvóta és a rögzített árfolyamon történő végtörlesztés a bankrendszer többi szereplőjéhez hasonlóan rontotta a Bank jövedelmezőségét és pénzügyi eredményét, valamint szűkítette a jelzálogleveleket és kötvényeket érintő kibocsátói tevékenységét.

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

### 4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2011. december 31-én

#### Igazgatóság

Tölli Gabriella (elnök)  
Novákné Bejczy Katalin  
Dr. Fűredi Júlia  
Horváth István

#### Felügyelőbizottság

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

### 4.3.A Bank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete

#### 4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Bank a finanszírozáshoz szükséges forrásait jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpi hitelfelvétel által biztosítja. A Bank az általános működéséhez szükséges forrásokat a pénzüpi hitelfelvétel mellett fedezetlen kötvénykibocsátással teremtheti meg. A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala jellemzően kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Bank forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról, részben annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszú lejáratú 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. 2011-ben a Bank összesen 100.000.000.000 forint keretösszegű, egy évig érvényes jelzáloglevél- és kötvényprogramjának elindítását a Felügyelet KE-III-97/2011. számú határozatával hagyta jóvá.

A Bank 2011. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes, még nem törlesztett névértéke 81,93 milliárd forint volt. A forint jelzáloglevelek állománya 44,90 milliárd forintot, az euróban kibocsátott jelzáloglevelek állománya 45 millió eurót, az alpesi devizában denominált jelzáloglevelek állománya pedig 70 millió svájci frankot 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 a Bankban. Az önálló zálogjog-vásárláson alapuló hitelintézetekkel történő együttműködések keretében a Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint- és deviza-refinanszírozást kínál.

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

- a hitelintézet jelzáloghitelt nyújt,
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerinti önálló jelzálogjogot alapít,
- a 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 támogatott forinthitelek 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 gazdasági válság hatására 2009-ben mind a deviza-, mind a forinthitel iránti kereslet, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott. A csökkenő tendencia a 2010-es és a 2011-es üzleti évben is folytatódott. A forintban kifejezett állományban mutatkozó volatilitás a devizaárfolyamok ingadozásának eredménye. Az eredeti devizában kifejezett állományok egyértelmű csökkenést mutatnak.

#### 4.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A Bank üzletiingatlan-finanszírozási 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 a Bank 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 Bank. 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 Bank 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 Bankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Bank 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 Bank lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladja.

2010. január 1-jétől a Bank 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 Bank területeinek célja és stratégiája

#### 4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, valamint a napi likviditásmenedzsment 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 Bank tőke- és pénzügyi tevékenységére vonatkozó stratégiája összhangban van az UniCredit Csoport, azon belül az UniCredit Bank stratégiájával.

#### 4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfóliókezelési 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. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, hosszú távon tartható kondíciókkal 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. óta a Bank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása.

Az ötpontos otthonvédelmi akcióterv egyike az önkéntesen választható rögzített törlesztési árfolyam volt. A rögzített törlesztési árfolyam svájci frank esetén 180 forint/svájci frank, euró esetén pedig 250 forint/euró volt. A Bank ügyfelei közül egy ügyfél élt ezzel a lehetőséggel 2011-ben.

A banki portfóliót jóval nagyobb mértékben érintette a kedvezményes árfolyamon történő végtörlesztésre vonatkozó lehetőség. Ez alapján az ügyfelek 2011. december 30-ig kérhették devizaalapú hitelük rögzített árfolyamon történő végtörlesztését, ha a jogszabályban foglalt feltételek teljesültek. Ez a kedvezményes árfolyam svájcifrank-alapú hitelek esetén 180 forint/svájci frank, euró alapú hitelek esetén 250 forint/euró volt. A Bank 427 végtörlesztési kérelmet bonyolított, fix árfolyamon összesen 4.746 millió forint értékben, melynek veszteségátalása aktuális árfolyamon összesen 1.810 millió forint volt.

### 4.5. A Bank eredményei és kilátásai

#### 4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Bank kibocsátási stratégiája 2011-ben a lejáró forint jelzáloglevél-állomány megújítását, valamint a lejáratú struktúra simítását célozta meg. A deviza- és likviditási kockázatok mérséklése érdekében a Bank 2011 júniusában rövid (1,5 és 2 éves), valamint hosszú lejáratú (10 éves), változó kamatozású, euróban és svájci frankban denominált jelzálogleveleket bocsátott ki (forint kibocsátási program keretében kibocsátott, nem EKB-képes, nem tőzsdei papírok) összesen 30 millió euró és 120 millió svájci frank összegben. A Bank 2011 folyamán a kibocsátások mellett visszavásárlásokkal optimalizálta eszköz-forrás szerkezetét.

2012 folyamán a Bank devizában és forintban denominált jelzáloglevél-állománya várhatóan tovább zsugorodik. A tervezett negatív nettó kibocsátás több tényezőnek tulajdonítható. A végtörlesztések miatt megbomló eszköz-forrás egyensúly kiigazítása szükséges, amelyet a Bank a nem finanszírozó svájci frank jelzáloglevelek visszavásárlásával érheti el. Mivel a lejáró forint-jelzáloglevelek állománya 2012-ben (6,6 milliárd forint) jelentősen elmarad a 2011-ben lejáró mennyiségtől (20,77 milliárd forint), a Bank nem számol jelentős bruttó kibocsátási mennyiséggel 2012-ben. A támogatott forinthitel-állomány folytatódó csökkenése 2012-ben a nettó forintjelzáloglevél-állomány mintegy 7 milliárd forintos csökkenését eredményezheti az előző évhez képest.

#### Refinanszírozás

A forintrefinanszírozási állomány csökkenése 2011-ben is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege. A forintállomány 2011-ben 3,56 milliárd forinttal csökkent.

A devizaállomány 2011-ben jelentősen lecsökkent főként a végtörlesztések hatására. Új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a hitelek normál és előtörlesztése okozta. A devizaállomány 2011-ben 3,05 milliárd forinttal csökkent.

2012-ben a végtörlesztések lezárulása után a devizaállomány lassúbb csökkenésére számítunk, de a refinanszírozási állomány növelésének a közeljövőben nem látjuk lehetőségét, mivel a kormány hitelezési politikájában a forinthitelek felvételét támogatja. A forintrefinanszírozási állomány növekedésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésének eredményeképpen az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélnkül.

2011-ben a refinanszírozási terület adta a teljes banki hitelportfólió 53,63 százalékát (59,37 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Bank által elért üzleti eredményekhez.

#### 4.5.2. Üzletiingatlan-finanszírozás

A terület tevékenységét 2011-ben továbbra is – a gazdasági válság hatására – kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta. Az üzletág teljesítménye azonban 2011-ben mind hitelállomány, mind pedig bevételek tekintetében a tervezett szint fölött alakult.

A hitelportfólió 2011. december 31-én 14,88 milliárd forint volt, mely a teljes banki hitelállomány 13,45 százalékát adta.

#### 4.5.3. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2011. december 31-én 33,42 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 2,98 milliárd forint volt, mely a teljes banki hitelállomány 30,19, illetve 2,69 százalékát adta.

### 4.6. Foglalkoztatási politika

A Bank kis létszámú szervezet, a forgalmat 2011-ben 21 fő átlagos állományi létszámmal oldotta meg, a feladatok egy részének kiszervezése mellett.

### 4.7. A Bank 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 Bank jövedelmezőségét. A nemzetközi konjunkturális és piaci folyamatok hatása gyorsan és erőteljesen megmutatkozik a hazai kamatlábak, a pénz- és tőkepiaci instrumentumok iránti kereslet, ezáltal pedig a piaci árfolyamok alakulásában. A piaci kondíciók változásai jelentősen befolyásolják a Bank piaci forrasszerzési képességét és ennek kondícióit.

A Bank üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét jelentősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági és szabályozási környezet, valamint a hazai gazdaság általános megítélése. A makrogazdasági környezet a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A jogszabályi környezet változása közvetlenül befolyásolhatja a hitelezési aktivitás alakulását, a jelzáloglevelek és kötvények iránti piaci keresletet, valamint a jelzáloglevél-kibocsátási tevékenység általános feltételeit. 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 Bank jövedelmezőségére.

#### 4.7.2. Hitelezési kockázat

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

A Bank 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 céltartalékképzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A minősített hitelek kezelését, a restrukturálási és a „soft” (a követelés behajtását a Bank az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kíséri meg) valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Bank részére az UniCredit Bank végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

A Bank hitelezési kockázatait standard módszer szerint méri és kezeli.

#### 4.7.3. Működési kockázat

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

A működési kockázati eseményeket és veszteségeket a Bank külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket értékeli, scenárió elemzéseket készít, és működési folyamatait az értékelés alapján módosítja. A működésikockázat-kezelés kontrollingját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

#### 4.7.4. Kamatkockázat

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

A Bank 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 Bank jelenleg az eszközök és források lejárat és átárazódási szerkezetének összehangolásával kezeli. Az ilyen típusú kockázatok kezelése derivatív ügylet alkalmazásával is történhet.

#### 4.7.5. Árfolyamkockázat

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

A keletkező nyitott devizapozíciót, amennyiben ennek mértéke elérte a megállapított limitet, a Bank azonnali devizakonverzióval zárja. Az ilyen típusú kockázatot a Bank 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 Bank likviditását alapvetően a követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat megfelelő betöltése révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejárat transzformációt is alkalmazhat. Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejárat és mennyiségi eltérése indokolja, a Bank az eszközök és források kívánt mértékű betöltése céljából rövid távú (nostro menedzsment) vagy a kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (strukturális likviditási menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

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

### 4.8. Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje 2011. december 31-én 14.968 millió forint volt, az előző év végi 16.568 millió forinttal szemben. Bár az eredménytartalék az előző évi mérleg szerint eredménnyel, 1.402 millió forinttal növekedett, két tőkeelem – az általános kockázati céltartalék és a 2011-es mérleg szerinti eredmény – 2011-ben kevesebb lett, valamint 1 milliárd forint az eredménytartalékból igénybe lett véve osztalékfizetéshez.

A Bank az általános kockázati céltartalék egy részét felszabadította az RWA csökkenése következtében, a mérleg szerinti eredmény pedig a végtörlesztések által okozott veszteség miatt esett vissza, így a szavatoló tőke értéke összességében csökkenést mutat.

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

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

ROA<sub>2010</sub>=1,02%      ROE<sub>2010</sub>=9,2%

ROA<sub>2011</sub>=0%      ROE<sub>2011</sub>=0%

A tőke- és az eszközarányos megtérülés a végtörlesztés miatt elszámolt veszteség következményeként csökkent jelentős mértékben az előző évhez képest.

2011 végére a Bank tőkeemfelelési mutatója 27,21% volt.

A Bank mérlegfőösszege 2011. december 31-én 126,184 milliárd forint, mérleg szerinti eredménye pedig 0 forint volt.

## 5. Forgalomban levő jelzáloglevelek fedezeti értékei, pótfedezetek

### A forgalomban levő jelzáloglevelek 2011. december 31-i állapot szerinti fedezeti értékei

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	44.900.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	15.309.914.000	Ft
<b>Összesen (a+b)</b>	<b>60.209.914.000</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	37.032.750.000	Ft
➤ Kamata (d)	11.244.222.332	Ft
<b>Összesen (c+d)</b>	<b>48.276.972.332</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	81.932.750.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	26.554.136.332	Ft
<b>mindösszesen (a+b+c+d)</b>	<b>108.486.886.332</b>	<b>Ft</b>
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyoneellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	41.827.526.545	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	20.528.774.569	Ft
<b>Összesen (e+f)</b>	<b>62.356.301.114</b>	<b>Ft</b>
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	43.981.715.677	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	18.138.349.252	Ft
<b>Összesen (g+h)</b>	<b>62.120.064.929</b>	<b>Ft</b>
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	85.809.242.222	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	38.667.123.821	Ft
<b>mindösszesen (e+g+f+h)</b>	<b>124.476.366.043</b>	<b>Ft</b>
<b>Pótfedezetek értéke:</b>		
➤ Tőkekövetelés (i)	9.700.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	2.604.500.000	Ft
<b>Összesen (I+j)</b>	<b>12.304.500.000</b>	<b>Ft</b>

### Pótfedezetek

A Bank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja.

Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Banknál történik.

Megnevezés	Névérték	Beszerezési érték
Magyar Államkötvény 2013/D	2.700 MHUF	2.668 MHUF
Magyar Államkötvény 2015/A	7.000 MHUF	7.439 MHUF

## 6. Végrehajtási árverések

A Bank kérelmére 2011-ben egy végrehajtási árverésre került sor. Az adott ingatlan becsértéke 12.500.000 forint, az árverési vételár pedig 8.400.000 forint volt.

## 7. Átvett ingatlanok

2011-ben a Bank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

## 8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2011. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 20.173.402.449 forint, a kamatfizetések összege pedig 5.137.192.292 forint volt.

## 9. Nyilatkozat



Éves Jelentés 2011.

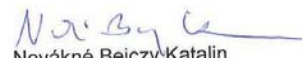
### 9. Nyilatkozat

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

Budapest, 2012. április 25.

  
Tólli Gabriella  
elnök-vezérigazgató

UniCredit Jetzálogbank Zrt.  
1.

  
Novákné Bejczy Katalin  
belső igazgatósági tag