

**FHB**

Földhitel- és Jelzálogbank Rt.

Tájékoztató

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság
Maximum 220.000.000.000,- Ft,
keretösszegű, forint alapú

2005-2006

Kibocsátási Programjáról

Az FHB Rt.-t a Moody's az A2, a
Bank által kibocsátott jelzálogleveleket az A1-es kategóriába sorolta

Forgalmazók:

CIB Bank Rt.
ConCorde Értékpapír Rt.
Dresdner Bank (Hungaria) Rt.
Erste Bank Befektetési Rt.
Magyar Külkereskedelmi Bank Rt.
Raiffeisen Bank Rt.

2005. MÁRCIUS

1. ÖSSZEFOGLALÁS

A FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. (székhely: 1132 Budapest, Váci út 20.) (továbbiakban: „Kibocsátó”, „FHB Rt.” vagy „Bank”) Igazgatósága 2004. december 15-én hozott 53/2004 számú határozatával 220.000.000.000,- Ft (Kettőszázhúszmilliárd forint) keretösszegű Kibocsátási Program elindítását határozta el.

A Kibocsátási Programon belüli forgalomba hozatalok dokumentációját a jelen Tájékoztató és az egyes forgalomba hozatalok tekintetében kiegészítő, adott esetben módosító Kibocsátási Melléklet képezi. A Kibocsátási Programba tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes feltételeit minden esetben külön Kibocsátási Melléklet tartalmazza. A Kibocsátási Program hatálya alá tartozó egyes forgalomba hozatalok esetében a Kibocsátó az adott forgalomba hozatal kezdő napját legalább három munkanappal megelőzően a forgalomba hozatal egyedi adatairól a vonatkozó Kibocsátási Melléklet benyújtásával a Felügyeletet tájékoztatja és a forgalomba hozatal egyedi adatait a vonatkozó Kibocsátási Melléklet közzétételével nyilvánosságra hozza. A Kibocsátási Melléklet közzétételéhez külön felügyeleti engedély nem szükséges.

A Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény (továbbiakban: „Jelzálogtörvény” vagy „Jht.”), valamint a kötvénnyről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet („Kötvényrendelet”), értelmében hitelviszonyt megtestesítő átruházható értékpapírok. A Jelzálogleveleken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

A Kibocsátási Program keretében a mindenkor kibocsátott, de le nem járt Jelzáloglevelek össznévértéke, kivéve amennyiben a Kibocsátó a jelen Tájékoztatóval összhangban másként nem rendelkezik, a Kibocsátási Program futamideje alatt nem haladhatja meg a 220.000.000.000,- (kettőszázhúszmilliárd) forintot. A Kibocsátási Program keretében a jelen Tájékoztató, valamint az egyes forgalomba hozatalok egyedi feltételeit tartalmazó Kibocsátási Mellékletek alapján Forint alapú jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára kerülhet sor.

A Kibocsátási Program megszervezésével, továbbá - eltérő megállapodás hiányában - az egyes Jelzáloglevél forgalomba hozatalok megszervezésével és forgalmazói feladataival az FHB Rt. az alábbi forgalmazókat bízta meg:

CIB Bank Rt. (székhely: 1027 Budapest, Medve utca 4-14.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszáma: 01-10-043349; továbbiakban: "Forgalmazó")

ConCorde Értékpapír Rt. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszáma: 01-10-043521; továbbiakban: "Forgalmazó")

Dresdner Bank (Hungaria) Rt. (székhely: 1132 Budapest, Váci út 20-26., nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszáma: 01-10-0446476 továbbiakban „Forgalmazó”)

Erste Bank Befektetési Rt. (1075 Budapest Madách I. út 13-15./ nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság/ cégjegyzékszám: 01-10-041373 továbbiakban: "Forgalmazó")

Magyar Külkereskedelmi Bank Rt. (székhely: 1056 Budapest, Váci utca 38., nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszáma: 01-10-040952; továbbiakban "Forgalmazó")

Raiffeisen Bank Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia utca 6.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszáma: 01-10-041042; továbbiakban: "Forgalmazó")

A Kibocsátási Program keretében dematerializált Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára kerülhet sor. Az egy sorozatba, illetve Sorozatrészletbe tartozó Jelzálogleveleket egy Okirat képviseli, amelyet a Kibocsátó a Tpt. rendelkezéseinek megfelelően a Központi Értékpapírszámlavezetőnél helyez letétbe.

A Kibocsátó kezdeményezheti a Kibocsátási Program keretében forgalomba hozott Jelzáloglevelek bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére vagy más értéktőzsdékre. A Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára vonatkozó Kibocsátási Mellékletben kerül meghatározásra, hogy az adott Jelzáloglevelek Budapesti Értéktőzsdére, vagy más értéktőzsdére történő bevezetését kezdeményezi-e a Kibocsátó. A Tpt. 43/A §-a alapján a Jelzáloglevelek tőzsdei bevezetéséhez a Felügyelet engedélye szükséges. A Kibocsátó a teljes értékpapír sorozatra, illetve sorozatrészre vonatkozó tőzsdei bevezetési engedély iránti kérelmet vagy a jelen Tájékoztató közzétételére és a nyilvános forgalomba hozatal engedélyezésére irányuló kérelmével együtt, vagy az adott sorozat, illetve sorozatrészlet nyilvános forgalomba hozatalakor nyújtja be a Felügyelet részére.

A Kibocsátási Programra vonatkozó Tájékoztató Felügyelet által való jóváhagyása nem értelmezhető akként, hogy a Kibocsátónak kötelezettsége keletkezne arra nézve, hogy a Kibocsátási Program keretében Jelzálogleveleket hozzon forgalomba a Kibocsátási Program maximális keretösszegéig.

A Felügyelet a Kibocsátási Programhoz készült jelen Tájékoztatót E-III./10.324/2005. (2005 február 25.) számú határozatával két éves időszakra engedélyezte.

2. ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÓ

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatalával, illetve eladásával kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag a Kibocsátó és a Forgalmazók erre felhatalmazott képviselői jogosultak. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatban tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy bármely Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információnak, illetve kijelentésnek.

A jelen Tájékoztató közzététele, valamint a Jelzáloglevelek jelen Tájékoztatón, illetve az adott Kibocsátási Mellékleten alapuló értékesítése nem tekinthető a Kibocsátó vagy a Forgalmazók ígéretének arra nézve, hogy a jelen Tájékoztató, illetve Kibocsátási Melléklet keltét követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy a Kibocsátási Programmal kapcsolatban közzétett bármely információ a közzététel időpontját, vagy (amennyiben az ettől eltér) az információt tartalmazó dokumentumban megjelölt időpontot követően is pontos lesz.

A jelen Tájékoztató és az adott Kibocsátási Melléklet terjesztése, illetve a Jelzáloglevelek forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet.

A Kibocsátó és a Forgalmazók felkérlik azokat, akik a jelen Tájékoztató, illetve a Kibocsátási Melléklet birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak és vizsgálódjanak a jelen Tájékoztató, illetve a Kibocsátási Melléklet terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára és értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen legyenek figyelemmel arra, hogy a Jelzáloglevelek sem az eddigiekben nem kerültek, sem a jövőben nem kerülnek nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok többször módosított 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye ("Amerikai Értékpapírtörvény") alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S Rendelkezésének megfelelően, a Jelzálogleveleket nem lehet amerikai állampolgárok részére vételre felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve nem lehet az USA területén a Jelzálogleveleket senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni.

A jelen Tájékoztató, az adott Kibocsátási Melléklet, illetve egyéb más pénzügyi nyilatkozat nem kíván alapul szolgálni semmilyen hitelképességi vizsgálatnak vagy egyéb értékelésnek. Minden egyes potenciális befektetőnek magának kell értékelnie a jelen Tájékoztatóban és a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a Jelzáloglevelek megvásárlásáról. A Forgalmazók egyike sem ígéri, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy tevékenységét a jelen Kibocsátási Programhoz készült Tájékoztató szerinti forgalomba hozatalokat követően a nyilvános értékpapírok futamidejének időtartama alatt vizsgálja, illetve, hogy a Tájékoztatóban és a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben közzétett információk tekintetében a Jelzáloglevelek befektetői vagy potenciális befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújt. Ez nem érinti a Tpt. 35. §-ában foglalt, a Tájékoztató, illetve az adott Kibocsátási Melléklet módosítására vonatkozó kötelezettségeket, valamint a Tpt. V. fejezetében a Kibocsátó kötelezettségei közé tartozó rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.

A Jelzáloglevelek befektetői viselik jelzáloglevél befektetésük kockázatait, ezért a befektetni szándékozók számára elengedhetetlen a Tájékoztató alapos áttanulmányozása, különös tekintettel a „Kockázati Tényezők” fejezetben foglalt információkra. A jelen Tájékoztató a Tpt. és a magyar jog egyéb alkalmazandó rendelkezéseivel összhangban készült, és a

Kibocsátó, valamint vállalatcsoportjának pénzügyi helyzetére, eredményeire és vagyonára vonatkozó információkat tartalmaz. A Kibocsátó és a Forgalmazók felelősségére a Tpt. alábbi rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Tpt. 207. § (1) bekezdése értelmében a 55. § (1) bekezdésben és a 203. § (1) és (2) bekezdésekben szabályozott esetekben az ügyész pert indíthat a Kibocsátó és a forgalomba hozatalban résztvevő befektetési szolgáltató(k), illetőleg (bennfentes kereskedelem esetén) a bennfentes személy(ek) ellen a félrevezető tájékoztatással vagy bennfentes kereskedelemmel forgalomba hozott értékpapírra vonatkozó szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. Az érvénytelenség megállapítása esetén a bíróság ítéletének hatálya a félrevezető tájékoztatással vagy a bennfentes kereskedelemmel érintett valamennyi szerződésre kiterjed.

A Tpt. 40. § (1) bekezdése értelmében bármely Jelzáloglevél-tulajdonosnak a jelen Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Forgalmazók egyetemlegesen felelnek.

A Tájékoztatóban közölt információk egy része idegen forrásokból és egyéb nyilvános publikációkból származik. A Tájékoztatóban szereplő előrejelzések a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen az előrejelzéseknek megfelelően alakulnak.

A Kibocsátó auditált, konszolidált és nem konszolidált éves és féléves pénzügyi kimutatásokat, valamint nem auditált, gyorsjelentéseket készít és tesz közzé a Magyar Számviteli Szabályoknak (MSZSZ) megfelelően. A Kibocsátónak a 2001., 2002. és 2003. december 31-i konszolidált mérlegei, a 2001. 2002. és 2003. december 31-én végződött három év mindegyikére vonatkozó konszolidált eredménykimutatásai, amelyek az MSZSZ szerint készültek el, a jelen Tájékoztató 1.sz. mellékletében találhatók és azokat az Ernst & Young Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.) auditálta. A Kibocsátó nem auditált, konszolidált 2004. szeptember 30-i mérlege és eredménykimutatása a 2.sz. mellékletben található. A Kibocsátó nem auditált, konszolidált 2004. december 31-i gyorsjelentése az 5.sz. mellékletben található.

A jelen Tájékoztatóban szereplő adatok és elemzések az MSZSZ szerint készültek el.

AMENNYIBEN BÁRMILYEN ELTÉRÉS VAN A JELEN TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE A KIBOCSÁTÁSI MELLÉKLETEK MAGYAR ÉS ANGOL NYELVŰ SZÖVEGE KÖZÖTT, ÚGY A MAGYAR SZÖVEG AZ IRÁNYADÓ.

TARTALOM

TÁJÉKOZTATÓ	1
1. ÖSSZEFOGLALÁS	2
2. ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÓ.....	4
TARTALOM	6
I. RÉSZ: DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK	8
DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK	9
II. RÉSZ: ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	15
1. A MAGYAR BANKRENDSZER ÉS TŐKEPIAC	16
1.1 A magyar bankrendszer fejlődése, 2003-as és 2004 első félévi teljesítménye.....	16
1.2 A magyar tőkepiac teljesítménye 2003-ban és 2004 első háromnegyed évében.....	24
2. LAKÁSPOLITIKA, JELZÁLOG- ÉS INGATLANPIAC	26
2.1 Lakáspolitikai – szélesedő jelzáloghitelezés 2000-2004	26
2.2 Az ezredforduló lakáspiacának jellemzői.....	27
2.3 Egyéb ingatlanok 2000-2004.....	28
2.4 A lakáspiac 2003-ban és 2004 első felében.....	29
3. AZ FHB RT. TÖRTÉNETE.....	31
3.1 Történeti visszatekintés	31
3.2 Az FHB Rt. helye a magyar bankpiacon	33
3.3 Privatizáció, az FHB Rt. tőzsdei bevezetése (2003).....	34
3.4 Az FHB Rt. részvényeinek mozgása 2004-ben	37
3.5 Stratégia.....	38
4. AZ FHB RT. JOGI HELYZETÉNEK BEMUTATÁSA	39
4.1 Általános információk	39
4.2 Az FHB Rt. tulajdonosi struktúrája	40
4.3 A Társaság által kibocsátott értékpapírok, és az értékpapírokhoz kapcsolódó információk	40
4.4 Az FHB Rt. szervezeti felépítése	45
4.5 Az FHB teljes munkaidőben foglalkoztatottai, képzettségük	52
4.6 Az FHB Rt. működését befolyásoló egyéb jogok és kötelezettségek	53
4.7 Az FHB hitelminősítése	53
5. A TÁRSASÁG 2003. ÉVI ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE	54
5.1 Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. üzleti tevékenysége 2003-ban.....	54
5.2 Portfolióelemzés	59
6. AZ FHB RT. PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓJA.....	62
6.1 Mérlegszerkezet alakulása.....	62
6.2 Az FHB Szolgáltató Rt. beszámolója.....	67
6.3 A Bankcsoport konszolidált beszámolójának főbb jellemzői.....	68
7. AZ FHB FÖLDHITEL- ÉS JELZÁLOGBANK RÉSZVÉNYTÁRSASÁG 2004. III. NEGYEDÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL ÉS EREDMÉNYEIRŐL.....	71
7.1 Az elmúlt időszak tevékenységének és eseményeinek összefoglalója	71
7.2 A pénzügyi mutatók alakulása 2004. III. negyedévében.....	73
7.3 Az FHB Földhitel és Jelzálogbank Rt. MSZSZ szerinti pénzügyi jelentéseinek elemzése.....	75
7.4 Az FHB Földhitel és Jelzálogbank Rt. IFRS szerinti pénzügyi jelentéseinek elemzése	79
8. A JELZÁLOGLEVÉL FEDEZETI RENDSZERE ÉS BIZTONSÁGA.....	54
8.1 Fedezeti követelmények	81
8.2 A Vagyonellenőr szerepe	81
8.3 A fedezetek értékelése.....	81
8.4 A fedezetek nyilvántartása	82
8.5 A Jelzáloglevél tulajdonos biztos helye a hitelezők rangsorában.....	82
8.6 A Jelzáloglevél speciális státusza.....	83
9. RIZIKÓ TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZAT KEZELÉS.....	85
9.1 Rizikó tényezők	85
9.2 Kockázat kezelés	87
10. ADÓZÁS	90

III. RÉSZ: A PROGRAM ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS FELTÉTELEI.....	91
11. A KIBOCSÁTÁSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÁSA.....	92
12. JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK.....	100
12.1 A jelzáloglevelek típusa, előállításuk módja, fajtája és tulajdonjoga.....	100
12.2 A jelzáloglevelek jellege	102
12.3 Kamatok	102
12.4 Kifizetések.....	109
12.5 Visszaváltás és vásárlás.....	112
12.6 Adózás	116
12.7 Elévülés	116
12.8 Rendkívüli lejárat események	116
12.9 Fizető bankok	117
12.10 Értesítések	118
12.11 További forgalomba hozatalok.....	118
12.12 Alkalmazandó jog, illetékesség	118
12.13 Nyelv	119

CÉGSZERŰ ALÁÍRÁS

NYILATKOZATOK

- I. TELJESSÉGI NYILATKOZAT**
- II. KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT**
- III. FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT**

MELLÉKLETEK

- 1. Az FHB Rt. 2001.12.31-i, 2002.12.31-i, 2003.12.31-i éves mérlege, eredmény-kimutatása és független könyvvizsgálói jelentése**
- 2. Az FHB Rt. 2004.09.30-i mérlege, eredmény-kimutatása**
- 3. Könyvvizsgálói nyilatkozat**
- 4. Az FHB Rt. 2005-2006 Kibocsátási Programjának hatálya alá tartozó sorozatok/részletek forgalomba hozatali adatait és más aktuális információkat tartalmazó Kibocsátási Melléklet tartalmi elemei**
- 5. Az FHB Rt. 2004.12.31-i gyorsjelentése, Könyvvizsgálói nyilatkozat**

I. RÉSZ: DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK

Definíciók és rövidítések

A jelen Tájékoztatóban szereplő egyes fogalmak definíciói, illetve rövidítések magyarázatai:

FOGALMAK, RÖVIDÍTÉSEK	MAGYARÁZATOK
„Adagolt kibocsátás”	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának olyan módja, amelynek keretén belül az értékesítés a kibocsátó által meghatározott időszak alatt történik, úgy, hogy az értékpapírok lejáratí időpontja azonos.
„ÁKK”	Államadósság Kezelő Központ 1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.
„Allokáció”	Túligénylés/túljegyzés esetén az Aukció/Jegyzés lezárását követő eljárás, mely során a Kibocsátó az előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes igénylések/jegyzések elfogadásának mértékéről.
„ÁPV Rt.”	Állami Privatizációs és Vagyongkezelő Rt. 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.
„Aukció”	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 4. pontja szerint a forgalomba hozatal azon módja, amely keretén belül a kibocsátó az általa meghatározott feltételek szerint lehetőséget biztosít ajánlattételre és a beérkezett vételi ajánlatok meghatározott szempont szerint versenyeznek. A 47.§ b) pontja szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A 49.§ rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól.
„Aukciós ajánlattevő”	Az a tőzsdetag, amely a BÉT aukciós szabályzata alapján a Kibocsátó nevében vételre ajánlja a Jelzáloglevelet.
„Bázispont”	A százalék századrésze (1%=100 bázispont)
„Befektető”	Azon jelzáloglevelet vásárló, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került, vagy akinek később Jelzáloglevél kerül a tulajdonába. A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 18. pontja szerint az a személy, aki a befektetési szolgáltatóval, befektetési alapkezelővel, árutőzsdei szolgáltatóval, vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a tőzsde hatásitól teszi függővé, kockáztatja.
„BÉT”	Budapesti Értéktőzsde Részvénytársaság 1052 Budapest, Deák F. u. 5.
„Bevezető Tőzsdetag”	Az a tőzsdetag, amelyet az adott sorozat BÉT-re való bevezetésével a Kibocsátó megbíz.
„Dematerializált Értékpapír”	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 23. pontja értelmében a

	Tpt.-ben és külön jogszabályban meghatározott módon, elektronikus úton létrehozott, rögzített, továbbított és nyilvántartott, az értékpapír tartalmi kellékeit azonosítható módon tartalmazó adatösszesség. Előállításának módjáról a Tpt. 7-9.§-ai rendelkeznek.
„Devizabelföldi jogi személy”	Minden olyan devizabelföldinek minősülő személy, akit a magyar jogszabályok jogi személynek minősítenek, továbbá annak minősül még a Tpt. 5.§.(1) bekezdésének 24. b) pontja szerint a vállalkozás és a szervezet, ha székhelye belföldön van, ideértve a külföldi állampolgár önálló magyarországi vállalkozását is, valamint a d) pont szerint a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe.
„Devizabelföldi természetes személy”	Az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa van, illetve azokkal rendelkezhet.
„Elkülönített letéti számlák”	A Forgalmazók a forgalomba hozatal során befizetett összeget a Tájékoztatóban megjelölt pénzforgalmi számlákon tartják, e számlán elhelyezett összeg a Jegyzésből esetlegesen eredő meghatározott visszafizetési kötelezettségek teljesítéséig, illetve a visszafizetési kötelezettség hiányának a megállapításáig nem használható fel.
Értékpapírszámla	A dematerializált értékpapírról és a hozzá tartozó jogokról és az értékpapír-tulajdonos javára a KELER Rt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.) által vezetett nyilvántartás.
„Fedezet”	A Jelzálogtv. előírásai alapján a jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező értékű fedezettel. A fedezet lehet rendes és pótfedezet. A jelzáloglevél fedezetén belül a rendes fedezet aránya az összes fedezetben a jelzálog hitelintézet működésének első évében nem lehet kevesebb 60%-nál, a második évben 70%-nál, a harmadik évtől 80%-nál.
„Fedezet nyilvántartás”	A fedezet nyilvántartás az FHB Rt. analitikus nyilvántartási rendszerében rögzített adatokból készített azon nyilvántartás, amely az általa kibocsátott jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító zálogtárgyak, a rendes és pótfedezeti értékek adatait a Fedezet-nyilvántartási szabályzatában található előírások szerint egyedileg, illetve összevontan tartalmazza, megteremtve ezzel a Vagyonellenőr számára az arányossági követelmények betartása ellenőrzésének feltételeit. A Fedezet-nyilvántartási szabályzat (24/1997 Vezérigazgatói utasítás) készítését a „Jelzálogtv.” 14.§. (10) és (11) írja elő, ezt az ÁPTF (a PSZÁF jogelődje) a 345/1998. számú határozatában hagyta jóvá.
„Felhalmozott kamat”	A Jelzáloglevél Sorozat kamatozásának első napjától, illetve amennyiben már történt kamatkifizetés, úgy a kamatkifizetés időpontjától az újonnan forgalomba hozatalra kerülő Sorozatrészlet pénzügyi elszámolásának időpontjáig (azt a napot nem

	beleszámítva) terjedő időtartamra számított időarányos kamat, továbbá az a kamat, amely akkor jár, ha jogellenesen késleltetik vagy megtagadják a tőkefizetést.
„Feltételek” vagy „Jelzáloglevél Feltételek”	Jelzáloglevél forgalomba hozatalára vonatkozó feltételek, jelen Tájékoztató III. fejezetében foglaltak szerint
„FHB Rt.”	FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság 1132 Budapest Váci út 20.
„Forgalmazók”	A Jelzáloglevelek forgalomba hozatalával megbízott Forgalmazói kör tagjai: az a CIB Bank Rt. (1027 Budapest, Medve u. 4-14.), a ConCorde Értékpapír Rt. (1123 Budapest, Alkotás utca. 50.), Dresdner Bank (Hungaria) Rt. (1132 Budapest Váci út 20-26.), Erste Bank Befektetési Rt. (1075 Budapest Madách I. út 13-15.), a Magyar Külkereskedelmi Bank Rt. (1056 Budapest, Váci utca 38.), a Raiffeisen Bank Rt. (1054 Budapest, Akadémia u. 6.)
„Forgalmazói Megállapodás”	A Kibocsátó és a Forgalmazók között a Program hatálya alá tartozó értékpapírok forgalmazására létrejött Forgalmazói Megállapodás, annak valamennyi módosításával és kiegészítésével.
„Forgalomba hozatal”	A Jelzáloglevelek tulajdonjogának első ízben történő keletkeztetésére irányuló eljárás a jelen Tájékoztatóban és Mellékleteiben, továbbá az egyes Kibocsátási Mellékletekben foglaltak alapján.
„Hitelbiztosítéki érték”	Az ingatlan piaci értéke, csökkentve a felmért kockázatok pénzben kifejezett értékével. Megállapításának elveit és módszereit jogszabályok határozzák meg, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.
„Hitelintézeti törvény”	A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló többször módosított 1996. évi CXII. Törvény.
„Jegyzés”	A Tpt. 5.§ (1) 55. pontjának szabályai szerinti az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megvásárolni szándékozó befektetőnek az értékpapír megvásárlására irányuló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére. A 47.§ a) pontja szerint a forgalomba hozatal jegyzés útján is történhet. A 48.§ rendelkezik a jegyzés útján történő forgalomba hozatal általános szabályairól.
„Jelzálogbank”	Szakosított hitelintézet, tevékenységét a „Jelzálogtörvény” alapján folytathatja.
„Jelzáloglevél”	A jelen Tájékoztató alapján kibocsátott, a Jelzálogtörvény szerint olyan dematerializált névre szóló átruházható értékpapír, amelyet kizárólag jelzálog-

	hitelintézet bocsáthat ki. A Jelzáloglevél forgalomba hozatalának speciális feltétele, hogy a mögötte lévő rendes és pótfedezet meglétét hivatalos Vagyonellenőr igazolja.
„Jelzáloglevél feltételek”	A Jelzáloglevelekre vonatkozó, a Tájékoztatóban foglalt, a Kibocsátási Programra, illetve az annak keretén belül forgalomba hozott Jelzáloglevelekre vonatkozó általános feltételek és rendelkezések.
„Jelzálogtörvény”, „Jht”	Az 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetéről és a Jelzáloglevélről.
„KELER Rt.”	Központi Elszámolóház és Értéktár Rt. 1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.
„Kibocsátó, vagy FHB Rt. vagy Bank”	FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság 1132 Budapest, Váci út 20.
„Kibocsátási program”	A Tpt. 5.§. (1) bek. 60. pontja szerint „Egy Kibocsátótól származó, hitelviszonyt megtestesítő, egymást követő értékpapír kibocsátás összesség, amelynek alapfeltételeit a kibocsátó a program indításakor rögzíti, és az egyes részkiadások során a kibocsátó meghatározza a forgalomba hozatal egyedi adatait.”
„Kibocsátási program 2005-2006.”	A Kibocsátó 220.000.000.000 Ft (Kettőszáz húszmilliárd forint) módosítható keretösszegű forint alapú a jelen Tájékoztatóban leírt jelzáloglevelek forgalomba hozatalára irányuló Kibocsátási Programja
„Kibocsátási Melléklet”	Valamely Sorozatra/Részletre vonatkozó, az adott Sorozat/Részlet forgalomba hozatalának adatait tartalmazó dokumentum, amely többek között tartalmazza az adott Sorozatban/Részletben kibocsátott Jelzáloglevelek egyedi feltételeit. A Kibocsátási Melléklet jelen Tájékoztató kiegészítését, illetve szükség szerint módosítását tartalmazza az adott forgalomba hozatal vonatkozásában.
„Kötvényrendelet”	A kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. rendelet
"Központi számlavezető"	Értékpapír A Kibocsátási Mellékletben eképpen meghatározott központi értékpapír-számlavezető (jelenleg a KELER Rt.) vagy mindenkor jogutódja, illetve bármely egyéb, a Kibocsátó által központi értékpapírszámlavezetőként megbízott intézmény, amely dematerializált értékpapírok előállítását, kezelését és nyilvántartását végzi.
„Konzorcium”	A jelzáloglevelek forgalomba hozatalára alakult értékpapír forgalmazói csoport.
„MNB”	Magyar Nemzeti Bank 1054 Budapest, Szabadság tér 8/9.

„MSZSZ”	Magyar Számviteli Szabályok, azaz a magyar jog szerint a számvitelre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok, ideértve a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.
„Okirat”	Az egy sorozatban, dematerializált formában kibocsátott jelzáloglevelekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7.§. (1)-(3) szerint.
„Pótfedezet”	A pótfedezet a rendes fedezet kiegészítésére szolgál és a jelzálogtörvény 14.§.-a (11.) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat: az MNB-nél elkülönített, zárolt bankszámlán tartott pénz, állampapír, állami készfizető kezesség vállalással kibocsátott értékpapír, valamint állami készfizető kezességvállalás mellett nyújtott, kapcsolódó kölcsönrésznek nem minősülő hitel. Ezek meglétét és a fedezet nyilvántartásba történő bejegyzés szabályszerűségét is a Vagyonellenőr igazolja.
„PSZÁF, Felügyelet”	Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 1013 Budapest, Krisztina krt. 39.
„Rendes fedezet”	A hatályos Jelzálogtörvény szerint „Rendes fedezetként azon jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetül kikötött, jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel is figyelembe vehető”. „Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedezetként legfeljebb hatvan százalék mértékéig vehető figyelembe.” (Jelzálogtörvény 14.§. (3) és (7) bekezdés szerint.)
„Sorozat”	Az azonos típusú, azonos előállítású, azonos jogokat megtestesítő Jelzáloglevelek egy meghatározott időpontban (egy Részletben) kibocsátott teljes mennyisége, illetve az eltérő időpontban (több Részletben), forgalomba hozott értékpapírok valamely későbbi időpontban azonos jogokat megtestesítő

	jelzáloglevelek teljes mennyisége. (A Tpt. 5.§ (1) 36. pontja szerint).
„Sorozatrészlet” vagy „Részlet”	Az egy Sorozatba tartozó azon Jelzáloglevelek, amelyek forgalomba hozatali napja azonos.
„Számlavezető”	Bármely befektetési szolgáltató, amely a Tpt. 140.§-a szerinti értékpapírszámla vezetésre jogosult és amely a Központi Értékpapírszámlavezetőnél vezetett összevont értékpapírszámláján keresztül a Befektetők megbízása alapján a Jelzálogleveleket értékpapír számlán nyilvántartja (saját vagy az adott Jelzáloglevél-tulajdonos(ok) nevében).
„Tájékoztató”	A Kibocsátó Kibocsátási Programjához készült jelen tájékoztató.
„Társasági adótörvény”	A társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény.
„Tpt.”	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény.
„Vagyonellenőr”	A Vagyonellenőr az FHB Rt. által a PSZÁF jóváhagyásával megválasztott olyan könyvvizsgáló szervezet, amely a hitelintézeti könyvvizsgálat fokozott követelményeinek megfelel és a vagyonellenőrzésen kívül más könyvvizsgálói feladatot az FHB Rt. részére nem végez. A Vagyonellenőr jogosult és köteles folyamatosan ellenőrizni és igazolni (ellenjegyezni) a fedezet-nyilvántartással összefüggő analitikus nyilvántartásokban rendes, illetve pótfedezetként bejegyzett, illetve törölt eszközökre vonatkozó adatok valóságnak való megfelelését, valamint a Jelzálogtörvényben rögzített, a fedezetekre vonatkozó arányossági követelmények betartását. (Jelzálogtörvény 16. § 1-11. bekezdés.) Az FHB Rt. Vagyonellenőre a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 16. (Nyilvántartásba vételi sz.: 001464)
„Választott Bíróság”, „VB”	A Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróság 1052 Budapest, Deák Ferenc u. 5.
„Vezető Forgalmazók”	A Forgalmazók, továbbá mindazok az egyéb befektetési szolgáltatók, amelyeket a Kibocsátó a Forgalmazói Megállapodással összhangban egy-egy Sorozat tekintetében Vezető Forgalmazóként megbíz. Egy adott Sorozat Vezető Forgalmazóit a vonatkozó Kibocsátási Melléklet határozza meg.
„Visszavásárlási vételár”	Jelzálog hitelintézet hitelintézettel szembeni, önálló zálogjog visszavásárlására irányuló olyan követelése, (Jelzálogtörvény 8.§. (4-6) bekezdése értelmében), amelynek alapját a jelzálog-hitelintézet által a hitel intézeteknek nyújtott azon önálló zálogjog megvásárlását célzó vételár képezi, mellyel a hitelintézet az önálló jelzálogjog biztosításával nyújtott jelzáloghitelét refinanszírozza.

II. RÉSZ: Általános Információk

1. A MAGYAR BANKRENDSZER ÉS TŐKEPIAC

1.1 A MAGYAR BANKRENDSZER FEJLŐDÉSE, 2003-AS ÉS 2004 ELSŐ FÉLÉVI TELJESÍTMÉNYE¹

A magyar bankrendszer története, fejlődése

A bankszektor modernizációjának első szakasza a nyolcvanas évek elején kezdődött meg az egyszintű bankrendszerben kialakult központosított tőkeallokáció kereteinek fellazításával. Kétéves előkészítés és egyéves szimulációs kísérlet után 1987 elején jött létre a kétszintű bankrendszer, amelyben a központi banki funkciókat ellátó MNB-ről intézményesen leválasztották az üzleti bankokat, míg az MNB csak a klasszikus központi banki funkcióit tartotta meg. A banki tevékenységek széles körére feljogosított kereskedelmi bankok és takarékszövetkezetek mellett később megjelentek a szűkebb tevékenységi körre szakosodott pénzügyintézetek is, a bankrendszer gyors átalakulását a bankok számának gyors növekedése kísérte. A „Pénzügyintézeti törvény” LXIX. törvény 1991-ben lépett hatályba, ez már a BIS (Nemzetközi Fizetések Bankja) irányelvei alapján teremtette meg a magyar bankrendszer szabályozási és felügyeleti kereteit.

A Pénzügyintézeti törvény fő funkciója a következők voltak: a biztonságosan és prudensen működő bankrendszer kialakítása, a megtakarítások és a befektetők bizalmának erősítése, a gazdasági fejlődés igényeinek megfelelő hitelezési tevékenység előmozdítása, a bankok szolgáltatásainak szélesítése, korszerűsítése, a kockázatvállalás szabályozása és a magyar bankrendszernek a nemzetközi pénz- és tőkepiacokba, a nemzetközi bankszektorba való integrációjának felgyorsítása.

A magyar pénzügyi szektor erősítését szolgálta néhány kiegészítő intézmény, így az 1992-ben alapított Hitelgarancia Rt., amely elsősorban a középvállalatoknak nyújtandó hitelek garantálásával mérsékeli ezen ügyfélkör hitelkockázatát. 1993-tól működik az Országos Betétbiztosítási Alap, amely 1 M Ft egyedi betétnagyság erejéig nyújtott garanciát. Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozása óta az OBA által maximálisan kifizethető összeg személyenként és bankonként hatmillió forintba emelkedett. Az OTIVA, a takarékszövetkezetek közös szervezete 1993 óta kölcsönös érdekeltségi alapon koordinálja a takarékszövetkezeteket érintő jogalkotási kérdéseket. Fontos kiegészítő intézmény még az Eximbank és a MEHIB Rt., amelyek az exporthitel biztosítás, továbbá az árfolyamkockázatok elleni biztosítások terén segítik a bankrendszert.

A bankok 1991-től az örökölt rossz hitelek, a gazdaság átalakításának nehézségei, a lakosság csökkenő megtakarítási hajlama, a költségvetés nagymértékű hiánya, s a volt KGST piac összeomlása miatt fokozatosan egyre nehezebb helyzetbe kerültek. Az új és szigorúbb szabályozások és törvények (hitelintézeti-, csőd-, számviteli törvény) hatására jelentős veszteségeket voltak kénytelenek elkönyvelni, így végül az állam sietett a bankok segítségére. Az 1993-as állami bankkonszolidáció helyreállította a bankok működőképességét, azonban nem javította a bankok jövedelmezőségét. A következmény: újabb állami beavatkozás. 1994-ben a legtöbb banknál állami alaptőke-emelésre, alárendelt kölcsöntőke nyújtására került sor. Ezzel jelentősen nőtt az állam súlya a bankszektorban.

¹ Az alábbi fejezet a PSZÁF-tól és a bankrendszer tagjaitól rendelkezésre álló legutolsó üzleti és pénzügyi információk (2003. december 31-i és 2004. június 30-i állapot) alapján került összeállításra.

1996 közepétől a bankok mérlegei fokozatosan javultak, nőtt a mérlegfőösszegük, a döntéshozatal is megalapozottabbá vált, következésképpen a hitelfortfolio minősége is jobb lett. A látványosabb növekedés 1997-ben indult, főként annak köszönhetően, hogy ebben az időszakban dinamikussá vált az ország növekedése is. Még ebben az évben felgyorsult a bank- privatizáció, és az ország nagyobb bankjai külföldi tulajdonba kerültek.

A Pénzügyi törvényt 1997-ben a „Hitelintézeti törvény” váltotta fel. Az új törvény egyik legfőbb célja a magyar bankrendszernek az Európai Unió egységes banki standardjaihoz való igazítása, illetve ennek megkönnyítése volt.

A magyar bankpiacon bekövetkezett fejlődés követte a nemzetközi tendenciákat: az egységes európai piac megteremtését célzó irányelvek alapvetően az univerzális bankmodellre részesítették előnyben. A magyar pénz- és tőkepiaci jogrend a bankok felzárkózását kívánja elősegíteni. A térségben elsőként Magyarországon alkottak néhány olyan új (egyes szakosított hitelintézeteket, lakástakarékpénztárakat, jelzáloghitelintézeteket szabályozó) törvényt, amelyek a specializációt segítették elő, másrészt – az univerzalitás jegyében – lehetővé tették a hitelintézetek számára, hogy klasszikus befektetési banki szolgáltatásokat is nyújthassanak, értékpapírokkal kereskedhessenek és nyilvános értékpapír kibocsátásokat szervezhessenek. 1998-tól az EU-szabványok szerint a külföldi hitelintézetek az európai eljárásoknak megfelelően alapíthatnak fiókokat Magyarországon. Az országkockázatok új szabályozása, amely a képzendő tartalékok mértékét állapítja meg, szintén 1998-ban született.

A kilencvenes évek második felében rohamossá vált a hitelintézetek számának csökkenése, amely 2000 első félévében elsősorban a szövetkezeti szektort érintette. A hazai szférában tapasztalható összeolvadások dacára az utóbbi években a bankpiac koncentrációja enyhült: míg 1989-ben az 5 vezető hitelintézet eszközállománya a piac 80%-át tette ki, addig ez az arány 2000 végén 50% volt. Jelentős módosulást idéztek elő 2002- s 2004 között a fúziók (BACA-Hypobank, KHB-ABN-Amro, Erste-Postabank), amelyek következtében a koncentráció ismét erősödött. Az új K&H 12%-os piaci részaránnyal a második, a HVB Bank Hungary az ötödik legnagyobb bankká vált.

2000-től az intenzív fejlődési szakasza után lecsillapodott a banki fiókalapítási láz is, noha a bankok továbbra is versengtek a lakossági ügyfelekért. A csökkenő profittermelő képességgel bíró hitelintézeteknél szükségszerűvé vált a költségek csökkentése és a létszámleépítés. E folyamatban fontos szerepet játszott az elektronikus banki szolgáltatások megjelenése és gyors térhódítása.

A magyar pénzügyi szektorban az utóbbi 15 évben végbement nagyarányú intézményi, szabályozási és szakmai fejlődés folyamán kialakult a pénzügyi szolgáltatásoknak a modern piacgazdaságra jellemző tulajdonosi, intézményi és termékszerkezete, s ma már a magyar bankrendszer lényegében megfelel az EU egységes pénzügyi piaca által támasztott követelményeknek, mind szabályozási, mind pedig versenyképességi követelmények szempontjából. 2001-ben Magyarország befejezte a bankok és a befektetési társaságok fizetőképességi mutatóinak (capital adequacy requirements) megfeleltetését a 93/6-os EU direktívához. Magyarország 2004. május elsejei EU-csatlakozását követően már nem várhatók drámai szerkezeti és üzleti változások. Az Európai Unió tagságával Magyarország az európai belső piac részévé vált, így jelentősen leegyszerűsödött az Unió területén működő hitelintézetek számára a hazai piacon való részvétel, a határon átnyúló tevékenységek végzése és a fiókalapítás.

A pénzügyi szektoron belül a bankoknak kiemelkedő szerepe van, a közvetített tőkeállomány mintegy háromnegyed része a bankoknál összpontosul. A pénzügyi penetráció foka a bankszektorban a kétszintű bankrendszer megalakulása óta mutatott látványos fejlődése ellenére nemzetközi összehasonlításban azonban még mindig alacsony (2003 végén a GDP 69%-át tette ki), összevetve a nem közép-kelet-európai fejlődő piacok 100-200% közötti, a fejlettebb EU tagországok 200% feletti értékeivel.

A bankrendszer felügyelete és szabályozása

Az MNB-nek és a PSZÁF-nak egyaránt vannak felügyeleti jogosítványaik a bankrendszer felett. Ezek az intézmények az összes, Magyarországon banktevékenységet folytató jogi személy felügyeletét ellátják.

Magyar Nemzeti Bank

Az MNB szabályozza a forgalomban lévő pénzmennyiséget és a devizagazdálkodást, s rendeleteket alkot a pénzpiaci irányításról, a kamatlábakról, a deviza tranzakcióról valamint a statisztikai információ szolgáltatásról. Az MNB minden hitelintézettől megkívánja korrigált forrásállománya meghatározott hányadának megfelelő pénzüsszeg kötelező tartalékként történő elhelyezését.

Az MNB mint végső segítségnyújtó léphet fel a hitelintézetek átmeneti likviditási zavarai esetén. Bármely ilyen hitel esetén, amit az MNB nyújt egy kereskedelmi banknak, ezek a kereskedelmi bankok nem garantált kötelezettségei. Ezen túlmenően az MNB a monetáris politikával összhangban a repo ügyletek rendszerén keresztül is képes likviditást nyújtani ezen hitelintézetek számára. Ezen felül az MNB aktív konzultációt folytat a bankokkal, ellenőrző funkciójában pedig helyszíni vizsgálatokat is végez.

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete

A bankrendszer felügyeletét 2000 áprilisától a teljes magyar pénzügyi szektort, a bankokat, a befektetési szolgáltatókat, alapkezelőket, biztosítókat és nyugdíjpénztárakat egyaránt felügyelő összevont szervezet, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) látja el, de az MNB-nek is maradtak felügyeleti jogosítványai. Az MNB elnökével és a pénzügyminiszterrel együttműködve őrökdi a PSZÁF a Hitelintézeti és Tőkepiaci Törvény rendelkezéseinek (elsősorban a tőkemegfelelésre, a működésre, a likviditásra és az eszközök értékelésére vonatkozó előírások) betartása felett.

A PSZÁF által kibocsátott engedélyek szükségesek többek között egy bank alapításához, valamint tevékenységi körének megváltoztatásához. Bizonyos tevékenységek, így a készpénz-helyettesítő eszközök kibocsátása, ideértve a debit-, és hitelkártyákat, az elszámolás-forgalom lebonyolítását végző elektronikus átutalási rendszerek működtetése, a pénzfeldolgozási tevékenység az MNB külön engedélyét igénylik. A PSZÁF jogosult helyszíni vizsgálatot tartani, valamint intézkedést tenni a hitelintézeti törvény betartása érdekében, valamint eljárást kezdeményezni. A PSZÁF köteles két évente (a jelzálogbankoknál évente) helyszíni vizsgálatot tartani valamennyi banknál.

A PSZÁF a hitelintézeteknél feltárt hiányosságok, illetve jogszabálysértések kiküszöbölésére széles eszköztárral rendelkezik, amely a hitelintézeteknek a megállapított hiányosságok kijavítására történő felhívásától, a hitelintézetet kötelező határozatok végrehajtásának kikényszerítésén át, egészen a hitelintézetek egyes tevékenységének korlátozásáig illetve

megtiltásáig, felügyeleti biztos kirendeléséig, végső soron pedig a hitelintézet tevékenységi engedélyének visszavonásáig terjedhet. A PSZÁF fenti adminisztratív jogosítványain túlmenően a pénzügyi szolgáltatásokra és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásokra vonatkozó jogszabályok és jegybanki rendelkezések megsértése, továbbá a Hitelintézeti- és Jelzálogtörvényben, illetve a PSZÁF határozataiban foglaltak teljesítésének elmulasztása, késedelmes, vagy hiányos teljesítése esetén – kivételes eszközként – pénzbírságot is kiszabhat a hitelintézettel, illetve a hitelintézet vezető állású személyével szemben.

A bankszektor 2003-ban és 2004 első felében – kimagasló eredményesség, lassuló dinamika

Az elmúlt év a bankszektor számára kiemelkedően eredményes volt. A lakáshitelezés soha nem látott magasságokba szökött. Ezen kívül nőtt a vállalkozói szektor banki finanszírozása, valamint a folyószámla-hitelezés és a fogyasztói célú hitelezés is jelentősen bővült.

A bankszektor működésére a **pénzpiaci hozamok 2003-as és 2004-es volatilitása** is rányomta bélyegét: 2003 januárjában a spekulánsok a forint további erősödését és sáveltolást próbáltak előidézni, júniusban a kormány és a jegybank a gyengítés mellett döntött és a másik oldalon tolta el a sávközeget. Így míg a jegybanki alapkamat januárban 6,5%-ra esett, addig júniusban már 9,5%-ra, majd novemberben 12,5%-ra emelkedett. Az év elejei alacsony kamatszint és a háztartások növekvő hiteligénye negatívan hatott a lakossági megtakarításokra, a háztartások nettó hitelfeltevővé váltak. A bankbetétekbe csak az év végén áramlott vissza a pénz, a kamatemelések előidézte magasabb hozamoknak köszönhetően.

A 36 tagú bankszektor **mérlegfőösszege 2003. végére** elérte a **12.860 milliárd** forintot, ami 26,1 %-kal több mint 2002-ben. Ez a jelentős mértékű növekedés a hitelezés – a hitelezésen belül főként a lakáshitelezés – nagymértékű felfutásának tudható be. **2004 első felében** a mérlegfőösszeg **7%-kal** haladta meg a 2003 végét és 19,8%-kal az egy évvel korábbit. A növekedési dinamika 2004 első felében lelassult. A 2004 május elsejei Európai Unió csatlakozás a bankszektor szereplőinek számát nem befolyásolta: június végén 31 bank és 5 szakosított hitelintézet működött.

A bankszektor főbb jellemzői 2003-ban és 2004. I. félévében

Megnevezés	2002	2003	Változás (%)	2004 június
Intézmények száma	37	36	97,2	36
Foglalkoztatottak száma:	26594	27167	102,2	26534
Mérlegfőösszeg (Mrd Ft)	10196	12860	126,1	13756
Hitelállomány (Mrd Ft)	6097	8126	133,3	8815
Betétállomány (Mrd Ft)	6660	7277	109,3	6830
Saját tőke (Mrd Ft)	888	1099	123,8	1224
Adózás előtti eredm. (Mrd Ft)	125,0	212,2	169,7	167,6
Átlagos eszköz-arányos hozam ROAA	1,7	1,8	105,5	2,51
Átlagos saját-tőke-arányos hozam ROAE	18,3	21,1	115,3	30,06
Kamatmarzs	4,2	3,9	92,8	4,00

Forrás: PSZÁF 2003., 2004 I félévi évi beszámoló

Az aktivitás növekedésének hatására javult a jövedelmezőség is. Az átlagos eszközjövedelmezőség (**ROAA**) 2002 végén még 1,69% volt, míg 2003-ban már elérte a **1,85%-ot** **2004 első felében** pedig már **2,5% fölé** emelkedett. Az átlagos tőkejövedelmezőség (**ROAE**) **2003. évben 21,13%-ot**, **2004 első hat hónapjában** pedig **30,06%-ot** ért el a bankszektor egészére vetítve. Ezek a mutatók nemzetközi összehasonlításban is nagyon kedvezőnek számítanak. A jövedelmezőség javulásában a mérlegfőösszeg és a hitelezési aktivitás mellett az is nagy szerepet játszott, hogy a mérlegfőösszeg növekedését nem követte arányosan a működési költségek bővülése. Így a működési költséghatékonyság, amely 39 bázisponttal javult 2002-höz képest (2002-ben 3,71% volt, 2003-ban pedig 3,33%), tovább javult: 2004 első felében 3,01%-os volt.

2003-ban a kamatmarzs csökkent, de ez nem volt hátrányos a bankok szempontjából nézve, mivel a működési költséghatékonyság, a jutalékeredmény és az egyéb tételek jelentős mértékben javították a jövedelmezőséget. **2004 első hat hónapjában** viszont újra nőtt a kamatmarzs, ami a kamateredmény (27,5%-os) és a mérlegfőösszeg növekedésének a következménye.

A lakáshitelezésben tapasztalható boom kihatással volt a bankszektor értékpapír-állomány növekedésére is. **2003. végén** az értékpapír-állomány 2.156,1 milliárd Ft-ra nőtt, ez 42,1%-os növekedést jelentett a 2002. év végi állományhoz képest. Az értékpapír állomány bővülése nagyrészt a jelzáloglevél kibocsátások növekedésének köszönhető.

2004 első felében az **értékpapír állomány** 2.291,7 milliárd Ft-ra rúgott, ami az előző év végéhez képest 6,3%-os növekedés. A növekmény elsősorban a befektetési célú állampapíroknak volt köszönhető.

A bankszektor legfontosabb eszközeinek változása

Megnevezés	2002.dec.31.	2003.dec.31.	Változás (%)	2004.jún.30.
Eszközök összesen (Mrd Ft)	10.195,6	12.860,0	126	13.756,6
Ebből: pénztár és elszámolási számlák (Mrd Ft)	490,7	458,2	93	609,6
Értékpapírok (Mrd Ft)	1.517,2	2.156,1	142	2.291,7
Jegybanki és bankközi betétek (Mrd Ft)	1.444,5	1.289,8	89	1.142,3
Hitelek (Mrd Ft)	6.096,7	8.126,0	133	8.815,4

Forrás: PSZÁF 2003. évi beszámoló

2003-ban dinamikusan nőtt a **hitelezés**, az előző évhez képest **2.029,3 milliárd** forinttal több hitelt folyósítottak, ez **33,3%-os** bővülést jelent. A vállalkozások hitelezése az inflációt meghaladó mértékben nőtt. 2003-ban 22,7%-kal több hitelt nyújtottak a vállalkozások részére, mint 2002-ben. A vállalkozói hitelekben belül nőtt a devizahitelek állománya, de továbbra is meghatározóak a forintbitelek, arányuk 60% körüli.

A háztartásoknak nyújtott hitelek közül kiemelkedően magas volt a lakáscélú jelzáloghitelek növekedésének üteme. 2002 decemberéhez képest megduplázódtak a **lakáscélú** felhasználásra folyósított **hitelek**, és elérték az **1.394 milliárd Ft**-ot. A folyószámlahitelek és a fogyasztási hitelek is bővültek, de ezek az arányok eltörpülnek a lakáscélú jelzáloghitelek mellett. A **folyószámlahitelek** 14,9 milliárd Ft-tal – ez **34%-os növekedést** jelent –, míg a **fogyasztási hitelek** 74,6 milliárd Ft-tal – azaz **17,8%** – nőttek 2002 decemberéhez képest. A devizaalapú hitelezés még a lakáscélú hiteleknel is nagyobb mértékű bővülést produkált, de továbbra is csekély súlyt képvisel a háztartások banki finanszírozásában.

2004 első félévét a hitelezés növekedésének lassulása jellemezte, a hitelállomány 23%-kal volt csak magasabb, mint egy évvel korábban. A betétállomány stagnált. A háztartások banki finanszírozása a vállalkozások hitelezését meghaladó ütemben és mértékben fejlődött. A vállalati hitelek az első negyedévben 3,7%-kal (5,9%), a másodikban 3,1%-kal (7,4%), az első félévben pedig 3,4%-kal nőttek. A vállalati hitelek részaránya a mérlegfőösszegben 50% körül mozgott (szemben a 2002-es 48,35, illetve a 2001-es 51,94%-kal). A háztartások hitelezésének növekedési üteme szintén lassult, de dinamikus maradt, az első félévben 13,7%-kal bővült, egy év alatt pedig 50%-kal.

Mindkét típusú hitelezésről elmondható, hogy elsősorban a forintHITELEZÉS esett vissza, a devizahitelezés rendkívül dinamikusán nőtt: például a lakáshitelek terén június végén az állomány 80%-kal volt magasabb, mint **2003 végén** és elérte a **32 milliárd** Ft-ot. A hitelezés devizásodása a vállalkozói hitelezés terén még markánsabban jelentkezett: a forintHITELEZÉST ötszörösen haladta meg, fél év alatt 13,3%-kal, egy év alatt 25,8%-kal növekedett.

A hitelezés forrásstruktúrája is átrendeződött 2004 első felében: a belföldi ügyfélbetétek aránya 49,6%-ra csökkent a 2003 végi 52,3%-ról, a külföldi források aránya pedig elérte a 18%-ot, a fél évvel korábbi 17,7%-kal szemben.

A bankszektor teljes portfóliójának minőségi összetétele 2002 végéhez képest javult. 2003 végén a **külön figyelendő tételek** kategóriájába a teljes portfólió **3,7%-a** tartozott, míg a **problémás*** tételek **1,7%-ot** tettek ki. 2002 decemberében ezek az arányok jóval magasabbak voltak, a külön figyelendő tételek 5,1%-ot, míg a problémások 2,1%-ot tettek ki.

A problémás* minősítésű tételek aránya a bankszektor összes portfóliójában (%)

Megnevezés	Problémamentes			Külön figyelendő			Problémás		
	2002.12	2003.12	2004.06	2002.12	2003.12	2004.06	2002.12	2003.12	2004.06
Mérleg-tételek összesen	88,6	90,7	90,5	7,8	6,3	6,2	3,7	3,0	3,4
Hitelintézet ki.	96,4	98,5	99,2	3,0	1,2	0,6	0,6	0,3	0,1
Váll. hitelek	84,6	85,2	85,4	11,7	11,1	10,8	3,7	3,6	3,8
Házt. hitelek	91,1	94,9	94,9	5,5	2,6	2,8	3,4	2,4	2,4
Külf. Kihely.	82,5	82,8	80,6	14,9	14,3	15,8	2,6	3,0	3,6
Mérlegen kívül	97,2	97,6	97,0	2,4	2,0	2,5	0,4	0,4	0,6
Minősítési kötelezetts. alá tartozó tételek összesen	92,8	94,1	93,7	5,1	4,2	4,4	2,1	1,7	2,0

Forrás: PSZÁF 2003. évi beszámoló

* Problémás: átlag alatti, kétes és rossz együtt

2004 első felében a portfólió minőségi összetétele mérsékelten romló irányban változott, a problémás tételek aránya a 2003 végi 1,7%-ról 2%-ra emelkedett. A problémásnak minősített hitelek az összesített mérlegtételeknek 3,4%-ra emelkedett a decemberi 3,0%-ról

Az előző évben átalakult néhány bank tulajdonosi szerkezete. Három **bankprivatizációs ügylet** állt a figyelem középpontjában. A **Postabankot** az Erste Bank, a **Konzumbankot** pedig a Magyar Külkereskedelmi Bank vásárolta meg. A **Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság** részleges privatizációját pedig tőzsdei bevezetés kísérte. A bankszektorban 2003-ban összességében eggyel csökkent a szereplők száma, az év végére 36 részvénytársasági formában működő hitelintézet volt jelen a piacon- ez a szám még tartalmazza a Postabankot és a Konzumbankot is. Ezek privatizációja ugyanis még nem zárult le 2003 végére.

Az év során két új, külföldi tulajdonban lévő bank kezdte meg működését Magyarországon. Az egyik a Bank of China, a másik pedig az EB und Hypo Bank Burgenland Sopron Rt.

A bankszektor tulajdonosi struktúrájában **2003-ban** is a **külföldi tulajdonosok** játszottak meghatározó szerepet. A bankszféra összes jegyzett tőkéjének **81,9%-át** birtokolták közvetlenül külföldi tulajdonosok, ez 3,6%-kal több, mint 2002-ben. A közel 39 milliárd Ft-nyi növekmény a bankprivatizációs ügyleteknek illetve a jegyzett tőke-emeléseknek köszönhető. **2004 első felében** az arányok alig változtak.

A bankszektor tulajdonosi szerkezete a jegyzett tőke alapján (%)

Megnevezés	1999.12.	2000.12.	2001.12.	2002.12.	2003.12.	2004.03.	2004.06.
Állami tulajdon	19,5	21,3	25,0	6,9	0,9	1,0	0,9
Belföldi magántulajdon	12,8	9,4	8,7	10,2	13,1	12,8	12,8
Külföldi tul.	65,4	66,7	63,0	78,3	81,9	82,0	80,5
Elsőbbségi részvények	2,4	2,6	3,2	4,6	4,0	4,3	5,8
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Forrás: PSZÁF 2003. évi beszámoló

Továbbra is erős a bankszektor **koncentrációja**. **2003** decemberében tíz nagybank eszközei adták a teljes szektor eszközeinek a 75%-át. A koncentráció a hitelezésben és betétgyűjtésben is egyaránt jelentkezik. A koncentrálttság nem módosult 2004 első felében sem, június végén az összes eszköz 51,4%-a, valamint a lakossági hitelezés 50,5%-a továbbra is tíz nagybank kezében összpontosult.

A **lakáshitelezésben** a koncentráció még erősebb. A piac több mint felét továbbra is az OTP-csoport uralja, de részaránya a többi hitelintézet javára csökkent. S ez igaz 2003-ra és 2004 első félévére is. A lakáscélú jelzálogtípusú hitelek állománya 2004 júniusában 1.598,1 milliárd forintra nőtt a 2003 végi 1.392,9 milliárdról.

A bankok kiemelkedően **eredményesen** működtek 2003-ban és 2004 első felében. A szektor összesített adózás előtti eredménye 2003 végén 212,2 milliárd forintra ugrott a 2002-es 125 milliárdról, és 2004 júniusában pedig 167,6 milliárdot mutattak ki, többet mint 2002 egész évben, de 26%-kal kevesebbet mint 2003 végén. Az eredmények elsősorban a hitelállomány

növekedésével, a magas hazai hozam- és kamatszinttel, valamint a külföldi források olcsóságával magyarázhatók.

A jelzálogbankok versenye

A jelzálogbankok adózott eredménye, tőke- és eszközarányos nyeresége jelentősen nőtt 2003-ban, további bővülés várható 2004-ben is, noha a lakáshitelezés az állami kamattámogatások szigorítása előtt, 2003 júliusában érte el csúcspontját. Azóta a növekedési ütem csökkent. A lakáshitelek iránti igény fenntartása érdekében a bankok egy része sikerrel vezette be a devizaalapú hitelezést.

A hazai jelzálogbankok fontosabb mutatói (Mrd Ft)

Megnevezés	HVB			FHB			OTP		
	2002	2003	2004/I. félév	2002	2003	2004/I. félév	2002	2003	2004/I. félév
Mérlegfőösszeg	23,11	62,7	83,1	115,56	310,1	376,92	213,37	674,2	791,2
Jegyzett tőke	3	3	3	4,1	6,6	6,6	4,9	17	20
Saját tőke	4	4,57	5,2	5,66	12,19	14,89	5,55	24,71	32,03
Kapott kamatok	4,41	3,33	3,75	9,46	26	20,85	5,34	64,07	54,1
Fizetett kamatok	0,7	2,38	2,66	5,33	16,3	14,32	2,81	40,38	37,4
Kamatkülönbözet	0,71	1,4	1,09	4,13	9,7	6,52	3,1	23,7	16,7
Adózás előtti eredm.	0,2	0,71	0,77	0,49	4,95	3,94	0,65	8,55	5,38

Forrás: banki gyorsjelentések

Az utóbbi évek e szektor óriási növekedéséről tanúskodnak. Az FHB adózás előtti eredménye 2003-ban az előző évi eredmény tízszeresére nőtt, s a dinamika megmaradt 2004 első felében is. 2003-ban mérlegfőösszege több mint a duplájára nőtt 115,56 Mrd Ft-ról, 310,1 Mrd Ft-ra, s 2004 első félévére is igen jól sikerült. Az OTP adózás előtti eredménye 2003-ban az előző évi több mint tízszeresére emelkedett, mérlegfőösszege megháromszorozódott, s a trend folytatódott 2004 első felében is. A HVB növekedése is figyelemre méltó, bár nem éri el a másik két jelzálogbank dinamikáját. A fenti táblázat jól mutatja a bankok közötti piaci arányt. A forrás oldalon a bankok közötti megoszlás 2004 harmadik negyedévében a következő: OTP 63,13%, FHB 31,41%, HVB 5,46% (az eszközoldali megoszlás nem pontosan felel meg ezeknek az arányoknak, de lényegesen nem tér el). A jelzáloghitelezés több mint 1.598 milliárd forintos állományából a kereskedelmi bankok is részesednek.

A három jelzálogbank együttesen 93,9 milliárd forint kamatbevételt realizált 2003-ban, 78,7 milliárdot 2004 első felében. Az összesített adózás előtti eredményük 2003-ban 14,2 milliárd forint volt, 2004 júniusában pedig meghaladta a 10 milliárdot.

A jelzálogbankok eszközminősége kiváló – mindhárom jelzálogbank esetében a fennálló hitelállomány 1%-a alatt van a problémás hitelek aránya-, ami nagyrészt az átgondolt hitelezési politikának és szigorú hitelbírálatnak köszönhető. Az eszközök és a források lejáratát összehangolt, magas a stabil források aránya.

1.2 A MAGYAR TŐKEPIAC TELJESÍTMÉNYE 2003-BAN ÉS 2004 ELSŐ HÁROMNEGYED ÉVÉBEN

A **Budapesti Értéktőzsde** részvénytőzsdéje 2003 folyamán – jórészt a kedvező globális konjunktúra hatására – emelkedő tendenciát mutatott. A BUX 2002. végi 7.798 pontról, 2003. december 31-ére 9.380-ra erősödött, ami 20,3%-os emelkedést jelent, miközben a MAX állampapír-piaci index nem mutatott nyereséget. A 2003-as részvénytőzsdéi forgalom 1.850 milliárd forint volt, ami 22%-kal haladta meg az előző évit. A növekvő trendet három nagyobb visszaesés törte meg, amik szorosan kapcsolódnak a forint árfolyamához és a kamatok változásához.

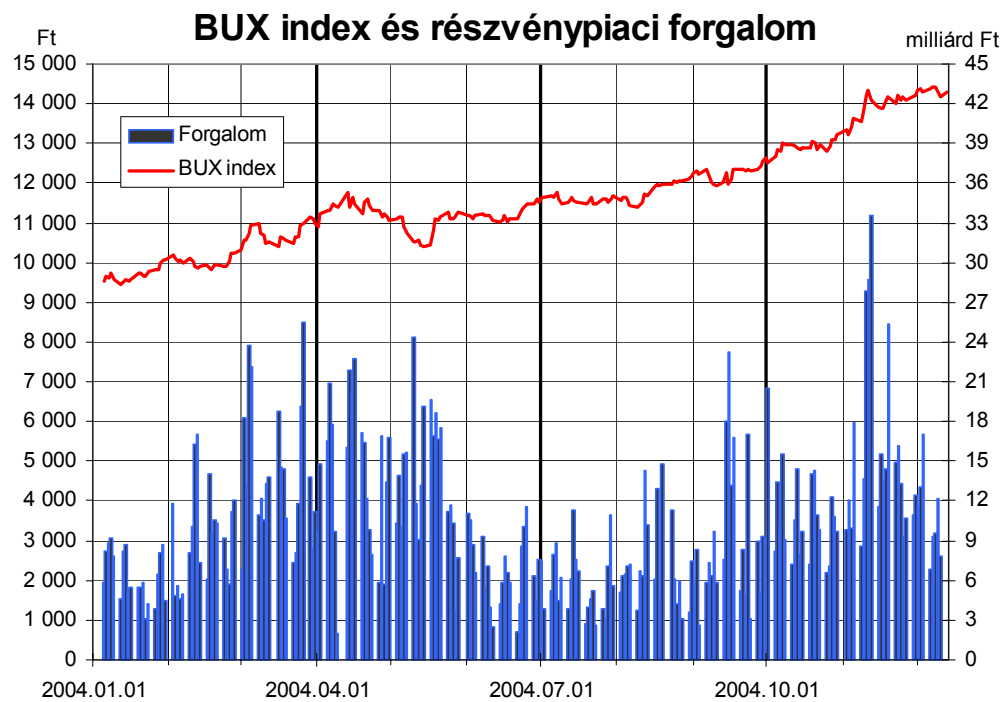
Januárban a forint elérte az intervenciós sáv szélét az erős oldalon, amire az MNB kamatcsökkentéssel válaszolt. Ennek ellenére – mivel a világ részvényindexei is estek – magyar részvények árfolyama csökkent. Márciusban visszatért a bizalom, és a BUX a 7000-es éves mélypontról június elejéig megközelítette a 8.500-at.

Június 5-én a kormányzati döntés hatására a Jegybank a forint középárfolyamát 276,1 HUF/EUR-ról 282,36-ra tolta el, ami az árfolyam hirtelen gyengülését váltotta ki. Ez, illetve az ennek hatására bekövetkezett kamatemelések ismét bizonytalan befektetői légkört eredményeztek, aminek következtében a BUX index kb. 700 pontot esett a hónap folyamán, a jelentős mennyiségű eladási megbízás eredményeként magas forgalom mellett. Ez után az árfolyamok ismét felfelé indultak.

Szeptemberben és októberben az emelkedést kisebb korrekciók törték meg, novemberben azonban a rossz makrogazdasági hírek, majd a hó végi három százalékpontos kamatemelés okoztak ismét jelentősebb árfolyamesést, ami év végéig részben kompenzálódott.

A magyar részvénytőzsdén az árfolyamok 2004 során hatalmas növekedést mutattak. A BUX 2004 folyamán egymás után döntötte meg a rekordokat, és novemberben már 14.000 fölé emelkedett. Ez az előző év decemberéhez képest több mint 50%-os növekedést jelent. A felfutás a 2003-as trend folytatásának tekinthető, amit a 2003. novemberi kamatemelés illetve néhány korrekció tört meg időlegesen.

A hazai részvénytőzsdét továbbra is elsősorban az OTP és a MOL árfolyam-alakulása határozza meg. Jelentősebb még a Matáv és a Richter szerepe, a többi részvény 3% alatti súllyal szerepel a BUX-kosárban, vagy benne sincs az indexben. A legfontosabb tőzsdei események közül talán a MOL és a Richter állami tulajdonának értékesítését, a MOL gázüzletág eladásának bejelentését, illetve az OTP akvizíciós híreit, a Freesoft BÉT-re és a Borsodchem lengyel piacra történő bevezetését lehet megemlíteni. A makrogazdaság tekintetében a költségvetés helyzete negatív, míg az infláció csökkenésének újbóli megindulása, valamint az ipari termelés és a gazdasági növekedés pozitív hatással voltak a részvényárakra. A hazaihoz hasonló emelkedést mutatott a többi feltörekvő ország is, ami jórészt a fejlett gazdaságok alacsony kamatszintjének, az európai gazdaság lassú növekedésének, Japán hosszan elhúzódó válságának és így az ezeken a tőkepiacokon elérhető alacsony hozamoknak köszönhető. A nyugat-európai és amerikai részvénytőzsdéken csupán 5% körüli volt az árfolyam-emelkedés.



2. LAKÁSPOLITIKA, JELZÁLOG- ÉS INGATLANPIAC

2.1 LAKÁSPOLITIKA – SZÉLESEDŐ JELZÁLOGHITELEZÉS 2000-2004

A kormány lakáspolitikájának stratégiai célja, hogy a lakosság minél szélesebb köre előre látható módon biztonsággal jusson lakáshoz és azt fenn is tudja tartani. E cél megvalósítása érdekében **2000. júliusától** módosult a kormány otthonteremtési koncepciója (1041/2000 (V.31.) kormány határozat). A többlépcsős rendszer ez előtt is tartalmazott számos olyan elemet, ami most is fellelhető: lakásépítési kedvezmény ún. „szocpol”), lakásbővítési kedvezmény, adó-visszatérítési támogatás, illetékkedvezmény fiataloknak, lakástakarékpénztári támogatás, panel hitel és akadály-mentesítési támogatás, stb.

A kiegészítő kamattámogatást azonban ekkortól nemcsak a 35 év alatti házaspárok, valamint három, vagy több kiskorú gyermeket eltartók és a harmadik gyermek három éven belüli megszületését vállaló kétgyermekes házaspárok kaphatták, hanem valamennyi házaspár és gyermekét egyedül nevelő szülő. További kedvezmény volt, hogy nem csak az első önálló új lakásuk felépítéséhez vagy új lakás megvásárlásához kaphatnak olcsó kamatozású hitelt, hanem – egy alkalommal – valamennyi új lakás építéséhez vagy vásárlásához. Az addigi 8 M Ft-os hitellimit pedig 30M Ft-ra nőtt.

Megszűnt az új lakások vásárlására kivetett illeték, egyszerűsödtek az eljárási szabályok, s a földhivatalokat 2001-től ismét kötelezik a jelzáloghitelek soron kívül való bejegyzésére. Beindult továbbá a bérletlakás-program, amelynek megvalósítói az önkormányzatok.

2001 októberétől a korábban már alkalmazott piaci eszköz, az általános kamattámogatás, amely során a hitelek forrásául szolgáló jelzáloglevelek kamataihoz az állam 3 százalékpont költségvetési támogatást nyújtott, továbbra is megmaradt, sőt a támogatás mértéke 3%-ról 10%-ra emelkedett, a támogatás ideje 20 évre tolódott (207/2001 /X. 30./ Korm. Rend.). Azóta az általános kamattámogatás alapján az FHB Rt. a tőkepiacon jelzáloglevél forgalomba hozatalával szerzett hosszú lejáratú forrást refinanszírozási szerződés alapján bocsátja a programban résztvevő kereskedelmi bankok rendelkezésére. E program segítségével 2000 februárjától a korábbi évekéhez viszonyítva több, mint 10 százalékponttal olcsóbb kamattal lehetett felvenni hitelt új és használt lakások vásárlásához, lakások bővítéséhez, korszerűsítéséhez, építéséhez és a többlakásos épületek közös tulajdonban álló részeinek felújításához.

A kormány lakáspolitikája következtében megélénkült fizetőképes kereslet ösztönözte a lakásépítkezéseket, növelte a lakáspiac forgalmát, pezsdítőleg hatott a hazai gazdasági folyamatokra. A gazdasági helyzet javulásával, az állam lakásépítésben való szerepvállalásának növekedésével a lakásépítések volumene a rákövetkező években ugyancsak ugrásszerűen emelkedett.

A jogszabályi környezet változásai közül jelentősséggel bír a lakáscélú támogatásokat rögzítő 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet, amely 2003-ban és 2004-ben többször is módosításra került. A jogharmonizációs célú módosítások egyrészt kibővítették a támogatásokra jogosult személyek körét, mely az EGT munkavállalóit és azok családtagjait foglalja magába. Másrészt pontosították a Rendeletben meghatározott támogatásokhoz kapcsolódóan pénzügyi szolgáltatást végző hitelintézetek körét.

A lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet 2003-ban két ízben is módosult: júniusban a támogatás alapjául szolgáló, annak mértékét az állampapírhozamokhoz kötő elszámolási rend változott, csökkentve ezzel a bankok által elérhető kamatmarzs nagyságát. A decemberi módosítással csökkent az állami kamattámogatás mértéke, emelkedtek az ügyfél által fizetendő kamatok, és ezzel egyidejűleg csökkent a támogatással felvehető hitel nagysága. A módosítás, valamint a kereskedelmi bankok által kínált deviza alapú hitelek térnyerése hozzájárult az államilag támogatott forintkölsönök iránti kereslet csökkenéséhez.

Nem kedvezett az új hitelügyletek befogadásának az ügyfeleknek a lakásépítési kedvezmény újbóli emelésére vonatkozó várakozása, ami a kérelmek benyújtásának elhalasztását eredményezte. A lakástámogatásról szóló rendelet a lakásépítési kedvezmény emeléséről 2004. április elsején lépett hatályba.

A jogszabályi környezet változásai közül kiemelendő még a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.) **2004. június 14-én** hatályba lépett – a pénzügyi szolgáltatásokhoz kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2004. évi XLVIII. törvény által generált – módosítása. A módosítás lehetővé teszi, hogy a jelzálog-hitelintézet megvásárolja a jelzáloghitelt, illetve az önálló zálogjogot más hitelintézettől, illetve biztosító társaságtól abban az esetben is, ha az adott intézmény nem jogosult az elidegenítési és terhelési tilalom kikötésére. Ebben az esetben elegendő, ha a hitelező a jelzáloghitel szerződésben tájékoztatja ügyfelét, hogy a jelzáloghitel (illetve önálló zálogjog) megvásárlása esetén a jelzálog-hitelintézetet elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg.

E változás teremtette meg annak a lehetőségét, hogy az FHB nem-támogatott jelzáloghitelek (köztük deviza jelzáloghitelek) refinanszírozását ajánlja fel partnerbankjainak. A jogszabály ezen túlmenően rögzítette, hogy a fedezetként figyelembe vett tőkekövetelések értékvesztéssel csökkentett együttes értékének meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékét, s e megfeleltetésnek fenn kell állnia a kamatkamat viszonylatban is. Ezzel a módosítással a jelzáloglevelek fedezeti biztonsága a nemzetközi szabályozói elvárások szerint tovább javult.

A kamattámogatásra vonatkozó szabályozásban bekövetkező változások eredményeképpen egyértelművé vált, hogy a nem forintban kibocsátott jelzáloglevelek után is igénybe vehető – a Rendeletben meghatározott feltételek betartása mellett – a jelzáloglevelek állami kamattámogatása. Ezen kívül rögzítésre került, hogy a kamattámogatott kölcsönök nyújtására csak forintban kerülhet sor.

A Hpt. módosítására is többször sor került a 2004. év folyamán. A Bank tevékenysége szempontjából lényeges módosítások az adószilvántartásra vonatkozó szabályokat, illetve a deviza alapú lakáskölcsönökhöz kapcsolódóan az ügyfelek teljes körű tájékoztatását érintik.

2.2 AZ EZREDFORDULÓ LAKÁSPIACÁNAK JELLEMZŐI

A lakáspiac Magyarországon 1998-ig pangott, részben a fizetőképes kereslet hiányában. Az újonnan épített lakások száma országosan csökkent, a folyamat 1995-ben érte el mélypontját. Az 1999-ben épített lakások száma 23-25 ezer között mozgott, holott a cél évi 40 ezer lakás felépítése lett volna. A lakásállomány minősége sok kívánnivalót hagy maga után, az otthonok jelentős hányada komfort nélküli, vagy félkomfortos. Magyarországon alig kezdtek felújításokba, holott Nyugat-Európában a felújítások értéke az új építések felét teszi ki. A mintegy 4 millió lakás 78%-a húsz évnél régebben épült, ráadásul ezek mintegy fele ötven évnél is régebbi.

Jellemző még a hazai lakáspiacra, hogy a bérlakások részesedése alacsony, a lakásukat tulajdonosi jogcímen használó háztartások aránya magasabb, mint 90%. Ez az arány Németországban 41, Franciaországban 54, az USA-ban 64%. Részben ezzel magyarázható, hogy a magyar lakosság lakás-mobilitása igen kicsi, kiváltképpen nemzetközi összehasonlításban. A lakásárak a lakossági jövedelmekhez képest viszont igen magasak a nyugati országok hasonló mutatóihoz képest. Míg az USA-ban 2-2,5 év átlagos háztartási jövedelméből vásárolható meg egy lakás (Nagy-Britanniában 3-4 év), addig Magyarországon jellemzően 7-11 évi átlagos háztartási jövedelme szükséges a lakásvásárláshoz, építéshez.

E piac banki finanszírozása 1999-ben igen szerény szintű volt: a lakáshitelezés részaránya a hitelintézetek tevékenységében az 1990-es 16,6%-ról 1999 közepére 1,8%-ra csökkent. A lakosság jövedelméhez képest is igen csekély volt a lakáshitel állomány: alig érte el a jövedelmek 2,6%-át (összehasonlításként Franciaországban ez az arány 48%, az USA-ban 69%). A lakások vételárának 10%-ánál is kisebb részét finanszírozzák Magyarországon hitelből, holott a nyugati országok átlaga 70% körül mozog.

Az elemzések szerint évente 40 ezer új lakás építésére és igen sok régi otthon felújítására lenne szükség, aminek éves hitelszükséglete legkevesebb 4-500 Mrd Ft. Nemzetközi összehasonlításban a lakáshitelek volumene a GDP 20-40%-át teszi ki, ami Magyarország esetében 3.000-5.000 Mrd Ft-os piacot jelentene.

A piac 2001-ig monopol szerkezetű volt, az OTP és a takarékszövetkezetek dominanciája jellemezte, hiszen közös részesedésük elérte a 90%-ot. A többi bank részesedése elhanyagolható volt, a portfóliójukban lévő jelzálogtípusú lakáshitel-állomány 1999 végén kb. 15 Mrd Ft volt, mérlegfőösszegüknek csak 0,3-0,4%-a. Ez az arány 2001 végére valamelyest javult, s a jelzálog alapú lakáshitelezés terén a piaci részesedések alapvető változása következett be 2002 évtől. A lakáshitelezési piacra belépő bankok térnyerését számos tényező még mindig nehezíti, így a lassan mérséklődő infláció, a nyugat-európai átlagnál gyengébb lakossági fizetőképesség, a hálózatépítés jelentős költségei.

2.3 EGYÉB INGATLANOK 2000-2004

A magyar ingatlanpiac legaktívabb területe még mindig Budapest. A város legbelső kerületeiben erőteljesen visszaszorult a lakás-, illetve a hagyományos lakossági szolgáltató jellegű ingatlanhasznosítás. Helyébe az üzleti célú ingatlanfejlesztés lépett, s kialakult egy magas színvonalú kormányzati-banki üzleti negyed az ezt kiszolgáló infrastrukturális beruházásokkal együtt. A világ nagy bankházai budapesti képviselőinek 70-80%-a ebben a körzetben található. A következő években azonban valószínű, hogy a vidéki nagyvárosokban folyamatosan bővül a kereslet, az ingatlanpiac valamennyi területén permanens növekedés és ezzel párhuzamosan egyre nagyobb finanszírozási igény várható. A magyarországi ingatlanok iránti kereslet 1996 óta ugrásszerűen növekszik, s a következő évtizedben a piac fokozatos megszilárdulására lehet számítani.

Ami az irodaház-piacot illeti, jóllehet a rendszerváltást követően a kínálatban Budapesten megjelentek volt állami vállalatok jó fekvésű székházai, telephelyei, jelentős építkezés is megindult. Ám a négy-öt éve épült irodaházak egyre kevésbé szolgálják ma már a magasabb színvonalú igényeket. A bérlők között sok olyan található, aki legalább 1500-2000 m²-es összefüggő korszerű területet szeretne használni. Ez az oka annak, hogy nő a kereslet a központon kívüli A-kategóriás irodaházak piacán. Budapesten kívül még nem jött létre valószínű irodaház-piac, de a következő években erőteljes fejlődés várható. A kereslet 1998-ban 50 ezer m² volt és jelentős új kínálat jelentkezett az A-kategóriájú piacon. A teljes kínálat

84,5 ezer m² körül mozgott. 1999-ben a teljes új kínálat 118 ezer m², többségük a Váci úton épült.

A kereskedelmi ingatlanok kategóriájában eddig a multinacionális cégek igényeit kielégítő, nagy alapterületű üzlethelyiségeket kínáló és a bevásárlást a szórakoztatással összekötő koncepciók arattak sikert. A fővárosban 2000-ben már kb. 40 bevásárló központ üzemelt. A rivális hálózatok megkezdték a terjeszkedést a nagyobb vidéki városokban, Budapest határában sorra létesültek az úgynevezett kereskedelmi parkok.

A raktárak, logisztikai központok, ipari parkok piacán gyakorlatilag hiánycikk a nívós ingatlan, a kínálatban többnyire felújításra szoruló ingatlanok találhatók. A következő években egyre nagyobb kereslete lesz a funkcionálisan és műszaki színvonalát tekintve is megfelelő ingatlanoknak. A kereslet az 500-1000 m²-es ingatlanok iránt a legnagyobb. A logisztikai vállalatok méretre épített raktárak iránti igénye várhatóan ugrásszerűen nő. A nagyszabású zöldmezős beruházások többsége ipari parkokban történik.

2.4 A LAKÁSPIAC 2003-BAN ÉS 2004 ELSŐ FELÉBEN

Az építőipar termelése a 2003-as évben **0,7%-kal haladta meg** az egy évvel korábbit. Ez ugyan jóval elmarad az előző évek dinamikájától, a 2003. eleji látványos visszaeséshez képest azonban jó eredmény. Az épületek építésén belül továbbra is kiemelkedő az államilag támogatott lakások, valamint az ipari és kereskedelmi épületek szerepe. Az ingatlanpiac számára 2003 közepesen jó év volt: az év első háromnegyedében csökkent a forgalom, majd a tendencia megfordult, s az utolsó negyedévben élénkült. A lakosság egyrészt előrehozta az építési telkek vásárlásának idejét a telek-ÁFA bevezetése miatt, másrészt – mivel csökkent a használt lakások vásárlásához igénybe vehető kedvezményes kamatozású hitel összege – sokan szánták el magukat vásárlásra az év végén, így a telkek és a használt lakások forgalma jócskán megnőtt.

Az Euroconstruct előrejelzése szerint az építési beruházások a GDP emelkedésénél jobban növekednek 2004-től a közép-kelet-európai országokban, ez Magyarország tekintetében 7%-os építőipari szektorbővülést jelent az idén.

A KSH statisztikai adatai alapján a tavalyi év a lakásépítés terén igen kiemelkedő volt: az új lakásépítési engedélyek száma 1986 óta, a befejezett lakások száma 1991 óta nem volt akkora, mint a múlt évben. 2003-ban összesen **35,5 ezer lakásra** adták ki a **használatbavételi engedélyt** az építésügyi hatóságok, s **több, mint 59 ezer új lakás építése kezdődhetett el** a kiadott új engedélyek alapján. A lakásépítés ilyen nagyarányú fellendülésében döntő szerepet játszott az utolsó negyedév, amikor az egy évvel korábbihoz képest 39%-kal több új építési engedélyt és 28%-kal több használatbavételi engedélyt adtak ki. A 2003-ban átadott lakások 62%-át a lakosság, egyharmadát vállalkozások építették, az önkormányzati építkezések aránya 4% volt. Az új lakások átlagos alapterülete (95 nm) nem változott 2002-höz képest, ám 1 hónappal rövidebb idő alatt (átlagosan 412 nap alatt) épültek fel.

A lakáshitel-állomány 2004. évi változása nem csak mennyiségi, hanem szerkezeti változást is mutatott. Az év elejétől a forint lakáshitelek havi állományának növekedési üteme jelentősen csökkent, a deviza alapú jelzáloghitel-folyósítások élénkülésével párhuzamosan. A havi állományváltozás apadása lassult, illetve augusztusban megállt, azonban a havi állománynövekedés a 2003. év hasonló időszakáét továbbra sem érte el.

A deviza alapú jelzáloghitelek megjelenése a negatív tendencia megfordulását eredményezte, s az év áprilisától a havi hitelállomány változása lassú növekedésnek indult. A deviza lakáshitelek térnyerésének egyértelmű jele, hogy idén nyár végére a lakáshitel-állomány növekedésében a devizahitelek aránya a forint lakáshitelekéhez hasonlóan alakult. A tendencia változás értékelésekor azonban érdemes figyelembe venni, hogy a teljes hitelállományból a deviza hitelek aránya mindössze 5,1%, valamint azt is, hogy az állományváltozáson belül a forint hitelek esetében már jelentős a törlesztő részletek csökkentő hatása is.

2004 első felében a lakosságnak nyújtott lakáshitel állomány 14,1%-kal 196,2 milliárd forinttal növekedett, szemben a 2003 első félévi 44,4%-kal. A különbség részben abból adódik, hogy az állami támogatás szigorításának hírére a lakosság egy része előre hozta hitelfelvételét. Az új lakáshitel szerződések összege ugyanis a 2003 júliusi 89,7 milliárd forintos csúcsot követően folyamatosan csökkent 2004 májusáig, amikor mindössze 18,9 milliárd forintot regisztráltak. A lakáshitel szerződések számának csökkenése 2004 júniusában megállt. A bankok közötti verseny áttérrelődött a deviza-alapú lakáshitel piacra.

Lakásépítési engedélyek

	2002 I. félév	2002 II. félév	2003. I. félév	2003. II. félév	2004. I. félév
db	22.615	26.147	25.902	33.339	27.862
Összesen	48.762		59.241		

Használatba vett lakások

	2002 I. félév	2002 II. félév	2003. I. félév	2003. II. félév	2004. I. félév
db	10.015	21.496	9.181	26.362	13.659
Összesen	31.511		35.543		

A **lakossági lakáshitelpiac** minden eddiginél nagyobb mértékben bővült 2003-ban: a 2002. végi 693 milliárd forintot megduplázva, **1.394 milliárd forint**ra növekedett, **2004 első felében 1589 milliárd** fölé nőtt. A bővülés zömét a jelzáloglevél alapú lakáshitelek adták, amelyeket kimagaslóan kedvező kondíciókkal kínáltak a pénzintézetek.

Lakáscélú hitelek állománya

	2002. jún.	2002. dec.	2003. jún.	2003. dec.	2004. jún.
Állomány Mrd Ft	393,9	692,8	1007,3	1393,9	1589,1

3. AZ FHB RT. TÖRTÉNETE

3.1 TÖRTÉNETI VISSZATEKINTÉS

A jelzáloghitelezés, azaz a jelzáloggal biztosított hosszútávú hitelezés kérdése a 19. század közepén merült fel először Magyarországon. A piacra történő termelés fokozatos elterjedésével egyre erőteljesebb igény mutatkozott a föld, illetve a mezőgazdaság hosszú távú finanszírozására. Fokozatosan kialakultak a hosszútávú finanszírozási rendszer intézményi és tőkepiaci struktúrái és instrumentumai, és egész a második világháborúig hatékonyan biztosították a pénzügyi közvetítést.

Az államosítást követően ezt a rendszert megszüntették, s csak az 1990-es rendszerváltás után vetődött fel újra a jelzáloghitelezés és intézményrendszerének felélesztése. E célból hozták létre az Országos Kereskedelmi és Hitelbank Rt. kezdeményezésére 1992-ben a Földhitelintézeti Alapítványt, azzal a rendeltetéssel, hogy előkészítse az új törvényi szabályozást, megvalósíthatósági tanulmányt készítsen az intézményrendszer kialakítására és működtetésére, továbbá javaslatot tegyen a kapcsolódó jogszabályok egyidejű módosítására.

1996-ban a pénzügyminiszter kezdeményezésére öt bank megalapította a Jelzálog Hitelintézetet Előkészítő Részvénytársaságot azzal a feladattal, hogy készítse elő a második világháború utáni első, kizárólag jelzáloghitelezéssel és annak értékpapír kibocsátás révén történő finanszírozásával foglalkozó bank megalapítását és működésének beindítását.

Nemzetközi finanszírozási és szakértői asszisztencia igénybevételével 1997 februárjában elkészült a hitelintézet létrehozását megalapozó megvalósíthatósági tanulmány. A Parlament a Jelzálogtörvényt 1997 áprilisában hagyta jóvá, 1997. október 21-én pedig 3 Mrd forint alaptőkével négy bank, a Magyar Befektetési és Fejlesztési Bank Rt., a Mezőbank Rt., a Postabank és Takarékpénztár Rt., a Pénzügyintézeti Központ Bank Rt. és a Pénzügyminisztérium megalapította a Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaságot a magyar hitelintézeti rendszerből hiányzó jelzálog-hitelintézetek első képviselőjeként. Az ÁPTF (a PSZÁF jogelődjé) az FHB Rt. részére a működési engedélyt 1998 márciusában adta ki.

A pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló, 2001. évi L. törvény – az FHB Rt-t is érintően - módosította az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvényt. Ennek értelmében az FHB Rt. fölötti tulajdonosi jogok gyakorlója a pénzügyminiszter. A törvény mellékletében törölte az FHB Rt-t a tartós állami tulajdonú társasági részesedéssel működő társaságok közül. Ezt megerősíti a 140/2002 (VI.28.) kormány rendelet 7. §. f) pontja. 2002 áprilisában az FHB egyedüli tulajdonosává az ÁPV Rt. vált a kereskedelmi bankok és az MFB tulajdoni hányadának fokozatos kivásárlása révén.

Megalapításakor a jelzálog-hitelintézet alapvető feladata volt a magyar gazdaságban sok területen még meglévő tőkehiány enyhítése, a hosszabb megtérülésű ingatlan alapú fejlesztések hatékony finanszírozásának biztosítása, a növekvő hosszútávú megtakarítások gazdaságba történő visszaforgatása új, biztonságos befektetési lehetőségek megteremtésével, s az ingatlanpiac fejlődésének elősegítése. Az FHB Rt. működésének megkezdése óta a gazdaság szereplőit és céljait üzleti alapon, hosszú lejáratú hitelekkel finanszírozza. A hitelekhez szükséges forrásokat a tőkepiacról egy akkoriban még újdonságnak, ma már korszerű befektetési eszköznek számító értékpapír, a jelzáloglevél kibocsátásával teremtette

meg. A jelzáloghitelezéssel egyúttal a tulajdonos részére újfajta finanszírozási lehetőséget, fejlődési potenciált biztosít az ingatlanban megtestesülő vagyon.

Az FHB Rt. működésének első évében, 1998-ban lefektette a jelzáloghitelezési üzletág alapjait a magyar „bankpiacon”, kialakította stratégiáját, ügyfélkörét, s országsszerte elérhetővé tette a jelzálog-alapú finanszírozást. Fokozatosan megismertette a piaccal a jelzálogleveleket, elfogadottá, sőt népszerűvé tette a piacon ezt az új típusú befektetési eszközt, közvetlen kapcsolatokat alakított ki a hosszúlejáratú befektetési lehetőségeket kereső befektetői körrel és kiépítette a nyilvános kibocsátás elsődleges és másodlagos piacának alap rendszerét. Eszköz és forrás oldalon egyaránt fokozatosan finomodó, formálódó termékkört alakított ki, mely egyaránt jól igazodott a tőkepiac feltételeihez és az ügyfelek igényeihez.

1999. szeptemberében a Bank fő tulajdonosa, az ÁPV Rt. nyilvános pályázatot hirdetett meg az FHB Rt. privatizációjára. A komoly érdeklődés ellenére a tendert az ÁPV Rt. novemberben végül eredménytelennek nyilvánította, a kormány új lakásfinanszírozási koncepciójában ugyanis kiemelt szerepet szánt az FHB Rt.-nek. A Bank azóta aktívan részt vesz a kormány lakáscélú támogatási rendszerének végrehajtásában, több kereskedelmi bankkal, lakástakarékpénztárral és biztosító társasággal együttműködve hozzájárul az otthonteremtéshez szükséges időtartam lerövidítéséhez, az olcsóbb, hosszú lejáratú jelzáloghitelek biztosításához. A lakáspiaci hitelezésbe való aktív bekapcsolódása révén az FHB Rt. elősegítette e hitelpiac versenyjelleget erősödését és a kamatszint érezhető csökkentését.

Az FHB Rt. 2000 februárjától új stratégiájának megfelelően új tevékenységgel és új termékekkel lépett piacra és az év végére a magyar lakásfinanszírozás jelentős szereplőjévé vált, részben saját hitelügyeletei, részben a lakossági lakáshitel finanszírozásban eleinte konzorciális formában részt vevő, majd más formában csatlakozó társbankok hitelezése révén. A Bank lakáshitelezésre épülő stratégiájának legfontosabb elemei alapvetően azóta sem változtak.

A jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 2001. évi módosítása alapján az önálló jelzálogjog intézményén keresztül a jelzálog-hitelintézetek számára újfajta együttműködési lehetőség nyílt meg más hitelintézetekkel. (Az előbbieken hivatkozott jogszabály a Magyar Közlöny 2001. évi 75. számában jelent meg, s hivatkozott részei tekintetében 2001. július 18-án lépett hatályba). A Bank az elmúlt 4 évben összesen nyolc kereskedelmi bankkal kötött refinanszírozási keretszerződést, s 2003 végére már a refinanszírozási hitelek tették ki a jelzáloghitel-állomány majdnem kétharmadát. A refinanszírozott hitelek aránya 2004 végére ugyanakkor némileg csökkent.

A saját kihelyezésű és refinanszírozott hitelek forrását az FHB által forgalomba hozott jelzáloglevelek adják. 2001 tavaszától a Bank által forgalomba hozott jelzáloglevelek tőzsdén jegyzett papírok. A belföldi tőkepiaci kereslet és piaci viszonyok korlátai miatt 2003-ban a Bank megjelent a nemzetközi tőkepiacon, s Luxemburgban 1 milliárd euró keretösszegű nemzetközi jelzáloglevél programot jegyzett be.

Megalakulása óta a tulajdonosok négyszer emelték meg az FHB Rt. alaptőkéjét. A tőkeemelések időpontját és mértékét az alábbi táblázat mutatja:

(Millió forint)

<i>Időpont:</i>	<i>Alaptőke-emelés</i>	<i>Tőketartalék</i>	<i>Új alaptőke</i>	<i>Új tőketartalék</i>
<i>1999. május</i>	100,000	400,000	3.100,000	400,000
<i>2000. január</i>	500,000	2.000,000	3.600,000	2.400,000
<i>2000. december</i>	500,000	2.000,000	4.100,000	4.400,000
<i>2003. május</i>	2.500,000	1.146,000	6.600,000	1.146,000
<i>2003. december</i>	0,001		6.600,001	

Az első három esetben 500%-os, 2003-ban kétszer 100%-os árfolyamon történt az alaptőke-emelés, utoljára 2003 december 4-én 1 darab 1.000 Ft-os címmel emelték az alaptőkét.

A 2003-as év során megtörtént az FHB részleges privatizációja, amelynek eredményeképpen az ÁPV Rt. tulajdoni hányada a Bankban 53,2%-ra csökkent. A Bank "A" sorozatú törzsrésztvényei bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsde "A" részvénykategóriájába.

Az Európai Jelzálogszövetség 2001. november 29-én megtartott Közgyűlésének döntése nyomán az FHB Rt. a szervezet tagja lett. 2002 őszén létrejött a Magyar Jelzálogbank Egyesület, amely a három hazai jelzálog-hitelintézet szakmai és érdekképviseleti szervezete.

3.2 AZ FHB RT. HELYE A MAGYAR BANKPIACON

Jelzálogbanki tevékenységről Magyarországon a II. világháború után csak az FHB Rt. működésének megkezdésétől, 1998 márciusától beszélhetünk. A piacon merőben új tevékenység és befektetési lehetőség meghonosítása csak lassan indult be.

Tevékenységiében eleinte a vállalati finanszírozást helyezte fókuszba az 1999-ben alapított HypoVereinsbank Jelzálogbank Rt., amely Magyarországon a másodikként alakult jelzálogbank. Az OTP Bank Rt. jelzálogbankja a harmadik a sorban, 2001-ben alapították.

A jelzálog-hitelintézet szakosított hitelintézet, melynek működése és törvényi szabályozása jelentősen eltér a többi hitelintézettől. A jelzálog-hitelintézet legfőbb sajátossága, hogy hiteleit csak ingatlanra bejegyzett jelzálog-fedezet vagy állami garancia mellett nyújthatja. Ingatlanfedezetek elzálogosítása során – a kereskedelmi bankokra vonatkozó szabályoktól eltérően – a jelzálog-hitelintézet jogosult és köteles minden esetben elidegenítési és terhelési tilalmat is bejegyeztetni a földhivatali nyilvántartásba. Hitelei döntően hosszú, legalább 5 éves lejáratúak lehetnek. A hitelnyújtás alapfeltétele, hogy a hitel fedezetéül felajánlott ingatlan forgalomképes és értékelhető legyen, rendezett tulajdonviszonyokkal és tulajdoni lappal rendelkezzen.

Az ügyfelek törlesztésének elmaradása esetén a hitelek fedezetéül szolgáló ingatlanokat – így a termőföldet is (átmenetileg, legfeljebb 3 évig) – a hitelintézet a tulajdonában tarthatja.

A Bank az ingatlanok – a jelzálog-hitelintézet által megállapított – hitelbiztosítéki értékének legfeljebb 70%-áig nyújthat hitelt. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az ingatlan piaci értéke, csökkentve a felmért kockázatok pénzben kifejezett értékével. (Ezen érték megállapításának elveit és módszereit jogszabályok határozzák meg: a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM

rendelet, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet).

A kihelyezett hitelek forrását az FHB Rt. hosszúlejáratú jelzáloglevél sorozatok forgalomba hozatalával teremti elő. E befektetés biztonságát elsősorban a jelzálog-hitelintézetek szigorú törvényi szabályozása, a jelzáloglevelek mögött lévő hitelportfólió alacsony kockázata valamint igen szigorú és erős fedezeti rendszere garantálja. Minden forgalomba hozatal esetén – s azt követően folyamatosan – Vagyonellenőr is vizsgálja a jelzáloglevelek törvényben szabályozott fedezetének meglétét. A jelzáloglevelek futamideje – igazodva a hitelekéhez – jellemzően 5 éven felüli.

Az FHB Rt. a hosszúlejáratú forrasszerzésben rejlő jelzálogbanki előnyök maximális kihasználására törekedve igyekszik a forrásokat a hosszú távú lakás- és ingatlanfinanszírozásba átáramoltatni és gyors, ámde biztonságos üzleti felfutással a nemzetközi jelzálogbankok hatékonysági és profitabilitási szintjét mihamarabb elérni. A Bank vezetése azzal számol, hogy az FHB Rt. piaci részesedése hosszútávon, a lakáshitelezési piacon a 30%-os szint körül stabilizálódik.

Jelzáloglevél-piaci részesedés

%	2002.12.31.	2003.12.31.	2004.06.30.
OTPJ	61,4	63,1	63,7
FHB	35,2	31,2	30,8
HVBJ	3,4	5,7	5,5

3.3 PRIVATIZÁCIÓ, AZ FHB RT. TŐZSDEI BEVEZETÉSE (2003)

Privatizáció

A tulajdonosi szándékoknak megfelelően az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt. (ÁPV Rt.), mint eladó részvényes 2003 elején kezdte meg a Bank privatizációjának előkészítését. A nyilvános értékesítés és forgalomba hozatal megszervezésére, a törzsrészvények tőzsdei bevezetésére és a vezető forgalmazói feladatok ellátására a Concorde Értékpapír Rt.-t az ÁPV Rt. versenyeztetés útján választotta ki.

A Társaság közvetlen és közvetett állami tulajdonban lévő részvényeit legfeljebb 50%-1db szavazat mértékben, tőkepiaci technikával kívánta az állami tulajdonos értékesíteni a kereslet és a piaci ár függvényében. A 2094/2003. (V. 20.) és az azt módosító 2165/2003. (VII. 22.) Korm. határozatok végrehajtásának érdekében a Társaság 2003. május 23-i évi rendes közgyűlése, valamint a 2003. szeptember 24-i rendkívüli közgyűlése meghozta mindazokat a határozatokat, amelyek a részvények nyilvános értékesítésének, illetve tőzsdei bevezetésének előfeltételei voltak (pl. Alapító Okirat módosítása, a részvények névértékének módosítása, a nyomdai úton előállított részvények dematerializált részvényekké való átalakítása stb.). Az évi rendes közgyűlés továbbá elhatározta a Társaság alaptőkéjének felemelését 2,5 Mrd Ft-tal, ennek megfelelően a 2.500.000 darab, egyenként 1.000,-Ft névértékű névre szóló, dematerializált formában előállítandó új törzsrészvény zártkörű kibocsátásával az alaptőke 6,6 Mrd Ft-ra emelkedett.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2003. október 31-én engedélyezte a tranzakcióhoz kapcsolódó tájékoztató, a nyilvános értékesítési ajánlat és a nyilvános

ajánlattétel közzétételét, valamint a Társaság törzsrészcvényeinek bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.

A Társaság részvényeinek 2003. november 10-14. között lebonyolított nyilvános és zártkörű részvényértékesítése során a törzsrészvények iránt jelentős túlkereslet mutatkozott, ennek eredményeként a nyilvános értékesítés keretében összesen 900.000 darab, az intézményi befektetők számára szervezett zártkörű értékesítés során pedig 1.324.899 darab törzsrészvény került értékesítésre. A szavazatsőbbségi részvények zártkörű értékesítése során 588.570 darab szavazatsőbbségi részvény került a Bank stratégiailag kiemelkedő fontosságú üzleti partnerei tulajdonába. A részvények értékesítési ára 4.300 Ft volt. A részvényértékesítés lezárásával az ÁPV Rt. tulajdonában maradt 3.511.431 részvény, ezzel az FHB Rt-ben fennálló állami tulajdoni hányad 94,7%-ról 53,2%-ra csökkent.

Az FHB Rt. a tőkepiaci törvény szerinti nyilvánossági követelményeknek való megfelelés, valamint a Társaság törzsrészvényeinek tőzsdei bevezetése érdekében a részvényértékesítéssel egyidejűleg – az FHB Rt. alaptőkéjének megemelésével – nyilvános forgalomba hozatal keretében sikeresen kibocsátott egy darab törzsrészvényt is, valamint a zártkörű részvényértékesítés, illetve az ezzel párhuzamosan zajló munkavállalói részvényvásárlási program keretében teljes mértékben értékesítette az alaptőke 5,3%-át kitevő saját részvény-tulajdonát (275.000 db).

Tőzsdei bevezetés

A Budapesti Értéktőzsde Rt. 200/2003. számú határozatával az FHB Rt., mint kibocsátó 5.800.000 darab, egyenként 1000 forint névértékű, 5.800.000.000 össznévértékű dematerializált, névre szóló, „A” sorozatú törzsrészvényét, HU0000067707 ISIN-azonosítóval 2003. november 24. napjával a tőzsdei Terméklistára felvette, a BÉT „A” részvénykategóriába. Az értékpapír Első Kereskedési Napjának 2003. november 24-ét állapította meg, 4300 forintos Bevezetési árral. A Kötésegység 1 darab, az Árlépköz 5 forint lett.

A prompt piaci bevezetéssel párhuzamosan a BÉT Rt. a **határidős piaci tőzsdei bevezetésről** is döntött 201/2003. számú határozatában. Eszerint 2003. november 24-én az FHB Rt. törzsrészvényeinek határidős egyedi részvénykontraktusaival is megindult a kereskedés hat lejáratra.

Az FHB Rt. tulajdonosi szerkezetének alakulása

Az FHB Rt. tulajdonosi szerkezete a privatizációt megelőzően (2003. szeptember 30.):

Részvényes neve	Részvények száma (db)	Tulajdoni részarány a teljes alaptőkére vetítve
„A” sorozatú törzsrészvények		
ÁPV Rt. – „A” sorozat	5 450 000	82,48%
MEHIB Rt.	100	0,01%
FHB Rt.	349 900	5,39%
<i>Összesen:</i>	5 800 000	87,88%
„B” sorozatú szavazatsőbbségi részvények		
ÁPV Rt.	800 000	12,12%
<i>Részvények összesen:</i>	6 600 000	100,00%

A Társaság tulajdonosi szerkezete a privatizációt követően (2003. december 31.):

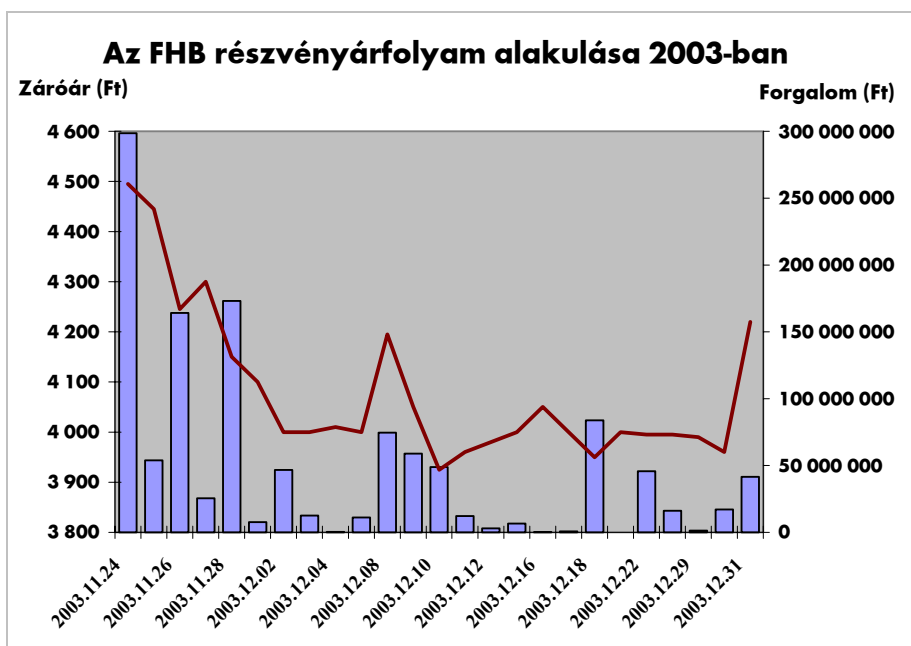
Részvényes neve	Részvények száma (db)	Tulajdoni részarány a teljes alaptőkére vetítve
„A” sorozatú törzsrészvények		
ÁPV Rt. – „A” sorozat	3 300 001	50,00%
Belföldi intézményi befektetők/ társaságok	903 476	13,69%
Külföldi intézményi befektetők/társaságok	814 031	12,33%
Magánszemélyek	507 493	7,69%
FHB munkavállalók	275 000	4,17%
<i>Összesen:</i>	5 800 001	87,88%
„B” sorozatú szavazatsóbbbségi részvények		
ÁPV Rt. – „B” sorozat	211 430	3,20%
Intézményi befektetők– „B” sorozat	588 570	8,92%
<i>Összesen:</i>	800 000	12,12%
Részvények összesen:	6 600 001	100,00%

Tőzsdei árfolyam alakulása

A 2003-as évet 4.220 forinton fejezte be az FHB törzsrészvény (4300-hoz képest –1,9%). Az év 25 kereskedési napján összességében 806 üzlet született 286.478 darab papírra, 1.203,7 Mrd Ft egyszeres kötésértéken. A bevezetés első hetét leszámítva a forgalom viszonylag alacsony (átlag 20 kötés és 25 millió Ft/nap), a BÉT részvény-szekció forgalmának kb. 0,5 százaléka. A bevezetést követően minden nap volt kereskedés az FHB részvényekben, a forgalom a blue chipkéhez nem volt mérhető, de a többi A kategóriás részvényéhez igen (pl. Synergon, Antenna), az Inter-Európa Banknál és a Borsodchem Rt.-nél likvidebbnek mutatkozott, sőt a 2003. december 31-i zárásig FHB részvényekben lebonyolított forgalom volumene akkora volt, mint a teljes B kategória forgalma. Az FHB Rt. részvényeinek árfolyamára rányomta bélyegét a decemberi kedvezőtlen makrogazdasági környezet.

A **határidős piacon** hat lejárat van folyamatosan nyitva az FHB részvénykontraktusokra, a három legközelebbi hónapra, valamint a szokásos negyedéves kifutásokra (március, június, szeptember, december). A törzsrészvényhez hasonlóan itt is 5 forintos a kötési Árlépésköz, a Kontraktus mérete pedig 100.000 forint össznévértéknek megfelelő darabszámú (100 darab) FHB részvény.

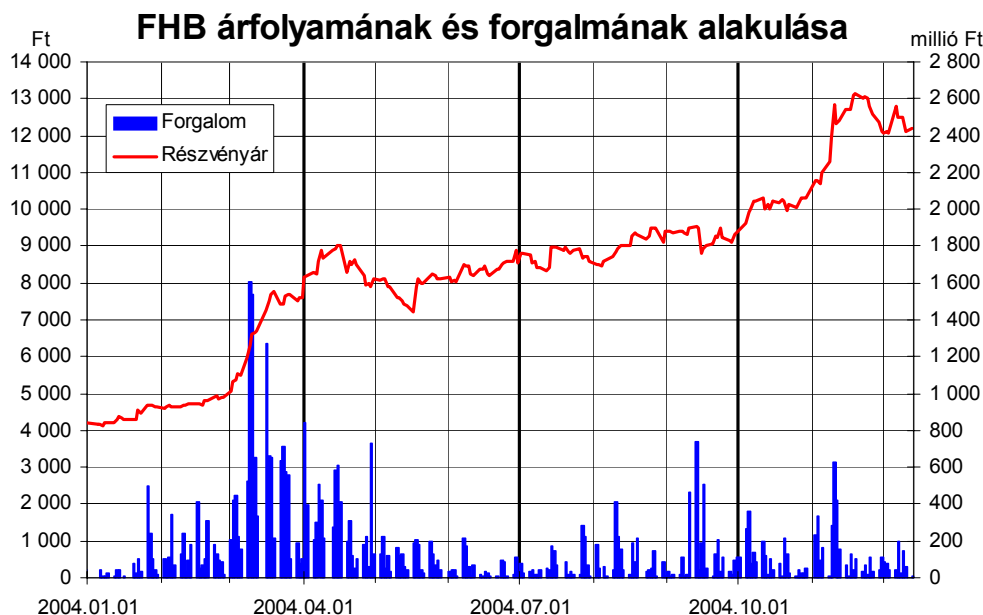
A következő ábra az FHB-részvény mozgását mutatja 2003-ban a forgalom nagyságát is szemléltetve.



3.4 AZ FHB RT. RÉSZVÉNYEINEK MOZGÁSA 2004-BEN

Az FHB-részvény árfolyama a Bank mind eszköz mind forrás oldalon mutatott innovativitásának, jelentősen javuló számviteli eredményének és az ismertség növekedésének köszönhetően csaknem megháromszorozódott. Az ár a 2003. december végi 4.220-as szintről 2004. szeptember végére 12.000 fölé emelkedett, ezzel növekedésben messze megelőzte a többi társaságot. Az FHB ugyanakkor nem csak magyar, hanem nemzetközi összehasonlításban is kiemelkedő növekedést ért el. Európa egyik legnagyobb kelet-európai részvénytőzsdéjének alapja, a svéd East Capital 2004. novemberében a „Legjobb növekedést felmutató cég” („Best Growth Company”) elismerésben részesítette a Bankot.

Az FHB jelenleg a magyar tőzsdei cégek közül kapitalizáció tekintetében a nyolcadik helyen áll, napi százmillió forintos nagyságrendű forgalma már a külföldi befektetők jó része számára is elfogadható likviditást nyújt. Az FHB BUX-ban elfoglalt súlya 2004. december 13-án 1,6% volt (ezzel a hatodik helyen áll), a 2004. júniusában induló kis és közepes kapitalizációjú magyar részvényeket magában foglaló BUMIX-ban a második legnagyobb súllyal szerepel, ami 13,86%-os részesedést jelent.



3.5 STRATÉGIA

A Bank küldetése, hogy a hazai és nemzetközi piacon is ismert és elismert, stabil működésű a befektetők bizalmát élvező jelzálog-hitelintézetként a hazai jelzáloghitelezés meghatározó szereplőjeként, a Bank értékét folyamatosan növelve, jövedelmezően működjön.

A küldetés-meghatározás eredményeként a bank fő céljai:

- a tőkepiac stabil szereplőjeként a finanszírozáshoz szükséges hosszúlejáratú forrásokat hatékonyan biztosítsa a hazai és nemzetközi tőkepiacról;
- elismert, refinanszírozó centruma legyen a hazai hitelintézeteknek úgy, hogy továbbra is szakmai vezető szerepet töltsön be a vele együttműködő hitelintézetek, biztosítótársaságok esetében, a magyarországi hosszúlejáratú jelzáloghitelek hatékony, a lehető legszélesebb elérhetőséget biztosító, üzleti alapú értékesítésének kialakításában és működtetésében;
- a jövedelmezőségi elvárások teljesítését a rá vonatkozó jogszabályok betartásával, prudens, átlátható működéssel valósítsa meg;
- innovációs képességét felhasználva, a jelzáloghitelezésben és az állami támogatások közvetítésében keletkezett és keletkező tapasztalataira támaszkodva, a jelzáloghitelezés területén segítse a szabályozó és termékalakító eljárásokat, a magyarországi jelzáloghitelezési standardok létrejöttét;
- az aktivitását tekintve a hitelintézetek refinanszírozásának növekedéséből és a kihelyezéseken belüli növekvő arányából valósuljon meg. A mérlegfőösszeg növekedésével párhuzamosan a Bank növelje mérleg szerinti eredményét, hazai és nemzetközi összehasonlításban is jó tőke- és eszközarányos jövedelmezőségi mutatókat produkáljon. Cél, hogy a tulajdonosok részvényeinek árfolyama a saját tőke értékén keresztül fokozatosan növekedjen, legyen képes a tulajdonosai részére adózott eredményéből osztalék fizetésére fordítani;

4. AZ FHB RT. JOGI HELYZETÉNEK BEMUTATÁSA

4.1 ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

MEGNEVEZÉS	MEGHATÁROZÁS
Cégnév:	FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság
Rövidített név:	FHB Rt.
Székhely:	1132 Budapest, Váci út 20.
Az alapítás cégbírósi bejegyzés száma, helye, ideje:	Cg. 01-10-043638 számon jegyezte be a Fővárosi Bíróság Cégbírósága 1998.03.18-án.
Statisztikai számjel:	123219426522-11401
Adószám:	12321942-2-44
Alapítás időpontja:	A társasági szerződés kelte: 1997.10.21.
Működési időtartam:	A társaság határozatlan időre alakult.
Üzleti év:	Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.
A társaság alaptőkéje alapításkor:	3.000.000.000,- Ft, azaz Hárommilliárd forint
Jelenlegi alaptőke:	6.600.001.000,- Ft, azaz Hatmilliárd-hatszázmillió-egyezer forint
Az alaptőke-emelés cégbírósi bejegyzésének száma, helye, ideje:	Cg.01-10-043638/126 számon jegyezte be az alaptőke-emelést a Fővárosi Bíróság Cégbírósága 2003.12.04-én.
A hatályos alapító okirat kelte és megtekintési helye:	A hatályos Alapszabály kelte: 2004.04.04. megtekinthető a társaság honlapján (www.fhb.hu)
Hirdetmények közzétételének helye:	Magyar Hírlap, Népszabadság
Engedélyezett tevékenységi köre (TEAOR):	65.22 Egyéb hitelnyújtás. A Társaság a fenti tevékenységi körön belül is kizárólag a jelzálog hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. tv. 3.§-a szerinti alábbi tevékenységek végzésére jogosult, nevezetesen: 65.23 Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység nevezetesen: 67.13 Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység - visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása, ide nem értve a betét gyűjtését, - pénzkölcsön nyújtása Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjoggal biztosított fedezet mellett, - jelzálogjog kikötése nélküli kölcsönök nyújtása állami készfizető kezesség vállalása esetén, - kezesség és bankgarancia vállalása, valamint egyéb bankári kötelezettség vállalása, - az értékpapírok forgalomba hozataláról, a befektetési szolgáltatásokról és az értékpapírtőzsdéről szóló 1996. CXI tv. 4.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti kereskedelmi tevékenység a kamatláb-csereügylet, illetőleg devizaforrások árfolyamkockázatának fedezetére szolgáló deviza-csereügylet (swap) tekintetében,
Az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet (a PSZÁF jogelődje) engedélyei az engedélyköteles tevékenységek végzéséről:	Működési engedély száma: 345/1998. (1998.03.05.)
Könyvvizsgáló:	Ernst and Young Kft. 1132 Budapest, Váci út 20. Hergovits Mariann (004648)
Vagyonellenőr:	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló és Vezetési Tanácsadó Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 16.

	(Nyilvántartásba vételi sz.: 001464) Bánhegyi Réka(005996) Puskás István (004106), Dr. Flaskay Károly (3081) Mike Birch, Philip Marshall
--	--

4.2 AZ FHB RT. TULAJDONOSI STRUKTÚRÁJA

A teljes alaptőke esetében a tulajdoni hányad megegyezik a szavazati aránnyal.

Tulajdonosi kör megnevezése	Teljes alaptőke				Bevezetett sorozat ¹					
	Tárgyév elején (2004.01.01.)		Időszak végén (2004.09.30.)		Tárgyév elején (2004.01.01.)			Időszak végén (2004.09.30.)		
	% ²	Db	% ²	Db	% ²	% ³	Db	% ²	% ³	Db
Belföldi intézményi/társaság	22,61	1.491.944	11,61%	766 490	15,58	13,70	903.374	3,07%	2,70%	178 021
Külföldi intézményi/társaság	12,33	814.031	33,26%	2 194 822	14,04	12,33	814.031	37,84%	33,26%	2 194 822
Belföldi magánszemély	7,67	506.204	1,55%	102 438	8,72	7,67	506.204	1,76%	1,55%	101 938
Külföldi magánszemély	0,01	347	0,00%	0	0,01	0,01	347	0,00%	0,00%	0
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	4,17	275.943	0,37%	24 719	4,75	4,17	275.943	0,43%	0,37%	25 219
Saját tulajdon	0,00	0	0,00%	0	0,00	0	0	0,00%	0,00%	0
Államháztartás részét képező Tulajdonos	53,21	3.511.531	53,21%	3 511 532	56,90	50,00	3.300.101	56,90%	50,00%	3 300 102
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények	0,00	0	0,00%	0	0,00	0,00	0	0,00%	0,00%	0
Egyéb	0,00	0	0,00%	0	0,00	0,00	0	0,00%	0,00%	0
Ö S S Z E S E N	100,00	6.600.000	100,00%	6 600 001	100,00	87,88	5.800.000	100,00%	87,88%	5 800 001

Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a teljes alaptőkére vonatkozóan

Név	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
ÁPV Rt.	3.511.431	53,20	53,20

4.3 A TÁRSASÁG ÁLTAL KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK, ÉS AZ ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK.

Az FHB Rt. részvényeihez fűződő szavazati jogok, átruházási szabályok

A Társaság alaptőkéjét 6.600.001 db, azaz hatmillió-hatszázazeregy darab, egyenként 1.000 Ft, azaz Egyezer forint névértékű névre szóló részvény testesíti meg. 5.800.001 db, azaz Ötmillió-nyolcszázazeregy darab, összesen 5.800.001.000 Ft, azaz Ötmilliárd-nyolcszázmillióegyezer forint névértékű, "A" sorozatú, névre szóló törzsrészvény.

800.000 db, azaz Nyolcszázazeregy darab, egyenként 1.000 Ft, azaz Egyezer forint névértékű, "B" sorozatú, névre szóló szavazatsöbbségi részvény. A "B" sorozatú szavazatsöbbségi részvény tulajdonosa jogosult részben vagy egészben értékesíteni, átruházni, más társaságba apportálni vagy más módon elidegeníteni (a jelen pont alkalmazásában: átruházás) "B" sorozatú szavazatsöbbségi részvényeit. A szavazatsöbbségi részvény tulajdonosát megilletik mindazok a jogosítványok, amelyek a törzsrészvényhez kapcsolódnak, valamint az

Alapszabályban meghatározott többletjogok. A közgyűlés elnöke adott kérdésben titkos szavazást is elrendelhet, amennyiben azt a "B" sorozatú szavazatsöbbségi részvények tulajdonosainak egyszerű többsége kéri. A szavazatsöbbségi jog csak a közgyűlésen személyesen vagy képviselő útján való jelenlét esetében gyakorolható.

A közgyűlés csak a jelenlévő "B" sorozatú szavazatsöbbségi részvények egyszerű többségének igenlő szavazata mellett hozhat döntést az alábbi kérdésekben:

- a) az Alapszabály módosítása, ideértve a Társaság működési formájának megváltoztatását is;
- b) a Társaság más részvénytársasággal való egyesülésének, beolvadásának, szétválásának és megszüntetésének, valamint más társasági formába történő átalakulásának, továbbá az alaptőke felemelésének és leszállításának elhatározása;
- c) az Igazgatóság tagjainak, valamint a könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása;
- d) az Alapszabályban a közgyűlés kizárólagos hatásköréeként nem rögzített kérdésekben – törvényi rendelkezés alapján vagy a Társaság más testületének hatáskörébe tartozó kérdés napirendre tűzésével – hozott közgyűlési döntés.

A névre szóló részvények a Társaság hitelintézeti mivoltára és előállításuk módjára tekintettel más típusú részvénné nem alakíthatók át.

A Társaság részvényei a hatályos jogszabályok és jelen Alapszabály keretei között szabadon átruházhatók, megszerzésükre és átruházásukra a külön jogszabályban meghatározott módon kizárólag értékpapír-számlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor.

A részvényesnek joga van a Társaságnak a számviteli jogszabályok szerint adózott eredménye közgyűlés által felosztani rendelt, részvényei névértékére jutó arányos hányadára (osztalék). Az osztalékfizetés kezdő időpontjáról rendelkező határozat kelte és az osztalékfizetés kezdő időpontja között legalább 20 munkanapnak kell eltelnie. Az osztalék kifizetése a közgyűlési határozatot követő 60. napig esedékes.

A Bank és a társaság szavazatsöbbségi részvényeseinek tulajdonosai 2004 december 14-étől hatályos szindikátusi szerződést írtak alá. A megállapodásban az érintett felek az egymás közötti jogviszonyokat, ezen belül is alapvetően a szavazatsöbbségi részvények átruházásának kérdéseit szabályozták.

Jelen Tájékoztató aláírásáig az FHB Rt.-nek 43 sorozata van forgalomban 366.332.210.000 Ft össznévértékben. (Az euroban denominált sorozatok a 2004.12.31-i MNB deviza középárfolyamon kerültek figyelembe vételre.)

A még forgalomban lévő fix kamatozású jelzáloglevelek száma 34, össznévértékük 344.383.030.000 Ft.

FHB/ISIN-kódok	Forgalomba hozatal időpontja	Össznév-érték M Ft	Forgalomba hozatal módja	Lejárat	Ka-mat (%)	Tőke-törlesztés
FJ06ZF01/ HU0000650015	1999.07.02.	400	Zártkörű	2006.07.02.	12,8	Résztörleszté-ses 4., 5., 6. és a 7. évben egyenlő (25%-os) részletben
FJ07ZF01/ HU0000650049	2000.02.25.	1.000	Zártkörű	2007.02.25	9,7	Résztörleszté-ses 5., 6. és a 7. évben (20-40%-os) részletben
FJ05ZF01/ HU0000650064	2000.09.19.	1.510	Zártkörű	2005.09.19.	9,7	Futamidő végén
FJ06ZF02/ HU0000650098	2000.11.28.	1.150	Zártkörű	2006.03.28.	11,1	Futamidő végén
FJ06ZF03/ HU0000650114	2001.01.30.	750	Zártkörű	2006.01.30.	9,7	Futamidő végén
FJ07NF01/ HU0000650122	2001.03.08.	6.304,68	Nyilvános	2007.03.14.	9,6	Futamidő végén
FJ07NF02/ HU0000650171	2001.10.08.	8.000	Nyilvános	2007.10.10.	9,5	Futamidő végén
FJ08NF01/ HU0000650189	2002.02.11.	5.859,31	Nyilvános	2008.02.13.	8,25	Futamidő végén
FJ09NF01/ HU0000650247	2002.08.10.	10.000	Nyilvános	2009.01.14	9,25	Futamidő végén
FJ13NF01/ HU0000650288	2002.09.09.	4.999,99	Nyilvános	2013.01.11	8,50	Futamidő végén
FJ08NF02/ HU0000650304	2002.10.14.	5.948,76	Nyilvános	2008.03.16.	9,5	Futamidő végén
FJ08NF03/ HU0000650346	2002.11.11.	10.000	Nyilvános	2008.04.15.	9,25	Futamidő végén
FJ07ZF02/ HU0000650296	2002.11.26.	6.500	Zártkörű	2007.11.26.	9,22	Futamidő végén
FJ08NF04/ HU0000650379	2002.12.09.	9.235,96	Nyilvános	2008.05.15.	8,50	Futamidő végén
FJ08NF05/ HU0000650429	2003.01.13.	9.932,11	Nyilvános	2008.06.15.	8,0	Futamidő végén
FJ10NF01/ HU0000650452	2003.02.10.	14.117,80	Nyilvános	2010.02.12.	7,75	Futamidő végén
FJ10NF02/ HU0000650486	2003.03.10.	15.410,44	Nyilvános	2010.03.12.	7,75	Futamidő végén
FJ08NF06/ HU0000650502	2003.04.14.	11.645,73	Nyilvános	2008.10.16.	7,50	Futamidő végén
FJ13NF02/ HU0000650528	2003.05.12.	25.000	Nyilvános	2013.05.14.	7,25	Futamidő végén
FJ13ZF01/ HU0000650551	2003.07.23.	20.040	Zártkörű	2013.07.23.	8,51	Futamidő végén
FJ13NF03/ HU0000650593	2003.09.08	16.000	Nyilvános	2013.09.10.	8,25	Futamidő végén
FJ06NF01/ HU0000650619	2003.10.13.	10.000	Nyilvános	2006.10.25.	8,75	Futamidő végén
FJ08ZF01/ HU0000650650	2003.11.17.	13.000	Zártkörű	2008.11.19.	9,75	Futamidő végén
FJ13ZF02/ HU0000650684	2003.11.28.	16.601,25	Zártkörű	2013.12.05.	10,796	Futamidő végén
FJ09ZF01/ HU0000650767	2004.01.09.	5.500	Zártkörű	2009.01.09	10,35	Futamidő végén
FJ05NF01/ HU0000650767	2004.02.09.	5.000	Nyilvános	2005.02.11.	13	Futamidő végén

HU0000650783						
FJ12ZF01/ HU0000650825	2004.02.19.	19.706,25	Zártkörű	2012.03.03	10,55	Futamidő végén
FJ12ZF02/ HU0000650882	2004.04.02.	19.125	Zártkörű	2012.04.02	10	Futamidő végén
FJ19ZF01/ HU0000650890	2004.04.06.	12.625	Zártkörű	2019.04.06	9,75	Futamidő végén
FJ11ZF01/ HU0000651005	2004.06.07.	5.030	Zártkörű	2011.06.07.	9,85	Futamidő végén
FJ05ZF02/ HU0000650999	2004.06.15.	500	Zártkörű	2005.06.16.	11,1	Futamidő végén
FJ09NF03/ HU0000651021	2004.07.08.	100 M EURÓ*	Nyilvános	2009.07.08.	€ 3,875	Futamidő végén
FJ10ZF01/ HU0000651104	2004.11.12.	50 M EURÓ*	Zártkörű	2010.11.12.	€ 3,650	Futamidő végén
FJ16ZF01/ HU0000651146	2004.11.29.	16.601,25	Zártkörű	2016.11.29.	8,95	Futamidő végén

*2004. december 31.-i MNB középárfolyamot (1€=245,93 Ft) figyelembe véve.

A még forgalomban lévő változó kamatozású jelzáloglevél sorozatok száma 9, össznévértékük 21.949.180.000 Ft.

FHB/ISIN kódok	Forgalomba hozatal időpontja	Összné- érték M Ft	Forga- lomba hozatal módja	Lejárat	Induló kamat (%) / floater	Tőketörlesztés
FJ06ZV01/ HU0000650023	1999.07.02.	1.240	Zártkörű	2006.07.02.	15,7 / 1 éves ÁKK ref.h. +100 bp. jelenlegi kamat:8,2	Futamidő végén
FJ07ZV01/ HU0000650031	2000.02.25.	500	Zártkörű	2007.02.25.	11,3 / 1 éves ÁKK ref.h. +80 bp. jelenlegi kamat:7,1	Résztörlesztéses a 6. és a 7. évben egyenlő (50-50%-os) részletben
FJ08ZV01/ HU0000650056	2000.07.13.	1.000	Zártkörű	2008.01.13.	11,3 / 1 éves ÁKK ref.h. +80 bp. jelenlegi kamat:12,3	Futamidő végén
FJ07ZV02/ HU0000650072	2000.10.25.	1.420	Zártkörű	2007.10.25.	10,9 / 1 éves ÁKK ref.h.+70 jelenlegi kamat:9,3	Résztörlesztéses az 5. 6. és a 7. Évben 30- 40-30%-os) részletben
FJ07ZV03/ HU0000650080	2000.11.28.	100	Zártkörű	2007.11.28.	10,1 / 1 éves ÁKK ref.h. +80 bp. jelenlegi kamat:10,3	Résztörlesztéses az 5. 6. és a 7. Évben (30- 40-30%-os) részletben
FJ08ZV02/ HU0000650106	2001.01.30.	260	Zártkörű	2008.01.30.	11,3 / 1 éves ÁKK ref.h. +80 bp. jelenlegi kamat:12,2	Résztörlesztéses az 5. 6. és a 7. Évben (30- 40-30%-os) részletben
FJ11ZV01/ HU0000650148	2001.05.15.	1080	Zártkörű	2011.05.17.	11,2 /2-5 évben 1 éves ÁKK refh. +	Résztörlesztéses a 9. és a 10. évben (50- 50%-os) részletben

					100bp, 6-10 évben + 80 bp./ jelenlegi kamat:7,3	
FJ09NV01/HU0000650155	2001.09.06.	4739,29	Nyilvános	2009.09.12.	11,1 / 1 éves ÁKK ref.h. +70 bp. jelenleg: 9,7%	Résztörlesztéses a 7. és a 8. évben (50%-os) részletben
FJ12NV01/HU0000650205	2002.03.11.	11609,89	Nyilvános	2012.03.13.	9,25 / 1 éves ÁKK ref.h. +100 bp. jelenleg 7,2%	Résztörlesztéses a 9. és a 10. évben (50%-os) részletben

A 2003-as év során kibocsátott jelzáloglevelek kamatozás szempontjából történő megosztását tekintve ez összesen 189 milliárd Ft fix kamatozású (ebből 13 milliárd Ft állomány éven belüli lejáratl került kibocsátásra), és mindössze 1 milliárd Ft névértékű változó kamatozású sorozat forgalomba hozatalát jelentette. Ez az arány követte az eszkozoldali állománynövekedés összetételét. A jelzáloglevelek 2003. évi átlagállománya 187.755 millió Ft volt.

A negyedik negyedév mérőldkövet jelentett a Bank forrásbevonási tevékenységében: a Bank novemberben Luxemburgban bejegyezte 1 milliárd € keretösszegű nemzetközi jelzáloglevél programját (EMTN), s ugyancsak novemberben – immár a program keretein belül – **eddig legnagyobb sorozatnagyságú kibocsátását valósította meg 33.202.500.000,- forint (125 millió €) értékben.**

A Bank 2004 első háromnegyed évében közel **92,5Mrd Ft** össznévértékben hozott forgalomba jelzálogleveleket. Az FHB Rt. 2004 harmadik negyedévében nem hozott forgalomba jelzáloglevelet a magyar tőkepiacon. Az 1 milliárd Euró keretösszegű EMTN programon belül forgalomba hozott nyilvános sorozattal 7-re emelkedett a nemzetközi program alapján megvalósult kibocsátások száma. A külföldi forgalomba hozatalok aránya a 2004 szeptember végére az FHB Rt. által kibocsátott és még forgalomban lévő jelzáloglevél állományban 33%-os volt.

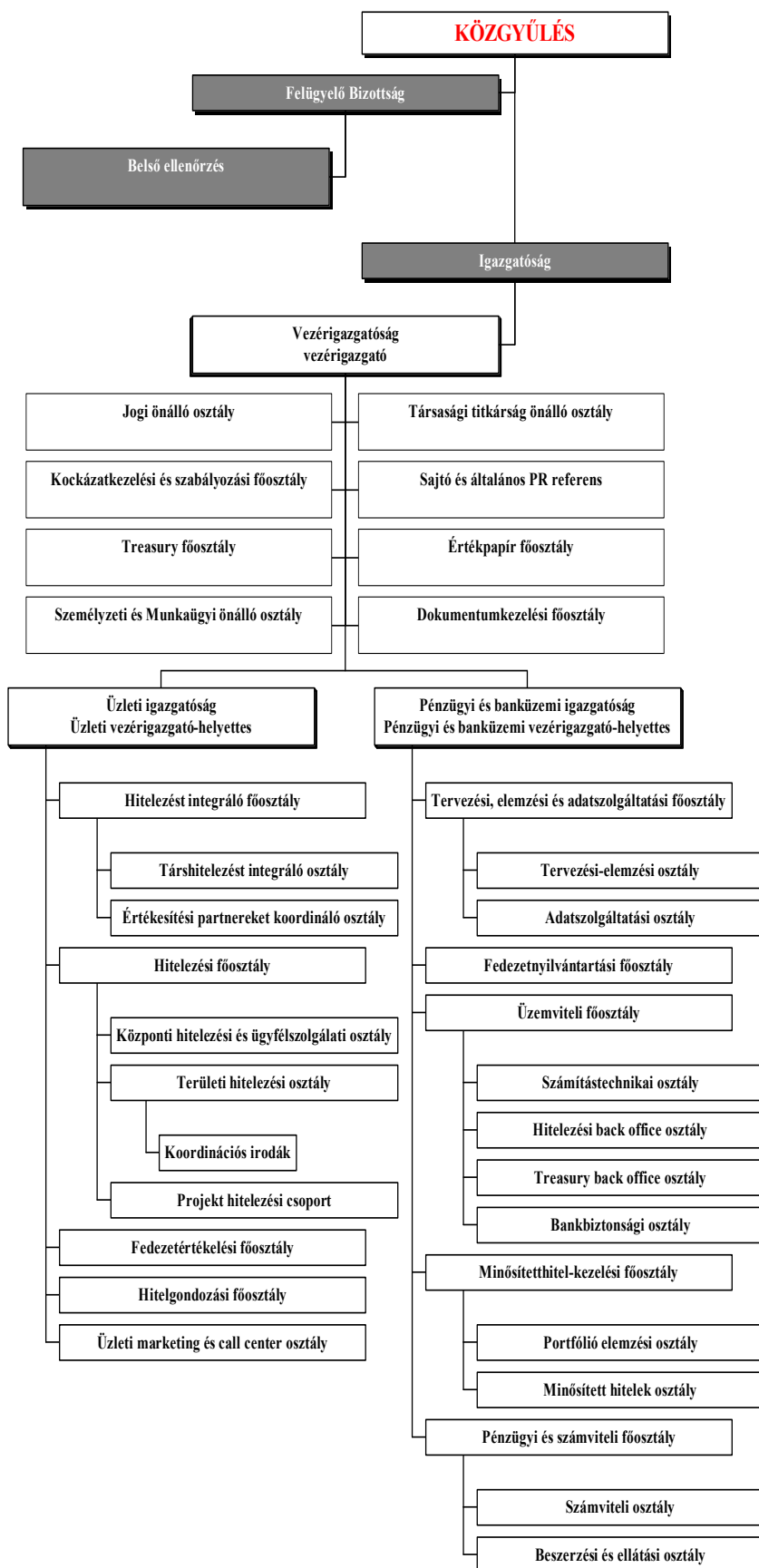
Az FHB Rt. 2004-ben az aktív eszköz-forrás menedzselés keretében több jelzáloglevél visszavásárlási akciót bonyolított le, szeptember végéig összesen közel 8Mrd Ft össznévértékben vásárolt vissza jelzálogleveleket tőzsdei megbízások formájában.

A jelzáloglevelek tőzsdei forgalma 2004 harmadik negyedévében 4,6 Mrd Ft volt, hasonló az előző negyedévihez (4,3 Mrd Ft), és valamivel kevesebb, mint 2003 azonos időszakában (5,4 Mrd Ft). A forgalom csaknem kizárólag fix kamatozású jelzáloglevelekből adódott.

A külföldi forgalomba hozatal a **bank jó minősítése** tette lehetővé: 2004-ben a Moody's megerősítette a Bank „A2” minősítését, illetve a jelzáloglevelek „A1”es hitelbesorolását, miközben a Bank pénzügyi erejének osztályzatát augusztusban „D”-re módosította „pozitív kilátással” kiegészítve.

A Bank 2004-ban **negyedik alkalommal részesült a BÉT "Az év hitelpapír kibocsátója" elismerésében.**

4.4 AZ FHB RT. SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE



A fenti ábra érvényessége: 2004 december 1.

Az FHB Rt.-t 1999. június 1-től megyei szinten – a 19-ből 17 megyében – területi referensek képviselték. 2000. januárjától - a Bank új stratégiája keretében megváltozott feladatokkal - Budapesten kívül 9 városban működik úgynevezett területi koordinációs iroda.

Az FHB Rt. befektetése

Az FHB Rt. 100%-os tulajdonában van az FHB Szolgáltató Rt. A társaság alaptőkéje 65 millió forint. Az elmúlt időszakban járulékos vállalkozásként elsősorban kiegészítő tevékenységek végzésével segítette az FHB Rt. alaptevékenységét. A Bank egyéb vagyoni érdekeltsége: 2004 szeptemberében 1 szövetkezeti hitelintézetben összesen 10 ezer Ft értékben van érdekeltsége.

Az FHB Rt. vezető tisztségviselői

Az 2004. április 7-én megtartott évi rendes Közgyűlés úgy döntött, hogy Terták Ádámot 2004. június 7-től ötéves időtartamra külső tagként megválasztja a Társaság Igazgatóságába Független Igazgatónak; dr. Borsányi Gábort ötéves időtartamra megválasztotta a Felügyelő Bizottság új tagjává, dr. Salamon Károlyt ötéves időtartamra megválasztotta a Felügyelő Bizottság új tagjává, Pablo Arnoldo Fritz Sepulverdát ötéves időtartamra megválasztotta a Felügyelő Bizottság új tagjává, Kéri Attilát ötéves időtartamra megválasztotta a Felügyelő Bizottság új tagjává. Dr. Oláh Lajos 2004 november 1-jével lemondott igazgatósági tisztségéről, Koltainé Nádházi Ágnes 2004 november 14-vel lemondott felügyelő bizottsági tisztségéről.

Az Igazgatóság tagjai:

Dr. Vági Márton:

Az FHB Rt. igazgatóságának elnöke. A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Külgazdasági szakon 1987-ben szerzett közgazdász diplomát, 1994-ben doktori címet. 1994-től a közgazdaságtudományok kandidátusa. 1987-től a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Politikai Gazdaságtan Tanszékén (később Mikroökonómiai Tanszék) tudományos munkatárs, 1988-tól tanársegéd, 1993-tól adjunktus, 1995-től docens és tanszékvezető. 2000. április 1-jétől az ÁPV Rt.-nél dolgozik, 2001. óta vezérigazgató-helyettesként, 2005. január 1-jétől pedig a társaság vezérigazgatójaként.

Egressy Zoltán:

Az FHB Rt. igazgatóságának tagja. A Budapesti Közgazdasági Egyetemen szerzett közgazdász diplomát 1989-ben. 1990-1998 között az OTP Értékpapír Rt. vezérigazgató-helyettese, 1998-1999 között a CIB Értékpapír Rt. vezérigazgató-helyettese, 1999-2001 között a Német Befektetési Rt. vezérigazgató-helyettese, 2001-től a Stratéga M&A Kft. ügyvezető igazgatója. Egyéb betöltött funkciók: Szabadegyházi Agrár Rt. IT tag.

Gyuris Dániel:

Az FHB Rt. vezérigazgatója, 1999 januárja óta. A Gödöllői Agártudomány Egyetemen 1984-ben, a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen 1996-ban szerzett diplomát. 1988 és 1991 között a Vegyesipari Szövetkezetben elnökhelyettes. 1991-1992-ben az Agrobank Rt.-nél osztályvezető, 1992-1999 között az Inter-Európa Bank Rt. főosztályvezetője, illetve területi igazgatója.

Harmati László:

Az FHB Rt. igazgatóságának tagja, vezérigazgató-helyettes. Leuveni Catholic University-t 1993-ban végezte, a Közgazdaságtudományi Egyetem Pénzügy szakán 1995-ben szerzett diplomát. 1995-1996 között a Digital Equipment Corp.-nál pénzügyi konzultáns, 1995-ben a Deloitte & Touche cégnél banki tanácsadó, 1996-1998 között a Nemzetközi Bankárképző Központnál témavezető, a bankvizsgálatokkal, banki tanácsadással foglalkozott. 1998. második felében a Pénzügyminisztériumban miniszteri személyi titkár, 1999-től a ugyanott főosztályvezető. 1999-től a Magyar Exporthitel Biztosító igazgatóságának tagja. 2000-től a Magyar Nemzeti Bank szabályozáspolitikai osztályának főosztályvezetője.

Ács Zsuzsanna:

Az FHB Rt. igazgatóságának tagja. A Janus Pannonius Tudomány Egyetemen német szakfordítói diplomát szerzett 1987-ben. 1988-1995 között az MNB Tőkepiaci Főosztályán osztályvezető-helyettes, majd osztályvezető. 1995-1998 között az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) igazgatója, 2000 júliustól a Privátbankár Kft. ügyvezető igazgatója.

Terták Ádám

1972 és 1976 között rendszerszervező üzemgazdász szakon végzett a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán, 1977-ben a SZÁMALK-nál megszerezte rendszermérnöki diplomáját, 1984-1986 között marketing szakközgazdász szakon végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen, majd 1977-ben részt vett egy posztgraduális management programon az ABS AMP ISMP Egyetemen Bostonban. 1982-1986 között a SZÁMREND igazgatója, 1987-ben szabadúszó, banki IT-tanácsadó. 1988-1989 között a Bonitas Rt. Alapító tagja, s üzletfejlesztési igazgatója, 1989-től az Ernst & Young-nál dolgozik, ahol 2003-2004 között elnök, regionális oktatási vezető, s 2003-ig vezérigazgató. 2004. november 15-től az ITDH Magyar Befektetési és Kereskedelemfejlesztési Kht. vezérigazgatója. A Transparency International elnökségi tagja, a MGYOSZ EB tagja, vezetői tagságot tölt be a Joint Venture Szövetségnél, a Menedzserek Országos Szövetségénél, a Magyar Menedzsment Intézetnél s a Közép-Európai Egyetemen.

Dr. Szedlacskó Zoltán

2003. május óta az Igazgatóság tagja. A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett diplomát 1976-ban. 1988-1993 között Magyarország New York-i Állandó ENSZ Képviselőtének tanácsosa, 1995 és 1997 között a B&S Marketing Kommunikációs Tanácsadó Bt. cégvezetője, 1994-től 2002-ig a Szedex Befektetési és Kereskedelmi Kft. ügyvezetője volt. 2002 és 2003 között a MALÉV Rt.-nél igazgatósági tagként dolgozott. Jelenleg a Kárpát Holding Kft. alkalmazottja és a Budapesti Közlekedési Részvénytársaság felügyelő bizottságának tagja, valamint a WizzAir igazgatósági tagja.

A Felügyelő Bizottság tagjai:**Somfai Róbert:**

Az FHB Rt. Felügyelő Bizottságának elnöke. A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen Pénzügy szakán 1985-ben szerzett közgazdász diplomát. 1985-1990 között az Innofinance Általános Innovációs Pénzintézet Rt.-nél főelőadó. 1990-től a Capital Pénzügyi Tanácsadó Rt. vezérigazgatója. Hitelközvetítéssel, válságmenedzseléssel, vagyonkezeléssel, speciális tevékenységű vállalatok alapításával foglalkozik.

Dr. Szőke Miklós:

Az FHB Rt. Felügyelő Bizottságának a tagja. A Budapesti Közgazdasági Egyetemen szerzett diplomát 1982-ben. 1991-1996 Állami Fejlesztési Intézet Rt. elnök-vezérigazgatója, 1996-

1999 elnök-vezérigazgatója, 1999-2001 között a Magyar Államkincstárnál elnök-helyettes. 2003. nyarától a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal elnöke.

Winkler Ágnes:

Az FHB Rt. Felügyelő Bizottságának tagja. A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen 1978-ban szerzett közgazdász diplomát. 1990-től az MHB Rt.-nél osztályvezető-helyettes, 1991-től a McDonald's Kft. főkönyvelője, 1991-1992 között a Postabank Rt.-nél fiókvezető, 1992-1998 között a Postabank Értékpapír Rt.-nél vezérigazgató-helyettes, 1998-2000 között a Magyar Fejlesztési Banknál igazgató, majd munkatárs, 2000-től a Regionális Fejlesztési Holdingnál munkatárs, 2001-től a Comrad Kft.-nél koordinációs igazgató, 2002-től Gravopack Kft. ügyvezetője. Jelenleg a B. Swan Partners vezető tanácsadója és a Kraft Rt. felügyelő bizottsági tagja.

Dr. Borsányi Gábor

1995-2000 a Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi karán végzett, majd 2002-2004 között bank szakjogász diplomát szerzett a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi kar Deák Ferenc Továbbképző Intézeténél, majd 2003. decemberében információ- és adatvédelmi felelős képzésre tett szert. 1998. április-2000. július között a DH Brókerház Rt., s az Univerzum Befektetési Alapkezelő Rt. alkalmazottja, mint jogi asszisztens. 2000. júliusától a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Rt. jogi előadója, ahol feladati közé tartozik az értékpapír kibocsátásokhoz kapcsolódó jogi feladatok, szerződések ellátása. 2002. júliusától a CIB Bankcsoport valamennyi tagvállalata kapcsán a jogszabályoknak való megfelelést biztosítja a Jogi és Compliance Főosztályon, mint Compliance Officer, majd 2003. januárjától a CIB Bankcsoport valamennyi társasági jogi ügyének szervezéséért felelős, mint csoportvezető a Jogi és Compliance Főosztály, Compliance Csoportjánál. 1998. október-2000. július között az Univerzum Befektetési Alapkezelő Rt. Felügyelő Bizottságának tagja, 2001. májusától-2002. szeptemberéig a CIB Értékpapír Rt. Felügyelő Bizottságának tagja, s 2002. márciusától a CIB Befektetési Alapkezelő Rt. Felügyelő Bizottságának tagja, elnöke.

Dr. Salamon Károly

1977-ben a Kandó Kálmán Villamosipari Műszaki Főiskolán okleveles villamos-üzemmérnöki diplomát, 1983-ban az ELTE-n alkalmazott matematikus oklevelet, 1990-ben MBA oklevelet szerzett az Egyesült Államokban Pittsburgh-ben, s később a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen doktorált stratégiai információs rendszerekből. 1983-ban a Tungsram Rt.-nél projektmenedzser, 1990-ben az Ernst Young-nál nagyvállalati tanácsadó, majd 1995-től a Hungária Biztosító vezérigazgató-helyettese.

Pablo Arnoldo Fritz Sepúlveda

1989-1994 között közgazdász diplomát szerzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen. 1994-1996 között Tőkepiaci elemző és Trader a Citibank Budapest Rt.-nél (Corporate Finance, a kereskedelmi kötvények kibocsátása, értékesítése). 1996-1998 között a CISH, a Citibank Budapest Rt. tőzsdei brókercégénél vezető üzletkötő, s a Nemzetközi Intézményi és belföldi befektetői kapcsolatokért felelős. 1996-2000 a BÉB Rt. vezérigazgatója, 2000-2002 a Budapest Bank Rt. befektetési szolgáltatások vezetője (stratégiai üzletek integrálása, Nyugdíjpénztári termékek banki felügyelete), majd 2003-tól az Inter-Európa Bank Rt. befektetési szolgáltatások vezetője (értékpapír piacok, fiókhálózat, nyilvános értékesítés), 2004. júniusától a bank lakossági üzletágának vezetője. 1999-2002 között a Budapest Kötelező és Önkéntes Nyugdíjpénztárak IT elnöke és IT tagja.

Kéri Attila

1985-ben építőmérnöki diplomát szerzett a Budapesti Műszaki Egyetemen, 1989-ben a Külkereskedelmi Főiskola áruforgalmi szakán végzett. 1985-1991 között a Technoimpex-nél dolgozott, 1991-1995 között a Crédit Lyonnais bankcsoport magyarországi leányvállalatának vezetője. 1995-1999 között az Allianz-Hungária Biztosító Rt. ügyvezető igazgatója volt. Ezután öt évig az ÁB-Aegon Általános Biztosító Rt.-nél vezérigazgató-helyettesként dolgozott, illetve az Aegon Magyarország Értékpapír Rt. és az Aegon Magyarország Befektetési Alapkezelő Rt. Felügyelő Bizottságának elnöke. 2005-től az Erste Ingatlan Kft. ügyvezetője.

Nagy Huszein Tibor

2003. május óta a Felügyelő Bizottság tagja. A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen diplomázott 1979-ben, ezt követően 1982-ig a Pénzügyminisztériumban dolgozott. 1982 és 1991 között egy dél-magyarországi szakszövetkezet főkönyvelője, majd elnöke volt. 1991-1993 között az Agrárszövetség főtitkári tisztséget látta el. 1993-tól 1995-ig a Budapest Bank Rt.-nél fiókigazgatóként dolgozott, majd 1995-1996 között pedig a Hungaro-Farm Kft. gazdasági vezetője volt. 1996-ban visszatért a pénzügyi szektorba: a Hypo-Bank Hungária Rt.-nél volt fiókigazgató. 1997. júliusától, a Jelzálog-hitelintézetet Előkészítő Rt.-nél dolgozott. 1997. novembertől 2001-ig pedig a Társaságnál ügyvezető igazgatói feladatokat látott el. 2001 és 2003 között a Postabanknál vezérigazgatói főtanácsadója volt, 2004 végéig a Szövetkezeti Üzletrészhasznosító Kft. Ügyvezetője volt.

Az FHB Rt. könyvvizsgálója:

Ernst and Young Kft. 1132 Budapest, Váci út 20. (Nyilvántartásba vételi sz.: 001165).

Hergovits Mariann

A Budapesti Közgazdasági Egyetemen végezte tanulmányait. Posztgraduális képzés keretében szakközgazdász diplomát szerzett gazdasági ellenőrző szakon. Részt vett a Harvard Business School "Program for Global Leadership" posztgraduális vezetőképző oktatásán, ahol 2000-ben sikeresen diplomázott, majd 2002-ben ugyanitt a „Leading Professional Service Firms” kurzust végezte el. Okleveles könyvvizsgálói képesítést szerzett 1986-ban, majd ezt követően 1989-ben könyvvizsgálói szakértői bejegyzését is megkapta. A Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja. 1989-ben, a cég megalapításakor csatlakozott az Ernst & Young-hoz és 1992 óta partner, azaz tulajdonostárs. 1993-tól a Könyvvizsgáló Igazgatóság helyettes vezetője, 2003-tól audit igazgatója. Okleveles könyvvizsgáló és pénzügyi könyvvizsgálói bejegyzéssel is rendelkezik. Számos magyar és nemzetközi társaság magyar és nemzetközi könyvvizsgálataért felelős partner, valamint több nemzetközi társaság bejegyzett könyvvizsgálója. Legfontosabb jelenlegi ügyfelei: Dunaferr Rt., Kereskedelmi és Hitelbank Rt., Általános Értékforgalmi Bank Rt., Erste Bank Csoport, Földhitel- és Jelzálogbank Rt., Magyar Nemzeti Bank. A fentiekén túl számos egyéb ágazatba tartozó cég illetve cégcsoport magyar és nemzetközi könyvvizsgálataért felelős partner: Pénzjegynyomda Rt., Diósgyőri Papírgyár Rt., AMEX, ING Magyarországi Biztosító Rt. és az ING csoport számos egyéb tagja

Az FHB Rt. Vagyonellenőre:

PricewaterhouseCoopers (PwC) Könyvvizsgáló és Vezetési Tanácsadó Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 16. (Nyilvántartásba vételi sz.: 001464).

Dr. Flaskay Károly:

A PwC igazgatója, a debreceni Ybl Miklós Építőipari Műszaki Főiskolán 1975-ben szerzett magasépítő üzemmérnöki diplomát, majd a budapesti Eötvös Lóránd Tudományegyetem Állam és Jogtudományi Karán doktorált 1993-ban. 1975-1979 között az Építőgépgyártó Vállalatnál építési műszaki ellenőr, építész tervező. 1979-1981 között a főváros három kerületében (XVIII., XIX., XX.) működő Ingatlan Kezelő Vállalatnál (IKV) feladata az IKV-kezelésű lakó- és kommunális épületek átvétele, üzembe helyezése, szavatossági hibáinak megállapítása, javíttatása. 1981-1990 Budapest XX. kerületi tanácsnál kerületi főépítész, műszaki osztályvezető, feladata az elsőfokú magas- és mélyépítési, útügyi, vízügyi, közlekedési hatósági munkák szervezése, irányítása. Részt vett terület- és városrendezési munkákban, épületek, létesítmények tervezésében és kivitelezésében. 1990-ben a Creditum Pénzügyi Tanácsadó Kft.-nél vezető szaktanácsadó. 1991-1994 között a Coopers and Lybrand Vagyonkezelő és Ingatlan Tanácsadó Kft.-nél igazgató-helyettes, majd ügyvezető. Vállalati átalakításokban, vállalatok vagyonértékelésébe, ingatlan-beruházások értékelésében vett részt. 1994-1996 között a Malcolm & Fraser Vagyonkezelő és Befektető Kft.-nél ügyvezető. Igazságügyi építészeti és ingatlanforgalmi szakértőként felügyelte az átalakulás alatt álló cégek vagyonértékelési munkáit. (Matáv, TVK). 1996-tól a PricewaterhouseCoopers Ingatlanfejlesztő és Tanácsadó Kft.-nél (illetve jogelődjénél) dolgozik, ügyvezető igazgatói beosztásban. 1977-től az Országos Tervezői Névjegyzékben regisztrált építész-tervező, 1991-től igazságügyi építészeti és ingatlanforgalmi szakértő (Szám:3081).

Mike Birch:

Állampolgársága: angol. Végzettsége: MA, Oxford University, okleveles könyvszakértő

1970-ben végzett az oxfordi egyetemen, 1974-ben csatlakozott a Price Waterhouse-hoz és 1984-ben nevezték ki az akkor európai cég cégtársává. Beosztása: a PwC Könyvvizsgálat és Üzleti Tanácsadás osztályának cégtársa, a pénzügyi szolgáltatásokért felelős vezető cégtárs, a kockázatkezelésért felelős területvezető cégtárs Nyelvismerete: angol – anyanyelv, német – anyanyelv, magyar – felsőfok, francia – folyékony, török – felsőfok.

1990. januárjában érkezett Magyarországra, Budapestre. Azóta több vezető multinacionális és helyi pénzintézetnek dolgozott, többek között a Magyar Nemzeti Banknak, a Citibanknak, a Commerzbanknak, a Deutsche Genossenschaftsbanknak, a K&H Banknak, a Creditanstalt Securities-nek, valamint az AIG-nek és az AXA-nak, ezenkívül további nagy nemzetközi cégek, mint például a Shell vagy az RWE számára. Második partnerként dolgozott a Cseh Köztársaság nemzeti bankja, a Szlovén Nemzeti Bank illetve cseh és lengyel kereskedelmi bankok részére végzett munkákon. Ezenkívül komoly tapasztalatot szerzett az átvilágítások („due diligence”) terén is, ami a Deutsche Genossenschaftsbank, a Westdeutsche Landesbank, a Credit Suisse (1996-ban Budapest Bank), a South African Breweries, az Electrolux, a Philip Morris és az ABB részére végzett munkákat foglalja magában.

1993-ban II. Erzsébet királyné a brit birodalmi érdemrenddel (OBE) tüntette ki az angol ipar érdekében tett szolgálatainak elismeréseként. 10 éve tagja a magyarországi Brit Kereskedelmi Kamara tanácsának, amelynek 1991-től 1993-ig alapító elnöke volt, és ahol jelenleg kincstárnoki funkciót tölt be.

Philip Marshall:

Állampolgársága: angol. Végzettsége angol okleveles könyvvizsgáló, német okleveles könyvvizsgáló. Beosztása: a PwC Könyvvizsgálati és Üzleti Tanácsadás szolgáltatási ágának vezetője. Nyelvtudása: angol – anyanyelv, német – folyékony.

1994 óta a cég üzlettársa, a cég prágai irodájában volt a könyvvizsgálati és üzleti tanácsadási szolgáltatási ág vezetője. 1998-ban a Frankfurtban található német belső ellenőrzési szolgáltatási osztályt vezette, két éven belül az osztály létszámát 3-ról 30 főre emelve, amelynek során számos multinacionális ügyfélnek adott tanácsot a belső ellenőrzési stratégiával kapcsolatban. (Siemens, RAG, Mettler Toledo).

2000. júliusában csatlakozott a PricewaterhouseCoopers budapesti irodájához, ahol a könyvvizsgálati és üzleti tanácsadási osztály vezetője és a közép-kelet-európai belső ellenőrzési szolgáltatási csoport vezetője lett. Elsősorban német tulajdonban lévő multinacionális ügyfeleknek ad tanácsot, mint pl. az E.ON, Audi, Metro, Praktiker. 2001. július 1-jétől felel a belső ellenőrzési szolgáltatásokért Közép-Kelet-Európában.

Bánhegyi Réka:

Végzettsége: Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem. Jelenleg a PwC audit menedzsere, okleveles könyvvizsgáló. 2000 júliusától az alábbi bankok és **pénzügyi szolgáltató cégek könyvvizsgálatának irányítja**: Sofinco csoport magyarországi cégei (Credigen Pénzügyi Szolgáltató Rt., Credigen Bank Rt., Filease Pénzügyi Szolgáltató Rt.), a Takarékbank csoport egyes cégei (Union Takarékbefektetési Alapkezelő Rt. és négy alapja, Takarékbörzse Rt., Takinfo Kft.), Ford Credit Rt., Commerzbank (Budapest) Rt., Masped Capital Rt., Interchange Kft. és Intercash Rt.

Korábban részt vett az ÁPTF megbízásából a Hypovereinsbank Hungária Rt. átfogó ellenőrzésében (1999.), illetve az alábbi bankok, pénzügyi szolgáltató cégek könyvvizsgálatában: Westdeutsche Landesbank Rt. (1998. és 1999. évi), Takarékbank Rt. (1999. évi), Commerzbank (Budapest) Rt. (1999. évi), Kereskedelmi és Hitelbank Rt. (1999. évi), Argenta csoport (1998. évi), Magyar Nemzeti Bank Rt. (1999. évi).

Speciális munkái: Tanácsadás a Credigen Pénzügyi Szolgáltató Rt. és a Credigen Bank Rt. összeolvadását illetően. A Rabobank Befektetési Alapkezelő Rt. végelszámolásának könyvvizsgálata. Tanácsadás a Provident Financial Rt. számviteli szabályzatainak elkészítését illetően. Az amerikai és nemzetközi szabványok változása miatt a Matáv származékos ügyleteinek áttekintése, tanácsadás.

Korábbi munkahelyei: Citibank Rt. Lakossági Bank (1997.április-1998.november). Menedzser, pénzügy-számvitel (financial control) osztály. Feladatai voltak: az anyavállalat felé történő rendszeres (havi, negyedéves és éves) számviteli jelentés elkészítése illetve felügyelete, a havi számviteli zárás felügyelete, pénzügyi tervezés, költségellenőrzés, a Bankfelügyelet felé történő jelentések ellenőrzése, az osztály negyedévente elvégzendő belső ellenőrzési tervének kidolgozása (munkaprogram, tesztek) és bevezetése, a későbbi rendszeres belső ellenőrzések felügyelete, számviteli szabályzatok kidolgozása új termékek bevezetése esetén (pl. céltartalék-képzési szabályzat), a pénzügyi igazgató helyettesítése.

Philip Morris Magyarország Kft. (1995.július-1997.március). Supervisor, pénzügyi tervezés. Feladatai voltak: az éves illetve hosszabb távú pénzügyi (ideértve a költség terveket és a beruházásokat is) tervek készítése illetve felügyelete.

Puskás István:

Tanulmányait a Budapesti Közgazdasági Egyetem Közlekedési Szakán fejezte be 1971-ben. 1992-ben bejegyzett könyvvizsgálói képesítést szerzett, és tagja a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának. A megfelelő engedély birtokában jogosult a tőzsdén jegyzet cégek, hitelintézetek és pénzügyi vállalkozások auditálására is. Gyakorlati ismereteit nagy ipari és külkereskedelmi vállalatoknál szerezte. (Magyar Rádió, Pamutnyomóipari Vállalat, Richter Gedeon, Mert).

30 éves szakmai tapasztalattal rendelkezik a vállalati átvilágításokban, számvitelben, ellenőrzésben és a vállalatok gazdasági vezetésében. A PricewaterhouseCooperst megelőző munkahelyein volt gazdasági igazgató, főkönyvelő, belső ellenőr és számítógépes rendszerszervező.

1989 áprilisában csatlakozott a Price Waterhouse budapesti irodájához, ahol feladatai közé tartozik a könyvvizsgálati munkákon túlmenően a különféle üzletágakban tevékenykedő magyar és nemzetközi cégek számára nyújtott tanácsadói tevékenység (üzletértékelés, vagyoneértékelés, egyesülés, felszámolás, végelszámolás, stb.). 1995-ben lett vezető könyvvizsgáló, 1998. július 1-én könyvvizsgáló igazgató. Ügyfelei közé magyarországi bankok és pénzintézete, termelő és energiaszolgáltató társaságok, multinacionális (amerikai, svéd, angol, német, francia és svájci) cégek magyarországi leányvállalatai tartoznak. Részt vett több cégnek a Budapesti Tőzsdére való bevezetésében, prospektusának ellenőrzésében.

Jelenleg magyar könyvvizsgálója – többek között – az Elműnek, Émásznak, a Délhúsnek, a Goodyear Magyarországnak, a Bayer Hungáriának és az ICN Alkaloidának, valamint a Fundamenta Magyar-Német Lakástakarékpénztár Rt-nek, és a pénzügyi szolgáltatásokat nyújtó Eurowien Rt-nek.

4.5 AZ FHB TELJES MUNKAIDŐBEN FOGLALKOZTATOTTAI, KÉPZETTSÉGÜK

A Bank létszáma **2003. december 31-én 197 fő volt**, 8 fővel több, mint 2002. év végén. Az átlagos statisztikai létszám 2003-ban 198,6 volt, szemben a 2002. évi 190,26-tal. Az összlétszámból az aktív keresők aránya 99,5%, a teljes munkaidősök aránya ugyancsak 99,5%. A munkaerőmozgás mértéke 2003-ban elhanyagolható mértékű volt (1,5%).

A munkaviszonyban állók 13,2%-a dolgozik a vidéki Koordinációs Irodákban.

A Bank képzettségi állapotát tekintve megállapítható, hogy – akár az iskolai, akár a (szükséges munkakörökben) szaktanfolyami végzettséget tekintve – a Bank alkalmazottai jól képzettek, **54,5%-uk egyetemi, vagy főiskolai képzettséggel rendelkezik**. A felsőfokú végzettségűek közül minden ötödik munkatárs másoddiplomás.

A Bank dolgozói között a **továbbképzésben** való részvétel folyamatos. Jelenleg minden tizedik alkalmazott végez felsőfokú tanulmányokat, egyharmaduk pedig a második diplomájuk megszerzésén fáradozik. Többen végzik a Nemzetközi Bankárképző Központ felsőfokú tanfolyamatait is. A továbbtanulók képzését a Bank tanulmányi szerződések kötésével segíti.

A Bank alapvető tevékenységként hosszúlejáratú hitelek kihelyezésével foglalkozik. A magyar oktatási rendszerben ilyen irányú felkészítés nem folyik az állami tanintézetekben. A szakmai ismeretek elsajátítására ezért az FHB saját **belső oktatást** működtet. Ennek keretében a Bank folyamatosan képzí és továbbképzí a hitelezési területen foglalkoztatott munkatársakat, akik felkészültségükről időről időre vizsgákon adnak számot.

Munkatársaink 18,3%-a rendelkezik nyelvvizsgával (mindösszesen 8 különböző nyelvből), ezen belül 33,3% a két, vagy több idegen nyelvet beszélők aránya. Az arányok javítását angol nyelvtanfolyam megszervezésével támogatja a Bank.

2004. szeptember végén a Bank alkalmazottainak száma 194 fő volt, konszolidált alapon 226 fő.

4.6 AZ FHB RT. MŰKÖDÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ EGYÉB JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

Zálogjogok és egyéb terhek

Az FHB Rt. vagyontárgyait zálogjog és egyéb teher nem terheli.

Adókedvezmények, dotációk

Az FHB Rt. adókedvezményben, dotációban nem részesül.

Az FHB Rt. tulajdonában lévő szabadalmak, védjegyek és egyéb jogok

A Bank tulajdonában a jelen Tájékoztató elkészítésének időpontjában nincsenek bejegyzett szabadalmak, védjegyek illetve egyéb jogok.

Környezetvédelem

A Bank nem folytat olyan tevékenységet, amelyre bármilyen környezetvédelemmel kapcsolatos jogszabály vonatkozna.

4.7 AZ FHB HITELMINŐSÍTÉSE

A Moody's Investors Service a Társaságra vonatkozóan érvényben lévő hitelminősítését a Tájékoztató elfogadásának időpontjában a következő: A Moody's megerősítette a magyarországi FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. fedezett jelzálogleveleinek (CMB) A1-es besorolását; a Bank A2/P-1 és a pénzügyi erő 1/D- besorolását fenntartja (későbbi D-pozitív kilátással).

5. A TÁRSASÁG 2003. ÉVI ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

5.1 AZ FHB FÖLDHITEL- ÉS JELZÁLOGBANK RT. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE 2003-BAN

5.1.1 Főbb pénzügyi mutatók

A lakossági lakáshitelpiacon végbemenő expanzió hatására az FHB dinamikus növekedése 2003-ban is tovább folytatódott, aminek következtében alapítása óta a legsikeresebb évet zárta. A Bank a hazai jelzáloglevél és lakáshitel piac egyik meghatározó szereplőjévé vált 2003-ban. A 2002-es első nyereséges üzleti év után a tavalyi évben az adózott eredmény 4.036 millió forint **(α)**, amely az előző évnek kilenc és félszerese **(π)**.

A mérlegfőösszeg 2003. december 31-e és 2002. december 31-e között 115.565 millió forintról **(α)** 310.173 millió forintra **(α)** nőtt, ami 268,4%-os **(π)** éves növekedésnek felel meg, a tervezett 10%-kal lépte túl. A mérlegfőösszeg növekedésének fő tényezője az ügyfelekkel, valamint a hitelintézetekkel szembeni (refinanszírozást tartalmazó) követelések bővülése volt, melynek teljes volumene a 2003-as év során 191.948 millió Ft-tal **(π)** növekedett.

Fontosabb pénzügyi mutatószámok	FHB adatok				
	2002. dec. 31. Tény	2003.dec.31 Terv	2003. dec. 31. Tény	2003 Tény / 2002 Tény	2003 Tény / 2003 Terv
Mérlegfőösszeg (Millió Ft)	(α) 115.565	282.300	(α) 310.173	268,4%	109,9%
Jelzáloghitelállomány (Millió Ft)	(α) 105.848	258.840	(α) 297.741	281,4%	115,0%
Jelzáloglevélállomány (Millió Ft)	(α) 101.644	255.660	(α) 277.906	273,4%	108,7%
Saját tőke (Millió Ft)	(α) 5.671	10.472	(α) 11.547	215,3%	116,6%
Szavatólő tőke (Millió Ft)	(α) 5.488	13.613	(α) 11.248	217,0%	87,5%
Tőkeegyelelési mutató ²	(α) 10,9%	14,6%	(α) 10,8	105,5%	78,2%
Adózás utáni eredmény (Millió Ft)	(α) 425	967	(α) 4.036	949,7%	417,3%
CIR (működési költség/bruttó pénzügyi eredmény)	86,5%	65,2%	51,1%	59,1%	78,8%
EPS (Ft)	95,4	146,5	611,4	640,9%	417,3%
ROAA (átlagos eszközarányos megtérülés)	0,7%	0,5%	1,9%	265,1%	399,1%
ROAE (átlagos saját tőke arányos megtérülés)	7,9%	14,4%	47,5%	599,7%	330,5%

A jelzáloglevelek 277.906 millió Ft-os **(α)** értéke - a dinamikus növekvő követelésállomány finanszírozási igényét követve – a tervezett 9%-kal teljesítette túl. A 2003-as évben a Bank 10 sorozatban 190.242 millió forint **(α)** össznévértékű jelzáloglevelet hozott forgalomba, amely két és félszerese **(π)** a 2002-ben forgalomba hozott 75.008 millió forintnak **(α)**.

A jövedelmezőségi és hatékonysági mutatók 2003-ban az előző évihez képest jelentősen javultak. Az eszközarányos, illetve tőkearányos jövedelmezőség tekintetében az FHB a magyarországi bankok élmezőnyében helyezkedik el.

² Osztalékfizetés előtt.

5.1.2 Termékek

Az FHB a tavalyi évben is a lakossági lakáshitel termékek széles palettáját kínálta ügyfeleinek, részben saját termékfejlesztéseit, részben a partnerbankok által felkínált jelzálogjog vásárlást.

A Bank klasszikus kamattámogatásos lakáshitel-termékei a lakossági ügyfelek részére:

- a lakásvásárlási jelzálogkölcsön
- a lakásbővítési jelzálogkölcsön
- a lakásépítési jelzálogkölcsön
- a lakáskorszerűsítési jelzálogkölcsön
- a lakáshitel kiváltási jelzálogkölcsön

Nem elhanyagolható a magánszemélyek részére nyújtott általános jelzáloghitel aránya sem, amelyhez azonban állami támogatás nem járul. A fentieken kívül közvetlen támogatásokat is folyósít az FHB, lakásépítési kedvezményt, adó-visszatérítési támogatást és akadálymentesítési támogatást.

A lakossági termékek közül a Bank vezető terméke változatlanul a lakásvásárlási és az építési hitel volt. A magánszemélyek részére történt 2003. évi hitelkihelyezés 65,5%-át a lakásvásárlási hitel adta, ezt követte az építési hitel 23,3%-os aránnyal. Az egyéb hitelek közül kiemelkedett a bővítési hitelek 6,3 %-os aránya.

A FOLYÓSÍTOTT HITELEK MEGOSZLÁSA

Folyósított Jelzáloghitel típusok (%)	2002.12.31 (β)	2003.12.31 (β)	2004.09.30 (β)
Építés	19,84	23,3	30,66
Vásárlás	65,5	65,6	53,08
Bővítés	8,36	6,3	7,11
Korszerűsítés	2,89	2,2	3,51
Általános jelzáloghitel	2,2	1,8	4,49
Felújítás	1,11	0,8	1,15

A saját folyósítású hitelek szerződés szerinti futamideje 2003-ban jellemzően az egyre hosszabbak irányába tolódott: míg 2002 végén a kölcsönöknek csupán fele volt 15 év feletti futamidejű, addig a tavalyi év végére már kétharmada. A saját hitelek állományának öthatodát 2003. végén az ötéves kamatperiódusú hitelek adták, ezek aránya az előző évinél 10 százalékponttal volt magasabb. 2003-ban a hitelek 16%-a volt évenként változó kamatozású, egy évvel korábban a kölcsönállomány egynegyede.

SAJÁT HITELEK SZERZŐDÉSES FUTAMIDEJE

Futamidő (%)	2002.12.31 (β)	2003.12.31 (β)	2004.09.30 (β)
0-5 év	2,3	0,3	0,76
5-10 év	12,3	6,8	4,87

10-15 év	36,2	27,3	24,30
15-20 év	29,6	32,3	33,66
20-25 év	19,1	31,9	34,28
25 év felett	0,5	1,5	2,13

SAJÁT HITELEK ÁLLOMÁNYÁNAK MEGOSZLÁSA KAMATPERIÓDUS SZERINT

Kamatperiódus szerint (%)	2002.12.31 (β)	2003.12.31 (β)	2004.09.30 (β)
Éven belüli	1,1	0,1	0,63
Éves	25,2	15,9	15,04
5 éves	73,7	83,8	83,35
10 éves	-	0,2	1,00

A projektfinanszírozás - összhangban a Bank stratégiai tervével – 2003-ban megszűnt. Új ügylet nem került befogadásra, kihelyezésre, az év elején fennálló 724 millió forintos projekthitel-állomány a harmadik negyedév végére teljes egészében annullálódott.

5.1.3 Értékesítési csatornák

FOLYÓSÍTOTT HITELEK MEGOSZLÁSA ÉRTÉKESÍTÉSI CSATORNÁK SZERINT

Értékesítési csatornák (%)	2002.12.31 (β)	2003.12.31 (β)	2004.06.30 (β)
Ügynöki értékesítés	8,76	8,4	12,70
Konzorciális	4,13	1,5	1,72
Közvetlen saját hálózat	36,47	13,8	16,45
Refinanszírozás	50,64	76,3	69,13

Közvetlen saját hálózat

A saját hitelezési tevékenység a 2003. év során a **folyósítások** szempontjából mindvégig meghaladta az előző évek teljesítményeit, és ezen belül kimagaslóak az utolsó negyedév adatai.

2003 év decemberében a lakástámogatási rendelet módosításának hatására, annak hatálybalépését megelőző hetekben minden eddigi értéket meghaladt a befogadott ügyletek értéke.

A lakossági hitelezési tevékenység jelentős része továbbra is a saját hálózaton keresztül valósult meg. Az elsődleges akvizíciók szempontjából számított éves folyósított hitelállomány 58,2%-a (mintegy 29 Mrd Ft) került kihelyezésre a saját hálózaton át, 35,4%-a (csaknem 18 Mrd Ft) ügynökökön keresztül, 6,4%-a (3,2 Mrd Ft) pedig a konzorciális partnerek közreműködésével került folyósításra.

A koordinációs irodák 2003 év során havonta átlagosan 1,583 Md Ft-os, az évben összesen 19 Mrd Ft-os állományt helyeztek ki, ami 5 Mrd Ft-tal (36%-al) haladja meg a 2002. évi teljesítményt.

Ügynöki tevékenység – a területi lefedettség növekedett

A Bank 2003-ban a külső értékesítési csatornák bővítése céljából újabb cégekkel kötött szerződést, ezek: Hanwha Bank Rt.; Treff-Land Kft.; Signal Biztosító Rt.; BankInfo Center Kft.; AVIVA Életbiztosító Rt.; Fininvest Kft.; Uránusz Kft. A takarékszövetkezeteket is figyelembe véve, 2003. év végén összesen 46 cég alkotta az akviráló ügynöki szerződéses termékértékesítő kört, így a termékek közvetlen terítésére az ország egyre több pontján nyílt lehetőség. Az FHB termékeinek értékesítésével csak a Banknál kiképzett és sikeres vizsgát tett személyek foglalkozhatnak. Ez a kör a tavalyi évhez képest több mint duplájára bővült, és 2003. év végén 1.312 főből állt.

A külső értékesítési csatorna mennyiségi értékelésének alapvető mérőszáma az ügynökök által akvirált befogadott hitelkérelmek száma. Az ügynökök által akvirált ügyletek száma (5.613 db) mintegy másfélszerese a 2002. évinek (3.791 db). A befogadott hitelkérelmek átlagos értéke 4,0 millió Ft volt (szemben a 2002. évi 3,5 millió Ft-tal). A Bank ügynökei összesen 21,9 Mrd Ft (a tavalyinak 1,7-szerese) értékű hitelkérelmet gyűjtöttek össze.

Az előző évhez képest 2003-ban az ügynökök által akvirált ügyletekben kifolyósított hitel állománya több mint duplájára nőtt (7,6 Mrd Ft-ról 16,9 Mrd Ft-ra), amely a befogadott hitelkérelmek összegének 77%-át tette ki.

Refinanszírozás – a jelzáloghitelezés húzóágazata

A középtávú stratégia célkitűzéseinek megfelelően a Bank 2003-ban fokozottan fókuszált a partner kereskedelmi bankok részére nyújtott refinanszírozási tevékenységre. Az FHB saját fejlesztésében kialakult üzletág biztosítja a partnerbankok számára a jelzáloghitelezés hosszúlejáratú forrását. Az FHB jelzáloglevél kibocsátásával értékpapírosítja a kereskedelmi bankok hosszúlejáratú lakossági lakás célú jelzáloghiteleit.

Az FHB Rt. – önálló jelzálogjog felvásárlásán keresztül megvalósított refinanszírozási üzletágában – **2003 végén kilenc üzleti partnerrel rendelkezett.** Az együttműködési keretszerződés megkötésére a Kereskedelmi és Hitelbank Rt-vel, illetve a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Rt-vel a 2001. évben, míg az ERSTE Bank Hungary Rt-vel, az Inter-Európa Bank Rt-vel, a Konzumbank Rt-vel, a Magyar Külkereskedelmi Bank Rt-vel, a Postabank és Takarékpénztár Rt-vel és Raiffeisen Bank Rt-vel a 2002. évben, az Általános Értékforgalmi Bank Rt-vel 2003. évben került sor.

A fenti kereskedelmi bankokkal az FHB folyamatos, és egyre növekvő állományú refinanszírozást működtetett. A refinanszírozási kötegek felajánlása, illetve megvásárlása – a partnerek ciklikusságától függő időpontokban – rendszeres időközönként történt, 2003 végén **41.640-re** emelkedett a Bank által **refinanszírozott hitelek száma (B).**

Az FHB Rt. partneri körének bővítése – az előző üzleti évek kihelyezéséhez képest – emelkedő ütemű üzleti aktivitást eredményezett, amelyen keresztül a Bank eredményessége növekedett, valamint a jelzáloglevél-kibocsátás nagyobb mértékű, és egyenletesebb képet mutat.

REFINANSZÍROZÁS (Mrd Ft-ban) (B)

2002. I.né	2002. II.né	2002. III.né	2002. IV.né	2003. I.né	2003. II.né	2003. III.né	2003. IV.né	2004. I.né	2004. II.né	2004. III.né
964	4226	13.315	23.392	29.539	36.989	45.756	47.980	25.476	22.718	9.728

A 2003. év során összesen 31.890 darab ügylet került refinanszírozásra 160,3 Mrd Ft értékben, amely a 2002 évi 10.470 darabhoz képest háromszoros, a 41,9 Mrd Ft-os értékhez csaknem négyszeres növekedést jelentett.

REFINANSZÍROZÁS (Darabszám szerint) (β)

2002. I.né	2002. II.né	2002. III.né	2002. IV.né	2003. I.né	2003. II.né	2003. III.né	2003. IV.né	2004. I.né	2004. II.né	2004. III.né
322	1.220	3.343	5.585	6.372	7.543	8.728	9.247	4.799	4.205	2.021

A megvásárolt önálló jelzálogjogok átlagos összege 4 millió forint volt, amelyet átlagosan 223%-os hitelfedezet biztosított. A refinanszírozott hitelek mögött átlagosan 1,2 darab ingatlan állt biztosítékként. Az FHB-nál a refinanszírozási üzletágban értékelte átlagos HBÉ érték 2002. év végén közel 8,5 millió forint, 2003. év végén 9 millió forint volt. A felvásárolt állomány vonatkozásában 2002. év végén a HBÉ átlag 7,8 millió forintot, 2003. év végén 8,8 millió forintot tett ki. 2003 évben összesen 201 csomag önálló jelzálogjog felvásárlására került sor, amelyek 32.509 egyedi hitelszerződés mögött álló 39.284 önálló jelzálogjogra vonatkoztak.

REFINANSZÍROZOTT HITELEK SZERZŐDÉSES FUTAMIDEJE

Futamidő (%)	2002.12.31 (β)	2003.12.31 (β)	2004.09.30 (β)
0-5 év	0,7	0,4	0,02
5-10 év	29,1	23,3	19,64
10-15 év	28,3	24,9	24,33
15-20 év	37,3	48,3	48,79
20-25 év	3,8	1,6	5,33
25 év felett	0,9	1,5	1,89

A refinanszírozott hitelek – megvásárlástól a lejáratukig terjedő - futamideje egyre inkább a hosszabb lejárat felé tolódik: míg 2002 végén 42%-ot tett ki a 15 év feletti futamidejű hitelek aránya, addig 2003 végén már meghaladta az 51%-ot.

Konzorciális ügyletek, partnerek

A Bank 2003-ban konzorciális partnereitől összesen 777 db, 3,2 Mrd Ft összértékű követelést vásárolt meg, melyből 2,6 Mrd Ft (86,2%) a takarékszövetkezetektől származott. A konzorciális partnerektől megvásárolt követelésekből **fennálló nem esedékes hitelek együttes összege 2003.12.31-én 6,9 Mrd Ft volt (β).**

A konzorciális együttműködésben a Bank standard hiteltermékei (közül a jelzáloglevél kamattámogatásos lakásvásárlási-, bővítési- és korszerűsítési hitelek) kerülnek értékesítésre, a kölcsönöket a Bank által megértékelt ingatlanok jelzálogjoga biztosítja, az adós (kezes) ügyfelek megfelelnek a Bank követelményeinek. 2003. december 31-ig a Bank összesen 64 takarékszövetkezettel kötött konzorciális együttműködési megállapodást.

5.2 PORTFOLIÓELEMLÉZÉS

A Banknak 372,8 Mrd Ft minősített eszköze, 6,3 Mrd Ft függő kötelezettsége (összesen 379,1 Mrd Ft), valamint 27,96 Mrd Ft jövőbeni kötelezettségvállalása volt a szeptember 30-i mérési időpontban.

(B) Adatok millió forintban

Minősített állomány kategóriánkénti bontása, értékvesztés és céltartalékképzés						
MINŐSÍTÉS	2002. december 31.			2003. december 31.		
	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány
Problémamentes	111.566	0	0,0%	306.736	0	0,0%
Külön figyelendő	1.927	1	0,0%	1.882	1	0,0%
Átlag alatti	205	23	11,0%	324	37	11,5%
Kétes	453	167	36,9%	508	185	36,3%
Rossz	34	34	100,0%	28	28	100,0%
ÖSSZESEN	114.185	224	0,2%	309.478	250	0,1%

A Bank hitelállományának növekedése az elmúlt kilenc hónap során elmaradt a korábbi években tapasztalttól, és a 2001. évi ütemet közelíti. Mindemellett az egyre érettebbé váló portfólió továbbra is megőrizte jó minőségét. A jelzáloghitelek fedezeteinek sajátosságaiból adódóan az ügyfelek fizetőkészsége meghaladja a bankszektor átlagát: a Bankban a **problémamentes követelések aránya** az összállományon belül 2002 végén 97,7%-ot, 2003 végén 99,1%-ot, **majd 2004.09.30-án ugyancsak 99,1%-ot tett ki**. A problémás minősítésű hitelek után képzendő értékvesztés és céltartalék összege 2003. év vége és 2004. szeptember 30. között nettó 127 millió Ft-tal növekedett.

Ügyfelekkel szembeni követelés 125,3 Mrd Ft (**α**) (a portfólió 33,1%-a (**π**)) volt, továbbá a megkötött szerződések alapján a mérési időpontban 6,3 Mrd Ft hitelfolyósítási kötelezettség (1,7%) állt fenn. Ezen kintlevőségekből külön figyelendő-rossz minősítési kategóriába sorolást kapott 825 db kölcsönszerződéshez kapcsolódó 3,4 Mrd Ft követelés és 0,1 Mrd Ft kötelezettségvállalás, összesen 0,4 Mrd Ft értékvesztéssel, illetve céltartalékkal.

A refinanszírozási hitelek állománya tíz kereskedelmi bankkal szemben 238,5 Mrd Ft (**α**) (62,9% (**π**)) volt, mely problémamentes besorolású.

Az egyéb minősített tételek nagyságrendje nem számottevő. A Banknak kilenc kereskedelmi banknál volt kihelyezése lekötött, illetve látra szóló betét formájában, 8,9 Mrd Ft-os (**α**) összeggel (2,3% (**π**)). Vagyoni érdekeltségként a Bank továbbra is egy társaságnak, az FHB Szolgáltató Rt-nek 100 %-os tulajdonosa. A befektetés névértéke 65 millió Ft (**α**), amely problémamentes.

A portfólió továbbra is jó minőségű. Mind a teljes portfólióban, mind a hitelportfólióban (ügyfelekkel szembeni követeléseknél és kötelezettségvállalásoknál) közel állandó a problémamentes-problémás kihelyezések aránya. Az összportfólió átlagos értékvesztés szintje kis mértékben növekedett, jelenleg 0,1 %, illetve a hitelportfólióra vetítve 0,3 %.

MINŐSÍTETT ÁLLOMÁNY KATEGÓRIÁNKÉNTI BONTÁSA, ÉRTÉKVESZTÉS ÉS CÉLTARTALÉKKÉPZÉS

Minősítés	2002. 12. 31.			2003.12. 31.			2004.09.30		
	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány (π)	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány (π)	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány (π)
Problémamentes	111.566	0	0,0%	306.736	0	0,0%	375.582	0	0,0%
Külön figyelendő	1.927	1	0,0%	1.882	1	0,0%	2.276	0	0,0%
Átlag alatti	205	23	11,0%	324	37	11,5%	321	36	11,0%
Kétes	453	167	36,9%	508	185	36,3%	914	313	34,2%
Rossz	34	34	100,0 %	28	28	100,0 %	28	28	100,0%
Összesen	114.185 (α)	224 (α)	0,2%	309.478 (α)	250 (α)	0,1%	379.121 (β)	377 (β)	0,1%

5.2.1 Fedezetértékelés

2003-ban – a hitelezés expanziójának függvényében – jelentősen nőtt az értékelések darabszáma, az **előző évhez képest a Bank több mint 26 %-kal több ingatlant értékelt.** 2002-ben 46.510 db, 2003-ban 58.654 db ingatlan került értékelésre. A saját értékelések száma lényegében változatlan maradt, a Bank a megnövekedett terhelést outsourcing keretében 91 külső szakértő, fedezetértékelő céggel teljesítette.

A Bank a saját folyósítású hitelek fedezetei mellett a refinanszírozott állomány fedezetül szolgáló ingatlanokat is értékeli/értékelteti, és hitelbiztosítéki értéket határoz meg. Az ingatlanértékelések darabszáma függ a partnerbankok üzleti aktivitásának volumenétől, a határozattal megállapított hitelbiztosítéki értékek összege, illetve az átlagos hitelbiztosítéki érték pedig az adott partner ügyfélkörét jellemzi.

Az FHB a fedezetértékelés díjaként 2003-ban 1.336 millió (α) forint bevételre tett szert, amellyel szemben 1.104 millió (α) forintot az alvállalkozó értékbecsülő cégeknek fizetett ki (a pozitív különbözetet a saját értékelések adják). Ez a 2002. évi bevételekhez képest 40%-os (π) növekedést jelentett, míg a költségek 37%-kal (π) haladták meg az előző évit.

5.2.2 Jelzáloglevél-fedezettség

A kibocsátott **jelzáloglevelek** 2003. évi nyitóállománya 101.644 millió Ft (α), 2003. december 31-i záróállománya – az évközi törlesztések után – 277.906 millió Ft volt (α), az év során összesen 190.242 millió Ft (α) össznévértékű jelzáloglevél került kibocsátásra.

A fedezetül szolgáló eszközcsoport 2003. december 31-i értékének alakulása

A forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett	
névértéke:	(α) 277.906.290.000 Ft
kamata:	168.270.855.608 Ft
összesen:	446.177.145.608 Ft

A rendes fedezet értéke	
tőke:	294.024.554.193 Ft
kamat:	248.269.210.696 Ft
összesen:	542.293.764.889 Ft

A pótfedezatként bevont eszközök értéke	
tőke:	1.499.222.965 Ft
kamat:	1.930.595.784 Ft
összesen:	3.429.818.749 Ft

A pótfedezatként bevont eszközök állami készfizető kezességvállalás mellett nyújtott hitelek.

Az ügyfelekkel szembeni 296.872 millió **(α)** forintos tőkekövetelést 718.125 millió forint hitelbiztosítéki értékű ingatlan fedezte a 2003-as év végén. A **hitelfedezeti mutató** (tőkekövetelés / hitelbiztosítéki érték) értéke 2003. december 31-én **41,3%**-os volt, szemben a 2002. december 31-i 38,3%-os értékkel.

6. AZ FHB RT. PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓJA

6.1 MÉRLEGSZERKEZET ALAKULÁSA

A Bank mérlegfőösszege rendkívül dinamikusan nőtt az elmúlt év során az ügyfelekkel szembeni követelések, valamint a refinanszírozás bővülésének köszönhetően. Az év végi mérlegfőösszeg az elmúlt évinél 168%-kal a tervezettnél pedig 10%-kal magasabb.

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2002. dec. 31. Tény	2003 dec. 31. Terv	2003. dec. 31. Tény	2003 Tény / 2002 Tény	2003 Tény / 2003 Terv
Eszközök					
Kamatkozó eszközök (nettó értéken)	111.894	278.355	304.200	271,9%	109,3%
- Lakossági hitelek	62.810	87.540	104.998	167,2%	119,9%
- Vállalati hitelek	1.861	680	204	11,0%	30,0%
- Refinanszírozott hitelek	41.177	170.260	192.538	467,6%	113,1%
- Értékpapírok/bankközi	6.046	19.875	6.459	106,8%	32,5%
Saját eszközök és befektetések	1.354	1.535	828	61,2%	53,9%
Egyéb eszközök	2.317	2.410	5.145	222,1%	213,5%
Eszközök összesen	(α) 115.565	282.300	(α) 310.173	268,4%	109,9%
Források					
Kamatkozó források	105.144	258.160	283.906	270,0%	110,0%
- Jelzáloglevelek	101.644	255.660	277.906	273,4%	108,7%
- Bankközi hitelek	2.000	0	6.000	300,0%	0,0%
- Alárendelt kölcsöntőke	1.500	2.500	0	0,0%	0,0%
Egyéb források	4.748	13.668	14.058	296,1%	102,9%
Saját tőke és céltartalékok	5.673	10.472	12.209	215,2%	116,6%
Források összesen	(α) 115.565	282.300	(α) 310.173	268,4%	109,9%

Kamatkozó eszközök

A kamatozó eszközökön belül minden eszközkategória állománya bővült, melyek közül a legnagyobb növekedés a **refinanszírozás** terén volt: a 2002. év végi 41,2 milliárd Ft-ról **192,5 milliárd Ft-ra** emelkedett, ami a nettó kamatozó eszközök 63,3%-át jelentette (szemben a tavaly év végi 36,8%-os aránnyal). A Bank saját értékesítési csatornáin keresztül folyósított **lakossági hitelek** összege 2002. december 31-én 62,8 milliárd Ft-ot tett ki, ez az állomány 2003. december 31-ig **105 milliárd Ft-ra** nőtt – így a kamatozó eszközök 34,5%-át adta. A lakossági hitelek év végi állománya a 2003-as pénzügyi tervet 20%-kal, míg a refinanszírozási hitelek 13%-kal haladták meg. A vállalati hitelek 0,2 milliárd Ft-os állománya a nettó kamatozó eszközök kevesebb, mint 0,1%-át jelentette, jelentősége tovább marginalizálódott. Az összes hitelállomány nagysága 2003. december 31-én, amely a lakossági, a vállalati és a kereskedelmi bankok felé nyújtott refinanszírozási hiteleket is tartalmazza, 297,7 milliárd Ft volt. Ez az érték a 2002 évi hasonló időszakénak (105,8 milliárd Ft-nak) 281,4%-a. A hitelállomány összetétele az év folyamán egyre inkább eltolódott a hosszabb futamidő felé (a 15 év felettiek aránya 87,8%). Ennek fő oka a 2003-as év során az ügyfélkamatok tartósan alacsony szintje (3-6%) és a kamattámogatás 20 éves tartama a támogatási rendszer eredményeként.

A **bankközi kihelyezések** állománya 2002. december 31-én 3,9 milliárd Ft-ot **(a)**, míg 2003. december 31-én 3,0 milliárd Ft-ot **(a)** tett ki, ezzel a kamatozó eszközök között 1,0 %-os arányt képviselt. A bankközi betétkihelyezések az év során részben az MNB-hez elhelyezett kéthetes betétekből, részben más bankokhoz elhelyezett maximum két hetes futamidejű betétekből álltak.

A Bank **értékpapírállományának** értéke január 1-én 2.099 millió Ft**(a)**, míg december 31-én 3.455 millió Ft **(a)** volt, ami 65%-os növekedésnek felel meg. Az FHB tulajdonában lévő értékpapírok éves átlagos állománya 2.576 millió Ft. Az értékpapírállományt a Bank likviditási tartalékként kezeli, valamint kockázatkezelési célból tartja a Bank belső szabályainak megfelelően. A portfólióban az egész év során kizárólag államkötvények és MNB kötvények valamint diszkont kincstárjegyek szerepeltek. Az értékpapírok aránya 1,1% volt a kamatozó eszközök között.

Saját eszközök és befektetések

A **tárgyi eszközök és immateriális javak** 2002. december 31-i 939 millió **(a)** forintos állománya 2003 év végén 764 millió **(a)** forintra csökkent. Ezen eszközök kizárólag banküzemi célt szolgálnak. A **saját részvények** 2002. december 31-i 350 milliós **(a)** állománya a nyilvános értékesítés és részben a munkavállalói részvényvásárlási program keretében került értékesítésre. A **befektetések** között továbbra is a Bank 100%-os tulajdonában álló FHB Szolgáltató Rt. szerepel 65 millió Ft **(a)** értékben.

Kamatozó források

A finanszírozás meghatározó eleme a jelzáloglevél-állomány, amely 2003. december 31-én a kamatozó források 98%-át tette ki, a maradék 2%-ot a rulírozó hitelkeretektől lehívott hitelek alkották.

A kibocsátott **jelzáloglevelek** 2002. évi záró állománya 101.644 millió Ft **(a)**, 2003. december 31-i záró állománya pedig 277.906 millió Ft **(a)** volt. Az üzleti év során 13.980 millió**(a)** jelzáloglevél tőkét fizetett vissza a Bank, amely törlesztésekből 13.000 millió a harmadik negyedévben kibocsátott, rövid, éven belüli (2-3 hónapos) futamidővel rendelkező jelzáloglevelek lejáratából fakadt. Az év során 190.242 millió Ft **(a)** össznévértékű jelzáloglevél került kibocsátásra. A kibocsátások közül jelentőségében kiemelkedik a novemberi 125 millió eurós **(a)** jelzáloglevél kibocsátás, amely a Luxemburgban bejegyzett nemzetközi jelzáloglevél program keretein belül zajlott le.

JELZÁLOGLEVÉL ÁLLOMÁNY HÁTRALEVŐ FUTAMIDŐ SZERINT 2003.12.31.

Hátralevő futamidő	%
1-3 év	5,5
3-5 év	37,8
5-7 év	16,5
7-10 év	40,3

A jelzáloglevelek több mint 50%-ának 2003. december 31-én a hátralevő futamideje nagyobb volt, mint 5 év. Az elkövetkező két évben jelentősebb jelzáloglevél törlesztésre nem kerül sor. A jelzáloglevélállomány túlnyomó része, 92,1%-a (256 Mrd Ft) fix kamatozású, változó kamatozással kibocsátott jelzáloglevele a Banknak 2003. év végén mindössze 22 Mrd Ft volt, amely az állomány 7,9%-a tette ki. Az év végi jelzáloglevélállomány közel 9%-kal haladta

meg a 2003-ra tervezett mennyiséget, ezt az eltérést a vártnál nagyobb hitelfolyósítás forrásigénye magyarázza.

Felvett bankközi betétállománya a Banknak 2002. december 31-én 2.000 millió Ft **(α)** volt, 2003. december 31-én ilyen állománnyal a Bank nem rendelkezett. A **ralírozó hitelkeretek** a 2003-as év során, mint új, kiegészítő forrásbiztosítási lehetőségek jelentek meg, melyek támogatják és biztonságosabbá teszik a Bank mindenkorli likviditását. Jelenleg összesen 7.500 millió Ft összegű ilyen típusú forrásbiztosítási lehetőség áll a Bank rendelkezésére. 2003. december 31-én 6.000 millió forint **(α)** lehívott állomány állt fenn a keretből.

Az első félév során a PSZÁF engedélyezte a Bank részére az 1999-től fennálló 1,5 milliárd Ft **(α)** összegű **alárendelt kölcsöntőkének** a szerződésben rögzített határidő előtt történő visszafizetését, így az FHB Rt. és az ÁPV Rt. közös megállapodása alapján, 2003.június 4-én az alárendelt kölcsöntőke visszafizetésre került. Ezzel azonos értéknapon az ÁPV Rt. 2,5 milliárd Ft **(α)** **alaptőke-emelést** hajtott végre.

Mérlegen kívüli tételek

A **függő kötelezettségek** állománya a hitelállomány növekedésével együtt mozgott a 2003-as év során. A folyósított hitelek még igénybe vehető hitelkerete 2002. év végén 14,7 millió Ft **(α)**, míg 2003. év végén 139 millió Ft **(α)** volt. A már szerződött, de még nem folyósított hitelek állománya 35%-kal nőtt 2002-es évhez képest (2002-ben 5.223,4 millió Ft **(α)**, 2003-ban 7.065,9 millió Ft **(α)**). A refinanszírozás keretében a partnerbankoktól megvásárolandó hitelek állománya is hasonló mértékben emelkedett, a 2003-as év végén 461,4 millió Ft **(α)** volt a záróállomány.

A Bank által kockázatkezelési célból kötött fedezeti jellegű kamatswapból származó **jövőbeni kötelezettség** 2003-ban 2.885 millió Ft **(α)** volt, míg 2002-ben ilyen jellegű üzletet nem kötött.

Eredmény alakulása

Az elmúlt év felfutó hitelezési dinamikájának köszönhetően a Társaság bruttó pénzügyi eredménye 2003 végére az előző évihez képest 119%-kal **(π)** emelkedett. A bruttó eredményben meghatározó súlyú nettó kamatbevétel egy év alatt 135%-kal **(π)** nőtt. A 2003-as tényadatok a bruttó pénzügyi eredmény szintjén 24%-kal **(π)** haladják meg a tervet, ez elsősorban a terven felüli hitelfolyósításokból származó kamat- és díjbevételeknek, illetve a novemberi részvényértékesítés árfolyamnyereségének köszönhető.

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2002. dec. 31. Tény (α)	2003 dec. 31. Terv	2003. dec. 31. Tény (α)	2003 Tény / 2002 Tény	2003 Tény / 2003 Terv
Nettó kamatbevétel	4.131	8.502	9.694	234,7%	114,0%
Nettó jutalék- és díjbevétel	963	460	699	72,6%	152,0%
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	-39	-2	675	-	-
Bruttó pénzügyi eredmény	5.055	8.960	11.068	219,0%	123,5%
Működési költségek	-4.371	-5.840	-5.655	129,4%	96,8%
Egyéb bevételek, ráfordítások	-149	-180	-425	285,2%	236,3%
Nettó pénzügyi eredmény	535	2.940	4.988	932,3%	169,7%
Nettó céltartalékképzés és veszteségeirás	-10	-140	-26	260,0%	18,6%
Rendkívüli bevételek/ráfordítások	-2	0	-6	300,0%	-
Adózás előtti eredmény	523	2.800	4.956	947,6%	177,0%
Adófizetési kötelezettség	-97	-500	-920	948,5%	183,9%
Adózott eredmény	426	2.300	4.036	947,4%	175,5%
Általános tartalékképzés	-43	-230	-404	939,5%	175,7%
Mérleg szerinti eredmény*	383	2.070	3.632	948,3%	175,5%

* Osztalékfizetés előtt számított eredmény

A költséghatékony gazdálkodásnak köszönhetően a működési költségek mindössze 29%-kal (π) haladták meg az előző évit, de ugyanakkor a tervezett szint alatt maradtak. Így – az egyébként alacsony bázisú – nettó pénzügyi eredmény több mint a kilencszeresére nőtt a 2002-es évhez képest és 70%-kal (π) haladja meg a tervet (a Bank az alapítás éveit követően elsőként 2002-ben érte el a gazdaságos üzemméretet s mutatott fel először pozitív eredményt; a 2003. évi eredménynövekedés mértéke ennek figyelembevételével értelmezendő).

Nettó kamatbevétel

A Társaság nettó kamatbevétele 2003-ban 9.694 millió Ft (α) volt, az előző évit 5.563 millió Ft-tal (α) haladta meg. Ez 26.007 millió Ft-os (α) kamatbevétel (175%-os növekedés) (π) és 16.313 millió Ft-os (α) kamatkiadás (206%-os növekedés(π)) egyenlegeként alakult ki. A fizetendő kamatokat csaknem teljes egészében (2002-ben 91%-ban, 2003-ban 97%-ban) a jelzáloglevelek után fizetendő kamatráfordítás tette ki. A kamatbevételek 6%-kal, míg a kamatkiadások mindössze 2%-kal haladták meg a 2003-re tervezett értékeket, így a tényleges nettó kamatbevétel 14%-kal múlja felül a tervezett szintet.

Nettó jutalék- és díjbevétel

A tavalyi évben a díjbevételek összege 2.171 millió (α) forintra rúgott, a bázisévhez képest 60%-os (π) növekménnyel. A díjbevételek nagyobbik – bár egyre csökkenő – hányadát az értékbecslési díjak tették ki (2002-ben 71%-os, 2003-ban 62%-os súllyal szerepeltek), ennek ellentételezéseként növekedtek az ügyfelektől kapott jutalékok, valamint hitelbírálatért felszámított összegek. A díjkiadások összege egy év alatt 393 millió Ft-ról (α) 1.465 millió Ft-ra (α) emelkedett. A díjrátfordítások 80%-át (π) 2002-ben a hitelforrásként szolgáló jelzáloglevelek forgalomba hozatalával kapcsolatos díjak adták, ennek aránya 2003-ban 46%-ra (π) csökkent, a fizetett ügynöki jutalékoknak a díjkiadásokban mutatkozó növekvő hányada

miatt. A fentiek együttes hatásaként a díjbevételek- és kiadások egyenlege a bázisévhez képest 27%-kal (π) csökkent.

A tényleges nettó jutalék- és díjbevételek 52%-kal múlják felül a tervezett szintet. A díjbevételek 14%-kal haladják meg a pénzügyi tervet a vártnál magasabb saját hitelfolyósításnak és refinanszírozásnak köszönhetően. A fizetett díjak a tervezett szinten alakultak, így alakulhatott ki a pénzügyi tervhez képest 239 millió forinttal magasabb 699 millió forintos nettó jutalék- és díjbevétel a 2003-as évben.

Pénzügyi műveletek nettó eredménye

A pénzügyi műveletek nettó eredménye 2003 végén 675 millió Ft-ot (α) tett ki, amely a 2002 végi 39 millió Ft-os (α) veszteséghez képest jelentős javulást jelentett. A növekmény alapvetően két részből, a Bank részvényeinek novemberi tőzsdei bevezetésén elért 563 millió Ft-os (α) egyszeri árfolyamnyereségből, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek 125 millió Ft-os (α) árfolyamnyereségének egyenlegéből áll össze.

Működési költségek

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2002. dec. 31. Tény (α)	2003 dec. 31. Terv	2003. dec. 31. Tény (α)	2003 tény / 2002 tény	2003 tény / 2003 terv
Általános igazgatási költségek	4.030	5.392	5.267	130,7%	97,7%
Személyi jellegű ráfordítások	1.935	2.053	2.310	119,4%	112,5%
Egyéb igazgatási költségek	2.094	3.339	2.956	141,2%	88,5%
- ebből speciális jelzálogbanki költségek	1.070	1.843	1.639	153,2%	89,0%
Értékesítési leírás	341	448	388	113,7%	86,7%
ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG	4.371	5.840	5.655	129,4%	96,8%

A Bank 2003 folyamán változatlanul takarékos költséggazdálkodást folytatott: a működési költségek 5.655 millió Ft-os (α) összege az előző évihez képest 29%-kal (π) növekedett, amely a mérlegfőösszeg 168%-kal (π) való emelkedésének csupán egyhatoda, ezzel a költséghatékonyság további javulását eredményezte. A költséghatékonyság abban is megmutatkozik, hogy 2003-ban a tényleges működési költségek 185 millió Ft-tal alacsonyabbak a tervezettnél, miközben a mérlegfőösszeg a tervezettnél 10%-kal magasabb. A működési költségek a bruttó pénzügyi eredményhez viszonyított aránya (CIR) a 2002-es 86,5%-ról 51,1%-ra javult.

A személyi jellegű ráfordítások és a társadalombiztosítási járulék együttes összege 2.310 millió Ft volt (α), az összköltség 41%-át (π) adta. A személyi jellegű ráfordítások 12,5%-kal magasabbak a tervezettnél. A tervhez képest megnövekedett költségek a felfutó hitelezési tevékenység miatt szükséges létszámemelkedés és az ehhez kapcsolódó anyagi ösztönzési rendszer költségeiből származnak.

Az egyéb költségek 2003-ban a bázisévhez képest 41%-kal (π) növekedtek, az összköltségen belüli hányaduk 4 százalékponttal, 52%-ra (π) nőtt. A egyéb költségek több, mint felét (1.639 millió Ft-ot) adták 2003-ban a jelzálogbanki tevékenységgel összefüggő speciális költségek. E specifikus ráfordítások kétharmadát, 1.104 millió Ft-ot (α) az értékesítő alvállalkozóknak fizetett díjak jelentették a tavalyi évben, szemben a 2002. évi 803 millió Ft-tal (α): a 300 millió Ft-os növekmény a fedezetként felajánlott ingatlanok értékesítésének számbeli emelkedését mutatta. A speciális költségek 6%-át (π) a jelzáloglevél-kibocsátással összefüggő

díjak és az ügynöki díjak, 17%-át **(π)** a fizetett hitelfedezeti életbiztosítás jelentette. Az egyéb igazgatási költségek mintegy 12%-kal alacsonyabbak a 2003-as pénzügyi költségtervénél.

Az értékcsökkenési leírások 388 millió Ft-os **(α)** összege 2003-ban 47 millió Ft-tal, 14%-kal **(π)** volt magasabb az előző évinél, az elszámolt amortizáció súlya az összes működési költségen belül a bázisévi 7,8%-ról 6,9%-ra **(π)** csökkent. A ténylegesen elszámolt értékcsökkenési leírások 13%-kal alacsonyabbak a tervezettnél, amit elsősorban a 2004-re áthúzódó számítástechnikai beruházások magyaráznak.

Tőkeszerkezet alakulás

2003. júniusában az ÁPV Rt. 2,5 Mrd Ft **(α)** értékben **alaptőke-emelést** hajtott végre a Bankban. A tőke elemekben az első félévet követően egyéb rendkívüli változás nem történt. Az FHB Rt. privatizációja kapcsán 1 db FHB részvény nyilvános kibocsátásának ellenértéke (4.300,-Ft) lett elhelyezve a Bank alaptőke-emelésre elkülönített számláján.

A Bank 2003. december 31-i **saját tőkéjének** értéke 11.547 millió Ft **(α)**, a tavalyi év végi 5.671 millió Ft-hoz **(α)** képest 115%-kal **(π)** növekedett. A növekmény elemei a 2003. júniusi 2.500 millió **(α)** forintos alaptőke-emelés, a lekötött tartalék 490 millió **(α)** forintos csökkenése, az általános tartalék 404 millió **(α)** forintos, az eredménytartalék 873 millió **(α)** forintos és a mérleg szerinti eredmény 3.249 millió **(α)** forintos emelkedése.

A kockázattal súlyozott eszközök és mérlegen kívüli eszközök értéke 2003. december 31-ére 103.999 millió Ft-ra emelkedett. A Bank **szavatoló tőkéje** 2002. december 31-én 5.488 millió forint **(α)**, 2003. december 31-én pedig (osztalékfizetés előtt) 11.908 millió Ft **(α)**, amely az auditált eredményt is tartalmazza.

A tőkemegfelelési mutató 2003. december 31-én 11,45% **(α)** volt, amely meghaladja a hitelintézeti törvényben meghatározott 8%-os követelményt és teljesíti a Bank vezetése által kitűzött 10%-os célt is.

6.2 AZ FHB SZOLGÁLTATÓ RT. BESZÁMOLÓJA

Az FHB Földhitel-és Jelzálogbank Részvénytársaság 100%-os tulajdonában áll az FHB Szolgáltató Részvénytársaság.

A Szolgáltató 2000-ben, nem üzletszerűen végzett tevékenység keretében minősített követelést vásárolt a Banktól. 2002 év elején a Szolgáltató az ingatlant felajánlva fedezetként, hitelt kért és kapott a Banktól.

2003 félévvel bezárólag a Szolgáltató az ingatlant értékesítette, a fennmaradó hitelt törlesztette, ezzel az ingatlannal kapcsolatos több éve húzódó peres- és értékesítési eljárás befejeződött.

2003 második félévében a Bank a leányvállalatának új célkitűzést fogalmazott meg, mely szerint a Szolgáltatónak hosszabb távon fel kell készülnie arra, hogy ügynöki feladatok ellátására alkalmassá váljon a Bank számára. Ennek első fokozataként akviráló ügynöki szerződés jött létre a felek között. A feladat teljesítése érdekében a Szolgáltató 2003 második felében a tevékenység végzéséhez szükséges munkaerőt létszámfelvétellel biztosította. A tevékenység végzésére történő felkészülés egyszeri kiadást eredményezett.

A Szolgáltató a harmadik negyedévtől kezdődően üzletszerűen végzi az akviráló ügynöki feladatokat, melynek keretében a Szolgáltató alkalmazottai tájékoztatják az ügyfeleket a hiteltermékekről, segítik az ügyfeleket kérelmük összeállításában, illetve a kérelmeik befogadását végzik.

A 2003-ban bekövetkezett két jelentős eseménnyel – az ingatlan értékesítéssel, valamint az ügynöki tevékenység feltételeinek megteremtésével, illetve a tevékenység tényleges végzésével – kapcsolatos költségek, ráfordítások, illetve bevételek jelentősen átalakították a Szolgáltató mérlegét és eredménykimutatását. A Szolgáltató összesen 191,1 millió Ft **(a)** bevételt realizált, melyhez 200,5 millió Ft **(a)** költség és ráfordítás tartozott. A Szolgáltató 2003 évi vesztesége 9,4 millió Ft **(a)**. A Szolgáltató Rt. mérlegének fősszege 2003. december 31-én 77,7 millió Ft **(a)** volt.

6.3 A BANKCSOPORT KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓJÁNAK FŐBB JELLEMZŐI

A számviteli törvény előírásainak megfelelően elvégzett konszolidálási eljárás után a Bankcsoport **együttes mérlegfősszege 310.149,4 millió Ft (a)**. Az előző év hasonló adatához képest bekövetkezett jelentős növekedés alapvetően a Bank nagymértékben kibővült hitelezési és refinanszírozási tevékenységéből ered.

A konszolidált beszámolóban kiszűrésre került a két társaság egymással szemben fennálló követelése-kötelezettsége, melynek értéke 36,3 millió Ft , valamint a bevétel-ráfordítás, mely éves szinten 121,5 millió forint volt 2003-ben.

A Bankcsoport konszolidált eredménye (a banki osztalékfizetés előtt) 3.622,7 millió **(a)** forint mérleg szerinti nyereség.

Főbb konszolidált pénzügyi mutatók	2002. dec. 31. tény	2003. dec. 31. tény	2003. tény / 2002. tény
Mérlegfősszeg (Millió Ft)	(a) 115.557	(a) 310.149	268,4%
Jelzáloghitel-állomány (Millió Ft)	(a) 105.792	(a) 297.741	281,4%
Jelzáloglevél-állomány (Millió Ft)	(a) 101.644	(a) 277.906	273,4%
Saját tőke (Millió Ft)	(a) 5.662	(a) 11.529	215,3%
Szavatoló tőke (Millió Ft)	(a) 5.488	(a) 11.908	217,0%
Tőke megfelelési mutató ³	(a) 10,9%	(a) 11,5	105,0%
Adózás utáni eredmény (Millió Ft)	(a) 391	(a) 4.026	1.029,7%
CIR (működési költség/bruttó pénzügyi eredmény)	86,8%	(a) 51,7%	59,6%
EPS (Ft)	95,4	610,0	639,7%
ROAA (átlagos eszközarányos megtérülés)	0,67%	2,0%	296,1%
ROAE (átlagos saját tőke arányos megtérülés)	7,2%	47,1%	655,8%

A következő oldalon található az FHB Rt. 2002 és 2003-as Cash flow táblázata **(a)**:

³ Osztalékfizetés előtt

Adatok ezer Ft-ban

sor- szám	Megnevezés	2002. december 31.	2003. december 31.
01.	Kamatbevételek	9 465 748	26 007 001
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	1 389 263	2 984 490
03.	+ Egyéb bevételek (célartalék felhasználás és ct. többlet visszavezetés és készlet értékvesztés és terven felüli écs visszairás nélkül)	118 685	127 851
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékp. értékv.visszairás kiv)	1 406	
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	3 322	9 211
06.	+ Osztalékbevétel	2	1
07.	+ Rendkívüli bevétel		
08.	- Kamatráfordítások	-5 334 570	-16 313 362
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékp. értékv.nélkül)	-125 862	-924 234
10.	- Egyéb ráfordítások (ct. és értékv. képzés, terv felett écs kivételével)	-309 249	-594 996
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai (értékpap. értékveszt. nélk)	-341 237	-686 405
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
13.	- Általános igazgatási költségek	-4 029 548	-5 266 829
14.	- Rendkívüli ráfordítások (tárgyévi adófizetési. köt. nélkül)	-2 630	-6 075
15.	- Tárgyévi társasági adófizetési. kötelezettség	-97 248	-920 230
16.	- Kifizetett osztalék (fizetendő)		-660 000
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	738 082	3 756 423
18.	± Kötelezettség állományváltozása	76 862 568	179 481 747
19.	± Követelés állományváltozása	-78 465 253	-193 542 287
20.	± Készlet állományváltozása	-1 233	-21 943
21.	± Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása	-938 120	-1 000 744
22.	± Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	30	30
23.	± Beruházások (előleg is) állományváltozása	-63 241	58 726
24.	± Immateriális javak állományváltozása	-73 288	-76 737
25.	± Tárgyi eszközök (kiv. beruházások) állományváltozása	-166 866	-160 638
26.	± Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-1 033 331	-241 058
27.	± Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	3 055 575	9 250 815
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon,		2 500 004
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök		
30.	+ Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.	- Bevont saját részvény, vagyonjegy névértéke		
32.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS (17.-29. sorok)	-85 077	4 338
	ebből: - készpénz állományváltozása	-407	764
	- számlapénz állományváltozása	-84 670	3 574
	(elszámolási és egyéb látra szóló betét az MNB-nél)		

A banki cash-flow alakulását befolyásoló főbb tényezők 2003. év során:

1. A bank pénzeszközei 2003. év során összességében 4,3M Ft-tal (α) nőttek, ezen belül 3,6M Ft-tal (α) nőtt a számlapénz állomány és 0,7M Ft-tal (α) nőtt a készpénz állomány.
2. A működési pénzáramlás összesen nettó 3,756M Ft (α) nettó pénzbefolyást eredményezett. Ennek főbb összetevői az alábbiak:
 - nettó kamat bevétel: 9.694M Ft (α)

- egyéb pénzügyi szolgáltatás nettó bevételei: 2.060M Ft (α)
 - befektetési szolgáltatás nettó eredménye: - 686M Ft (α)
 - egyéb tevékenység nettó eredménye: - 467M Ft (α)
 - általános igazgatási költségek: - 5.267M Ft (α)
3. A kötelezettség állományváltozása összesen 179.482M Ft (□) pénzeszköz beáramlást eredményezett. Ebből 4.000M Ft (□) a hitelintézetekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettség állomány változásából származik, 176.262M Ft (□) pénzeszköz beáramlást eredményezett a tárgyévi jelzáloglevél kibocsátás és 781M Ft (□) csökkenést az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása eredményezett.
4. A követelés állományváltozás összességében 193.542M Ft (α) pénz kiáramlást okozott. A pénzkiráramlást alapvetően az ügyfelekkel szembeni követelés 40.557M Ft-os (α) állománynövekedése, a hitelintézetekkel szembeni rövidlejáratú követelések 7.243M Ft-os (α) és az éven túli lejáratú követelések 143.181M Ft-os (α) állománynövekedése okozta.
5. A forgóeszközök között kimutatott értékpapíroknál jelentkező 1.001M Ft-os (α) pénzkiráramlást a saját tulajdonú állampapír állomány 1351M Ft-os (α) növekedéséből és a értékesített saját részvény 350M Ft-os (α) összegéből adódik.
6. Részvénykibocsátásból származóan 2.500M Ft (α) pénzeszköz beáramlás keletkezett.

A banki cash – flow alakulását befolyásoló főbb tényezők 2002. év során

1. A pénzeszköz állomány tárgyévi során összességében 85M Ft-tal (α) csökkent, ezen belül 84,7M Ft-tal (α) csökkent a számlapénz állomány és 0,4M Ft-tal (α) csökkent a készpénz állomány.
2. A működési pénzáramlás összesen nettó 738M Ft (α) pénz befolyást eredményezett. Főbb összetevői az alábbiakban kerülnek felsorolásra:
- nettó kamat bevétel: 4.131M Ft (α)
 - egyéb pénzügyi szolgáltatás nettó bevételei: 1.263M Ft (α)
 - befektetési szolgáltatás nettó eredménye: - 340M Ft (α)
 - egyéb tevékenység nettó eredménye: - 191M Ft (α)
 - általános igazgatási költségek: - 4.030M Ft (α)
3. A kötelezettség állományváltozása összesen 76.863M Ft (α) pénzeszköz beáramlást eredményezett. Ebből 1.400M Ft (α) a hitelintézetekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettség állomány változásából származik, 75.008M Ft (α) pénzeszköz beáramlást eredményezett a tárgyévi jelzáloglevél kibocsátás és 455M Ft (α) növekedést az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása eredményezett
4. A követelés állományváltozás összességében 78.465M Ft (α) pénz kiáramlást okozott. A pénzkiráramlást alapvetően az ügyfelekkel szembeni követelés 34.192M Ft-os (α) állománynövekedése, a hitelintézetekkel szembeni rövidlejáratú követelések 4.951M Ft-os (α) és az éven túli lejáratú követelések 38.764M Ft-os (α) állománynövekedése okozta.
5. A forgóeszközök között kimutatott értékpapíroknál jelentkező 938M Ft-os (α) pénzkiráramlást a saját tulajdonú állampapír állomány 588M Ft-os (α) növekedéséből és a visszavásárolt saját részvény 350M Ft-os (α) vételárából adódik.

7. AZ FHB FÖLDHITEL- ÉS JELZÁLOGBANK RÉSZVÉNYTÁRSASÁG 2004. III. NEGYEDÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL ÉS EREDMÉNYEIRŐL

7.1 AZ ELMÚLT IDŐSZAK TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉS ESEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÓJA

Az FHB számára sikeres volt 2004. harmadik negyedéve is: az adózott eredmény 5.797 millió Ft **(β)** volt, amely 2.435 millió Ft-tal haladja meg a második negyedév végi nyereséget. A Bank mérlegfőösszege először haladta meg a 400 milliárd Ft-ot **(β)**. Mind az adózott eredmény, mind a mérlegfőösszeg felülmúlja az időarányos tervet.

Lakáshitelpiac

A lakáshitel-állomány 2004. évi változása nem csak mennyiségi, hanem szerkezeti változást is mutatott. Az év elejétől a forint lakáshitelek havi állományának növekedési üteme jelentősen csökkent, a deviza alapú jelzáloghitel-folyósítások élénkülésével párhuzamosan. A havi állományváltozás apadása lassult, illetve augusztusban megállt, azonban a havi állománynövekedés a 2003. év hasonló időszakáét továbbra sem érte el.

A deviza alapú jelzáloghitelek megjelenése a negatív tendencia megfordulását eredményezte, s az év áprilisától a havi hitelállomány változása lassú növekedésnek indult. A deviza lakáshitelek térnyerésének egyértelmű jele, hogy idén nyár végére a lakáshitel-állomány növekedésében a devizahitelek aránya a forint lakáshitelekéhez hasonlóan alakult. A tendencia változás értékelésekor azonban érdemes figyelembe venni, hogy a teljes hitelállományból a deviza hitelek aránya mindössze 5,1%, valamint azt is, hogy az állományváltozáson belül a forint hitelek esetében már jelentős a törlesztő részletek csökkentő hatása is.

A 2003. novembere óta fennálló magas hozamszint és a csökkenő támogatás együttes hatása, hogy lényegesen emelkedtek a lakossági forint lakáshitelek ügyfélterhei ez évben. A tendencia az év harmadik negyedében megfordulni látszik: a támogatott forinthitelek a devizahitelekkel versenyképes törlesztőrészleteket eredményeztek.

A Bank részesedése a háztartási lakáshitelek finanszírozásának piacán ez évben 20 százalék körüli értéken stabilizálódott.

Saját hitelezés

A saját értékesítésű hitelek állománya egy év alatt 2004. szeptember 30-ig 31.380 millió forinttal **(β)**, 33,8%-kal emelkedett. Az év első kilenc hónapjában a Bank 25.862 millió forint összegű hitelt folyósított közvetlenül ügyfeleinek, ennek 2,8%-át (2004. júliusában volt az első folyósítás) devizaalapú hitelek tették ki. **A Bank vezető termékei továbbra is a lakásvásárlási és az építési hitel.** A termékstruktúrán belül 2003. III. negyedévéhez képest a vásárlási hiteleknél történt jelentősebb átrendezés figyelhető meg, miszerint ez évben az építési hitelek folyósítása 36,9%-ra nőtt, a vásárlási hiteleké viszont 41,7%-ra csökkent a teljes hitelfolyósításon belül. Az általános jelzáloghiteleknél jelentős bővülés volt tapasztalható: 154,2%-kal, 144 millió forintról 367 millió forintra **(β)** nőtt a folyósítás.

A Bank 2004. június 1-vel lépett be **új termékekkel** a devizahitelek piacára. Az FHB által nyújtott devizahitelek fajtái: lakáscélú devizahitel (vásárlási, bővítési, felújítási célokra) és szabad felhasználású devizahitel. A termékek sikerét jelzi, hogy a III. negyedévben hónapról hónapra mintegy 30%-kal növekedett a szerződött devizahitel-állomány.

A hitelezés növekedésének további erősítése érdekében a Bank új típusú konzorciális együttműködési megállapodást ajánlott meglévő partnereinek. Az új típusú együttműködésre vonatkozó szerződéskötések megkötésére, valamint az első ilyen hitelügyletek befogadására várhatóan az év negyedik negyedévében kerül sor.

Refinanszírozás

A Bank a második negyedév során új partnerrel, az Első Lakáshitel Országos Takarékszövetkezettel (mely kereskedelmi banki működési engedéllyel rendelkezik, ELLA Bank Rt.) kötött refinanszírozási együttműködési szerződést. A refinanszírozott partnerbankok száma ezzel (figyelembe véve a Postabanknak az Erste Bankba, illetve a Konzumbanknak a Magyar Külkereskedelmi Bankba történő beolvadását) nyolcra változott.

A lakáshitelezés területén megnyilvánuló csökkenő kereslet leginkább a refinanszírozás területén érezteti hatását a Bankban. Az év harmadik negyedében 9.728 millió forint volt a refinanszírozott új folyósítás, amely az első negyedévi bővülés 44,2 %-a, a második negyedévi bővülésnek pedig 42,8%-át jelentette. A 2003. szeptember 30-i 148.441 millió **(B)** forintos állományhoz képest az egy év alatti növekmény 90.057 millió forintot **(B)**, azaz 60,7%-ot tett ki.

A refinanszírozott hitelállomány havi folyósításának csökkenése a 2004. szeptember-október időszakra megállt és némi növekedés is tapasztalható. A támogatott forint lakáshitelek általános csökkenése miatt visszaeső refinanszírozást a Bank a devizahitelek és a nem támogatott forint lakáshitelek refinanszírozásával, valamint a banki aktivitás többi értékesítési csatornájának fejlesztésével tervezi ellensúlyozni.

A nem támogatott, piaci kamatozású ügyletek refinanszírozása (forint és deviza alapú) 2004. IV. negyedévében elkezdődött.

Jelzáloglevél-kibocsátás

A Bank – a fennálló jelzáloglevél állományok alapján számított – jelzáloglevél-piaci részesedése megegyezik az elmúlt év hasonló időszakának értékével (fél százalékponttal növekedett), az elmúlt negyedévihez képest közel 0,6 százalékkal nőtt, így 2004. szeptember 30-án 31,4%-ot tesz ki. A három hazai jelzálogbank összesített fennálló jelzáloglevél állománya meghaladja az 1.153 milliárd forintot.

A harmadik negyedév során a Bank – igazodva a kötvénypiac körülményeihez és a Bank likviditási igényéhez – egy nagy összegű jelzáloglevelet bocsátott ki a nemzetközi EMTN program keretében, 100 millió euró **(B)** névértékben. Ez volt a Bank (és valamennyi magyar jelzálogbank) első euróban e denominált nyilvános kibocsátása. A magyar tőkepiacon ebben a negyedévben nyilvános aukciós kibocsátással a kedvezőtlen kötvénypiaci körülményekre tekintettel a Bank nem jelent meg.

A harmadik negyedévben a lejáratú struktúra javítása, a kedvezőbb forrásbevonás elérése érdekében Magyarországon először valósított meg nyilvános jelzáloglevél-visszavásárlást a Bank. A csaknem 8 milliárd forint **(B)** összegű jelzáloglevél-visszavásárlás sikeres volt, és a

tapasztalatok alapján a Bank a későbbiek során is aktívan kíván élni ezzel a lehetőséggel az eszköz-forrás management során.

7.2 A PÉNZÜGYI MUTATÓK ALAKULÁSA 2004. III. NEGYEDÉVÉBEN

MSZSZ

Az év első kilenc hónapjának főbb konszolidált pénzügyi mutatói felülmúlták az FHB 2004. évi időarányos tervét: a mérlegfőösszeg 4,0%-kal, az adózott eredmény 41,4%-kal haladta meg a tervezettet.

A konszolidált mérlegfőösszeg 2003. szeptember 30. és 2004. szeptember 30. között 255.017 millió forintról **(β)** 403.925 millió forintra **(β)** nőtt, ami 58,4%-os növekedést jelent 12 hónap alatt. A mérlegfőösszeg növekedésének fő tényezője az ügyfelekkel, valamint a hitelintézetekkel (refinanszírozott bankokkal) szembeni követelések bővülése volt, melynek teljes volumene az elmúlt egy év során 121.437 millió Ft-tal **(β)** (50,3%-kal) növekedett.

A konszolidált adózott eredmény 2004. szeptember 30-án **5.797 millió forint (β)** volt, amely az előző év hasonló időszakának több, mint duplája (217,3%-a). Az eredmény növekedése különösen az éles piaci verseny és a jogszabályi környezet miatt szűkülő átlagos nettó kamatrés mellett figyelemre méltó. A kiemelkedően jó eredmény elérését segítette a Bank belső erőforrásainak kihasználása, a költséghatékonyság további jelentős javítása.

A Bank **saját tőkéje** egy év alatt 10.831 millió Ft-ról 60%-kal, **17.325 millió Ft-ra (β)** nőtt a tevékenysége felhalmozott nyereségéből-

Fontosabb pénzügyi mutatószámok	Konzolidált adatok MSZSZ szerint		
	2003. szept. 30.	2004. szept. 30.	2004 szept. / 2003 szept.
Mérlegfőösszeg (Millió Ft)	(β) 255.017	(β) 403.925	158,4%
Jelzáloghitelek (Millió Ft)	(β) 241.202	(β) 362.639	150,3%
Jelzáloglevelek (Millió Ft)	(β) 232.484	(β) 361.898	155,7%
Saját tőke (Millió Ft)	(β) 10.831	(β) 17.325	160,0%
Szavatoló tőke (Millió Ft) ⁴	(β) 8.839	(β) 14.498	164,0%
Tőkemegfelelési mutató ¹	(β) 9,9%	(β) 11,6%	117,2%
Adózás utáni eredmény (Millió Ft)	(β) 2.668	(β) 5.797	217,3%
Átlagos nettó kamatrés (NIM)	4,8%	3,9%	82,4%
CIR (működési költség/bruttó pénzügyi eredmény)	52,2%	34,9%	66,8%
EPS (Ft) (adózott eredmény/részvények száma)	404	878	217,3%
ROAA (átlagos eszközarányos megtérülés)	1,9%	2,1%	111,7%
ROAE (átlagos saját tőke arányos megtérülés)	46,6%	52,4%	112,4%

⁴ A 2004. június 30-i auditált eredmény figyelembe vételével.

IFRS

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolóképzési Szabványok alapján a mérlegfőösszeg egy év alatt 253.897 millió forintról **(β)** 403.193 millió forintra **(β)**, azaz **58,8%-kal emelkedett**, amelyet döntően a jelzáloghitel-állomány növekedése generált. A részvényesi vagyron 66,7%-os növekedés eredményeképpen 16.863 millió forintra **(β)** emelkedett.

Az IFRS szerinti adózott nyereség 2004. szeptember 30-án **5.780 millió forint (β)**, amely a tavalyi év hasonló időszakának több mint kétszerese.

Fontosabb pénzügyi mutatószámok	Konzolidált adatok IFRS szerint		
	2003. szept. 30.	2004. szept. 30.	2004 szept. / 2003 szept.
Mérlegfőösszeg (Millió Ft)	(β) 253.897	(β) 403.193	158,8%
Jelzáloghitelek (Millió Ft)	(β) 242.050	(β) 363.567	150,2%
Jelzáloglevelek (Millió Ft)	(β) 233.436	(β) 362.672	155,4%
Részvényesi vagyron (Millió Ft)	(β) 10.115	(β) 16.863	166,7%
Adózás utáni eredmény (Millió Ft)	(β) 2.679	(β) 5.780	215,8%
Átlagos nettó kamatrés (NIM)	4,6%	4,0%	86,4%
CIR (működési költség/bruttó pénzügyi eredmény)	63,3%	39,3%	62,1%
EPS (Ft)	406	876	215,8%
ROAA (átlagos eszközarányos megtérülés)	1,8%	2,2%	117,4%
ROAE (átlagos saját tőke arányos megtérülés) ⁵	31,6%	55,4%	175,5%

⁵ A 2003. június 4-i 2,5 milliárd forintos tőkeemelés figyelembevételével

7.3 AZ FHB FÖLDHITEL ÉS JELZÁLOGBANK RT. MSZSZ SZERINTI PÉNZÜGYI JELENTÉSEINEK ELEMZÉSE

Eredményszerkezet⁶

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2003. III. n.év (VII-IX.hó) (β)	2004. II. n.év (IV-VI.hó) (β)	2004. III. n.év (VII-IX.hó) (β)	2004. III. / 2003. III.	2004. III. / 2004. II.
Nettó kamatbevétel	2.826	3.664	4.112	145,5%	112,2%
Nettó díj- és jutalékbevétel	159	122	280	176,6%	229,3%
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	36	43	-64	-178,6%	-146,3%
Bruttó pénzügyi eredmény	3.020	3.830	4.329	143,3%	113,0%
Működési költségek	-1.274	-1.548	-1.165	91,5%	75,3%
Egyéb bevételek, ráfordítások	-107	-25	-230	214,1%	912,5%
Nettó pénzügyi eredmény	1.639	2.257	2.934	179,1%	130,0%
Nettó céltartalék képzés és veszteségleírás	30	-50	-50	-163,6%	99,3%
Rendkívüli bevételek/ráfordítások	0	-7	0	-	0,0%
Adózás előtti eredmény	1.669	2.200	2.884	172,8%	131,1%
Adófizetési kötelezettség	300	355	450	149,6%	126,7%
Adózott eredmény	1.369	1.846	2.435	177,9%	131,9%

A Bank bruttó pénzügyi eredménye 2004 szeptember végén 11,3 milliárd (β) forintot tett ki, amely a 2003. III. negyedévi bázishoz képest 49,3%-kal (π) emelkedett. **Az év harmadik negyedének bruttó pénzügyi eredménye 13,0%-kal (π) volt magasabb a második negyedénél.** A bruttó pénzügyi eredményben meghatározó súlyú nettó kamatbevétel összege a második negyedévi 3.664 millió forinthez (β) képest július és szeptember között 4.112 millió forintra (β), 12,2%-kal (π) emelkedett, az első kilenc havi kumulált kamatbevétel 2004-ben pedig 58,8%-kal (π) nőtt 2003 hasonló időszakához képest. Az idei év szeptember végéig felmerült működési költség 2003. szeptember 30-hoz képest 0,3%-kal (π) volt alacsonyabb, az előző negyedév költség szintjénél 24,7%-kal (π) kevesebb.

A 2004. háromnegyedévi 10.732 millió forintos nettó kamatbevétel 33.542 millió Ft-os (β) kamatbevétel (2003. szeptember végéhez képest 91,4%-os növekedés) és 22.809 millió Ft-os kamatkiadás (β) (112,1%-os növekedés) egyenlegeként alakult ki. A fizetendő kamatokat csaknem teljes egészében (2003 szeptemberében 97,7%-ban (π), 2004 szeptemberében 96,4%-ban (π)) a jelzáloglevelek után fizetendő kamatráfordítás tette ki.

A nettó jutalék- és díjbevétel aránya a Bank bruttó üzemi eredményén belül csökkenő tendenciát mutatott: míg 2003. szeptember 30-án a bruttó eredmény 9,9%-át (π) adta, a tavalyi év végén 6,3%-ot (π) tett ki, 2004. III. negyedévének végére 5,2%-ra (π) mérséklődött. 2004. szeptember 30-án a Bank 1.007 millió (β) forintnyi kumulált díjbevételt ért el (amely a tavaly háromnegyedévének 61,7%-a), díjkiadása 423 millió forintra (β) rúgott (a 2003. szeptember 30-i időponténak 47,8%-a), e kettő egyenlegeként 584 millió (β) forintos nettó díjbevételt realizált, szemben a tavalyi bázisidőszak 749 millió (β) forintos összegével, s az első félévi 303 millió (β) forinttal.

⁶ MSZSZ szerinti nem auditált, konszolidált adatok

A pénzügyi műveletek negatív nettó eredményeként felmerülő harmadik negyedévi 64 millió **(B)** forint a jelzáloglevelek árfolyamvesztéséből adódik, aránya a bruttó eredményben nem számottevő.

Működési költségek

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2003. III. n.év (VII-IX. hó) (B)	2004 II. n.év. (IV-VI. hó) (B)	2004. III. n.év (VII-IX. hó) (B)	2004 III. / 2003 III.	2004 III. / 2004 II.
Általános igazgatási költségek	1.212	1.477	1.100	90,8%	74,5%
Személyi jellegű ráfordítások	469	717	495	105,4%	69,0%
- bérköltségek	299	479	319	106,7%	66,6%
- személyi jellegű egyéb kifizetések	58	61	57	98,3%	94,3%
- bérjárulékok	112	177	119	106,3%	67,2%
Egyéb igazgatási költségek	743	760	606	81,6%	79,7%
- ebből speciális jelzálogbanki költségek	429	267	220	51,3%	82,5%
Értécsökkenési leírás	62	71	65	104,8%	91,0%
ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG	1.274	1.548	1.165	91,4%	75,3%

A költséghatékonyság jelentős javulását jelzi a működési költségek bruttó pénzügyi eredményhez mért aránya (cost/income ratio), amely 2004. szeptember 30-ra egy év viszonylatában 52,2%-ról 34,9%-ra javult, s az első félév végi 39,8%-hoz képest is majdnem öt százalékponttal kedvezőbb.

Portfólió minősége, értékvesztés és céltartalék képzés

Adatok millió forintban

Minősített állomány kategóriánkénti bontása, értékvesztés és céltartalékképzés									
MINŐSÍTÉS	2003. szeptember 30. (B)			2004. június 30. (B)			2004. szeptember 30. (B)		
	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány
Problémamentes	252.519	0	0,0%	369.234	0	0,0%	375.582	0	0,0%
Külön figyelendő	1.801	0	0,0%	2.046	0	0,0%	2.276	0	0,0%
Átlag alatti	313	38	12,1%	359	40	11,1%	321	36	11,0%
Kétes	517	184	35,6%	736	259	35,2%	914	313	34,2%
Rossz	20	20	100,0%	28	28	100,0%	28	28	100,0%
ÖSSZESEN	255.170	242	0,1%	372.403	327	0,1%	379.121	377	0,1%

A Bank portfóliójának összetétele az elmúlt negyedévben is igen jó minőségű maradt. A jelzáloghitelek fedezeteinek sajátosságaiból adódóan az ügyfelek fizetőkészsége továbbra is meghaladja a bankszektor átlagát: a Bankban a problémamentes követelések aránya az összállományon belül 2003 harmadik negyedévének végén 99,0%-ot, 2004 második és harmadik negyedévének végén egyaránt 99,1%-ot tett ki. A problémás minősítésű hitelek után képzendő értékvesztés és céltartalék összege az utóbbi negyedév végéhez képest 50 millió forinttal emelkedett. A növekmény döntően a portfólió növekedésével magyarázható, mivel a portfólión belül a minősítési kategóriák aránya nem változott.

Mérlegszerkezet⁷

A Bank konszolidált mérlegfőösszege 2004. szeptember végén 403.925 millió Ft **(β)** volt, ami az elmúlt év azonos időszaki adatánál 58,4%-kal **(π)** magasabb. Az összes eszköz egy év alatti növekményét 81,6%-ban **(π)** a hitelállomány, 15,8%-ban **(π)** a bankközi állomány bővülése generálta. A mérlegfőösszeg növekménye szeptember végén a június végihez képest 6,9%-os **(π)** volt, a növekmény csaknem fele (45,8%-a) a bankközi kihelyezések emelkedéséből fakadt, a hitelek 10.932 millió forintos állománynövekedése összességében az elmúlt negyedévben 41,7%-kal **(π)** járult hozzá a mérlegfőösszeg bővüléséhez. Az összes forrásnak a 12 hónap alatti növekmény 86,9%-át **(π)**, az utolsó negyedév viszonylatában pedig 63,0%-át **(π)** a jelzáloglevél-állomány bővülése generálta.

Konszolidált adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2003.09.30.	2004.06.30.	2004.09.30.	2004.09.30. / 2003.09.30.	2004.09.30./ 2004.06.30.
Kamatozó eszközök (nettó értéken)	251.402	374.090	396.542	157,7%	106,0%
- Lakossági hitelek	92.499	118.290	124.028	134,1%	104,9%
- Egyéb hitelek	262	168	113	43,1%	67,3%
- Refinanszírozott hitelek	148.441	233.249	238.498	160,7%	102,3%
- Értékpapírok	2.709	3.435	2.957	109,2%	86,1%
- Bankközi	7.491	18.949	30.946	413,1%	163,3%
Saját eszközök és befektetések	1.100	803	868	78,9%	108,1%
Egyéb eszközök	2.515	2.842	6.515	259,0%	229,2%
Eszközök összesen	(β)255.017	(β)377.735	(β)403.925	158,4%	106,9%
Kamatozó források	232.984	345.393	364.455	156,4%	105,5%
- Jelzáloglevelek	232.484	345.393	361.898	155,7%	104,8%
- Bankközi hitel	500	0	2.557	511,4%	-
Egyéb források	11.201	17.449	22.141	197,7%	126,9%
Saját tőke és céltartalékok	10.832	14.893	17.329	160,0%	116,4%
Források összesen	(β)255.017	(β)377.735	(β)403.925	158,4%	106,9%

Kamatozó eszközök

A kamatozó eszközök 2004. szeptember 30-ra 396.542 millió Ft-ra **(β)** nőttek, ez 2003 azonos időszakához mérten 57,7%-os **(π)**, az előző negyedév végéhez képest 6,0%-os **(π)** növekedést jelent. A **refinanszírozott hitelek állománya** 12 hónap alatt 60,7%-kal **(π)**, az utóbbi 3 hónapban azonban már csupán 2,3%-kal **(π)** emelkedett. A **lakossági hitelek** – amelyeket a Bank saját kirendeltségein, ügynökhálózatán és konzorciális partnerei segítségével értékesít – állománya az elmúlt év szeptemberéhez képest 34,1%-kal, 2004 első félévéhez képest pedig 4,9%-kal növekedett, s 2004. szeptember 30-án 124.028 millió Ft-ot tett ki. A lakossági hitelek a nettó kamatozó eszközök 31,3%-át tették ki a harmadik negyedév végén.

A **jelzáloghitelek állománya** 2004. szeptember 30-án együttesen 362.639 millió Ft **(β)** volt, 50,3%-kal **(π)** magasabb, mint az egy évvel ezelőtti és 3,1%-kal haladja meg az első félév végi állomány nagyságát.

A **bankközi kihelyezések állománya** 2003. szeptember 30-án 7.491 millió Ft-ot **(β)**, míg 2004. szeptember 30-án 30.946 millió Ft-ot **(β)** tett ki. A Bank **értékpapír állományának**

⁷ MSZSZ szerinti konszolidált adatok

értéke 2003. szeptember 30-án 2.709 millió Ft **(β)**, 2004. szeptember 30-án hasonló nagyságrendű (2.957 millió Ft **(β)**) volt.

Saját eszközök

A **tárgyi eszközök és immateriális javak** állománya 2004. szeptember 30-án 868 millió **(β)** forintot tett ki. Ez 2003 azonos időszakához képest 15,8%-os **(π)**, 2004. első félévéhez képest pedig 8,1%-os **(π)** növekedést jelent. A Bank saját eszközei kizárólag banküzemi célt szolgálnak.

A Bank saját eszközei között 2003. III. negyedévének végén még szerepelt 350 millió **(β)** forintnyi saját részvény, amely azóta értékesítésre került, így ez év szeptemberében már nem szerepel az eszközportfólióban.

Kamatozó források

A kamatozó források összege 2004. szeptember 30-án csaknem teljes egészében (99,3%-ban) a Bank által kibocsátott, a jelzáloghitelek hosszú távú finanszírozását biztosító jelzáloglevél-állományból állt. A III. negyedév végén fennálló 2.557 millió **(β)** forintos bankközi állomány marginális szerepet játszott a kamatozó források között.

A Bank által kibocsátott **jelzáloglevelek** szeptember 30-i állománya 361.898 millió Ft **(β)** volt, ami az előző év azonos időszakához képest 55,7%-os **(π)**, a 2004. június 30-i állományhoz képest pedig 4,8%-os **(π)** növekedést jelent. A 2004. év első félévének végéhez mért állományváltozást döntő részben a 100 millió eurós nemzetközi kibocsátású jelzáloglevél, kisebb mértékben a 7.996 millió forintos összegű jelzáloglevél-visszavásárlás és 200 millió forintos tőketörlesztés eredményezte. **2004 harmadik negyedévében** a Bank által **forgalomba hozott jelzáloglevelek össznévértéke 25.005 millió Ft-ot **(β)** tett ki.**

Jelzáloglevél fedezetek

A Bank által kibocsátott jelzáloglevelek fedezetéül szolgáló eszközök, a **rendes fedezetek** értéke 2004. szeptember 30-án 698,0 milliárd Ft volt **(β)** (362,0 milliárd Ft tőke + 336,0 milliárd Ft kamat), mely a 2004. június 30-hoz képest 3,2%-os **(π)**, míg az előző év azonos időszakához képest 62,2%-os **(π)** növekedést jelent.

Saját tőke

A Bank **saját tőkéjének** 2004. szeptember 30-i értéke 17.334 millió Ft **(β)**, az egy évvel ezelőtti 10.831 millió Ft-hoz **(β)** képest 60,0%-kal, a 2004. II. negyedév végi 14.891 millió Ft-hoz **(β)** képest pedig 16,3%-kal **(π)** növekedett.

Mérlegen kívüli tételek

A Bank a mérlegen kívüli tételeknél a függő kötelezettségek között jellemzően a már szerződött, de még nem folyósított hitelek összegét tartja nyilván. A jövőbeni kötelezettségek legjelentősebb tételei a származékos piaci ügyletek. Itt a már korábban is meglévő fedezeti jellegű kamatswap mellett a harmadik negyedévben megjelentek a deviza swapok. A deviza swapok közül a leglényegesebb a 2004 júliusában kibocsátott 100 millió eurós **(β)** jelzáloglevélhez kapcsolódó fedezeti ügylet.

7.4 AZ FHB FÖLDHITEL ÉS JELZÁLOGBANK RT. IFRS SZERINTI PÉNZÜGYI JELENTÉSEINEK ELEMZÉSE

Eredményszerkezet⁸

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2003. III. n.év (VII-IX.hó) (β)	2004. II. n.év (IV-VI.hó) (β)	2004. III. n.év (VII-IX.hó) (β)	2004. III. / 2003. III.	2004. III. / 2004. II.
Nettó kamatjövedelem	2.845	3.612	4.172	146,6%	115,5%
Nettó díj- és jutalékkülönbözet	-244	92	63	-	68,9%
Értékpapírok/devizaműveletek eredménye	36	78	-70	-	-
Egyéb működési bevételek és ráfordítások	344	100	110	32,0%	109,8%
Működési nyereség	2.981	3.883	4.276	143,4%	110,1%
Hitelezési veszteségek	15	-51	-51	-	99,4%
Működési költségek	-1.366	-1.660	-1.302	95,3%	78,4%
Adózás előtti nyereség	1.630	2.172	2.922	179,3%	134,6%
Nyereségadó	-293	-351	-456	155,4%	130,1%
Éves nyereség	1.337	1.821	2.466	184,5%	135,4%

A Bank 2004. III. negyedében 2.466 millió (β) forintnyi konszolidált, IFRS szerinti nettó eredményt ért el, amely 84,5%-kal (π) haladta meg a tavaly július-szeptember közötti időszak nyereségét, s több mint egyharmaddal volt magasabb az idei második negyedéves eredménynél.

A harmadik negyedév során 12.656 millió (β) forintos kamatbevétel (a 2003. évi hasonló időszakénak 174,4%-a) és 8.483 millió (β) forintos kamatráfordítás (a tavalyi 192,3%-a) egyenlegeként adódott a 4.172 millió (β) forintos nettó kamatjövedelem, amely a működési nyereség 97,6%-át (π) (a bázisidőszakénál 22, a 2004. II. negyedévinél 46 bázisponttal többet) tette ki a III. negyedévben.

A díj- és jutalékbevételek és ráfordítások egyenlegeként a Bank az utóbbi három hónap alatt 63 millió forintos pozitív eredményt ért el, szemben a tavalyi időszak csaknem negyedmilliárd forintos veszteségével. Az értékpapírok és devizaműveletek a harmadik negyedben 70 millió (β) forintos negatívumot okoztak, a jelzáloglevelek árfolyamvesztesége miatt.

A működési költség 1.302 millió (β) forint volt az év harmadik negyedében, a 2003. III. negyedévinél 4,7 százalékponttal (π) kevesebb, az idei második negyedévinek pedig alig négyötödét (78,4%-át) adta. A bérjellegű költségek az előző év azonos időszaki adatánál 5,4%-kal (π) magasabbak, míg az előző negyedévhez képest 30,9%-kal (π) csökkentek.

⁸ IFRS szerinti nem auditált, konszolidált adatok

Mérlegszerkezet⁹

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2003.09.30. (β)	2004.06.30. (α)	2004.09.30. (β)	2004.09.30. / 2003.09.30.	2004.09.30./ 2004.06.30.
Készpénz	9	2	1	16,0%	72,0%
MNB-vel szembeni követelések	4.083	6.724	22.593	553,3%	336,0%
Bankközi kihelyezések	3.493	12.459	8.953	256,4%	71,9%
Eladási célú értékpapírok	2.737	3.504	3.000	109,6%	85,6%
Refinanszírozott jelzáloghitelek	148.442	233.249	238.498	160,7%	102,3%
Hitelek	93.608	119.341	125.069	133,6%	104,8%
Tárgyi eszközök	750	800	866	115,5%	108,2%
Egyéb eszközök	775	848	4.212	543,3%	496,6%
Eszközök összesen	253.897	376.927	403.193	158,8%	107,0%
Kötelezettségek összesen	243.782	362.499	386.329	158,5%	106,6%
- Bankközi felvételek	500	0	2.557	511,3%	-
- Jelzáloglevelek	233.436	346.326	362.672	155,4%	104,7%
- Egyéb kötelezettségek	9.845	16.173	21.101	214,3%	130,5%
Részvényesi vagyon	10.115	14.428	16.863	166,7%	116,9%
- Jegyzett tőke	6.600	6.600	6.600	100,0%	100,0%
- Visszavásárolt saját részvény	350	0	0	0,0%	-
- Árszió	1.146	1.709	1.709	149,2%	100,0%
- Általános tartalék	309	782	1.025	332,1%	131,0%
- Cash-flow hedge tartalék	0	0	-31	0	-
- Felhalmozott vagyon	2.411	5.336	7.560	313,6%	141,7%
Források összesen	253.897	376.927	403.193	158,8%	107,0%

A Bank 2004. szeptember 30-i konszolidált, IFRS szerinti mérlegfőösszege 403.193 millió (β) forint volt, amely 149.296 millió forinttal, 58,8%-kal (π) haladja meg a tavalyi III. negyedév végét, és 26.265 millió forinttal, 7,0%-kal (π) nagyobb a 2004. június 30-i mérlegfőösszeznél. A tavalyi bázisidőszakhoz képest a növekmény 51,3%-át a hitelállomány növekedése generálta, a bankközi és MNB-kihelyezések súlya az eszkozemelkedésben 16,1% volt. A III. negyedévi bővülés kétötödét (41,8%-át) a saját és a refinanszírozott hitelek állományának növekedése, 47,0%-át a likvid pénzeszközök állományának emelkedése teszi ki. Az eladási célú értékpapírok 510 millió Ft államkötvényt (β), 2.488 millió Ft (β) diszkont kincstárjegyet és 2 millió Ft (β) MNB diszkontkötvényt tartalmaztak 2004. szeptember 30-án. A tárgyi eszközök növekedését elsősorban a Bank informatikai beruházásai határozzák meg.

Forrásoldalon a mérlegfőösszeg utóbbi negyedévi bővülését csaknem kétharmad részben a jelzáloglevél-állomány növekedése jelentette, míg a tavalyi bázisidőszakhoz képest ez az elem a növekmény 86,6%-át (π) tette ki. A jelzáloglevél-állomány 94%-a fix kamatozású, a tőzsdén jegyzett jelzáloglevelek a teljes állomány 59,7%-át teszik ki.

⁹ IFRS szerinti nem auditált, konszolidált adatok

8. A JELZÁLOGLEVÉL FEDEZETI RENDSZERE ÉS BIZTONSÁGA

8.1 FEDEZETI KÖVETELMÉNYEK

A Jelzálogtvörvény 14.§-a rendelkezik a jelzáloglevelek fedezetéről. 14.§. (1) szerint „A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel.” Ezt a követelményt a 14.§ (2) bek. értelmében úgy kell teljesíteni, hogy

- a) a fedezetként figyelembe vett tőkekövetelések értékvesztéssel csökkentett együttes értékének meg kell haladnia a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének 100 %-át,
- b) a fedezetként figyelembe vett, értékvesztéssel csökkentett tőkére járó kamat együttes értékének meg kell haladnia a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékére jutó kamatának 100%-át.”

8.2 A VAGYONELLENŐR SZEREPE

- Fedezetek meglétének ellenőrzése

A Jelzálogtvörvény a 16.§-ban és a 17.§-ban foglalkozik a Vagyonellenőr megbízásával és annak tevékenységével. A Vagyonellenőr a Befektetők (Jelzáloglevél tulajdonosok) védelmében cselekszik. Folyamatosan ellenőrzi a jelzáloglevelek előírás szerinti fedezetének mindenkori meglétét, a Jelzáloglevelek rendes fedezetéül szolgáló zálogtárgyak és azok hitelbiztosítéki értékének, továbbá a pótfedezeteknek a nyilvántartásba való bejegyzését, valamint a fedezeti eszközök nyilvántartásból való törlését. A megbízása érvényességéhez a PSZÁF engedélye szükséges. Az FHB Rt. Vagyonellenőre a világ vezető könyvvizsgáló társaságai közé tartozó PricewaterhouseCoopers Kft.

- Arányossági követelmények meglétének ellenőrzése

Az összesített fedezet-nyilvántartás a forgalomban levő és még nem törlesztett jelzáloglevelek, a jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító zálogtárgyak, valamint a rendes és pótfedezeti értékek naprakész és állományi szinten összegzett adatait tartalmazza. Az összesített lejáratú nyilvántartás a forgalomba levő és még nem törlesztett jelzáloglevelekhez kapcsolódó kötelezettségek, valamint a rendes és pótfedezetként megjelölt hitelkövetelések havi bontású adatait tartalmazza.

A Vagyonellenőr a Jelzáloglevélen igazolja a törvényi előírás szerinti fedezet meglétét, ennek hiányában a kibocsátott értékpapír nem Jelzáloglevél.

8.3 A FEDEZETEK ÉRTÉKELÉSE

A fedezetértékelésről a Jelzálogtvörvény, a Hitelintézeti törvény, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendeletek módszertani előírásai, valamint az FHB Rt. fedezetértékelési szabályzata rendelkeznek. Ezek figyelembe vételével a fedezet értékelés fő feladatai:

- a fedezet elfogadhatóságának jogi előminősítése, (főszabályként csak terheletlen ingatlant fogad el a Bank),
- az ingatlanérték hosszú távú állandóságából fakadó kockázatok értékelése,
- az ingatlan mobilizálhatóságának időigénye,
- a hitelbiztosítéki érték meghatározása.

8.4 A FEDEZETEK NYILVÁNTARTÁSA

Törvényi előírás alapján a Jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító jelzálogtárgyakról, a rendes és a pótfedezet értékéről az FHB Rt. fedezet-nyilvántartást vezet. Az FHB Rt. hatályos Fedezet-nyilvántartási Szabályzatát a PSZÁF hagyta jóvá (határozatszám: 345/1998), a Vagyonellenőr pedig auditálta. Az FHB Rt. fedezet-nyilvántartásának kimutatásai állományi szinten és egyedileg regisztrálják a jelzáloglevelek fedezeteinek aktualizált adatait. Az állományi szintű kimutatások célja a jelzáloglevelek jogszabályban előírt fedezettségének és az arányossági követelmények betartásának az ellenőrzése.

8.5 A JELZÁLOGLEVÉL TULAJDONOS BIZTOS HELYE A HITELEZŐK RANGSORÁBAN

A Jelzálogtörvény külön fejezetben rendelkezik a fizetéseképtelenség esetére irányadó szabályokról az alábbiak szerint:

„20. § (1) Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat a (2)-(3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Jelzálog-hitelintézet felszámolása esetén - a felszámolási költségek kiegyenlítését követően - kizárólag a Jelzáloglevél tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel.

a) a fedezet-nyilvántartásba bejegyzett rendes és pótfedezet, valamint

b) a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a jelzáloglevelek alapján keletkező követelések a) pont szerinti fedezettel nem biztosított hányadának kiegészítésére szolgál.

(3) Ha a jelzáloglevelekből eredő követelések fedezetére a jelzálog-hitelintézet teljes vagyona nem elegendő, a jelzáloglevelek tulajdonosai követelésarányosan kerülnek kielégítésre.”

E rendelkezés alapján a Bank esetleges fizetéseképtelensége esetére vonatkozólag az alábbi megállapítások tehetők:

- A Jelzáloglevél tulajdonosokat a felszámolás során a Bank minden más hitelezőjét megelőzően kell kifizetni. E ranghely olyan erős, hogy a más hitelezők által esetlegesen kikötött egyéb jogi biztosítékokat is érvénytelenné teszi a Jelzáloglevél tulajdonosokkal szemben. Kizárólag a felszámolás költségei fizethetők ki a Jelzáloglevél tulajdonosokat megelőzően.
- A Jelzáloglevél tulajdonosok részére történő kifizetés forrását a törvény nem csak a rendes- és pótfedezetek kizárólagos felhasználásában jelöli meg, hanem ennél lényegesen szélesebben. Így gyakorlatilag a Bank valamennyi eszköze elsősorban a Jelzáloglevél vásárlóinak követelését garantálja.

- A jelzáloghitelt felvevő adós felszámolása igen szűk körben érintheti a Jelzáloglevél tulajdonosait még abban az esetben is, ha a Bankot felszámolják. Ha ez bekövetkezne, és a Jelzáloglevél tulajdonost olyan hitelköveteléssel elégítenék ki a Bank felszámolása során, melynek adósa felszámolási eljárás alatt áll vagy a futamidő alatt ilyen eljárás alá kerül, a Jelzáloglevél tulajdonost megilletik mindazok a jogok, melyek az eredetileg hitelt nyújtó Bankot megillették. Eszerint a követelés mögött kötelezően ingatlanra alapított jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom áll, hiszen a folyósítás a jelzálogjog bejegyzéséig meg sem történhet. Ha pedig jelzálogjog biztosítja a követelést, az 1991 évi XL. törvény a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról 57. §. (1) bekezdésében meghatározott kielégítési rangsor alapján a második helyen (un. „b” kategóriában), vagyis a felszámolási költségeket követően kerül kifizetésre az összeg. Az általános szabályok szerint e ranghelyet érintő esetleges korlátozó körülmények az alábbiak:¹⁰
- Ha a jelzálogjogot a felszámolási eljárás megindításának időpontja előtt 6 hónapon belül jegyezte be a földhivatal, ez a kielégítési rangsor elvész és a követelés hátrébb sorolódik („f” kategória általában);
- Ha a jelzáloggal érintett ingatlanon több jelzálogjog áll és mindezek a felszámolásban érvényesített követelést biztosítanak, az egymás közötti sorrendet a jelzálogjogok alapításának időpontja dönti el (ranghely szabálya). Az FHB Rt. által elfogadott főszabály szerint ezért kikötés az első ranghelyű jelzálogjog;
- A kielégítési elsőbbség csak az adott zálogtárgy erejéig áll fenn, vagyis ha az adott ingatlant a felszámolásban eladták és a befolyó vételárat – a felszámolási költségek levonása után – szétosztva a hitelező(k)nek még mindig marad követelése, e maradék követelés az „f” kategóriában kerül (vagy nem kerül) kifizetésre.
- Amennyiben az FHB Rt. felszámolás alá kerül és a fentebb felsorolt fedezetek még mindig nem elegendők a Jelzáloglevél tulajdonosok jogos követeléseinek kielégítésére, akkor a törvény szerint a Bank vagyonának (likvid eszközeinek) értékesítéséből befolyó összegek is a Jelzáloglevél tulajdonosokat illetik.

8.6 A JELZÁLOGLEVÉL SPECIÁLIS STÁTUSZA

Az e fejezetben kifejtetteket összefoglalva az alábbiakban felsorolásra kerül azon hat alappillér, melyen a Jelzáloglevél különös erőssége és biztonsága nyugszik:

A fedezeti rendszer

A Jelzáloglevél rendes fedezetét a részletes és szigorú jogszabályi előírások alapján meghatározott hitelbiztosítéki értékkel korrigált jelzáloghitelek és visszavásárlási vételárkövetelések biztosítják – fedezetként csak minden egyes jelzáloghitel/visszavásárlási vételár azon mértéke vehető figyelembe, mely a hitelbiztosítéki érték 60%-át nem haladja meg. A jelzáloghitellel egyidejűleg, jogszabályon alapuló állami készfizető kezesség biztosítékával nyújtott hitelrész, mint kapcsolódó kölcsönrész, ugyancsak rendes fedezeti eszközként vehető figyelembe. Rendes fedezet hiánya esetén kötelező pótfedezet igénybe vétele, mely kizárólag államilag garantált eszköz (pl. állampapír, állami hitel) lehet.

¹⁰ Ezen esetek elkerülését is szolgálják a „Kockázati tényezők” alfejezetben közölt banki Kockázatkezelési módszerek.

Szigorú fedezeti arányok

A fedezetek közül a pótfedezet a működés harmadik évétől kezdve legfeljebb 20%-ot tehet ki, a Jelzáloglevél refinanszírozási limit pedig hitelenként legfeljebb a hitelbiztosítéki érték 60%-a.

Független Vagyonellenőr

A fedezetek nyilvántartásba vételét, mindenkori állományát és a Jelzáloglevél Kibocsátást a Befektetők védelmére kijelölt független Vagyonellenőr folyamatosan felügyeli és ellenőrzi.

Kielégítési elsőbbség

A Jelzáloglevél tulajdonosok az előző pontokban leírt módon elsőbbséget élveznek a Bank egyéb hitelezőivel szemben.

Kiemelt PSZÁF felügyelet

A Jelzálogtörvény alapján a PSZÁF a jelzálog-hitelintézetnél köteles évente átfogó helyszíni ellenőrzést tartani.

Fokozott nyilvánosság

A jelzálog-hitelintézet negyedévenként köteles a nyilvánosságot tájékoztatni a forgalomban lévő jelzáloglevelek és a rendelkezésre álló fedezetek értékéről.

9. RIZIKÓ TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZAT KEZELÉS

Tájékoztató célja, hogy minél realisabb képet adjon a Kibocsátóról a potenciális Befektetők számára. Az alábbiakban kiemelten foglalkozunk a Jelzáloglevélbe történő befektetés főbb lehetséges kockázataival:

9.1 RIZIKÓ TÉNYEZŐK

A magyar gazdaság helyzetéből fakadó kockázati tényezők

- Mérete és nyitottsága következtében a magyar gazdaság jelentősen kitett a nemzetközi, elsősorban az európai folyamatoknak. Romló belső és külső mérleg adatok miatt a mindenkori kormány megszorító intézkedésekre kényszerülhet. Nem lehet továbbá kizárni a mindenkori kormány részéről olyan gazdaságpolitikai, költségvetési vagy monetáris intézkedést hozzon, amely kedvezőtlenül befolyásolhatja az FHB Rt. jövedelmezőségét.
- A nemzetközi tendenciák gyorsan és erőteljesen megjelennek a hazai kamatlábak, tőzsdei és pénzpiaci árfolyamok változásában. Ezek a változások jelentősen befolyásolják a Bank forrásszerzésének lehetőségeit és feltételeit. A lehetőségek kiszélesítésének és a tőkepiaci kockázati kitettség mérséklése érdekében döntött úgy a Bank, hogy 2003-tól a nemzetközi piacokon való jelzáloglevél-kibocsátást is elindítja.
- Az FHB tevékenységére és működésének eredményességére erős befolyással van a makrogazdasági helyzet alakulása és a magyar gazdaság hazai és nemzetközi megítélése. A makrogazdasági helyzet egyrészt – a lakosság jövedelmi viszonyain keresztül – meghatározza a kihelyezhető lakáshitelek nagyságát és a portfólió minőségének alakulását. Másrészt a költségvetési- és folyó fizetési mérleg hiánya, az infláció, a kamatszínvonal és a forint-árfolyam befolyással van a jelzáloglevél-kibocsátásra, a jelzáloglevelek iránti keresletre, így Bank forrásköltségére s végső soron jövedelmezőségére.
- Egy esetleges kedvezőtlen ingatlanpiaci tendencia esetén megnövekedhet a jelzáloglevelekhez szükséges fedezetek pótlási igénye.
- Az Európai Unióhoz való csatlakozással, a fejlettebb pénzügyi rendszerbe való integrálódás során az FHB Rt.-nek várhatóan új kihívásokkal kell szembenéznie.
- A magyar gazdaság EU-konvergenciája (forint árfolyam, kamatok) bár középtávon viszonylag jól prognosztizálható, kockázatokat rejt magában, hiszen az alkalmazkodás alakulásának pontos lefutása, annak intenzitása és volatilitása nem kiszámítható.
- Az ezen Tájékoztató keretében kibocsátott jelzáloglevelek max. 15 éves lejáratúak. Valószínűsíthető, hogy még ezen időtartamon belül bevezetésre kerül az euró és a jelzáloglevelek utolsó kifizetései már másik pénznemben, a jövőben megállapított forint-euró árfolyamon átszámított értékű euróban kerül sor.

Ágazati szintű kockázati tényezők

Szabályozási kockázat:

- A jogszabályi környezethez kapcsolódó jelentős kockázatot a lakástámogatási rendelet módosítása jelentheti. A 2003-as év folyamán két jelentős változtatás is történt, amely a hitelek iránti keresletet és így a Bank működését és jövedelmezőségét befolyásolta. A jogszabályok változásának hatását a Bank folyamatosan figyelemmel kíséri, a jövedelmezőségre és a pénzügyi tervekre való rövid és hosszú távú hatását modellezi.

Piaci verseny:

- A lakossági lakáshitelezési piac sok szereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarékpénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók), s a jelzálogbankok piacán is erős verseny folyik. Az EU csatlakozással a külföldi bankok magyarországi szolgáltatásnyújtása könnyebbé vált, így elképzelhető, hogy a lakáshitelezési piac szereplőinek száma tovább nő.
- A Bank saját értékesítési hálózata a piac más szereplőihöz képest szűkebb. Ennek ellensúlyozására széles körű ügynöki hálózatot épített ki. A saját hitelezési tevékenységet a Bank kiegészíti a refinanszírozási tevékenységgel. Az itt jelentkező kockázat elsősorban a Bank refinanszírozási körének megtartásában, illetve a refinanszírozási piaci verseny erősödésében rejlik.

Az FHB Rt.-re jellemző kockázati tényezők

- Az FHB Rt. – a törvényi korlátok miatt – ügyfelei részére nem vezethet számlát. A számlavezetéssel automatikusan rendelkezésre álló közvetlen ügyfél-információkat más forrásból kell megszereznie. Az FHB Rt. szerződést kötött a bankközi információs rendszert működtető Bankközi Informatika Szolgáltató Rt.-vel és egyéb szervezetekkel az ügyfél esetleges fizetési késedelmével kapcsolatos mihamarabbi tájékoztatás megszerzése céljából.
- Likviditási kockázat: jóllehet az FHB Rt. eszközeinek és forrásainak a szerkezetét a kibocsátandó jelzáloglevelek strukturálásával összhangba lehet hozni, de nincs biztosíték arra, hogy a lejáratú megfelelés minden adott időpontban fennáll. A kamatkörnyezet volatilitása esetén megnő az előtörlesztések iránti igény. A likviditásmenedzselés alapvető célja, hogy kiszűrje az ebből fakadó kockázatokat.
- Forrásmegújítási kockázat: az FHB Rt. 1 és 5 éves kamatperiódusú eszközeinek lejáratú jellemzően 5-20 év, a forrásoké pedig 5-15 év, egyes periódusokban nagyobb volumenű forrásmegújító kibocsátásokra van szükség. Ezen jövőbeli kibocsátások kockázatsökkentő technikáját a Bank kidolgozta.
- Kamatkockázat: Az FHB jelzálogbanki tevékenységéből, illetve a speciális törvényi szabályozásból eredően a hazai bankrendszeren belül sajátos eszköz–forrás szerkezettel rendelkezik. Az ügyfélhitelek hosszúlejáratúak, jellemzően annuitásosak, 1- és 5 éves kamatperiódussal, ill. a támogatott hitelek többségének esetén árazódási kikötésekkel rendelkeznek, a források pedig nagyrészt hosszúlejáratú tőkepiaci források fix kamatozással.
- Előtörlesztési kockázat: A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló hatályos törvény értelmében a jelzáloghitelek előtörlesztése – vagyis a kölcsönszerződésben rögzített esedékességeket megelőző teljes vagy részleges visszafizetés – megtiltható. Előtörlesztés elfogadása esetén a lejárat előtti visszafizetésekor a jelzálog-hitelintézet elmaradt hasznát jogosult érvényesíteni. Az FHB a törvényi rendelkezések figyelembe vételével meghatározott feltételekkel biztosítja az előtörlesztés lehetőségét ügyfelei részére. A hosszúlejáratú jelzáloghitelezés és a jellemzően fix kamattal kibocsátott jelzáloglevelek mellett a kamatok csökkenése növeli az előtörlesztésből fakadó kockázatot.
- Devizaárfolyam kockázat: A Bank devizaalapú hitelezési tevékenységénél a hitelkockázatot a követelés és az ügyfél jövedelem jellemző devizaneme, valamint a fedezet értékesítésének devizaneme közötti eltérés növeli. A deviza hitelezés és a devizában történő forrásszerzés nem feltétlenül jelenti a bank követeléseinek és kötelezettségeinek azonos devizanemben való fennállását.

- Az FHB Rt.-nek nincs olyan peres ügye, amelynek a perértéke meghaladná a Bank alaptőkéjének 10%-át.
- Az FHB Rt. köztartozásai: A Banknak jelen Tájékoztató elkészítésekor jogerős határozat alapján társadalombiztosítási, valamint adótartozása nincs.

9.2 KOCKÁZAT KEZELÉS

A hitelkockázat kezelése

Adósminősítés

Az FHB Rt. kockázat- és kötelezettségvállalásait megelőzően vizsgálja leendő partnerei hitel-visszafizető képességét és készségét, továbbá a fedezetül felajánlott ingatlanok értékét és mobilizálhatóságát. A Bank egyszerű és komplex adósminősítést végez az ügyfeleinél, s 1-5 osztályba sorolja a hitelkérelmezőket, részükre hitellimitet állapít meg. A hitelképesség mérésére „scoring rendszert” alakított ki és alkalmaz a Bank. A nyújtható hitel nagyságát így összességében az ügyfél adósminősítésének fokozata, a részére megállapított maximális hitellimit, illetve az ingatlan hitelbiztosítéki értéke határozza meg. Devizahitelezéskor a nyújtható hitel összegének megállapításakor figyelembe veszi a devizaárfolyam változásából fakadó kockázatot.

Kintlévőség minősítés

A Bank kintlévőségeinek minősítésekor a belső szabályzatai és a törvényi szabályozás által előírt minősítési osztályokat és céltartalék-képzési határokat alkalmazza.

A minősítési osztályok és a hozzájuk tartozó céltartalék-képzési határok a következők.

„A” problémamentes 0%

Problémamentes a kintlévőség abban az esetben, ha dokumentálhatóan valószínűsíthető a megtérülése és a Banknak veszteséggel nem kell számolnia, vagy a tőke-, illetve kamattörlesztésnél, vagy egyéb törlesztési kötelezettségnél a 15 napot, lakossági hitelek esetében a 30 napot nem haladja meg.

„B” külön figyelendő 0-10%

Külön figyelendő kategóriába kell besorolni a kintlévőséget, befektetést és a mérlegen kívül vállalt kötelezettséget, ha veszteség a minősítés időpontjában még nem valószínűsíthető, de a Bank olyan információ birtokába került, amely következtében az adott kockázatvállalás az általánostól eltérő kezelést igényel. Ebbe a kategóriába tartozhatnak azok a tételek is, amelyek a hitel típusa, az adós személye vagy a kapcsolódó egyéb feltételek következtében külön kezelést igényelnek, de a minősítés időpontjában konkrét, veszteségre utaló tényező nem jelentkezett.

„C” átlag alatti 11-30%

Átlag alattinak kell minősíteni a kintlévőséget, befektetést és a mérlegen kívül vállalt kötelezettséget, ha a rendelkezésre álló információk alapján a szokásosnál magasabb kockázatnak minősül, illetve a minősítés időpontjában bizonytalan mértékű tőke-, vagy tőke jellegű veszteség valószínűsíthető.

„D” kétes 31-70%

Kétesnek kell minősíteni azt a kintlévőséget, befektetést és a mérlegen kívül vállalt kötelezettséget, amely esetében egyértelműen megállapítható, hogy a Banknak veszteséget okoz, de a veszteség mértéke a minősítés időpontjában még nem ismert; illetve a törlesztési késedelem tartós (90 napot meghaladó) vagy rendszeres, illetve a peresített követeléseket is.

„E” rossz 71-100%k

Rossznak kell minősíteni a kintlévőséget, befektetést és a mérlegen kívül vállalt kötelezettséget, ha a keletkező veszteség a kockázatvállalás összegének 70%-át előreláthatóan meghaladja és az adós törlesztési kötelezettségének többszöri felszólítás után sem tesz eleget; vagy ha felszámolási eljárás indult az adós ellen (kivéve azokat a követeléseket, amelyek a felszámolási eljárás során keletkeztek).

A fedezetek minősége

Az FHB Rt. hiteleinek biztosítékeként önállóan forgalomképes, értékét megőrző, per-, igény- és tehermentes ingatlanokra alapított, alapvetően első helyen bejegyzett jelzálogjogot fogad el. A Bank jogosult a biztosítékát képező ingatlanok önálló vagy az ügyféllel közösen való értékesítésére.

A jelzálog-hitelezés biztonságának mindenkor fenntartása érdekében az ingatlanok reális értékelését kulcsfontosságúnak tekinti a Bank. Ennek érdekében a biztosítékkul felajánlott és elfogadott ingatlanok értékelését – a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendeletek módszertani előírásai alapján – eddig saját szervezete által végezte és ennek alátámasztására széles adatbázist hozott létre az illetékhivatalok forgalmi adataira építve. A Bank tevékenységének módosulását követően az FHB Rt. által szerződésben feljogosított külső ingatlanértékelők is részt vesznek az ingatlanértékelésben. Az ingatlanok hitelbiztosítéki értékét azonban továbbra is a Bank saját szakemberei állapítják meg.

Vagyonellenőr

A Bank vagyonellenőre (PriceWaterhouseCoopers Kft.) a jogszabályi előírásokon túlmenően az általa kiválasztott esetekben az FHB Rt. értékelőjének a munkáját felülvizsgálja, illetve szűrőpróba-szerű értékelési felülvizsgálatot végez.

Szigorú belső szabályozás

A Bank a hitelbiztosítéki értékek megállapítását és a jelzáloglevelek mögött meglévő rendes- és pótfedezet nyilvántartását a Felügyelet által jóváhagyott szigorú belső szabályzatok alapján végzi.

A kamat kockázat kezelése

A Bank kamatkockázata a következő tényezőkből ered:

- A hitelek folyósítása és a jelzáloglevelek kibocsátása között eltelt időszak tőke- és pénzpiaci változásai.

- A hitelek és a források eltérő kamatperiódusa és átárazódása.
- Újrabefektetési kockázat, azaz a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újrabefektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat közötti eltérés.
- Az annuitásos hitelek és a jelzáloglevelek eltérő törlesztési üteme.
- Az eszközök és források eltérő lejáratú struktúrája.

A kamatkockázatot elsősorban a természetes hedge-re törekedve a források és eszközök lejáratú struktúrájának közelítésével, az átárazódási periódusok megfeleltetésével, a fix és változó eszközök és források közötti lehetséges eltérés limitálásával kezeli az FHB Rt. Egyre fontosabbá válik azonban a portfólió szintű kamatkockázat-kezelés és a fedezeti céllal kötött derivatív eszközök, így swapok alkalmazása, amihez a Bank az elmúlt évben több, kiváló minőségű nemzetközi pénzintézettel is ISDA megállapodásokat kötött.

A Bank napi rendszerességgel figyeli a likviditást jellemző kiemelt mutatókat, a likvid eszközök arányát, a lejáratú jelzáloglevelek arányát és a lejáratú jelzáloglevelek lefedettségi arányát. A havi rendszerességű elemzés kiterjed a lejáratú fedezettségi limitek, a különböző lejáratú sávokban előforduló lejáratú mismatch-ek figyelésére.

A likviditási kockázat kezelése

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Bank likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratú megfeleltetése révén biztosíthatja. Ugyanakkor a mindenkori fizetőképesség biztosítása mellett a banki jövedelmezőség érdekében limitekkel szabályozott mértékű lejáratú transzformációt alkalmaz.

A lejáratú összhang eltérés kezelése

Az előrejelzett likviditási hiány kiegyenlítését annak bekövetkezési időpontjára – az elsődleges likvid eszközökkel való kiegyenlítés mellett – az FHB Rt. újabb jelzáloglevél sorozatok forgalomba hozatalából befolyó összegekkel kívánja biztosítani. Az e célból kibocsátásra kerülő jelzáloglevél sorozatok kibocsátásához szükséges rendes fedezetek egy része folyamatosan rendelkezésre áll azon hosszúlejáratú jelzáloghitelek formájában, melyek a kifizetési időpontokban tőketörlesztő jelzáloglevelek mögül felszabadulnak. Az új jelzáloglevél sorozatok további rendes fedezetét a hitelezés révén generált rendes fedezeti állomány növekménye képezi.

Az előtörlesztési kockázat kezelése

A Bank - a rendkívüli előtörlesztés eseteit kivéve - az előtörlesztést feltételekhez és díj megfizetéséhez köti. A díj alkalmazása mérsékli az előtörlesztés kockázatát.

Devizaárfolyam kockázat kezelése

A bank követelése és kötelezettsége eltérő devizaneme miatt jelentkező kockázatot üzletpolitikai szándéka szerint alacsony szinten kívánja tartani. A kockázat megfelelő szinten tartása érdekében pozíciós limitet állít fel a bank, amelynek betartását folyamatosan figyeli.

A kockázat fedezéséhez származtatott instrumentumokat (swap) is használ.

10. ADÓZÁS

A jelen összefoglaló a Tájékoztató elkészítésének időpontjában hatályos adótörvényeken alapul és nem célja a különböző adónemekkel kapcsolatos rendelkezések átfogó részletezése vagy a magyar adórendszer részletes bemutatása. Ennek megfelelően az alábbiakban foglaltak általános tájékoztatási céllal készültek és nem tekinthetők sem jogi, sem adótanácsadásnak egyetlen belföldi vagy külföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonos tekintetében sem. Minden befektetni szándékozónak ajánlott saját adószakértőjének tanácsát kérnie a Jelzáloglevelek megszerzésével, tulajdonlásával, átruházásával, valamint az általános adózási feltételekkel kapcsolatban. A Jelzáloglevél tulajdonosoknak figyelembe kell venniük, hogy az adójogszabályok időről időre megváltozhatnak.

A belföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása

A belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél tulajdonosok esetében a nyilvánosan forgalomba hozott Jelzáloglevelek kamatából származó jövedelem után az adó mértéke 0 százalék.

Amennyiben a Jelzáloglevél tulajdonos a társasági adó alanya és kamatjövedelemre jogosult, a kamatjövedelem kapott kamatnak minősül és a Jelzáloglevél tulajdonos adózás előtti eredményét növelve társasági adóalapjának része. A társasági adó pozitív alapja a Társaság adótörvény általános szabályai szerint 2004. Január elsejétől 16 százalékos kulccsal adózik.

A külföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása

A külföldi magánszemélyek és gazdálkodó szervezetek, amennyiben Magyarország és az adott állam között van kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény, vagy viszonyosság, akkor annak figyelembevételével adóznak. Amennyiben nincs egyezmény, illetve viszonyosság a két állam között, akkor a külföldi magánszemélyek a belföldi magánszemélyekre vonatkozó szabályok szerint adóznak, a külföldi gazdálkodó szervezetek egyezmény, illetve viszonyosság hiányában is saját államuk szabályai szerint adóznak.

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél tulajdonosok számára a nyilvánosan forgalomba hozott Jelzáloglevelek esetében Magyarországról származó kamatjövedelme után az adó mértéke 0 százalék.

A társasági adótörvény hatálya alá tartozó külföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonos részére kifizetett kamat, amennyiben a Jelzáloglevél tulajdonos nem természetes személy Magyarországon nem esik adófizetési kötelezettség alá.

A külföldi magánszemélyek, illetve gazdálkodó szervezetek a jegyzések, ill. aukciós ajánlatok benyújtásakor és a kamatfizetéskor kötelesek külföldi illetőségüket igazolni.

III. RÉSZ: A PROGRAM ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS FELTÉTELEI

11. A KIBOCSÁTÁSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÁSA

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. mint kibocsátó („Kibocsátó”) a jelen Tájékoztatóban leírt kibocsátási program („Kibocsátási Program”) hatálya alatt időről-időre forint alapú Jelzálogleveleket hoz forgalomba a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. A Kibocsátási Program hatálya alá tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes feltételeit a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) Kibocsátási Melléklet tartalmazza. A jelen Kibocsátási Program hatálya alatt mindenkor forgalomba hozott, de le nem járt Jelzáloglevelek össznévértéke a 220.000.000.000 Ft-ot (azaz Kettőszázhúszmilliárd forintot) nem haladhatja meg,

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra, hogy a Kibocsátási Program keretében a teljes 220 milliárd forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket hoz forgalomba.

Az egy Sorozatban, illetve Részletben forgalomba hozott dematerializált Jelzáloglevelek adatait a Tpt 7.§ (2) bekezdésében meghatározott, értékpapírnak nem minősülő Okirat tartalmazza. Az Okiratot a Kibocsátó a Tpt. 9. § (1) bekezdésének megfelelően a Központi Értékpapírszámlavezetőnél helyezi letétbe.

A Kibocsátó kezdeményezheti a Kibocsátási Program hatálya alá tartozó nyilvános forgalomba hozatali eljárás keretében forgalomba hozott egyes Sorozatok és Részletek bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére („BÉT”), vagy más értéktőzsdére. A Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára vonatkozó Kibocsátási Melléklet határozza meg, hogy az adott Jelzáloglevelek a BÉT-re, vagy más értéktőzsdére bevezetésre kerülnek-e.

A jelen fejezet a Kibocsátási Program feltételeiről nyújt tájékoztatást és a Kibocsátási Programba tartozó egyes Sorozatok és Részletek tekintetében tartalmaz általános információkat. Az alábbi összefoglalás a jelen Tájékoztató egyéb vonatkozó részeivel együtt értelmezendő.

Kibocsátó: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság (1132 Budapest, Váci út 20).

Kibocsátási megnevezése: **Program** FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. 2005-2006 Kibocsátási Programja

A Kibocsátási eljárata: **Program** A Kibocsátási Programra adott felügyeleti jóváhagyástól számított két évig érvényes.

Forgalmazók: CIB Bank Rt. (1027 Budapest, Medve u. 4-14.), ConCorde Értékpapír Rt. (1123 Budapest, Alkotás utca 50.), Dresdner (Hungaria) Bank Rt. (1132 Budapest Váci út 20.), Erste Bank Befektetési Rt. (1075 Budapest Madách I. út 13-15.), Magyar Külkereskedelmi Bank Rt. (1056 Budapest, Váci utca 38.), Raiffeisen Bank Rt. (1054 Budapest, Akadémia u. 6.)

Fizető Bank: ING Bank Rt. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/b)

Felhatalmazás: Az FHB Rt. Igazgatósága az 53/2004. (12.15.) számú, a 10/2005. (01.28), továbbá az Eszköz-Forrás

Bizottságának 111/2004. (11.30) határozatával felhatalmazást adott az FHB Rt. 2005-2006 Kibocsátási Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint az első Részletbe tartozó Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára és a további sorozatok tőzsdei bevezetésének kezdeményezésére.

Kibocsátási Pénzneme:	Program	A Kibocsátási Program keretében a Forint alapú Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára kerülhet sor.
Kibocsátási Keretösszege:	Program	220.000.000.000,-Ft (Kettőszázhúszmilliárd forint), - a jelen Kibocsátási Program alapján forgalomba hozott, de le nem járt jelzáloglevelek össznévértéke alapján – vagy a vagy a Kibocsátási Program keretösszegének a Kibocsátó döntésének megfelelően megemelt összege, amelyre vonatkozóan a Kibocsátó a hatáskörrel rendelkező hatóság jóváhagyását megszerezte.
Jelzáloglevelek hozatala:	forgalomba	A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan a jelen Tájékoztató és a vonatkozó Kibocsátási Melléklet feltételei szerint.
Forgalomba Dokumentumok:	Hozatali	A Kibocsátási Program feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közlése a forgalomba hozott értékpapír befektetői számára a magyar jogszabályok szerint kötelező, és amely a Felügyelet számára benyújtásra kerül, a jelen Tájékoztató tartalmazza. Az adott Sorozat/Részlet nyilvános Forgalomba hozatalánál eljáró Vezető Forgalmazó Tpt. 40. § (1) bekezdése szerinti, Kibocsátási Mellékletben foglalt felelősségvállaló nyilatkozata vonatkozik az ilyen információkra is.
További hozatalok:	forgalomba	A Kibocsátási Program alapján történő bármely további nyilvános forgalomba hozatalhoz a Kibocsátási Program ideje alatt nem szükséges a Felügyelet engedélye. Ilyen további nyilvános forgalomba hozatal esetén a Kibocsátó a Tpt. 31. § (3) bekezdésével összhangban az adott forgalomba hozatal kezdő napját legalább három munkanappal megelőzően a forgalomba hozatal egyedi adatait tartalmazó Kibocsátási Melléklet benyújtásával a Felügyeletet tájékoztatja, és a Kibocsátási Mellékletet nyilvánosságra hozza.
A forgalomba hozatal módja:		A jelen Kibocsátási Program keretében a Jelzáloglevelek nyilvánosan hozhatók forgalomba. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás (Tpt. 48. §.), vagy aukciós eljárás (Tpt. 49. §.), folyamatos forgalomba hozatal (Tpt. 50. §.), vagy adagolt kibocsátás (Tpt. 51. §.) útján.

- Aukció:** A Tpt.49 §.-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól. A jelen Kibocsátási Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek aukciós eljárásának szabályait, az aukciós vételi ajánlatok benyújtásának és azok elfogadásának feltételeit, valamint az allokáció szabályait a Kibocsátási Melléklet tartalmazza.
- Jegyzés:** A Tpt.48 §.-a rendelkezik a jegyzési eljárás általános szabályairól. A jelen Kibocsátási Program keretében forgalomba hozandó Jelzáloglevelek jegyzési eljárásának szabályait, a jegyzési ajánlatok benyújtásának és azok elfogadásának feltételeit, valamint az allokáció szabályait a Kibocsátási Melléklet tartalmazza.
- Forgalomba hozatali ár:** A Jelzáloglevelek névértéken, névérték alatti vagy a névértéket meghaladó áron kerülhetnek forgalomba hozatalra.
- A Jelzáloglevelek Jellege:** A Jelzáloglevelek a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, a Jht. 14. §-a szerinti fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása, vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20. § és 21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek.
- Jelzáloglevelek típusa:** A Jelzálogleveleket névre szólóan lehet forgalomba hozni.
- Jelzáloglevelek megjelenési formája:** A Jelzáloglevelek dematerializált értékpapírok. A vonatkozó Kibocsátási Mellékletben foglaltakkal összhangban a névre szóló dematerializált Jelzálogleveleket tartalmazó, a Tpt 7. §-a szerint kiállított Okiratot a Tpt. 9. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban a Központi Értékpapírszámla Vezetőjénél helyezik letétbe, és az mindaddig letétben marad, amíg az adott Részletben, illetve Sorozatban forgalomba hozott Jelzáloglevelek tulajdonosainak a Jelzálogleveleken alapuló fizetési igényei kielégítésre nem kerülnek.
- A Jelzáloglevelek futamideje:** Az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével, a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott (30 nap és 20 év között) valamely időtartam.
- A Jelzáloglevelek névértéke:** A Jelzáloglevelek névértéke a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben kerül meghatározásra, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok kötelező érvényű rendelkezéseit.

Kamatozás:		A Jelzáloglevelek lehetnek Fix Kamatozású Jelzáloglevelek, Változó kamatozású Jelzáloglevelek, Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek, Diszkont Jelzáloglevelek a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározottak szerint.
Fix Jelzáloglevelek:	Kamatozású	A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatlába vagy az összecszerűen megadott kamatösszeg a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben előre meghatározásra kerül. Az éves szinten értendő kamatláb alapján számított, vagy az előre összecszerűen megadott kamatösszeg utólag, a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott időpontban vagy időpontokban fizetendő.
Változó Jelzáloglevelek:	Kamatozású	A Változó Kamatozású Jelzáloglevelek kamata a Kibocsátó által valamely nyilvánosan elérhető és a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott referencia kamatláb alapul vételével kerül kiszámításra. Az így kiszámított kamatláb éves szinten értendő. A kamatláb alapján számított kamatösszeg utólag, a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott időpontban vagy időpontokban fizetendő.
Indexált Jelzáloglevelek:	Kamatozású	Az Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamata valamely index és /vagy képlet vagy valamely értékpapír, deviza vagy szabványosított tőzsdei termék árfolyamváltozása, illetve hozamváltozása vagy egyéb tényezők alapján számítandó a vonatkozó Kibocsátási Melléklet rendelkezései szerint.
Diszkont Jelzáloglevelek:		A Diszkont Jelzáloglevelek a névértéküknél alacsonyabb áron kerülnek forgalomba hozatalra és a bennük foglalt követelés csak késedelmes törlesztés esetén kamatozik.
Változó Jelzáloglevelekre és az Indexált Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozó egyéb rendelkezések:	Kamatozású	A vonatkozó Kibocsátási Melléklet rendelkezési szerint.
Kamatperiódusok Kamatok:	és	A Jelzáloglevelekre vonatkozó kamatperiódusok és az alkalmazandó kamatok, illetve kamatlábak Sorozatonként változhatnak, de adott Sorozatra vonatkozóan a kamatmegállapítás módja állandó. A kamatperiódusokra és a kamatokra vonatkozó információkat a vonatkozó Kibocsátási Melléklet tartalmazza.
Visszaváltás:		A Jelzáloglevelek lejáratkor egy összegben, vagy a futamidő alatt részletekben, névértéken, vagy a felett válthatók vissza a Kibocsátó döntése alapján a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározottak szerint. A

Jelzáloglevelek lejárat előtti visszaváltására vonatkozó információkat a vonatkozó Kibocsátási Melléklet tartalmazza. A visszaváltott Jelzáloglevelek érvénytelenítésre kerülnek, nem hozhatók újra forgalomba.

Vásárlás:

A Kibocsátó a tőkepiacon jogosult bármilyen áron Jelzálogleveleket vásárolni. Az ilyen vásárlások nyílt piacon történnek, oly módon, hogy a Kibocsátó nyilvános tájékoztatást tesz közzé, melyben értesíti a befektetőket a vásárlás feltételeiről. Az ilyen Jelzálogleveleket a Kibocsátó a Jht. 13.§ (3) bekezdése szerint nem hozhatja újra forgalomba. Az ilyen jelzáloglevelek forgalomból kivontnak minősülnek és azok fedezetét a Kibocsátó nem köteles biztosítani.

Elszámolási nap:

A vonatkozó Kibocsátási Mellékletben a Jelzáloglevél forgalomba hozatalból származó bevételek elszámolására kijelölt nap.

Értéknapi:

A vonatkozó Kibocsátási Mellékletben kijelölt nap, amelyen a Központi Értékpapírszámlavezető az aktuálisan forgalomba hozott Jelzálogleveleket a központi értékpapírszámlán keletkezteti.

Keletkeztetés napja:

Ld. Értéknapi.

Értékpapír-számla:

A dematerializált értékpapírokról és a hozzá kapcsolódó jogokról az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.

A befizetés módja:

A forgalomba hozatal során Jelzáloglevelet vásárló befektetők a Jelzáloglevelek vételárát a Forgalmazóknak a Kibocsátási Mellékletben meghatározott bankszámlájára való készpénzes befizetéssel vagy átutalással teljesíthetik. A befektetők a megvásárolt Jelzálogleveleknek az elfogadott aukciós vásárlási ajánlatán/jegyzési íven szereplő vételárát az ajánlati/jegyzési ív benyújtásával egyidejűleg kötelesek megfizetni, vagy a Forgalmazókkal kötött külön megállapodás rendelkezései szerint (amennyiben van ilyen) úgy, hogy legkésőbb a Kibocsátási Mellékletben megjelölt elszámolás napján a Forgalmazók megjelölt bankszámláján jóváírásra kerüljön. A ki nem elégített, csak részben kielégített, illetőleg az érvénytelen ajánlatokhoz/jegyzésekhez kapcsolódóan teljesített befizetések, valamint a befizetett összegeknek az ajánlati/jegyzési íven szereplő összeget meghaladó részének visszafizetésére a Kibocsátási Mellékletben meghatározott határideig, maximum 15 napon belül levonásmentesen kerül sor átutalással az ajánlati/jegyzési

íven feltüntetett bankszámlaszámra.

A befizetett összeg:

Amennyiben az ajánlati/jegyzési íven jelzett összeg és a beérkezett összeg különbözik, a következők szerint kell eljárni. Ha a befizetett összeg kevesebb, mint a jegyzési íven jelzett összeg, abban az esetben a befizetett összeg tekintendő mérvadónak, amennyiben a befizetett összeg több mint az ajánlati/jegyzési íven szereplő, akkor a különbség öt napon belül levonásmentesen visszatérítésre kerül.

Visszatérítés:

Amennyiben a forgalomba hozatal a Tpt. 42. § (1) hatálya alá eső ok folytán hiúsul meg, a már befizetett összegeket a Kibocsátó hét napon belül kamatfizetési kötelezettség és levonás nélkül visszafizeti.

Központi Értékpapírszámla Vezetője:

KELER Rt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.) vagy jogutódja.

Elszámolási Rendszer /Elszámolóház:

A Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Rt. („KELER”), vagy jogutódja, illetve bármely Részlettel kapcsolatban a Kibocsátó, a vonatkozó Vezető Forgalmazók által a hatályos jogszabályokkal összhangban a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározható más elszámolási rendszer.

Adózás:

A Jelzáloglevél-tulajdonosoknak teljesítendő kifizetések a mindenkor alkalmazandó pénzügyi vagy más jogszabályokkal és egyéb rendelkezésekkel összhangban történnek. A Kibocsátó és a Fizető Bank nem fog pótlólagos kifizetést teljesíteni abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek alapján teljesítendő kifizetésekből a kifizetőnek adót vagy más összeget kell levonnia. A Kibocsátó és a Fizető Bank a hatályos jogszabályok értelmében nem felelős a Jelzáloglevél-tulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben semmilyen díjért, költségért, veszteségért vagy kiadásért, amely az ilyen kamat és tőke kifizetésekkel kapcsolatban keletkezik vagy a kifizetésekből ered, illetve a Kibocsátó és a Fizető Bank nem érvényesíthet a Jelzáloglevél tulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben ilyen díjat, költséget, veszteséget vagy kiadást. Jelen Tájékoztató II. részének 10. Fejezete információkat tartalmaz a Jelzáloglevelekből származó kamatjövedelem adózására vonatkozó hatályos rendelkezésekről.

Hirdetmények:

A nyilvánosan forgalomba hozott Jelzáloglevelekkel kapcsolatos valamennyi, a Befektetők részére szóló értesítés akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha az a Tpt. 37.§., (5) bekezdése szerint Magyarországon egy országos napilapban (a Kibocsátó mindenkor

hirdetményeit megjelentető napilapban, amely jelenleg a Magyar Hírlap című napilap), és egy, a Felügyelet által kiadott vagy a Felügyelet által ilyennek elismert, a tőkepiac szereplőitől származó hivatalos információk megjelentetését végző nyilvános elektronikus adattovábbítási és tárolási rendszeren (jelenleg a www.magyartokepiac.hu) közzétételre került. A Kibocsátónak biztosítania kell, hogy a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett vagy bevezetendő Jelzáloglevelek esetében az értesítések a BÉT szabályainak és előírásainak megfelelő módon a tőzsde www.bet.hu című honlapján is közzétételre kerüljenek. Az más értéktőzsdére való esetleges bevezetéssel kapcsolatos közzétételi előírásokat az adott Kibocsátási Melléklet írja le.

Irányadó Jog és Illetékesség: A Jelzáloglevelekre a magyar jog az irányadó. A Kibocsátási Programmal kapcsolatban vagy abból eredően keletkező bármely jogvita eldöntésében a Tpt. 376. §-ban meghatározott Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróóság az illetékes, kivéve a Tpt. 207. § (2) bekezdése szerinti illetékességet.

Minősítés: A jelen Tájékoztató lezárásának időpontjában Kibocsátó által forgalomba hozott jelzálogleveleket a Moody's A1-es kategóriába sorolta.

Tőzsdei Bevezetés: A vonatkozó Kibocsátási Melléklet rendelkezéseivel összhangban a Kibocsátó kérelmezheti bármely nyilvánosan forgalomba hozott Sorozat Jelzáloglevélnek a BÉT-re, illetve más értéktőzsdére való bevezetését. A Vezető Forgalmazó köteles a tőzsdei bevezetéshez kapcsolódó feladatokat a jogszabályoknak és a BÉT, illetve az adott értéktőzsde tőzsdei szabályzatának megfelelően ellátni

Kétoldalú árjegyzés: Amennyiben a Kibocsátási Melléklet úgy rendelkezik, a Forgalmazó(k) a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott módon, az ott megjelölt informatikai rendszer megfelelő oldalán eladási és vételi árat jegyeznek az egy Sorozatban vagy Részletben nyilvánosan forgalomba hozott Jelzáloglevél sorozat tekintetében.

Értékesítési Korlátozások: A Jelzálogleveleket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően lehet értékesíteni belföldi magánszemélyek, jogi személyek és intézményi befektetők, valamint külföldi magánszemélyek, jogi személyek és intézményi befektetők részére akár külföldön, akár Magyarországon. Valamely az adott Sorozatba tartozó Részlet során forgalomba hozott Jelzáloglevelekre vonatkozó

értékesítési korlátozásokat a vonatkozó Kibocsátási Melléklet tartalmazza. A Jelzáloglevelek a másodlagos piacon a vonatkozó és hatályos magyar jogszabályok alapján jogi korlátozás nélkül értékesíthetők.

12. JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

Az alábbiak a Jelzáloglevelek feltételeit tartalmazzák, amelyek Jelzáloglevél-feltételek minden egyes Okirat (meghatározását lásd az alábbiakban) részét képezik. Az egyes Sorozat(ok)/Részlet(ek) forgalomba hozatalára vonatkozó Kibocsátási Melléklet egyéb feltételeket is megállapíthat. A jelen jelzáloglevél-feltételektől eltérő vagy azokkal összhangban nem álló ilyen egyéb feltételek a vonatkozó sorozatokhoz tartozó Jelzáloglevelek tekintetében a jelen Jelzáloglevél-feltételek helyébe lépnek, illetve módosítják azokat. A jelen Program Tájékoztató ismerteti a Kibocsátási Mellékletekben feltüntethető feltételeket. A Kibocsátási Mellékletek fogják meghatározni, hogy ezen feltételek közül melyek vonatkoznak az adott Jelzáloglevél sorozatra.

A „**Jelzáloglevelek**”-re történő hivatkozáson a továbbiakban az egyes Sorozatba tartozó Jelzáloglevelek forintban kifejezett Névértéke értendő.

A jelen szövegben a „**Részlet**” olyan Jelzálogleveleket jelent, amelyek valamennyi tekintetben (a tőzsdei bevezetést is beleértve) azonos típusúak, azonos jogokat testesítenek meg és azonos a forgalomba hozatali napjuk. A „**Sorozat**” olyan Részletek összessége, amelyek (a) kifejezetten egy sorozatot alkotnak, valamint (b) valamennyi tekintetben (a tőzsdei bevezetést is beleértve) azonosak kivéve a Kibocsátási Napjukat, a Kamatszámítás Kezdőnapjukat és/vagy a Forgalomba Hozatali Árukat.

A Kibocsátó Forgalmazói Megállapodást (időről időre módosított és/vagy kiegészített és/vagy újra megállapított feltételekkel, a „**Forgalmazói Konzorciális Megállapodás**”) kötött, amely a Kibocsátó, a CIB Bank Rt. (1027 Budapest, Medve u. 4-14.), ConCorde Értékpapír Rt. (1123 Budapest, Alkotás utca 50.), Dresdner Bank Rt. (1132 Budapest Váci út 20.), Erste Bank Befektetési Rt. (1075 Budapest Madách I. út 13-15.), Magyar Külkereskedelmi Bank Rt. (1056 Budapest, Váci utca 38.), Raiffeisen Bank Rt. (1054 Budapest, Akadémia u. 6.) mint Forgalmazókkal (a „**Forgalmazó**”, amely kifejezés vonatkozik minden jogutód forgalmazóra is) között 2005. január 20. napján jött létre.

A vonatkozó Kibocsátási Melléklet (meghatározását lásd az alábbiakban) példányai az egyes Forgalmazók kijelölt irodájában nyitvatartási időben megtekinthetők, illetve átvehetők.

A Kibocsátó Fizető Banki Megállapodást (időről időre módosított és/vagy kiegészített és/vagy újra megállapított feltételekkel, a „**Fizető Banki Megállapodás**”) kötött, amely a Kibocsátó, az ING Bank Rt. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/b) mint fizető bank és meghatalmazott bank (a „**Fizető Bank**”, amely kifejezés vonatkozik minden jogutód fizető bankra is) között - 2005. január 3. napján jött létre.

A Kibocsátási Mellékletben alkalmazott meghatározások és kifejezések a Jelzáloglevél-feltételekben azonos jelentéssel bírnak, kivéve ha a szövegkörnyezetből más következik, vagy az attól eltérő értelmezésre kifejezett utalás történik.

12.1 A JELZÁLOGLEVELEK TÍPUSA, ELŐÁLLÍTÁSUK MÓDJA, FAJTÁJA ÉS TULAJDONJOGA

(a) A Jelzáloglevelek típusa

A Jelzáloglevelek névre szóló értékpapírok.

(b) A Jelzáloglevelek előállításának módja

A Jelzáloglevelek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra. A Kibocsátó a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „**Tőkepiaci törvény**”) és a jelzáloghitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény értelmében kiállítja, és a Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Rt.-nél illetve annak jogutódjánál (a „**KELER**”) letétbe helyezi a Sorozat adatait tartalmazó – értékpapírnak nem minősülő - okiratot („**Okirat**”). Amennyiben a Kibocsátó a 11. Jelzáloglevél-feltételnek megfelelően újabb Jelzálogleveleket hoz forgalomba vagy a 5(h) Jelzáloglevél-feltétel szerint a jelen Jelzáloglevél Sorozat egy része érvénytelenítésre kerül, akkor az Okirat érvénytelenítésre kerül és ezzel egyidejűleg az újabb Jelzáloglevelek, illetve az esettől függően a Jelzáloglevél Sorozat fennmaradó része adatainak megfelelően módosított új Okirat (az „**új Okirat**”) kerül kiállításra.

A Jelzáloglevélhez tartozó Kibocsátási Melléklet (illetve annak vonatkozó rendelkezései) és a kapcsolódó Okirat vagy új Okirat a jelen Jelzáloglevél-feltételeket (a „Jelzáloglevél-feltételek”) kiegészítik és/vagy hozzájuk képest olyan egyéb feltételeket is meghatározhatnak, amelyek - az általuk meghatározott mértékben, vagy ha a Jelzáloglevél-feltételeknek ellentmondanak – az adott Jelzáloglevél vonatkozásában módosítják a Jelzáloglevél-feltételeket vagy azok helyébe lépnek. A „vonatkozó Kibocsátási Melléklet”-re történő hivatkozás az adott Jelzáloglevélhez készült, illetve az adott Részletre vonatkozó Kibocsátási Melléklet és a kapcsolódó Okirat, (illetve annak vonatkozó) rendelkezéseire utal.

(c) A Jelzáloglevelek fajtái

A Jelzáloglevél lehet Fix Kamatozású Jelzáloglevél, Változó Kamatozású Jelzáloglevél, Diszkont Jelzáloglevél, Rész törlesztéses/Annuitásos Jelzáloglevél, Indexált Kamatozású Jelzáloglevél, vagy az előbbiek bármelyikének kombinációja a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott Kamatszámítási Alaptól függően.

(d) Tulajdonjog, átruházás

A Tőkepiaci törvény 138. § (2) bekezdésének megfelelően a „Jelzáloglevél-tulajdonosra” vagy „Jelzáloglevél-tulajdonosokra” történő hivatkozások a Jelzáloglevelek vonatkozásában azon személyt vagy személyeket jelentik, akiknek az értékpapír-számláján a Jelzálogleveleket nyilvántartják.

A Jelzáloglevelek csak a KELER mindenkori előírásaival és eljárásaival összhangban, az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírással ruházhatók át. A Tőkepiaci törvény 6. § (5) bekezdése értelmében a Jelzáloglevél-tulajdonosok nem kérhetik a dematerializált Jelzáloglevelek nyomdai úton történő előállítását.

(e) A KELER zárva tartásai

Amennyiben a KELER több egymást követő napon (a jogszabályban vagy egyébként meghatározott okból történő munkaszüneti nap esetét kivéve) zárva tartott, vagy a KELER bejelentette, hogy fel kíván hagyni üzleti tevékenységével vagy ezt megtette és nem áll

rendelkezésre jogutód elszámoló rendszer, akkor a Tpt.336.§ (2) bekezdése alapján a PSZÁF kötelezheti tevékenysége folytatására.

(f) A KELER nyilvántartásai

A KELER nyilvántartásai bizonyítják, a Számlavezetők személyét és az egyes Értékpapírszámla-vezetők értékpapírszámláin jóváírt Jelzáloglevelek számát. E célból a KELER által az alábbi tartalommal kibocsátott igazolás:

- (i) annak az Számlavezetőnek a neve, aki részére az igazolást kibocsátja; és
- (ii) a társasági esemény bekövetkezte előtti utolsó olyan nap zárásakor, amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír-transzfereket hajt végre, az Számlavezető értékpapírszámláján jóváírt Jelzáloglevelek össznévértéke

igazolja a KELER nyilvántartásainak tartalmát.

12.2 A JELZÁLOGLEVELEK JELLEGE

A Jelzáloglevelek a Kibocsátó feltétel nélküli, nem alárendelt, a Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.)14.§-a szerinti fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg, amelyek egymással legalább azonos ranghelyen állnak (pari passu). A Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása, vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20. § és 21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek az alábbiak szerint:

Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni (Jht.20§.) azzal az eltéréssel, hogy (2) és (3) bek. szerint a felszámolási költségek kiegyenlítését követően a Fedezet nyilvántartásba bejegyzett Rendesfedezet és Pótfedezet, valamint a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, kizárólag a jelzáloglevél tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel.

Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendesfedezet és Pótfedezetet képező vagyonára, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyonrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon a részére, amely a jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, a követeléseik erejéig kizárólag jelzáloglevél tulajdonosok vezethetnek végrehajtást (Jht.21.§.).

12.3 KAMATOK

(a) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamata

Minden egyes Fix Kamatozású Jelzáloglevél a forgalomban lévő névértéke után a Kamatszámítás Kezdőnapjától (azt is beleértve), éves szinten a Kamatláb(ak) mértékével

számolva kamatozik. A Jelzáloglevél-feltételekben a „**Fix Kamatozási Időszak**” a Kamatfizetési Naptól (vagy a Kamatszámítás Kezdőnapjától) (azt is beleértve) a következő (vagy az első) Kamatfizetési Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszakot jelenti. A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Nap(oko)n és a Lejárat Napján utólag fizetendők.

Ha a kamatot a Fix Kamatozási Időszaktól eltérő időszakra kell számítani, akkor a kamat kiszámításához a Névértéket először a Kamatlábbal, majd a vonatkozó Kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott esetleg tört összeget az adott Meghatározott Pénz nem legközelebbi váltópénzére kell kerekíteni, a váltópénz felét felfelé kerekítve vagy más kerekítési szabályt alkalmazva, ha az irányadó piaci szokások azt úgy rendelik.

Ha a vonatkozó Kibocsátási Melléklet másként nem rendelkezik, az egyes Fix Kamatozási Időszakokat lezáró (de abba nem számító) Kamatfizetési Napon a Fix Kamatozási Időszakra fizetendő kamat **összege a Fix Kamatösszeg** lesz. Ha a vonatkozó Kibocsátási Melléklet úgy rendelkezik, a Kamatfizetési Napon fizetendő kamat összege az abban meghatározott Törédkösszeg lesz.

„**Kamatbázis**” a jelen 3(a) Jelzáloglevél-feltételnek megfelelően számított kamatösszeg tekintetében a következőket jelenti:

- (i) ha a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben a „Tényleges/Tényleges (ISMA)¹¹” szerepel:
 - (A) azon Jelzáloglevelek esetében, ahol a legutóbbi Kamatfizetési Naptól (vagy ha ilyen nincs, a Kamatszámítás Kezdőnapjától) (azt is beleértve) a vonatkozó kifizetési napig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban (a „**Kamatozó Időszak**”) a napok száma egyenlő vagy kevesebb mint azon Kamatbázis Megállapítási Időszak napjainak száma, amelynek során a Kamatozó Időszak véget ér: a Kamatozó Időszak napjainak száma osztva (1) a Kamatbázis Megállapítási Időszak napjai számának és (2) az egy naptári évben előforduló (a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott) Kamatbázis Megállapítási Napok számának szorzatával; vagy
 - (B) azon Jelzáloglevelek esetében, ahol a Kamatozó Időszak hosszabb, mint az a Kamatbázis Megállapítási Időszak, amely alatt a Kamatozó Időszak véget ér, a következők összege:
 - (1) a Kamatozó Időszak azon napjainak száma, amelyek azon Kamatbázis Megállapítási Időszakra esnek, melyben a Kamatozó Időszak kezdődik, osztva (x) az ezen Kamatbázis Megállapítási Időszak napjai számának és (y) az egy naptári évben előforduló Kamatbázis Megállapítási Napok számának szorzatával; és
 - (2) a Kamatozó Időszak azon napjainak száma, amelyek a következő Kamatbázis Megállapítási Időszakra esnek, osztva (x) az ezen Kamatbázis Megállapítási Időszak napjai számának és (y) az egy

naptári évben előforduló Kamatbázis Megállapítási Napok számának szorzatával;

- (ii) ha a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben a „30/360” szerepel, a legutóbbi Kamatfizetési Naptól (vagy, ha ilyen nincs, a Kamatszámítás Kezdőnapjától) (azt is beleértve) a vonatkozó kifizetési napig (de azt nem beleértve) terjedő időszak napjainak száma (ezen napok számát 360 napos év és tizenkét 30 napos hónap alapul vételével számítva) osztva 360-nal.

A Jelzáloglevél-feltételekben a:

Kamatbázis Megállapítási Időszak” minden egyes, a Kamatbázis Megállapítási Naptól azt is beleértve) a következő Kamatbázis Megállapítási Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszak. Amennyiben akár a Kamatszámítás Kezdőnapja, akár az utolsó Kamatfizetési Nap nem Kamatbázis Megállapítási Nap, akkor az azt a napot megelőző első Kamatbázis Megállapítási Napon kezdődő és az azt a napot követő első Kamatbázis Megállapítási Napon végződő a Kamat Megállapítási Időszak.

Váltópénz” Magyarországon egy Forint.

- (b) **A Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és az Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek kamatai**

(i) ***Kamatfizetési Napok***

Minden egyes Változó Kamatozású Jelzáloglevél és Indexált Kamatozású Jelzáloglevél a forgalomban levő névértéke után a Kamatszámítás Kezdőnapjától (azt is beleértve) kamatozik. A kamat utólag fizetendő:

- (A) minden évben a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben kijelölt Meghatározott Kamatfizetési Nap(ok)on; vagy
- (B) amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben nincs(enek) Meghatározott Kamatfizetési Nap(ok) kijelölve, úgy minden olyan napon (minden ilyen nap minden egyes Meghatározott Kamatfizetési Nappal együtt egyenként „***Kamatfizetési Nap***”), amely a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben Meghatározott Időszakként megszabott számú hónappal vagy más időszakokkal esik a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve - az első Kamatfizetési Nap esetében -, a Kamatszámítás Kezdőnapja után.

A kamatot minden egyes Kamatfizetési Időszakra kell fizetni (amely kifejezés a Jelzáloglevél-feltételek alapján a Kamatfizetési Naptól (vagy a Kamatszámítás Kezdőnapjától) (azt is beleértve) a következő (vagy az első) Kamatfizetési Napig (de azt nem beleértve) tartó időszakot jelenti).

Amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben Munkanap Szabály került meghatározásra és (x) a kérdéses naptári hónapban nincsen olyan nap, amely szám szerint megfelelne valamely Kamatfizetési Napnak, vagy (y) valamely Kamatfizetési Nap egyébként olyan napra esne, amely nem Munkanap, akkor, ha a Munkanap Szabály:

- (1) Változó Kamatláb Munkanap Szabály, akkor minden olyan esetben, amikor a Meghatározott Időszakok a 3.(b)(i)(B) Jelzáloglevél-feltételnek megfelelően kerültek rögzítésre a Kamatfizetés Napja (i) a

fenti (x) esetben az illető hónap utolsó Munkanapja lesz és az alábbi (B) pont szerinti rendelkezések *mutatis mutandis* alkalmazandók; vagy (ii) a fenti (y) esetben a kamatfizetést el kell halasztani a következő olyan napra, amely Munkanap, hacsak az nem esik a következő naptári hónapra, amely esetben (A) a Kamatfizetés Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra és (B) minden azt követő Kamatfizetés Napja azon hónap utolsó Munkanapja lesz, amely a Meghatározott Időszakkal esik a megelőző Kamatfizetés Napja után; vagy

- (2) Következő Munkanap Szabály, a Kamatfizetés Napját el kell halasztani a legközelebbi olyan napra, amely Munkanap; vagy
- (3) Módosított Következő Munkanap Szabály, a Kamatfizetés Napját el kell halasztani a legközelebbi Munkanapra, kivéve, ha az így a következő naptári hónapra esne, ebben az esetben a Kamatfizetés Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra; vagy
- (4) Megelőző Munkanap Szabály, a Kamatfizetési Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra.

A Jelzáloglevél-feltételekben „**Munkanap**” olyan napot jelent, amely egyszerre:

- (A) olyan nap, amelyen Magyarországon a kereskedelmi bankok és devizapiacok fizetési műveleteket végeznek és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára (ideértve a deviza-kereskedelmet és deviza-betét ügyleteket)
- (B) olyan nap, amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre
- (C) olyan nap ami a Kibocsátónál nem bankszünnap.

(ii) Kamatláb

A Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és az Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek után mindenkor fizetendő Kamatláb a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározottak szerint kerül meghatározásra.

(A) ISDA kamatmeghatározás Változó Kamatozású Jelzáloglevelek esetében

Ahol az a Kamatláb meghatározás módjaként az ISDA Meghatározás szerepel a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben, a Kamatláb minden egyes Kamatfizetési Időszak tekintetében a vonatkozó ISDA Kamatláb plusz/minusz (ahogy a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben szerepel) a Kamatfelár (ha van ilyen) lesz. A jelen (A) albekezdésben az egy Kamatfizetési Időszakra vonatkozó „**ISDA Kamatláb (ISDA Rate)**” egyenlő azzal a Változó Kamatlábbal, amelyet a Fizető Bank határozna meg, ha Számítást végző Megbízottként járna el egy, a 2000-es ISDA Definíciókat (amelyeket az International Swaps and Derivatives Association, Inc. adott közre, azoknak az első Sorozat/Részlet Kibocsátási Napján hatályos formájában) (a „**2000-es ISDA Definíciók (2000 ISDA Definitions)**”) tartalmazó [kamatláb]-swap ügyletben és amelyben:

- (1) a Referenciakamat megegyezik a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározottakkal;

- (2) a Megjelölt Lejárat a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott időszak; és
- (3) az érintett Kamatváltozási Nap vagy (i) az adott Kamatfizetési Időszak első napja, ha a vonatkozó Referenciakamat a budapesti bankközi kamatlábon („**BUBOR**”) vagy a londoni bankközi kamatlábon („**LIBOR**”) vagy a euró-zónabeli bankközi kamatlábon („**EURIBOR**”) alapszik, (ii) minden más esetben, ahogyan azt a vonatkozó Kibocsátási Melléklet meghatározta.

A jelen (A) albekezdésben a „Változó Kamatláb (Floating Rate)”, a „Számítást végző Megbízott (Calculation Agent)”, a „Referenciakamat (Floating Rate Option)”, a „Megjelölt Lejárat (Designated Maturity)” és a „Kamatváltozási Nap (Reset Date)” kifejezések a 2000-es ISDA Definíciókban meghatározott jelentéssel bírnak.

(B) *Változó Kamatozású Jelzáloglevelek kamatmeghatározása „Képernyőoldal” alapján*

Ahol a vonatkozó Kibocsátási Melléklet a Kamatláb meghatározásának módjaként a Hírügynökségi Oldal alapján történő kamatmeghatározást írja elő, ott az egyes Kamatfizetési Időszakokra számított Kamatláb az alábbi szabályok megtartása mellett a következő lehet: a Referenciakamatlábként (amely éves mértékben, százalékban kerül kifejezésre)

- (1) ajánlott kamatláb; vagy
- (2) ajánlott kamatlábak számtani középértéke (ha szükséges, az ajánlott kamatláb tizedesjegyeinek megfelelő számú tizedes helyiértékre kerekítve a kerekítés általános szabályai szerint),

amely Referenciakamatláb a Vonatkozó Hírügynökségi Oldalon a Kamatmeghatározás Napján a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben megadott adat, plusz vagy mínusz (a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben megadottak szerint) a Kamatfelár (ha van), a Fizető Bank meghatározása szerint. Ha a Vonatkozó Hírügynökségi Oldalon öt vagy több ajánlott kamatláb található, a legmagasabbat (vagy, ha a legmagasabból egynél több ajánlat van, csak az egyiket) és a legalacsonyabbat (vagy, ha a legalacsonyabból egynél több ajánlat van, csak az egyiket) az Fizető Banknak figyelmen kívül kell hagynia az ajánlott kamatláb számtani középértékének meghatározása szempontjából (a fentiek szerint kerekítve).

A Vonatkozó Hírügynökségi Oldal egy adott információ szolgáltatási rendszer (beleértve, de nem kizárólag a Reuter Monitor Money Rate Service-t („Reuters”) és a Bloomberg News Service-t („Bloomberg”) bármely oldala, szekciója, rovata, oszlopa vagy egyéb része, miként azt referencia kamatláb szolgáltatása céljából meghatározhatják, vagy azon egyéb oldal, szekció, rovat, oszlop vagy más rész, amely az illet felválthatja az adott, vagy más információ szolgáltató rendszerben. Mindenesetben azzal a kikötéssel, hogy ezeket olyan személy vagy szervezet jelölheti meg, aki vagy amely támogatja ezeknek az információknak a feltüntetését abból a célból, hogy a referencia kamatlábhoz hasonló kamatláb vagy árfolyam jelenjen meg.

A Fizető Banki Megállapodás rendelkezik a Kamatláb megállapításának módjáról, amennyiben a fenti időpontban a Vonatkozó Hírügynökségi Oldal nem hozzáférhető, vagy ha azon nem jelenik meg ajánlott kamatláb ((1)-es bekezdés) vagy kevesebb, mint három ajánlat jelenik meg ((2)-es bekezdés).

Ha a Változó Kamatozású Jelzáloglevelekre a vonatkozó Kibocsátási Melléklet a BUBOR-tól, a LIBOR-tól vagy az EURIBOR-tól különböző Referenciakamatot határoz meg, akkor az ilyen Jelzáloglevelekre vonatkozó Kamatlábat a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben leírtak szerint kell meghatározni.

(iii) *Minimális és/vagy Maximális Kamatláb*

Amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Melléklet valamely Kamatfizetési Időszakra Minimális Kamatlábat ír elő, és ha a fenti (ii) bekezdés szerint az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb alacsonyabb, mint a Minimális Kamatláb, akkor a Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Minimális Kamatláb lesz.

Amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Melléklet valamely Kamatfizetési Időszakra Maximális Kamatlábat ír elő, és ha a fenti (ii) bekezdés szerint az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb magasabb, mint a Maximális Kamatláb, akkor a Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Maximális Kamatláb lesz.

(iv) *A Kamatláb meghatározása és a Kamatösszegek kiszámítása*

A Változó Kamatozású Jelzáloglevelek esetén a Fizető Bank és az Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek esetén a Számítást végző Megbízott a Kamatláb meghatározására megszabott időpontot követően a lehető legrövidebb időn belül meghatározza a vonatkozó Kamatfizetési Időszakra irányadó Kamatlábat. Az Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek esetén miután a Számítást végző Megbízott meghatározta a vonatkozó Kamatfizetési Időszakra irányadó Kamatlábat, arról a lehető legrövidebb időn belül értesíti a Fizető Bankot.

A Fizető Bank kiszámítja az egyes Névértékű Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő kamat összegét (a „Kamatösszeg”). Minden Kamatösszeg kiszámításához a Névértéket először a Kamatlábbal, majd az irányadó Kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott esetleg tört összeget a kerekítési szabályok szerint egész forintra kell kerekíteni.

A „Kamatbázis” a jelen 3.(b) Jelzáloglevél-feltétel szerint számított kamatösszeg vonatkozásában a következőképpen értelmezendő:

- (A) amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Melléklet „Tényleges/365” vagy „**Tényleges/Tényleges**” számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel (vagy, ha az adott Kamatfizetési Időszak valamely része szökőévre esik, úgy (A) a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számának és 366-nak a hányadosát és (B) a Kamatfizetési Időszak nem szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számának és 365-nek a hányadosát össze kell adni);
- (B) amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Melléklet „**Tényleges/365 (Fix)**” számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát 365-tel kell elosztani;
- (C) amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Melléklet „**Tényleges/365 (ÁKK)**” számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát (kivéve minden szökőév február 29. napját, ha van ilyen) 365-tel kell elosztani;

- (D) amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Melléklet „**Tényleges/360**” számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát 360-nal kell elosztani;
- (E) amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Melléklet „**30/360**” „**360/360**” vagy „**Kötvény-alapú**” számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol is egy év 12, egyenként 30 napos hónapból áll (kivéve ha (a) a Kamatfizetési Időszak utolsó napja valamely hónap 31. napja, de a Kamatfizetési Időszak kezdete a hónapnak nem a 30. vagy 31. napjára esik, amely esetben az utolsó napot tartalmazó hónapot nem kell 30 naposra lerövidített hónapnak tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapnak tekinteni)); és
- (F) amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Melléklet „**30E/360**” vagy „**Eurókötvény-alapú**” számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol is egy év 12, egyenként 30 napos hónapból áll, tekintet nélkül a Kamatfizetési Időszak első vagy utolsó napjára, kivéve ha az utolsó Kamatfizetési Időszak esetében a Lejárat Napja február hónap utolsó napjára esik, amely esetben a február hónapot nem kell 30 naposra meghosszabbított hónapnak tekinteni).

(v) *Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről*

A Fizető Bank vagy a Számítást végző Megbízott (ha van ilyen) haladéktalanul a Kibocsátó, a KELER, az érintett felügyeleti hatóság, és azon értéktőzsde, amelyre a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek vagy Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek be vannak vezetve, tudomására hozza a Kamatlábat, az egyes Kamatfizetési Időszakokra eső Kamatösszegeket, illetve a megfelelő Kamatfizetési Napokat, és gondoskodik arról, hogy az erre vonatkozó értesítést a meghatározásuk után a lehető leghamarabb, de nem később, mint az azt követő második Munkanapon közzétegyék a 10. Jelzáloglevél-feltétel rendelkezéseinek megfelelően. Számítási hiba esetén az ily módon közzétett Kamatlábat/vagy Kamatösszeget a Kibocsátó utólag, előzetes értesítés nélkül módosíthatja (vagy megfelelő alternatív intézkedéseket tehet kiigazításukra). Minden ilyen módosítást haladéktalanul közölni kell a Kibocsátóval, a KELER-rel, az érintett felügyeleti hatósággal, azon értéktőzsdékkal, amelyekre a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek és Indexált Kamatozású Jelzáloglevelek be vannak vezetve és a Jelzáloglevél-tulajdonosokkal a 10. Jelzáloglevél-feltétel rendelkezései szerint.

(vi) *Végleges igazolások*

Minden egyes, a jelen 3.(b) Jelzáloglevél-feltétel előírásainak értelmében a Fizető Bank, vagy ha van ilyen, a Számítást végző Megbízott által adott, kifejezett, közölt vagy kapott igazolás, közlemény, vélemény, számítás, meghatározás, átvett adat, vagy döntés kötelező érvénnyel bír (kivéve a

szándékos mulasztás, rosszhiszeműség vagy nyilvánvaló tévedés eseteit) a Kibocsátóra, a Fizető Bankra, a Számítást végző Megbízottra (ha van ilyen), a többi Fizető Bankra, és a Jelzáloglevél-tulajdonosok mindegyikére. Kivéve, szándékos mulasztást követ el vagy rosszhiszeműen jár el vagy nyilvánvalóan tévedett, a Számítást végző Megbízott nem tehető felelőssé azért, mert a jelen Jelzáloglevél-feltétel alapján fennálló jogait és döntési jogkörét gyakorolja vagy nem gyakorolja, illetve feladatát elvégzi vagy nem végzi el.

(c) Kamatozás késedelem esetén

Az egyes Jelzáloglevelek (illetve amennyiben egy Jelzáloglevelet csak részben váltanak vissza, úgy annak csak a visszaváltott része) visszaváltásuk napjától kezdve nem kamatoznak (ha kamatozott egyáltalán), kivéve ha a tőke visszafizetését jogellenesen késleltetik vagy megtagadják vagy a Jelzáloglevélből eredő fizetési kötelezettség egyébként nem teljesül. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959 évi IV. törvény (Ptk.) 301. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint kamatozik az alábbi időpontok közül a korábban bekövetkezőig:

- (1) amikor az illető Jelzáloglevél után járó teljes összeg kifizetésre kerül; és
- (2) öt nappal azt követően, hogy a Fizető Bank megkapta a Jelzáloglevelek tekintetében járó teljes összeget és erről a Jelzáloglevél-tulajdonosokat a 10. Jelzáloglevél-feltétel szerint értesítették.

12.4 KIFIZETÉSEK

(a) A fizetés módja

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos fizetések a Fizető Bankon keresztül banki átutalással történnek a KELER vonatkozó, mindenkor hatályos szabályzatával és az alkalmazandó pénzügyi, adózási és egyéb jogszabályok, rendelkezések, így különösen a Központi Értékpapírszámla Vezetője, a BÉT vagy más értéktőzsde (ha alkalmazandó) szabályzata és előírásai figyelembe vételével azon Értékpapírszámlavezetők részére, akiknek a KELER által vezetett értékpapír-számláin - a KELER mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott - Fordulónap (meghatározását lásd az alábbiakban) végén az adott Jelzáloglevelek nyilván vannak tartva. A KELER hatályos szabályzata alapján a Fordulónap, a Kamatfizetési Napot megelőző Harmadik Munkanap) a („**Fordulónap**”). Az esedékes fizetést azon Jelzáloglevél-tulajdonos részére kell teljesíteni, aki a Fordulónapon Jelzáloglevél-tulajdonosnak minősül.

(b) A Fizetési Nap

Bármely Jelzáloglevél vonatkozásában az a nap, amelyen először válik esedékessé bármely tőke- vagy kamatfizetés, (ha a fizetendő összeget a vonatkozó rendelkezésekkel ellentétben tartják vissza vagy utasítják el), amelyen a kintlévő összeget teljes mértékben megfizetik, vagy (ha ez korábban van), amelyre vonatkozóan megfelelő értesítést küldnek a jelzáloglevél tulajdonosoknak vagy a jelen Jelzáloglevél feltételek 10. pontjával összhangban arról, hogy a Jelzáloglevelekről kiállított, Értékpapírszámla igazolásnak a Jelzáloglevél feltételeknek megfelelő további bemutatás esetén az adott fizetést teljesítik, azzal a kikötéssel, hogy az ilyen fizetést ténylegesen teljesítik az ilyen bemutatás alkalmával. Jelen Jelzáloglevél feltételek alkalmazásában:

- (i) a „tőkére” hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglal a Jelzáloglevelekre vonatkozóan fizetendő minden Visszaváltási Összeget és egyéb tőkejellegű összeget, amely a jelen Jelzáloglevél feltételek 4. pontjának, módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő;
- (ii) a „kamatra” hivatkozás úgy tekintendő, hogy az magában foglal a Jelzáloglevelekre vonatkozóan fizetendő minden Kamatösszeget és minden egyéb összeget, amely a jelen Jelzáloglevél feltételek 4. pontjának, módosításának vagy a kiegészítésének megfelelően fizetendő;
- (iii) a „tőke” és a „kamat” úgy tekintendők, hogy magukba foglalnak bármely egyéb összeget, amely jelen Jelzáloglevél feltételek alapján fizetendő.

(c) A tőke és kamatok értelmezése

A Jelzáloglevél-feltételekben a Jelzáloglevelekkel kapcsolatos valamennyi tőkére való hivatkozást úgy kell értelmezni, mint amely - ha alkalmazandó - magában foglalja az alábbiakat:

- (i) a 4. Jelzáloglevél-feltétel szerinti tőke tekintetében fizetendő bármely további összeg;
- (ii) a Jelzáloglevelek Végső Visszaváltási Összegét;
- (iii) a Jelzáloglevelek Lejárat Előtti Visszaváltási Összegét (ha van ilyen);;
- (iv) a Jelzáloglevelek Választott Visszaváltási Összegét (ha van ilyen);
- (v) a Diszkont Jelzáloglevelek esetében a Diszkont Névértéket (meghatározását lásd az alábbiakban);
- (vi) a Rész törlesztéses/annuitásos Jelzáloglevelek esetében a meghatározott Törlesztőrészleteket;
- (vii) a kamaton kívül minden egyéb kifizetést, amelyet a Kibocsátó a Jelzáloglevelek alapján vagy azokra tekintettel teljesít.

A Jelzáloglevél-feltételekben a Jelzáloglevelek kamatára történő utalás magában foglal minden, a 6. Jelzáloglevél-feltétel alapján a kamat tekintetében fizetendő bármely további összeget, ha van ilyen.

„**Diszkont Névérték**” a következő képlet - vagy a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott egyéb módszer - alapján számítandó ki: $RA \times (1 + H)^y$

ahol:

„**RA**” a Referenciaárat jelenti;

„**H**” a tizedes törtként kifejezett Hozamot jelenti; és

„**y**” egy tört szám, amelynek a számlálójában azon napok száma (360 napos évvel számolva, mely tizenkét 30 napos hónapból áll) szerepel, amely az első Részlet

Kibocsátási Napjától (azt is beleértve) a visszaváltásra megjelölt napig (de azt nem beleértve), vagy addig a napig telt el, amikor a Jelzáloglevél lejárttá és visszafizetendővé vált, és amely tört szám nevezőjében 360 szerepel.

(d) A kifizetésekre vonatkozó általános rendelkezések

Kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok jogosultak kifizetésre a Jelzáloglevelek alapján és azok csak a Jelzáloglevél-tulajdonosok részére vagy utasításának megfelelő kifizetéssel válnak teljesítetté. Bármely a KELER nyilvántartásaiban az adott Jelzáloglevelek névértékének bizonyos része tekintetében tulajdonosként nyilvántartott személy csakis, esettől függően, a KELER-hez fordulhat a neki járó, a Kibocsátó által a Jelzáloglevél-tulajdonosok részére vagy utasításának megfelelően így teljesített kifizetésért.

Amennyiben a Jelzáloglevél tulajdonos tekintetében az adó mértékének megállapításához a mindenkor hatályos jogszabály bármilyen igazolásnak, dokumentumnak a Kibocsátóhoz történő benyújtását írja elő, a Kibocsátó a Fizető Bankon keresztül teljesíti a kifizetést a hozzá beérkezett igazolások, dokumentumok alapján. E dokumentumok között kell lennie a Számlavezetők nyilatkozatának az általuk vezetett Értékpapírszámlákon belföldi és külföldi tulajdonban lévő Jelzáloglevél mennyiségéről, valamint a Központi Értékpapírszámla Vezető összesítő jelentésének.

Amennyiben a Jelzáloglevél tulajdonos tekintetében az adó levonását írja elő, a Jelzáloglevelek kapcsán a Kibocsátó, a vonatkozó magyar jogszabályok által előírt maximális mértékű adót vonja le az adott Számlavezető által vezetett Értékpapírszámlákon lévő Jelzáloglevelek után, kivéve ha legkésőbb a Fordulónapot követő munkanap délelőtt 11 óráig a Számlavezető nyilatkozik a Kibocsátó részére az általa vezetett Értékpapír-számlákon a Fordulónapon a Központi Értékpapír-számla Vezetője számlavezetői rendszerének zárását követően található, a belföldi és külföldi Jelzáloglevél-tulajdonosok tulajdonában lévő Jelzáloglevelek mennyiségéről az adó megállapítását szabályozó jogszabály(ok) által meghatározott ügyfélcsoportok szerinti megoszlásban.

Külföldi Jelzáloglevél-tulajdonosok esetében a Kibocsátó, akkor is a maximális mértékű adót vonja le, ha a külföldi Jelzáloglevél-tulajdonos a Számlavezetőjén keresztül nem juttatta el a Fordulónapot követő munkanap délelőtt 11 óráig a vonatkozó jogszabályok által előírt illetőség igazolásokat és egyéb nyilatkozatokat és amennyiben ez a körülmény az alkalmazandó, a kettős adózás elkerülésére kötött egyezmény („Egyezmény”) alapján az adófizetési kötelezettséget befolyásolja. Az adóilletőség igazolás és egyéb szükséges dokumentum bemutatása esetén a Számlavezetőnek azt is igazolnia kell, hogy dokumentumok benyújtója a Fordulónapon, a Központi Értékpapír-számla Vezetője számlavezetői rendszerének zárását követően Jelzáloglevél-tulajdonosnak minősül. Ezen igazolásnak továbbá tartalmaznia kell a külföldi Jelzáloglevél-tulajdonos tulajdonában álló Jelzáloglevelek össznévértékét is.

Amennyiben a Számlavezetők, illetve a külföldi Jelzáloglevél-tulajdonosok eleget tesznek a fent említett minden kötelezettségüknek, úgy a Kibocsátó ezen Jelzáloglevél-tulajdonosok vonatkozásában a jogszabályok által meghatározott adót vonja le.

Az egyes Jelzáloglevél-tulajdonosok neve mellett a tárgyévben megküldött adóilletőségi igazolásokat és egyéb nyilatkozatokat, dokumentumokat is fel kell tüntetni. A Kibocsátó az adólevonások mértékéről a Számlavezetők részére az átutalással azonos napon elszámolást küld, amelyben meghatározza a fentiek szerinti egyes ügyfélkörök tekintetében levont adó mértékét és az így kialakult nettó kamat összegét.

A Jelzáloglevelek tekintetében a Központi Értékpapírszámla Vezetőtől kapott utasításokkal, valamint a Jelzáloglevél feltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Jelzáloglevél tulajdonosoknak teljesített megfelelő kifizetéseknek kell tekinteni, és a Kibocsátó az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden ezzel kapcsolatos kötelezettség alól.

Abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek (vagy azok egy részének) visszafizetése a Jelzáloglevél feltételeknek megfelelően esedékesé válik, illetve azok lejártak, de még nem történt meg a teljes kifizetés a Jelzáloglevél tulajdonosoknak, akkor a Jelzáloglevelek egyes tulajdonosai a tulajdonjogukat megtestesítő értékpapír-számlára hivatkozva a Kibocsátó ellen jogosultak az illetékes bíróság előtt eljárást kezdeményezni.

Munkaszüneti Napok

Ha bármely Jelzáloglevél kapcsán teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a Jelzáloglevél tulajdonos a vonatkozó Kibocsátási Melléklettel összhangban az alkalmazandó Munkanap Szabály szerinti napon válik jogosulttá a kifizetésre és nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

12.5 VISSZAVÁLTÁS ÉS VÁSÁRLÁS

Bármely esetben, ha a Kibocsátó által forgalomba hozott jelzáloglevelek újból a Kibocsátó tulajdonába kerülnek, azokat a Jht. 13.(3) bekezdésének megfelelően érvényteleníteni kell.

(a) Visszaváltás lejáratkor

Abban az esetben ha a Kibocsátó a Jelzáloglevelet addig nem váltotta vissza vagy az alábbiakban meghatározott módon nem érvénytelenítette, minden egyes Jelzáloglevelet a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben az adott Meghatározott Pénznemben megállapított, vagy az ott leírt módon meghatározott Végző Visszaváltási Összegben, a Lejárat Napján, a résztörlesztéses/annuitásos jelzáloglevelek esetén a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben megadott Törlesztőrészlet(ek)nként visszaváltja a megadott Tőketörlesztési nap(ko)n.

(b) Visszaváltás adózási okokból

A Jelzálogleveleket a Kibocsátó választása szerint teljes összegben (de részlegesen nem) (ha az adott Jelzáloglevél nem Változó Kamatozású Jelzáloglevél, Indexált Kamatozású Jelzáloglevél,) bármikor vagy (ha az adott Jelzáloglevél Változó Kamatozású Jelzáloglevél, Indexált Kamatozású Jelzáloglevél,) bármely Kamatfizetési Napon visszaválthatja, oly módon, hogy a Fizető Bankot legalább 30, legfeljebb 60 nappal korábban értesíti és a Jelzáloglevél-tulajdonosokat a 10. Jelzáloglevél-feltétel

szerinti módon (amely értesítés visszavonhatatlan), feltételezve, hogy a visszaváltásra vonatkozó értesítést nem lehet azt a legkorábbi időpontot 90 nappal megelőzően átadni, amikor a Kibocsátó köteles lenne az akkor esedékes többletösszegekre vonatkozó kifizetést a Jelzáloglevelekkel összefüggésben teljesíteni

A jelen Jelzáloglevél-feltétel szerinti visszaváltási értesítés közzétételét megelőzően a Kibocsátó köteles a Fizető Banknak átadni a Kibocsátó két igazgatósági tagjának aláírásával ellátott olyan igazolást, amely megerősíti, hogy a Kibocsátó ilyen visszaváltásra jogosult és egyben részletesen kifejti azokat a tényeket, amelyek bizonyítják, hogy a Kibocsátót az ilyen visszaváltásra feljogosító előfeltételek bekövetkeztek, valamint egy elismert független jogi tanácsadó véleményét, amely alátámasztja, hogy a Kibocsátó ilyen többletösszegek kifizetésére a változás vagy módosítás következtében köteles vagy kötelessé válik.

A jelen 5(b) Jelzáloglevél-feltétel alapján visszaváltott Jelzáloglevelek visszaváltása az alábbi (e) pontban hivatkozott Lejárat Előtti Visszaváltási összegben történik, a visszaváltás napjáig (de azt nem beleértve) esetlegesen felhalmozódott kamatokkal együtt.

(c) Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján (Call/Issuer Option)

Amennyiben a Kibocsátó számára a vonatkozó Kibocsátási Melléklet visszaváltási lehetőséget határoz meg, a Kibocsátó, miután

- (i) a Jelzáloglevél-tulajdonosokat a 10. Jelzáloglevél-feltétel rendelkezésével összhangban nem kevesebb mint 15 és nem több mint 30 nappal korábban értesítette; és
- (ii) a Fizető Bankot nem kevesebb mint 15 nappal az (i) bekezdésben meghatározott értesítés előtt értesítette

(amely értesítésnek visszavonhatatlannak és a visszaváltásra meghatározott napot megelőzőnek kell lennie) bármelyik Választott Visszaváltási Napon visszaválthatja az akkor forgalomban lévő Jelzálogleveleket vagy azok egy részét a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott, vagy az ott leírt módon megállapított Választott Visszaváltási Összeg(ek)ben a vonatkozó Választott Visszaváltási Napig (de azt nem beleértve) felhalmozott kamatokkal együtt (ha van ilyen). Az ilyen visszaváltáskor fizetett összeg nem lehet alacsonyabb, mint a Minimális Visszaváltási Összeg, és nem lehet magasabb, mint a Maximális Visszaváltási Összeg, minden esetben a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározottak szerint. Amennyiben a Kibocsátó nem minden Jelzáloglevelet vált vissza, a visszaváltandó Jelzáloglevelek a KELER szabályaival és a vonatkozó Kibocsátási Melléklettel összhangban, legfeljebb 30 nappal a visszaváltásra kijelölt napot megelőzően kerülnek kiválasztásra.

(d) Visszaváltás a Jelzáloglevél-tulajdonosok választása alapján (Put/Investor Option)

Amennyiben a Jelzáloglevél-tulajdonosok a vonatkozó Kibocsátási Melléklet szerint visszaváltási lehetőséggel rendelkeznek és a Jelzáloglevél-tulajdonos a 10. Jelzáloglevél-feltétel rendelkezésével összhangban nem kevesebb mint 15 és nem több mint 30 nappal megelőzően ilyen tárgyú értesítést küld (amely értesítésnek

visszavonhatatlannak és a visszaváltásra meghatározott napot megjelölőnek kell lennie) a Kibocsátónak. Az értesítési időszak lejáratával a Kibocsátó az adott Jelzáloglevelet a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben meghatározott feltételek szerint a Választott Visszaváltási Napon, a Választott Visszaváltási Összegekben, a Választott Visszaváltási Napig (de azt nem beleértve) felhalmozott kamatokkal együtt visszaváltja.

A Jelzáloglevél visszaváltására vonatkozó jog gyakorlásához ezen kívül a Jelzáloglevél-tulajdonosnak az értesítési időszak alatt el kell juttatnia a Fizető Bank kijelölt irodájába egy, a KELER vagy a Jelzáloglevél-tulajdonos vonatkozó Számlavezetője által kiállított tulajdonosi igazolást (amely a tulajdonjog mellett igazolja, hogy a visszaváltani kívánt Jelzáloglevelek a Kibocsátó javára zárolás alá kerültek) és egy megfelelő módon kitöltött és aláírt értesítést (az akkor megkövetelt formában), amely értesítés a Fizető Bank kijelölt irodájában szerezhető be („**Visszaváltási Értesítés**”). A KELER-nél vezetett értékpapírszámláján jóváírt Jelzáloglevelek tekintetében a visszaváltás kérelmezésének jogát a Jelzáloglevél-tulajdonos úgy gyakorolhatja, hogy erről az értesítési időszakon belül a KELER általános szabályai szerint (amely az utasítására a KELER által a Fizető Banknak küldött elektronikus üzenet is lehet) és a KELER számára mindenkor elfogadható formában értesíti a Fizető Bankot. A jelen pont szerint a Jelzáloglevél-tulajdonosok által adott Visszaváltási Értesítés visszavonhatatlan, kivéve ha a Választott Visszaváltási Nap előtt Rendkívüli Lejárat Esemény következett be. Ilyen esetekben a Jelzáloglevél-tulajdonos a jelen (d) bekezdés szerinti értesítést visszavonhatja és a 8. Jelzáloglevél-feltétel szerint a Jelzálogleveleket lejárttá és esedékessé teheti.

(e) Lejárat Előtti Visszaváltási Összegek

A 8. Jelzáloglevél-feltétel és a fenti (b) pont alkalmazása szempontjából a Jelzáloglevelek az alábbiak szerint számított Lejárat Előtti Visszaváltási Összegekben kerülnek visszaváltásra:

- (i) a Forgalomba Hozatali Árnak megfelelő Végső Visszaváltási Összegű Jelzáloglevél esetén azok Végső Visszaváltási Összegén;
- (ii) az olyan Jelzáloglevél esetén (kivéve a Diszkont Jelzálogleveleket), amelynek Végső Visszaváltási Összege a Forgalomba Hozatali Árnál kevesebb vagy több is lehet vagy, amely a Jelzáloglevél Pénznemétől eltérő Meghatározott Pénznemben fizetendő a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben megállapított, vagy az ott megadott számítási módon meghatározott értéken. Amennyiben a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben ilyen érték vagy számítási mód nincs megadva, azok Névértékén; vagy
- (iii) a Diszkont Jelzáloglevelek esetén pedig az 3(c) Jelzáloglevél-feltételben meghatározott Diszkont Névértéken;
- (iv) minden egyéb jelzáloglevél fajta azon a megfelelő Kibocsátási Mellékletben megadott Visszaváltási Összegekben, vagy meghatározott módon, amennyiben a Kibocsátási Melléklet nem rendelkezik erről, akkor azok Névértékén.

(f) Rész törlesztés

A rész törlesztéses/annuitásos jelzáloglevelek esetében a visszaváltás a vonatkozó Kibocsátási Mellékletben megadott Törlesztőrészletenként a megadott Törlesztési

Napokon történik. A Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget a fenti (e) bekezdés szerint kell meghatározni.

(g) Vásárlások

A Kibocsátó a piacon vagy máshol jogosult bármilyen áron Jelzálogleveleket vásárolni. Az ilyen vásárlások nyílt piacon történnek, oly módon, hogy a Kibocsátó nyilvános információt tesz közzé, melyben értesíti a befektetőket a visszavásárlás feltételeiről. Az ilyen Jelzálogleveleket a Kibocsátó a Jht. 13.§ (3) bekezdése szerint nem hozhatja újra forgalomba. Az ilyen jelzáloglevelek forgalomból kivontnak minősülnek és azok fedezetét a Kibocsátó nem köteles biztosítani.

(h) Érvénytelenítés

Valamennyi visszaváltásra kerülő Jelzáloglevél érvénytelenítésre kerül. Az ily módon érvénytelenített Jelzáloglevelek nem bocsáthatók ki, illetve nem adhatók el újra.

A Kibocsátó a Központi Értékpapírszámla Vezetőjét vagy a Központi Értéktárat (ha az nem azonos a Központi Értékpapír-számla Vezetőjével) a Jelzáloglevelekben foglalt jogok és kötelezettségek megszűnéséről. Ezt követően a Központi Értékpapír-számla Vezetője, illetve a Központi Értéktár érvényteleníti a Jelzálogleveleket és az Okiratot.

A Jelzáloglevelek érvénytelenítése az Okiratnak a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkor hatályos vonatkozó szabályzataival és eljárási rendjével, valamint a vonatkozó jogszabályokkal összhangban történik.

A visszaváltások, opciók és érvénytelenítések esetén esedékessé váló kifizetések napjára a jelen Jelzáloglevél feltételek Kamatkifizetések napjára vonatkozó szabályait (Munkanap Szabály) kell értelemszerűen alkalmazni

(i) Késedelmes fizetés a Diszkont Jelzáloglevelekre

Ha valamely Diszkont Jelzáloglevélre a fenti (a), (b), (c) vagy (d) pontok szerinti visszaváltásakor vagy a 8. Jelzáloglevél-feltétel szerinti lejáratkor a fizetendő összegek jogtalan visszatartására vagy kifizetésének megtagadására kerül sor, az ilyen Diszkont Jelzáloglevelek tekintetében esedékes és visszafizetendő összeg a fenti 4(c) Jelzáloglevél-feltétel előírásai szerint kiszámított összeg lesz oly módon, mintha az abban hivatkozott visszaváltásra megállapított nap, illetve a Diszkont Jelzáloglevél esedékességi és fizetési napja az a nap lenne, amely az alábbi időpontok közül korábban következik be:

- (i) amelyen az ilyen Diszkont Kötvénnyel összefüggésben járó összegek kifizetésre kerültek;
- (ii) öt nappal azt követően, hogy a Fizető Bank megkapta a Diszkont Jelzáloglevelek tekintetében járó teljes összeget és erről a Jelzáloglevél-tulajdonosokat a 10. Jelzáloglevél-feltétel szerint értesítették,

a Hozamot pedig a Ptk. 301.§ (1) bekezdésében meghatározott késedelmi kamattal növelnék.

12.6 ADÓZÁS

A Jelzáloglevelek tekintetében a Kibocsátó által teljesítendő valamennyi tőke- és kamatfizetés anélkül történik, hogy bármilyen jelenlegi vagy jövőbeni, és bármilyen természetű, a Magyar Köztársaság vagy annak adókiivetési joggal rendelkező hatósága részéről vagy annak nevében előírt, kiivetett vagy kirótt adó vagy illeték levonásra vagy visszatartásra kerülne, kivéve, ha az ilyen levonást vagy visszatartást jogszabály írja elő. A Kibocsátó, sem pedig a Fizető Bank nem fog pótlólagos, a levonandó adót vagy más összeget pótló kifizetést teljesíteni abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek alapján teljesítendő kifizetésekből a kifizetőnek adót vagy más összeget kell levonnia.

A tőke-, és/vagy kamatösszegre történő utalás a Jelzáloglevelek tekintetében magában foglalja valamennyi egyéb, a jelen 5. Jelzáloglevél feltétel értelmében fizetendő összeget.

A Kibocsátó, mint kifizető, a hatályos jogszabályokkal összhangban nem felelős a Jelzáloglevél-tulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben semmilyen díjért, költségért, veszteségért vagy kiadásért, amely az ilyen kifizetésekkel kapcsolatban keletkezik vagy a kifizetésekből ered, illetve a Kibocsátó nem érvényesíthet a Jelzáloglevél tulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben ilyen díjat, költséget, veszteséget vagy kiadást.

12.7 ELÉVÜLÉS

A Jelzáloglevelek alapján történő fizetésekre vonatkozó, a Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el, kivéve, ha azt a magyar jogszabályok lehetővé teszik.

12.8 RENDKÍVÜLI LEJÁRATI ESEMÉNYEK

(a) Rendkívüli Lejárat Események

Amennyiben az alábbi események („**Rendkívüli Lejárat Események**”) valamelyike bekövetkezik - a Kibocsátónak szóló, a Fizető Bank kijelölt irodájába eljuttatott és a Fizető Bank általi kézhezvétel napjától hatályos értesítéssel - bármely Jelzáloglevél-tulajdonos azonnali hatállyal lejáratú és esedékessé teheti a tulajdonában levő Jelzálogleveleket. Ilyen esetekben a Kibocsátó a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget (a 5(e) Jelzáloglevél-feltételben meghatározva) és a kifizetés napjáig felhalmozott kamatokat (ha van ilyen) összegében köteles haladéktalanul megfizetni a Jelzáloglevél-tulajdonos részére.

- (i) a Kibocsátó bármely, a Jelzáloglevelek tekintetében esedékes tőkeösszeg- vagy kamatfizetési kötelezettségét tizenöt napon keresztül nem teljesíti; vagy
- (ii) ha a Kibocsátó a jelen Jelzáloglevél-feltételekből származó bármely más kötelezettségét megsérti és a kötelezettségszegés 30 napig folytatódik azután, hogy valamely Jelzáloglevél-tulajdonos a kötelezettségszegésről a Kibocsátót értesítette; vagy
- (iii) ha valamely hatáskörrel rendelkező bíróság elrendeli a Kibocsátó felszámolását, végelszámolását, vagy a Kibocsátó hitelezőivel vagy azok egy részével hitelezői megállapodást köt; vagy a Kibocsátó magahatároz; vagy

- (iv) ha a Kibocsátó Adóssága (meghatározását lásd alábbi 8(b) Jelzáloglevél-feltételben) a lejáratra meghatározott idő előtt lejárttá és esedékessé válik valamely (bárhogyan meghatározott) felmondási esemény miatt és az ilyen esedékességet és lejárttá tételt kiváltó esemény nem kerül visszavonásra vagy megsemmisítésre, vagy ha a Kibocsátó bármilyen Adóssága megfizetésének tekintetében kötelezettségszegést követ el (bármilyen eredeti türelmi idő vagy ha az hosszabb, az esedékességet követő 14 nap letelte után), vagy ha megszegi bármely Adóssága tekintetében garanciára vagy kártérítésre vonatkozó kötelezettségvállalását, azzal a feltétellel, hogy a jelen (v) alpontban foglalt események nem minősülnek Rendkívüli Lejárat Eseménynek, ha az Adósság önmagában vagy más olyan Adósságokkal (ha van ilyen), amelynek tekintetében egyéb ilyen események bekövetkeztek, összeadva, nem haladja meg a 25.000.000 eurót (vagy más pénznemben vagy pénznemekben az ennek megfelelő összeget); vagy
- (vi) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete („**Felügyelet**”) intézkedést kezdeményezett a Kibocsátó ellen a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 157(1) vagy 163.§-a alapján.

(b) Értelmezés

A jelen 8. Jelzáloglevél-feltételben:

az „**Adósság**”: bármely jelenlegi vagy jövőbeli (i) pénzkölcsönből, vagy (ii) nyilvánosan vagy zártkörűen kibocsátott kötvényből, jelzáloglevélből, vagy bármely más hitelviszonyt megtestesítő értékpapírból származó adósság, tekintet nélkül arra, hogy készpénz vagy részben vagy egészben nem készpénz szolgált ellenértékül.

12.9 FIZETŐ BANKOK

A Fizető Bank és kijelölt irodáik megnevezése az alábbiakban található.

A Kibocsátó jogosult a Fizető Bank személyét módosítani vagy megbízását felmondani és/vagy további vagy más Fizető Bankokat kijelölni és/vagy hozzájárulni ahhoz, hogy a Fizető Bank megváltoztassa azt a kijelölt irodáját, amelyen keresztül intézkedik, feltéve, hogy:

- (a) amíg a Jelzáloglevelek bármely tőzsdére be vannak vezetve vagy bármely más hatóság hozzájárul a bevezetésükhöz, addig mindig lesz egy Fizető Bank, mely az adott tőzsde vagy egyéb illetékes hatóság szabályai által előírt helyen működtet irodát; és
- (b) ha az Európai Unió Tanácsának a 2000. november 26-27-én tartott ECOFIN Tanács ülésének következtetéseit átültető 2003/48-as vagy egyéb más Irányelve hatályba lép, a Kibocsátó gondoskodik arról, hogy az Európai Unió egy tagországában legyen egy Fizető Bank, amely az ilyen Irányelvnek megfelelően nem köteles adó levonni vagy visszatartani.

A Fizető Banki Megállapodás alapján a Fizető Bank önállóan, mint a Kibocsátó megbízottja jár el és nem vállal semmilyen kötelezettséget vagy felelősséget a Jelzáloglevél-tulajdonosokkal szemben. A Fizető Banki Megállapodás rendelkezései

lehetővé teszik, hogy az a jogi személy, amelybe a Fizető Bank beolvad vagy amellyel összeolvad, illetve bármely olyan összeolvadás és beolvadás eredményeként létrejött társaság, melyben a Fizető Bank részt vesz vagy bármely olyan társaság, melynek a Fizető bank vagyona jelentős részét vagy egészét eladja, illetve átadja, a Fizető Bank jogutódjává váljon.

12.10 ÉRTESÍTÉSEK

A nyilvánosan forgalomba hozott Jelzáloglevelekkel kapcsolatos valamennyi, a Befektetők részére szóló értesítés akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha az a Tpt. 37.§., (5) bekezdése szerint Magyarországon egy országos napilapban (a Kibocsátó mindenkor hirdetményeit megjelentető napilapban, amely jelenleg a Magyar Hírlap című napilap), és egy, a Felügyelet által kiadott vagy a Felügyelet által ilyennek elismert, a tőkepiac szereplőitől származó hivatalos információk megjelentetését végző nyilvános elektronikus adattovábbítási és tárolási rendszeren (jelenleg a www.magyartokepiac.hu) közzétételre került. A Kibocsátónak biztosítania kell, hogy a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett vagy bevezetendő Jelzáloglevelek esetében az értesítések a BÉT szabályainak és előírásainak megfelelő módon a tőzsde www.bet.hu című honlapján is közzétételre kerüljenek. A más értéktőzsdére való esetleges bevezetéssel kapcsolatos közzétételi előírásokat az adott Kibocsátási Melléklet írja le.

A Jelzáloglevél-tulajdonosok az értesítéseket írásban, a Fizető Bank kijelölt irodájába kötelesek küldeni tulajdonosi minőségükre vonatkozó, a Fizető Bank számára kielégítő formában, kiállított igazolással együtt, ilyen lehet például a KELER által kiállított tulajdonosi igazolás.

12.11 TOVÁBBI FORGALOMBA HOZATALOK

A Kibocsátó jogosult a Jelzáloglevél-tulajdonosok hozzájárulása nélkül a korábban kibocsátott Jelzáloglevelek feltételeivel azonos, vagy az első kamatösszeg és kamatfizetési nap kivételével azonos feltételeket tartalmazó Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára. Az így forgalomba hozott Jelzáloglevelek a forgalomban lévő Jelzáloglevelekkel azonos sorozatot alkotnak.

12.12 ALKALMAZANDÓ JOG, ILLETÉKESSÉG

(a) Alkalmazandó jog

A Jelzáloglevelek, valamint azok értelmezése tekintetében a magyar jog alkalmazandó.

(b) Illetékesség

A Kibocsátó és a Jelzáloglevél-tulajdonosok valamennyi, a Jelzáloglevelekből, azok kibocsátásából vagy az ilyen kibocsátásból eredő vagy azzal kapcsolatos valamennyi jogvita (a „**Jogviták**”) vonatkozásában, a Tőkepiaci Törvény 207. §-ában foglaltak kivételével, a Tőkepiaci Törvény 376. §-ában meghatározott Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróóság kizárólagos illetékességét kötik ki.

12.13 NYELV

Jelen Jelzáloglevél-feltételek magyar nyelven készültek. A jelen Jelzáloglevél-feltételek és az alkalmazandó Kibocsátási Melléklet magyar nyelvű változata rendelkezik kötelező erővel.

FHB Rt.

Program-2005-2006.

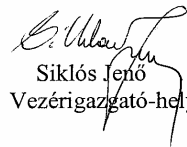
Cégszerű aláírás

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság a jelen Tájékoztatót cégszerűen aláírja.

Budapest, 2005. január 20.


Gyuris Dániel
Vezérigazgató




Siklós Jenő
Vezérigazgató-helyettes

Nyilatkozatok

FHB Rt.

Program-2005-2006

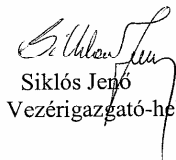
I. Teljességi nyilatkozat

Kijelentjük, hogy 2004. szeptember 30-a óta a Kibocsátó pénzügyi és üzleti helyzetében, valamint jövőbeli kilátásaiban a Tájékoztató benyújtásának dátumáig a Kibocsátó által megtett hivatalos rendkívüli tájékoztatások kivételével semmilyen jelentős változás nem következett be.

Budapest, 2005. január 20.

Gyuris Dániel
Vezérigazgató

FHB Rt.


Siklós Jenő
Vezérigazgató-helyettes

FHB Rt.

Program-2005-2006.

II. Kibocsátói nyilatkozat

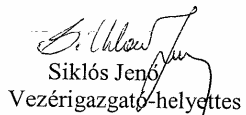
Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.-vel szemben a kibocsátást megelőző három naptári éven belül csőd-, valamint felszámolási eljárást nem rendeltek el, fizetéseit mindig rendben teljesítette.

Budapest, 2005. január 20.


Gyuris Dániel
Vezérigazgató



FHB Rt.


Siklós Jenő
Vezérigazgató-helyettes

FHB Rt.

Program-2005-2006.

III. Felelősségvállalási nyilatkozat

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság 2005. évben induló 2005-2006. Kibocsátási Programjának Tájékoztatóját a tőkepiacokról szóló 2001. évi CXX törvény 40. § (2) bekezdésének megfelelően aláírjuk, és az abban szereplő információért egyetemleges felelősséget vállalunk.

Kijelentjük hogy az FHB Rt. Kibocsátási Programjának Tájékoztatója valamennyi, a Kibocsátóra és a Jelzáloglevélre vonatkozó lényeges információt tartalmaz és ezek az információk, adatok és állítások a valóságnak megfelelnek. Kijelentjük továbbá, hogy a Kibocsátási Programjának Tájékoztatója nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kibocsátó és a Program hatálya alá tartozó Jelzáloglevelek helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2005. január 20.

Gyúris Dániel
Vezérigazgató



Siklós Jenő
Vezérigazgató-helyettes

CONCORDE ÉRTÉKPAPÍR RT.

ConCorde Értékpapír Rt.

CIB KÖZÉP-EURÓPAI
NEMZETKÖZI BANK RT.

149.

CIB Bank Rt.

Dresdner Bank (Hungaria) Rt.

Dresdner Bank (Hungaria) Rt.

ERSTE
BANK RT.

Erste Bank Befektetési Rt.

MAGYAR KÜLKERESKEDELMI BANK RT.

Magyar Külkereskedelmi Bank Rt.

Magyar Külkereskedelmi Bank Rt.

Raiffeisen Bank Rt.
1054 Budapest, Várkeresztény u. 6.

Raiffeisen Bank Rt.