

HVB Jelzálogbank Rt. 2004. üzleti évre vonatkozó éves jelentése

Bevezetés

A HVB Jelzálogbank Rt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen üzleti elemzése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2004-es üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

Az üzleti elemzés tartalmazza:

1. Általános információk
 - a. Éves beszámolóra vonatkozó információk
 - b. Mérleg, Eredménykimutatás és Kiegészítő melléklet.
 - c. Könyvvizsgálói jelentés
2. Tevékenységi kör – Üzleti kapcsolatok
3. Saját tőke elemek és céltartalék
4. Befejezett vagy folyamatban lévő beruházások
5. Felvett hitelek, likviditási helyzet
6. Pénzügyi adatok elemzése
7. Piaci pozíció
8. Alkalmazotti létszám alakulása
9. Üzletpolitikai tervek
10. Kockázati tényezők
11. Jelzáloglevél kibocsátás
 - a. Kibocsátott értékpapírok adatai
 - b. Forgalomban lévő értékpapírokhoz kapcsolódó jogok változása
 - c. Vezető állású személyek értékpapírjai
12. Vezető állású személyek
13. Fedezeti helyzet
14. Jelzáloghitel törlesztések alakulása

1. Általános információk

- a. Éves beszámolóra vonatkozó információk

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

A 2004. évi mérlegkészítés időpontja 2005. január 10.

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

A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérleg sorok minden esetben a Jelzálogbank anyabankját, a HVB Bank Hungary Rt –t jelentik.
- b. A Jelzálogbank 2004-es évre vonatkozó mérlege, eredménykimutatása és kiegészítő melléklete jelen elemzés 1.,2., és 3. számú mellékletét képezik.

- c. A 2004-es üzleti évre vonatkozó könyvvizsgálói jelentés jelen üzleti elemzés 4. sz. mellékletét képezi.
- d. A Jelzálogbank mint szakosított hitelintézet közzétételi kötelezettsége teljesítése során figyelembe veszi a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. Törvény 19. paragrafusában meghatározott közzétételi szabályokat.

2. Tevékenységi kör

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként speciális szerepet tölt be a hazai hitelintézetek sorában. Alapvetően olyan hosszúlejáratú hitelek nyújtásával foglalkozunk, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékaul a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A Jelzálogbank üzleti tevékenységét 2004-ben – a korábbi évekhez hasonlóan - a következő területeken fejtette ki:

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

Üzleti ingatlan-finanszírozás

Vállalati ügyfeleink számára, ingatlancélú beruházásaik megvalósítására kínálunk finanszírozást. A kölcsön célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása, értékesítésre történő építése, illetve fejlesztése, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés. A kölcsönök elsősorbanú biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek biztosítására további ingatlanhoz, vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank.

Mivel a finanszírozandó objektumok közé általában irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák tartoznak, amelyeknek bevételei – különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre – devizában keletkeznek, ezért a finanszírozás során elsősorban devizahiteleket kínálunk, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra.

2004-ben tovább nőtt az üzleti terület forgalma, és az előző évek növekedését megismételve 37 %-kal növekedett az állomány.

Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX.-as törvény előírásainak megfelelően a Jelzálogbank lakáscélú finanszírozást ajánl azon devizabelföldi magánszemélyeknek, akik a Jelzálogbankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat kívánják megvásárolni, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősít.

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001 (I.31) számú Kormányrendelet lehetőséget nyújt és kizárólagosságot kínál a jelzálogbankok számára, hogy az általuk kibocsátott jelzáloglevélből finanszírozott, támogatási rendelet által előírt feltételeknek megfelelő hiteleket kedvező feltételekkel ajánlja ügyfelei számára. A rendelet legutolsó, alapvető változásokat hozó módosítására 2003 decemberében került sor. Az akkori szigorítás után azt várta a Jelzálogbank, hogy a lakásfinanszírozási terület forgalma jelentősen visszaesik részben

az új jogszabályi feltételek miatt, részben pedig azért, mert a szabályváltozások ismeretében sokan előrehozták későbbre tervezett ingatlanvásárlásaikat, hogy még a kedvezőbb hitelfeltételekkel tudják azokat megvalósítani.

A várakozásokkal szemben a lakossági hitelek állományának növekedésében jelentős növekedés következett be, aminek jellemzően az volt oka, hogy a Jelzálogbank a vártnál több beruházóval kötött együttműködési megállapodást, és ezért egyre több lakóingatlan vevőhitelezésében tudott részt venni.

A lakáshitelezési piacon a 2004-es év legfontosabb jellemzője az új hitelállományon belüli devizahitel dominancia volt. Ennek oka a forint hitelek kamatának jelentős emelkedése, és a megemelkedett hitelkamatok, továbbá a devizakamatok közötti jelentős különbség. Ezért úgy gondoljuk, hogy az üzletág fejlődésének egyik iránya az év végén elindított devizahitelezés, amely keretében lakossági ügyfeleinknek svájci frankban, illetve euroban nyújtunk hiteleket. Eddigi tapasztalataink szerint jelentős igény van ezekre a termékekre.

Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések

Az önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések keretében a Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint és deviza refinanszírozást kínál.

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

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

2002. és 2003. években rendkívüli mértékben – minden más üzlettípust meghaladóan - fejlődött ez az üzletág. Ezekben az években a partner kereskedelmi bankoknál jelentősen megnőtt a forinthitelek iránti kereslet, s ezeket a kihelyezéseket a Jelzálogbank rendkívül kedvező feltételekkel tudta refinanszírozni. A növekedés csúcspontja 2003-ban volt, amikor az éves növekedés meghaladta a 437 százalékot. 2004-ben a növekedés mértéke 43,4 százalék volt, amely még mindig biztos és dinamikus fejlődést jelent a Jelzálogbank számára.

3. Saját tőke elemek és céltartalék

	2003.	2004.
- Jegyzett tőke	3.000.000 eFt	3.000.000 eFt
- Tőketartalék	782.918 eFt	782.918 eFt
- Eredménytartalék	222.279 eFt	744.806 eFt
- Értékelési tartalék	0 eFt	0 eFt
- Általános tartalék	58.059 eFt	206,986 eFt
- <u>Mérleg szerinti eredmény</u>	<u>522.527 eFt</u>	<u>1,340,341 eFt</u>

Saját tőke

4.585.783 eFt

6.074.852 eFt

A saját tőke elemeiben 2003-ról 2004-re kizárólag az üzleti tevékenység miatt következtek be változások. Az eredménytartalék összege a 2003-as üzleti év mérleg szerinti eredményével 744.806 eFt-ra emelkedett, mivel a tulajdonos úgy döntött, hogy a mérleg szerinti eredmény összegével tovább szilárdítja a Jelzálogbank tőkehelyzetét. Az üzleti tevékenység dinamikus növekedése következtében 2004-ben jelentős általános tartalék képzésére is sor került. A mérleg szerinti eredmény 156,51 %-kal 1.340.341 eFt-ra emelkedett.

	adatok eFt			
	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Záró
Általános kockázati céltartalék	193.000	72.000		265.000

A Jelzálogbank 2004-ben 72.000 eFt általános kockázati céltartalékot képzett, amellyel a záró állomány 265.000 eFt-ra emelkedett.

4. Befejezett vagy folyamatban lévő beruházások

A Jelzálogbanknak nincs befejezett, sem pedig folyamatban lévő beruházása.

5. Felvett hitelek, likviditási helyzet

A Jelzálogbank a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény előírásainak megfelelően forrásait elsősorban jelzáloglevél kibocsátásával biztosítja. Mivel a HVB csoport mindenkor elérhető, kedvező kamatozású devizaforrásokat biztosít a Jelzálogbank számára, ezért devizaforrásait a Jelzálogbank 2004 év során is hitelfelvétellel biztosította. Így került sor egy 10 millió euró nagyságrendű, 10 éves lejáratú hitel felvételére. Így az anyavállalattól felvett hosszú lejáratú hitelek állománya közel 33 millió euróra emelkedett. Az anyavállalati hiteleken túlmenően a Jelzálogbank rendelkezik még egy 14,9 millió euró nagyságrendű, nemzetközi hitelintézettől 2001-ben felvett hosszú lejáratú bankközi hitellel, melynek lejáratára 2006.

2004 év során a Jelzálogbank mindenkor rendelkezett elegendő likviditással, átmeneti likviditástöbbletét magyar állampapírban vagy a HVB Bank Hungary Rt.-nél helyezte el.

6. Pénzügyi adatok elemzése

A mérlegfőösszeg 2004-ben 40,4%-kal nőtt, s ezzel meghaladta a 88 milliárd forintot. A növekedés az év első felében volt meghatározó.

A mérlegfőösszeg növekedésével csaknem azonos mértékű volt a hitelállományban bekövetkezett változás is, ahol szintén az a tendencia érvényesült, hogy az év eleji jelentős állománynövekedés után az időszak második felében megtorpant a fejlődés. Ennek alapvető oka a forintban történő refinanszírozás iránti csökkenő kereslet volt, a – korábban említett - devizában történő hitelezés térnyerése miatt.

A 2004. évi eredmény kimagasló volt, csaknem a duplája lett a tervezett nyereségnek. A rendkívül jó eredménynek több oka van, mint például

- magasabb hozamokat sikerült elérni a korábban prognosztizált számoknál,
- a lakossági hitelezés nem csökkent az előrejelzett mértékben,
- jelentős, egyszeri, jutalékbevételekre tett szert a Jelzálogbank.

A banki mutatószámok alakulása azt mutatja, hogy 2004-ben jelentősen sikerült növelni a Jelzálogbank nyereségességét. A ROE csaknem a duplájára nőtt 2003-hoz képest, 12,7%-ról 24,5%-ra.

Mivel a Jelzálogbank kislétszámú szervezettel működik az üzleti volumen pedig folyamatosan nő, a költség/bevétel mutató (Cost-income ratio) az elmúlt években jelentősen javult, s 2004-ben már 32,2%-ra csökkent.

A fizetőképességi mutató az év végén 14,5% volt.

7. Piaci pozíció

A kibocsátott jelzáloglevél állományra vonatkozó adatok alapján a Jelzálogbanknak a 2004-es üzleti év során is sikerült megőriznie 5 %-os piaci részesedését, s tekintetbe véve versenytársai nagyságát és üzleti dinamikáját ez a tény sikerként könyvelhető el. Bár az előző évekhez képest a Jelzálogbank piaci részesedése nem nőtt, azonban elmondható, hogy a kibocsátott jelzáloglevél állomány dinamikus fejlődést mutatott 2004-ben is.

8. Alkalmazotti létszám alakulása

Az átlagos állományi létszám 2004-ben 2003-hoz képest nem változott. Az alkalmazotti struktúra módosult, a főfoglalkozású munkavállalók létszáma kis mértékben nőtt, a nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók száma kis mértékben csökkent.

9. Üzletpolitikai tervek

A Jelzálogbank 2004-re kialakított, és jól prosperáló üzleti struktúráját a 2005-ben alapvetően nem kívánja megváltoztatni. Koncentrálni kívánunk a lehetséges új, úgy aktív mint passzív oldali termékek kialakítására, további üzleti potenciál megszerzésére, mind a lakossági

hitelezés, mind az üzleti ingatlanok területén. Új termékekkel kívánunk megjeleníteni a jelzáloglevelek piacán, befektetőinknek további lehetőséget nyújtva portfóliójuk színesítésére. Önálló zálogjog konstrukciókban közreműködő partnereinkkel tovább kívánjuk növelni az együttműködés területeit, mindkét fél számára előnyös termékek kialakításával.

10. Kockázati tényezők

A magyar gazdaság helyzetéből fakadó kockázati tényezők

A magyar makrogazdaság helyzete

A tavalyi évet tekintve elmondható, hogy a májusi EU csatlakozást követően a pénz és tőkepiacokat az alacsony volumenek és a folyamatos stabilizálódás jellemezte.

A pénzügyi mutatók gyakorlatilag folyamatosan javulnak, amely a forint piacok kamat és árfolyamjegyzéseiben tükröződtek. Mindazonáltal e kedvező helyzetben is komolyan számolni kell a pénzügyi piaci folyamatokban rejlő számottevő hosszú távú kockázatokkal. Ezek a kockázatok úgy a belső, még ingatag stabilitásból mint a magyar gazdaság külgazdasági kapcsolataiból, és természetesen a nemzetközi gazdasági folyamatokból fakadnak.

Elemzők szerint 2006-ig a magyar gazdaság stabil, 3,5-4 százalékos növekedése várható.

A magyar jogrendszer

Jóllehet a jogszabályok jelentős része már eddig is jelentős változáson ment keresztül, további módosítások várhatók az Európai Unió előírásaival való harmonizáció miatt. A zálogjog, a felszámolási- és csődjog közelmúltbeli, illetve közel jövőben várható módosításai előreláthatólag erősítik a zálog-, illetve jelzálogjogosultak pozícióit. A változások a tőkepiaci szabályokat különösen érintik. A lakáshitelezésre vonatkozó jogi szabályozás, támogatási rendszer jelentősen befolyásolja a Bank üzletmenetét, fejlődési potenciálját. A fejlődési irányok bizonytalan volta jelenleg nem ad lehetőséget a Jelzálogbanknak arra, hogy elemezze a hatályos jogszabályok módosításából illetve új jogszabályok bevezetéséből fakadó kockázatokat. Azok esetleges – üzleti eredményt vagy tevékenységet befolyásoló - negatív hatásait a Jelzálogbank úgy kívánja ellensúlyozni, hogy törekszik a termékpaletta színesítésére, és a piaci folyamatok, ügyfelei elvárásaival szembeni lehető leggyorsabb alkalmazkodásra.

A magyar tőkepiac

A magyar tőkepiac méreténél és nyitottságánál fogva jelentős mértékben reagál a nemzetközi tendenciákra. A magyar piac alakulására kihatnak a nemzetközi árfolyam és kamatláb-változások, a tőzsdéi és pénzpiaci mozgások. A tőkepiac tartós zavara jelentősen befolyásolhatja a Jelzálogbank forrásszerzési műveleteit.

A magyar tőkepiacon jelenleg még kis mértékben vannak csak jelen a hosszú lejáratú értékpapírok, ennek befektetői intézményi rendszere és kultúrája még kialakulóban van.

A hosszabb lejáratú befektetéseknek a mai magyar tőkepiacon nincs más hozammércéje, mint a különböző lejáratú állampapírok referencia hozamai.

Ágazati szintű kockázati tényezők

Jelzálogbankok jogi helyzetéből fakadó kockázat

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként olyan tevékenységet folytathat, melyet az utolsó 5 évet leszámítva az utóbbi 50 évben ilyen formában Magyarországon hitelintézetként folytatni nem lehetett. Ilyen szempontból tehát új tevékenységnek minősül, mivel most jönnek létre a piaci szokványok, és kristályosodnak ki a piac szereplői közötti együttműködési formák.

Ezen kockázatot mérsékli, hogy egyrészt a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetek működésére vonatkozóan igen szigorú előírásokat tartalmaz, amely erősen védi a jelzáloglevél tulajdonosokat, másrészt hogy a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozó egyéb jogszabályok hitelbiztosítéki értékelést írnak elő, amely értékelési mód a kereskedelmi bankoknál alkalmazott módszereknél szigorúbb előírásokat tartalmaz. A 2005-ös évben további szigorításokra kerül sor a biztosítékok megfeleltetése területén.

A Jelzálogbank – törvényi korlátok miatt – ügyfelei részére nem vezethet számlát, nem gyűjthet betétet. Így az ügyfél fizetőképességéről és készségéről beszerezhető információknak a hitelességét a jelzálogbanknak külön vizsgálnia kell.

Jelzálogbankok tevékenységének kockázata

A jelzálog-hitelintézetek által kínált termékek kereslet-kínalati viszonyaira több olyan, jelentős tényező hat, mely alapvetően befolyásolhatja a kínált hiteltermékek értékesítésének sikerét.

A jelzáloghitel-termékek iránti keresletnek az elmúlt időszakban bekövetkezett ugrásszerű emelkedése majd megtorpanása jelentős részben a lakáshitelezéssel kapcsolatos támogatási rendszer bevezetésének és módosításainak volt köszönhető, hiszen ez a rendszer tette elérhetővé a lakáscélú hiteltermékeket a lakosság szélesebb rétegei számára. A támogatási rendszer bevezetése ugyanakkor a költségvetés terheinek erőteljes növekedését eredményezte.

Ez a tény a támogatási rendszer többszöri megváltoztatásához vezetett, a szigorítás pedig ahhoz, hogy a 2004-es év folyamán a hitelkérelmezők elpártolva a támogatott hitelektől előnyben részesítették a deviza alapú lakáshiteleket, amelyek viszont árfolyam és kamatkockázatot hordoznak.

A támogatási rendszer megváltozásának a jelzálogbankokat érintő fontos negatív következménye volt a kamatrés jelentős szűkülése, és a kamatrés korábbi, fix jellegének piacivá tétele. Az ebből fakadó kockázatok kezelése kifinomult pénzügyi eszközök alkalmazása által is csak részben lehetséges.

A hiteltermékek kereslet-kínalati viszonyain túl a jelzáloglevelek másodlagos forgalmára ható kiemelendő tényező a jelzáloglevél-piac szűkös jellege, mely likviditási kockázatot jelent.

A 2004-es évben a jelzálogpiac fejlődésének és növekedésének köszönhetően a likviditási kockázat egyre csökkentő tendenciát mutatott, amely a folyamatosan csökkenő kibocsátási felárakban is megmutatkozott.

Jelzáloglevél fedezeti megfelelés

A jelzáloglevelek mindenkor fedezetének biztosítása érdekében a Jelzálogbank a hitelek előtörlesztését – a szerződésben engedélyezett eseteket kivéve – csak akkor fogadja el, ha a jelzáloglevelek rendes fedezete Vagyonellenőrrel igazolhatóan az előtörlesztést követően is biztosított, vagy új aktív ügylettel az előtörlesztéssel egyidejűleg visszaállítható.

Piaci kockázatok

Kamatkockázat

A kamatkockázatok a finanszírozandó állományok és azok forrásainak szerkezete és kamatozásuk eltéréséből adódnak. A Jelzálogbank kamatkockázata mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréséből adódhat.

A Jelzálogbank a forinthitelek és forrásaik, valamint a devizahitelek és forrásaik szerkezetéből adódó esetlegesen felmerülő kamatkockázatot, a pénz- és tőkepiacokon alkalmazott derivatív termékek segítségével kezelni tudja. Fontos megjegyezni, hogy a forint derivatívák piaca még instabil és korlátos. Jelenleg az eszközök és források lejáratú struktúrájának közelítésével, átárazódási periódusok megfeleltetésével és a kamatkockázatok folyamatos figyelésével, nyilvántartásával igyekszik a Jelzálogbank a forint eszközök és források átárazódásának eltéréséből fakadó kamatkockázatokat hatékonyan kezelni.

Likviditási kockázat

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Bank likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratú megfeleltetése révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott Jelzáloglevél lejáratú és mennyiségi eltérése indokolja, a Bank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából lejáratú transzformációt alkalmaz.

Árfolyamkockázat

Az árfolyamkockázat az eszközök és az azokat finanszírozó források devizális eltéréséből fakadnak. A HVB csoport szigorú kockázatkezelési előírásainak megfelelően a Jelzálogbank is csak korlátozottan vállalhat ilyen jellegű kockázatokat. Az árfolyamkockázat kezelése elsősorban a nyitott ügyletek teljes fedezésével – konverzióval – vagy szükség esetén derivatív ügylet megkötésével lehetséges. A Jelzálogbank korlátozott üzleti tevékenysége miatt eddigiekben kizárólag a nyitott ügyletek lezárására került sor, árfolyamkockázat fedezésére derivatív ügylet megkötésére még nem volt szükség.

11. Jelzáloglevél kibocsátás

a. Kibocsátott értékpapírok adatai

A Jelzálogbank 2004-es évben egy 200 milliárd forint összértékű új jelzáloglevél kibocsátási programot indított. Az új kibocsátási program keretein belül számos új sorozat került elindításra. A 2004-es évben kibocsátott összes jelzáloglevél ügyfeleink igényeknek megfelelően fix kamatozású volt. Az év elején kibocsátásra kerültek rövid lejáratú (3 hónapos) jelzáloglevelek is. A 2004 december 31-én forgalomban lévő jelzáloglevelek adatait az 5. sz. melléklet tartalmazza.

b. Forgalomban lévő értékpapírokhoz kapcsolódó jogok változása

2004-as év során a HVBF 2011/A jelű jelzáloglevelünket a 2002-ben elindított 50 milliárd forint összértékű program kereteiből átemeltük a 2004-ben indított 200 milliárd forint értékű jelzáloglevél program kereteibe, hogy tovább folytathassuk ezen – befektetőink körében népszerű – jelzáloglevél kibocsátását.

c. Vezető állású személyek értékpapírai

A 2004-as év során a Jelzálogbankban vezető állást betöltő személyek egyike sem birtokolt Jelzálogbank által kibocsátott Jelzáloglevelet.

12. Vezető állású személyek

Az Igazgatóság tagjai 2004. december 31-én:

Az Igazgatóság belső tagjai:	Rácz Tibor vezérigazgató dr Nagy Gyula vezérigazgató
Az Igazgatóság külső tagjai:	dr Matthias Kunsch az Igazgatóság elnöke Doffek Jánosné külső tag dr. Bruno Ettenauer külső tag Mag. Reinhard Madlencnik külső tag

A Felügyelő Bizottság tagjai 2004 december 31-én:

dr. Gulyás Zsuzsanna a Felügyelő Bizottság elnöke
Mag. Franz Wolfger
Mag. Franz Unger

13. Fedezeti helyzet

Forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke	64.503.980.000	Ft
➤ Kamata	29.640.992.495	Ft
Összesen	94.144.972.495	Ft
A fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke:		
Rendes fedezet értéke	114.069.284.023	Ft
Ebből		
➤ Tőke	70.248.862.627	Ft
➤ Kamat	43.820.421.396	Ft
Pótfedezetek értéke:	5.829.299.530	Ft

A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.

14. Jelzáloghitel törlesztések alakulása

A Jelzálogbankhoz a 2004-as üzleti évben a következő törlesztések folytak be:

Tőke	3.517.420.121 Ft
Kamat	1.477.008.266 Ft
Összesen	4.994.428.387 Ft

Alulírottak a HVB Jelzálogbank Rt. képviselőjében kijelentjük, hogy jelen éves jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tény, amely a Jelzálogbank helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest,

Dr. Nagy Gyula
Vezérigazgató

Lengyel Péter
Vezérigazgató helyettes

Gazdálkodási adatok

1. sz. melléklet

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév	Változás %
a	b		c	e	f
	ESZKÖZÖK (aktívák)				
01	1	PÉNZESZKÖZÖK	254 084	90 524	- 64
02	2	ÁLLAMPAPÍROK	3 992 217	5 645 402	41
03	a)	forgatási célú	2 848 255	1 143 962	- 60
04	b)	befektetési célú	1 143 962	4 501 440	293
05	2/A.	Állampapírok értékelési különbözete			
06	3	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	42 009 668	60 233 543	43
07	a)	látra szóló	2 185	16 820	670
08	b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	42 007 483	60 216 724	43
09	ba)	éven belüli lejáratú	5 505 006	6 271 062	14
10		Ebből: - kapcsolattal vállalkozással szemben	3 676 168	4 909 686	34
11		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
12		- MNB-vel szemben			
13		- elszámoló házzal szemben			
14	bb)	éven túli lejáratú	36 502 477	53 945 662	48
15		Ebből: - kapcsolattal vállalkozással szemben	16 780 365	19 522 502	16
16		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
17		- MNB-vel szemben			
18		- elszámoló házzal szemben			
19	c)	befektetési szolgáltatásból			
20		Ebből: - kapcsolattal vállalkozással szemben			
21		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
22		- elszámoló házzal szemben			
23	3/A.	Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
24	4	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	15 329 913	20 563 908	34
25	a)	pénzügyi szolgáltatásból	15 329 913	20 563 908	34
26	aa)	éven belüli lejáratú	1 441 076	2 833 784	97
27		Ebből: - kapcsolattal vállalkozással szemben			
28		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
29	ab)	éven túli lejáratú	13 888 837	17 730 124	28
30		Ebből: - kapcsolattal vállalkozással szemben			

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
31	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
32	b) befektetési szolgáltatásból			
33	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
34	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
35	ba) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
36	bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
37	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés			
38	bd) elszámolóházzal szembeni követelés			
39	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
40	4/A Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
41	5 HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
42	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)			
43	aa) forgatási célú			
44	ab) befektetési célú			
45	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
46	ba) forgatási célú			
47	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
48	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
49	- visszavásárolt saját kibocsátású			
50	bb) befektetési célú			
51	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
52	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
53	5/A Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete			
54	6 RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK			
55	a) részvények, részesedések forgatási célra			
56	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
57	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
58	b) változó hozamú értékpapírok			
59	ba) forgatási célú			
60	bb) befektetési célú			
61	6/A Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
62	7 RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
63	a) részvények, részesedések befektetési célra			
64	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
65	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
66	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
67	7/A Befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			
68	8 RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
69	a) részvények, részesedések befektetési célra			
70	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
71	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
72	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
73	9 IMMATERIÁLIS JAVAK	312 223	285 726	- 8
74	a) immateriális javak	312 223	285 726	- 8
75	b) immateriális javak értékhelyesbítése		-	
76	10 TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 681	1 392	- 17
77	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
78	aa) ingatlanok			
79	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek			
80	ac) beruházások			
81	ad) beruházásra adott előlegek			
82	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	1 681	1 392	- 17
83	aa) ingatlanok			
84	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	1 681	1 392	- 17
85	ac) Beruházások			
86	ad) beruházásra adott előlegek			
87	c) tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
88	11 SAJÁT RÉSZVÉNYEK			

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
89	12 EGYÉB ESZKÖZÖK	344 786	525 492	52
90	a) Készletek			
91	b) egyéb követelések	344 786	525 492	52
92	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés			
93	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés			
94	12/A Egyéb eszközök értékelési különbözete			
95	12/B Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
96	13 AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	461 957	708 950	53
97	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	131 321	372 060	183
98	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	330 636	336 890	2
99	c) halasztott ráfordítások			
100	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	62 706 529	88 054 938	40
101	Ebből: -FORGÓESZKÖZÖK (1.+2.a)+3.a)+3.ba)+3c.)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A, és 12/B előbbi altételekhez kapcsolódó tételei)	10 395 392	10 881 644	5
102	- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7.+8.+9.+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A 12/Btétélek előbbi altételekhez kapcsolódó értékei.)	51 849 180	76 464 344	47

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév	Változás %
a	b		c	e	f
	FORRÁSOK (passzívák)				
103	1	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	10 883 199	12 336 359	13
104	a)	látra szóló		-	
105	b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	10 883 199	12 336 359	13
106	ba)	éven belüli lejáratú	957 139	567 995	- 41
107		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	957 139	567 995	- 41
108		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
109		- MNB-vel szemben			
110		- elszámolóházzal szemben			
111	bb)	éven túli lejáratú	9 926 060	11 768 364	19
112		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	6 018 833	8 104 007	35
113		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
114		- MNB-vel szemben			
115		- elszámolóházzal szemben			
116	c)	befektetési szolgáltatásból			
117		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
118		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
119		- elszámolóházzal szemben			
120	1/A	Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
121	2	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK			
122	a)	takarékbetétek			
123	aa)	látraszóló			
124	ab)	éven belüli lejáratú			
125	ac)	éven túli lejáratú			
126	b)	egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból			
127	ba)	látra szóló			
128		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
129		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
130	bb)	éven belüli lejáratú			
131		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
132	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
133	bc) éven túli lejáratú			
134	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
135	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
136	c) befektetési szolgáltatásból			
137	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
138	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
139	ca) tőzsdai befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
140	cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
141	cc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni kötelezettség			
142	cd) elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni kötelezettség			
143	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség			
144	2/A. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete			
145	3. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	45 100 000	64 503 980	43
146	a) kibocsátott kötvények			
147	aa) éven belüli lejáratú			
148	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
149	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
150	ab) éven túli lejáratú			
151	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
152	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
153	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	45 100 000	64 503 980	43
154	ba) éven belüli lejáratú	4 000 000	1 266 750	- 68
155	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	4 000 000		- 100
156	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
157	bb) éven túli lejáratú	41 100 000	63 237 230	54
158	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	11 703 020	19 479 690	66
159	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
160	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok			
161	ca) éven belüli lejáratú			
162	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
163	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
164	cb) éven túli lejáratú			
165	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
166	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
167	4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	18 432	18 819	2
168	a) éven belüli lejáratú	18 432	18 819	2
169	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	2		- 100
170	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
171	- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása			
172	b) éven túli lejáratú			
173	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
174	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
175	4/A Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
176	5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 926 115	4 855 728	152
177	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	285 118	929 260	226
178	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 640 997	3 926 467	139
179	c) halasztott bevételek			
180	6. CÉLTARTALÉKOK	193 000	265 000	37
181	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
182	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
183	c) általános kockázati céltartalék	193 000	265 000	37
184	d) egyéb céltartalék			
185	7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
186	a) alárendelt kölcsöntőke			
187	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
188	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
189	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása			
190	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség			
191	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
192	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
193	8. JEGYZETT TŐKE	3 000 000	3 000 000	0
194	Ebből: - visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
195	9. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
196	10. TŐKETARTALÉK	782 918	782 918	0
197	a) árszió (részvénykibocsátásból)			
198	b) egyéb	782 918	782 918	0
199	11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	58 059	206 986	257
200	12. EREDMÉNYTARTALÉK	222 279	744 806	235
201	13. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
202	14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
203	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
204	b) valós értékelés értékelési tartaléka			
205	15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	522 527	1 340 341	157
206	FORRÁSOK ÖSSZESEN	62 706 529	88 054 938	40
207	Ebből: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.a)+1.ba)+1.c)+1/A+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+2/A+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)+4/A)	4 975 571	1 853 565	- 63
208	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7.)	51 026 060	75 005 594	47
209	- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)	4 585 783	6 075 052	32

Budapest, 2005.február 04.

2. sz. melléklet

EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
a	b	c	e	f
1.	<i>1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	3 775 920	8 532 613	126
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	304 949	419 688	38
3.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	3 470 971	8 112 925	134
6.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	482 541	886 606	84
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
8.	<i>2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	2 380 783	6 132 474	158
9.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	178 031	207 569	17
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
11.	Kamatkülönbözet (1-2)	1 395 137	2 400 138	72
12.	<i>3. Bevételek értékpapírokból</i>			
13.	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)			
14.	b) bevételek kapcsoló vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)			
15.	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)			
16.	<i>4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek</i>	119 055	328 856	176
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	119 055	328 856	176
18.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
19.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
20.	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
21.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
22.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
23.	<i>5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjrátfordítások</i>	99 065	79 654	-20
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	681	943	38
25.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	673	943	40
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	98 384	78 710	-20
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	<i>6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)</i>	44 955	132 333	194
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	54 698	257 926	372
32.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
34	- értékelési különbözet			
35	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	9 743	125 593	1 189
36	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
37	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
38	- értékelési különbözet			
39	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
40	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
41	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
42	- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszairása			
43	- értékelési különbözet			
44	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
45	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
47	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése			
48	- értékelési különbözet			
49	<i>7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből</i>	22 405	2 815	-87
50	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	0	2 093	100
51	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
52	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
53	b) egyéb bevételek	22 405	722	-97
54	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
55	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
56	- készletek értékvesztésének visszairása			
57	<i>8. Általános igazgatási költségek</i>	559 051	738 327	32
58	a) személyi jellegű ráfordítások	288 364	449 480	56
59	aa) bérköltség	208 005	326 257	57
60	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	8 416	11 266	34
61	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
62	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
63	ac) bérjárulékok	71 943	111 957	56
64	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
65	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
66	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	270 687	288 846	7

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
67	9. Értécsökkenési leírás	57 658	98 166	70
68	10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	45 312	64 421	42
69	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai			
70	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
71	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
72	b) egyéb ráfordítások	45 312	64 421	42
73	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
74	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
75	- készletek értékvesztése			
76	11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	22 675	66 703	194
77	a) értékvesztés követelések után	22 675	66 703	194
78	b) kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
79	12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 588	25 810	1 525
80	a) értékvesztés visszairás követelések után	1 588	25 810	1 525
81	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
82	12/A. Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	94 000	72 000	-23
83	13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után			
84	14. Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után			
85	15. Szokásos üzleti tevékenység eredménye	705 379	1 770 683	151
86	Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 1-2+3+4-5+6+7.b)-8-9-10.b)-11+12-13+14	705 379	1 768 590	151
87	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 7.a)-10.a)		2 093	100
88	16. Rendkívüli bevételek			
89	17. Rendkívüli ráfordítások			
90	18. Rendkívüli eredmény (16-17)			
91	19. Adózás előtti eredmény (±15±18)	705 379	1 770 683	151
92	20. Adófizetési kötelezettség	124 793	281 415	126
93	21. Adózott eredmény (±19-20)	580 586	1 489 268	157
94	22. Általános tartalék képzése és felhasználása (±)	- 58 059	-148 927	157

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
95	23. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
96	24. Jávahagyott osztalék és részesedés			
97	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
98	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
99	25. Mérleg szerinti eredmény (±21±22+23-24)	522 527	1 340 341	157

Budapest, 2005.február 04.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2004.

I. Általános rész

1. A Társaság bemutatása

A HVB Jelzálogbank Részvénytársaság (továbbiakban: Társaság, amelynek székhelye 1065 Budapest, Nagymező utca 44.), szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet. Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-043900

A Társaságot 1998. június 8-án 3.000.000 ezer forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (továbbiakban: Alapító) alapította. 1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Társaság korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungaria Rt és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Akadémia utca 17. 2002. februárjában az egyedüli részvényes 1db egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA-CA Ingatlankezelő Kft részére. Ennek következtében a Társaság többszemélyes társasággá alakult át.

A Társaság alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2004. december 31-én 2.999 darab részvény a HVB Bank Hungary Rt, míg egy darab a BA-CA Ingatlankezelő Kft. tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2004. december 31-én:

- belső igazgatósági tagok: dr Nagy Gyula
Rác Tibor
- külső igazgatósági tagok: dr Matthias Kunsch
dr Doffek Jánosné
dr. Bruno Ettenauer
Mag. Reinhard Madlencnik

Az Alapító 1998. június 10-én bocsátotta rendelkezésre a tőzrstőke első részletét 15.141.937,50 DEM összegben, majd a második részlet átutalására 1998 október 29-én került sor 9.030.814,99 DEM összegben. Az Alapító ugyanebben az időpontban 5.969.185,01 DEM összegű tőketartalékot is a Társaság rendelkezésére bocsátott. A fentiek alapján az Alapító 1998. évben 3.000.000.000,- forint összegű tőzrstőke és 782.918.306,25 forint tőketartalék befizetést hajtott végre.

A hitelintézet képviselőjére jogosult személyek:

- Rác Tibor (Szeged, Szentháromság u. 75/b.)
- dr Nagy Gyula (1141 Budapest, Vadvirág u. 16.)

2. Éves beszámoló

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

A 2004. évi mérlegkészítés időpontja 2005. január 10.

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

A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérlegsorok minden esetben a Társaság anyabankját, a HVB Bank Hungary Rt –t jelentik.

3. Választott könyvvizsgáló

A Társaság könyvvizsgálója: Nagy Zsuzsanna, a KPMG Hungária Kft könyvszakértője. Igazolvány száma: 005421

4. Számviteli politika

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

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

4.1 Pénzeszközök

A Bank mérlegében a pénzeszközök között a Bank HVB Hungary Bank Rt-nél vezetett forint pénzforgalmi számlájának egyenlege szerepel.

4.2 Értékpapírok

Bankunk értékpapír portfoliójában a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírok szerepelnek.

Az értékpapírokat a Bank lejáratig tartja és beszerzési értéken (a vételár részét képező kamattal csökkentett vételáron) szerepelteti könyveiben. Az értékpapírok egyedi minősítése alapján értékvesztést számol el a Bank, ha az eszköz könyv szerinti értéke

és piaci értéke közötti különbszet veszteségjellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű.

4.3 Követelések

A Társaság üzleti tevékenysége az alábbi három területre terjed ki

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

Az üzleti ingatlanokra a hitelnyújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban finanszírozzuk. Az önálló zálogjog vásárlás finanszírozása mindkét devizában történhet.

4.3.1 Követelések hitelintézetekkel szemben

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

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

4.3.2 Követelések ügyfelekkel szemben

A Bank követeléseinek minősítése a 14/2001 PM rendelet, az érvényes PSZÁF rendelkezések és a HVB Jelzálogbank Rt. vonatkozó szabályzatai szerint történik.

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

4.4 Tárgyi eszközök, immateriális javak

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

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

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

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

Az 50 ezer forint alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközöknél egyösszegű leírás történik.

4.5 Kibocsátott jelzáloglevelek

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

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

4.6 Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése

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

4.7 Tartalékképzés

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

Az általános kockázati céltartalék összege az Eredménykimutatásban 2003-ban az „Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből” között szerepelt, míg 2004-ben a megképzett összeg a 12/A soron jelenik meg.

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

4.8 Állami kamattámogatás

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

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

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

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

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

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

4.9 Kamatok elszámolása és függővé tétele

A Bank a mérleg fordulónapjáig esedékes, mérlegkészítés napjáig be nem folyt kamatokat és egyéb pénzügyi szolgáltatási díjakat – amennyiben a késedelem meghaladja a 30 napot - nem mutatja ki bevételeként, azokat függővé teszi. Ugyanezen eljárást követi a Bank azon járó, de a mérlegkészítés napjáig nem esedékes kamatok esetében, ahol az alapkövetelés problémamentes vagy külön figyelendő minősítéstől eltérő minősítést kapott.

4.10 Jelentős összegű, illetve lényeges hiba

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

II. Specifikus rész

1 Pénzeszközök

A Bank pénzforgalmi számláját a HVB Bank Hungary Rt vezeti 2003. január 1. óta. 2004. december 31-én a pénzeszközök állománya 90,524 ezer forint volt.

2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok

2004. december 31-én a következő tőzsdén jegyzett, a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírokat birtokolta a Bank:

Megnevezés	Névérték (eFt)	Könyv szerinti érték (eFt)
2006/F	1.000.000	928.164
2006/G	1.000.000	927.050
2007/F	2.700.000	<u>2.646.226</u>
Befektetési célú		<u>4.501.440</u>
2005/G	500.000	492.430
2005/E	160.000	161.544
2005/I	500.000	<u>489.988</u>
Forgatási célú		<u>1.143.962</u>

Az állampapírok mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük a HVB Bank Hungary Rt-nél történik. A bank tulajdonában 2004. december 31-én nem volt tőzsdén jegyzett részvény.

3 Követelések és kötelezettségek

3.1 A Bank nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban

Lejárat	Hitelintézetekkel szemben		Ügyfelekkel szemben	adatok eFt-ban	
	Követelés	Kötelezettség		Kibocsátott jelzáloglevél miatt	Kötelezettség
Éven belül	6.287.881	567.995	2.833.784	1.266.750	
1-5 évig	12.114.000	5.509.011	6.225.824	41.437.002	
5 éven túl	41.831.662	6.259.353	11.504.300	21.800.228	
Összesen	60.233.543	12.336.359	20.563.908	64.503.980	

A Társaság üzletágai között 2004-ben is az önálló zálogjog vásárlásnak volt vezető szerepe. Az önálló zálogjog a zálogjog olyan típusa, amely a követelés átruházása nélkül is más személyre átruházható. Az ügylet keretében a partner hitelintézet értékesíti az általa nyújtott jelzáloghitel fedezeteként szolgáló önálló zálogjogot Bankunknak és egyidejűleg halasztott fizetéssel, visszavásárolja azt. A megvásárolt

önálló zálogjogok összege a hitelintézetekkel szembeni követelések között szerepel 56.687.422 ezer forint értékben (2003. december 31.: 39.530.399 eFt).

A 64.503.980 ezer forint összegű forrás a Társaság által a 2001. és 2004. december 31. között kibocsátott és 2004. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

3.2 Deviza eszközök és források

	2003		EUR	2004	
	EUR	eFt		CHF	eFt
Eszközök	42.575.662	11.164.616	52.314.830	200.151	12.897.175
Források	41.535.127	10.891.756	50.088.290	200.004	12.350.082

A Társaság tulajdonában 2004. december 31-én nem volt külföldi értékpapír.

4 Időbeli elhatárolások

4.1 Aktív időbeli elhatárolások

	2003	adatok eFt-ban 2004
Értékpapírokkal kapcsolatos kamat elhatárolás	125.490	360.905
Egyéb bevétel elhatárolás	<u>5.831</u>	<u>11.155</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	<u>131.321</u>	<u>372.060</u>
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	<u>330.636</u>	<u>336.890</u>
Aktív időbeli elhatárolások összesen	<u>461.957</u>	<u>708.950</u>

4.2 Passzív időbeli elhatárolások

	2003	adatok eFt-ban 2004
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	285.118	869.003
Egyéb bevételek passzív elhatárolása	=	<u>60.257</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	<u>285.118</u>	<u>929.260</u>
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamat elhatárolás	1.601.824	3.921.567
Egyéb költség, ráfordítás elhatárolás	<u>39.173</u>	<u>4.901</u>
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	<u>1.640.997</u>	<u>3.926.468</u>
Passzív időbeli elhatárolás összesen	<u>1.926.115</u>	<u>4.855.728</u>

5 Készletek

A Társaság 2004. december 31-én készlettel nem rendelkezik

6 Mérlegen kívüli tételek

	2003	adatok eFt-ban 2004
Le nem hívott hitelkeret-vállalati	1.530.785	1,323.595
Le nem hívott hitelkeret-lakossági	<u>241.382</u>	<u>249.378</u>
Függő kötelezettségek összesen	<u>1.772.167</u>	<u>1.572.973</u>

7 Függővé tett kamatok

	2003	adatok eFt-ban 2004
Függővé tett kamat	1.549	3.674

8 Nagykockázat

2004. december 31-én érvényben lévő nagyhitelek az 1996. évi CXII. Hitelintézési törvény alapján:

Adatok MFt-ban	
	2004. december 31.
Szavatoló tőke	4.534
Nagyhitel: szavatoló tőke 10%-a	453
Nagyhitelek együttes összegének maximuma (szavatoló tőke nyolcszorosa)	36.272
Egy hitelfeltevőnek a Társaság által kihelyezhető nagyhitelek együttes összege (szavatoló tőke 25%-a)	1.133

Az ügyfelekhez kihelyezett nagyhitelek együttes összege a beszámolási időszak végén 5.997.939 ezer forint volt.

9 Értékvesztés és céltartalék mozgás

adatok eFt

	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Árfolyamvált.	Záró
Általános kockázati céltartalék	193.000	72.000			265.000
Általános tartalék	58.059	148.927			206.986
Értékvesztés	32.848	66.703	25.810	-642	73.099

10 Saját kibocsátású értékpapírok

A forintkihelyezések forrásigényét a Társaság jelzáloglevél kibocsátásával fedezi. A 2001. év végi 2.000.000 ezer forintos állomány 2002. év végére 9.800.000 ezer forintra nőtt. 2002. novembere óta a kibocsátás nyilvánosan, kibocsátási program keretében és zárt körben egyaránt történik. 2003-ban került sor a nyilvános kibocsátású jelzáloglevelek tőzsdei bevezetésére, aminek eredményeként megnőtt a papírok likviditása és a piaci szereplők számára megbízható befektetési lehetőséget nyújt.

2004 december 31-én a kibocsátott értékpapírok állománya 64.503.980 ezer forint volt.

11 Eredmény és saját tőke

	2003.	2004.
- Adózás előtti eredmény	705.379 eFt	1.770.683 eFt
- Adófizetési kötelezettség	-124.793 eFt	-281.415 eFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-58.059 eFt	-148.927 eFt
Mérleg szerinti eredmény	522.527 eFt	1.340.341 eFt
	2003.	2004.
- Jegyzett tőke	3.000.000 eFt	3.000.000 eFt
- Tőketartalék	782.918 eFt	782.918 eFt
- Eredménytartalék	222.279 eFt	744.806 eFt
- Értékelési tartalék	0 eFt	0 eFt
- Általános tartalék	58.059 eFt	206.986 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	522.527 eFt	1.340.341 eFt
Saját tőke	4.585.783 eFt	6.074.852 eFt

12 Általános igazgatási költségek

adatok eFt-ban

	2003.	2004.
Anyagköltség	7.210	5.378
Béreköltség	208.005	326.257
Személyi jellegű egyéb kifizetés	8.416	11.266
Társadalombiztosítási járulék	<u>71.943</u>	<u>111.957</u>
Személyi jellegű ráfordítás összesen	288.364	449.480
Értékcsökkenési leírás	57.658	98.166
Egyéb költségek	263.477	283.469
ebből:		
- bérleti díjak	26.288	21.136
- oktatás, továbbképzés	3.057	4.369
- reklám, hirdetés	16.901	13.867
- jogi, tanácsadói díjak	108.320	75.767
- más vállalkozóknak fizetett díjak	15.303	22.391
- egyéb költségek	93.608	145.939

A tanácsadói díjak csökkenését elsősorban két tényező okozta:

- egy 2004-ben életbe lépett jogszabály alapján az év második felében az önálló zálogjog-vásárlással kapcsolatban előírt problémamentességi nyilatkozatot nem a Banknak kell beszereznie, így annak költségét is az eladó viseli,
- a másik tényező a vagyonellenőri díj csökkenése volt, mivel 2004-ben a díj vetítési alapja megváltozott,
- a személyi jellegű ráfordítások jelentős mértékű növekedését részben az okozza, hogy 2004-ben került sor előző évről áthúzódó feladatok megoldásának honorálására.

13 Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások

	2003	2004
Főfoglalkozású munkavállalók	15 fő	17 fő
Főállású nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	17 fő	15 fő
<i>Átlagos állományi létszám</i>	<i>32 fő</i>	<i>32 fő</i>

	2003	2004	adatok eFt-ban
Főfoglalkozású munkavállalók	87.745	189.731	
Nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	120.260	136.526	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8.416	11.266	

14 Befektetési szolgáltatás ráfordításai

A Bank itt számolja el többek között a jelzáloglevél kibocsátással kapcsolatos költségeket, amelyeket a kibocsátás lebonyolítójának fizet. 2004-ben ez az összeg 68.552 ezer forint (2003-ban: 87.725 eFt) volt. A 2004. évi költségek alatta maradnak a megelőző évinek, mivel a beszámolási évben kevesebb jelzáloglevél kibocsátás történt.

15 Társasági adóalap korrekció

<i>Adóalapot növelő tételek</i>	<i>103,426</i>
Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	99.150
Bírság	71
Egyéb növelő jogcím	1.750
Önellenőrzés miatt	2.455
 <i>Adóalapot csökkentő tételek</i>	 <i>115.266</i>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	99.150
2003. évi elhatárolás visszavét miatt	594
Egyéb csökkentő jogcím	600
Iparüzési adó 25%-a	14.922

16 Egyéb

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2004. évben nem részesültek járandóságban az e minőségükben végzett munkájuk után. Az Igazgatóság tagjai közül 2004-ben senki nem kapott belső hitelt.

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

17 A Bank fontosabb mutatószámai

		2003.	2004.
Saját tőke – fedezettség			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	7,3%	6,9%
ROE			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	12,7%	24,5%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	19,4%	49,6%
<i>Tőkeáttételi mutató</i>			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	1367,4%	1449,5%
<i>Kockázati CT és értékvesztés fedezettség</i>			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	4,9%	5,6%
<i>Likviditási ráta</i>			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	208,9%	587,0%

Budapest, 2005. február 04.



Audit

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

Telefon: +36 (1) 887 71 00
+36 (1) 270 71 00
Telefax: +36 (1) 887 71 01
+36 (1) 270 71 01

e-mail: info@kpmg.hu
Internet: www.kpmg.hu

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A HVB Jelzálogbank Rt. tulajdonosainak

Elvégeztük a HVB Jelzálogbank Rt. (továbbiakban „a Bank”) 2004. december 31-i mérlegének - melyben az eszközök és források egyező végösszege 88.054.938 eFt, a mérleg szerinti eredmény 1.340.341 eFt nyereség -, valamint a 2004. évre vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének vizsgálatát, melyek a Bank 2004. évi éves beszámolójának részeit képezik. Az éves beszámoló és az üzleti jelentés elkészítése az ügyvezetés feladata. A mi feladatunk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján, valamint annak megítélése, hogy az üzleti jelentésben közölt számviteli információk összhangban vannak-e az éves beszámolóban foglaltakkal.

A könyvvizsgálatot a Magyar Könyvvizsgálói Kamara által kiadott Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok (amelyek minden lényeges vonatkozásban összhangban állnak a Nemzetközi Könyvvizsgálói Standardokkal) és a Magyarországon érvényben lévő, a könyvvizsgálatra vonatkozó törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fenti szabványok értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szereztünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja az éves beszámoló tényszámait alátámasztó bizonylatok szűrőpróbaszerű vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a független könyvvizsgálói jelentés megadásához.

A könyvvizsgálat során a Bank éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a magyar számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint állították össze. Véleményünk szerint az éves beszámoló a HVB Jelzálogbank Rt. 2004. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2005. február 4.

KPMG Hungária Kft.
Kamarai bejegyzés: 000202

John Varsanyi
Partner

Nagy Zsuzsanna
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 005421



KPMG Hungária Kft., a Hungarian limited liability company incorporated under the Hungarian Companies Act is a member of KPMG International, a Swiss cooperative. Company registration: Budapest, no 01-09-063183

A Jelzálogbank zárt kibocsátásai:

	2001/1	2001/2	2002/1	2002/2	2002/3	2002/4
Devizanem	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	Jelzálogjog	Jelzálogjog	Jelzálogjog	Jelzálogjog	Jelzálogjog	Jelzálogjog
Kamatozás jellege	változó	változó	változó	változó	változó	változó
Lejárat	2006.05.15.	2006.08.22	2007.03.01.	2007.06.21.	2008.06.21.	2008.06.21.
Aktuális kupon	10.69%	11.89%	13.10%	12.01%	12.01%	12.01%
Kamatfizetés gyakorisága	Félévente	Félévente	Évente	Évente	Évente	Évente
Kamatszámítás alapja	6 havi*	6 havi**	1 éves***	1 éves***	1 éves***	1 éves***
Kamatfelár	60 bázispont	80 bázispont	100 bázispont	100 bázispont	100 bázispont	100 bázispont
ISIN	HU0000650130	HU0000650163	HU0000650197	HU0000650221	HU0000650254	HU0000650312
Forgalomban lévő mennyiség	500.000.000	1.500.000.000	1.300.000.000	1.200.000.000	1.000.000.000	1.300.000.000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

50 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél kibocsátási program keretében kibocsátott jelzáloglevelek:

Ezen jelzáloglevelek bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

	HVBF 2008/A	HVBV 2009/A	HVBF 2010/A	HVBV 2010/B
Devizanem	HUF	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	Jelzálogjog	Jelzálogjog	Jelzálogjog	Jelzálogjog
Kamatozás jellege	Fix	változó	Fix	Változó
Lejárat	2008.06.12.	2009.11.12.	2010.06.23.	2010.05.19
Aktuális kupon	9.25%	11.34%	7.50%	11.80%
Kamatfizetés gyakorisága	évente	évente	évente	évente
Kamatszámítás alapja		1 éves***		1 éves***
Kamatfelár		120 bázispont		120 bázispont
ISIN	HU0000650320	HU0000650338	HU0000650460	HU0000650478
Forgalomban lévő mennyiség	12 350 000 000	3 850 000 000	5 500 000 000	7 100 000 000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

* utolsó 6 hónapos diszkont kincstárjegy aukción kialakult átlaghozam

** utolsó 3, 6 hónapos diszkont kincstárjegy aukción kialakult átlaghozam

*** utolsó 3, 1 éves diszkont kincstárjegy aukción kialakult átlaghozam

A 200 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél program keretében kibocsátott jelzáloglevelek:

Ezen jelzáloglevelek nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére

	HVBF - PB 2005/6	HVBF - PB 2005/8	HVBF - PB 2005/11
Devizanem	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	Jelzálogjog	Jelzálogjog	Jelzálogjog
Kamatozás jellege	fix	Fix	Fix
Lejárat	06.13.05	06.13.05	11.16.05
Aktuális kupon	10.51%	10.50%	12.00%
Kamatfizetés gyakorisága	évente	évente	évente
ISIN	HU0000651013	HU0000651047	HU0000651112
Forgalomban lévő mennyiség	372 450 000	494 300 000	400 000 000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY
tőkepiac	OTC	OTC	OTC

Budapesti Értéktőzsdén jegyzett hosszú lejáratú jelzáloglevelek:

	HVBF 2011/A	HVBF 2009/B	HVBF 2006/A	HVBF 2014/A
Devizanem	HUF	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	Jelzálogjog	Jelzálogjog	Jelzálogjog	Jelzálogjog
Kamatozás jellege	fix	fix	fix	fix
Lejárat	2011.09.03	2009.03.19.	2006.04.08.	2014.04.08.
Aktuális kupon	8.15%	11.00%	12.75%	9.00%
Kamatfizetés gyakorisága	évente	évente	évente	évente
ISIN	HU0000650643	HU0000650858	HU0000650908	HU0000650916
Forgalomban lévő mennyiség	6 200 000 000	12 937 230 000	5 500 000 000	3 000 000 000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

Minden jelzáloglevelünk központi értéktára a KELER Rt.