

## Tartalom

|   |           |
|---|-----------|
| <b>AZ FHB 2004. ÉVI TELJESÍTMÉNYE</b>   | <b>2</b>  |
| <b>KÖSZÖNTŐ</b>   | <b>4</b>  |
| <b>MAKROGAZDASÁGI ÉS MONETÁRIS KÖRNYEZET 2004-BEN</b>   | <b>6</b>  |
| A GAZDASÁGI KÖRNYEZET A TAVALI ÉVBEN  | 6         |
| A HITELINTÉZETI SZÉKTOR 2004-BEN  | 8         |
| LAKÁSHITELEZÉS ÉS LAKÁSPAC  | 8         |
| <b>AZ FHB RT. TULAJDONOSI SZERKEZETÉNEK ALAKULÁSA</b>   | <b>10</b> |
| <b>AZ ÜGYVEZETÉS BESZÁMOLÓJA A 2004. ÉVI ÜZLETI TEVÉKENYSÉGRŐL</b>                                  | <b>10</b> |
| LAKOSSÁGI HITELTERMÉKEK   | 12        |
| ÉRTÉKESÍTÉSI CSATORNÁK  | 14        |
| PORTFOLIÓ   | 16        |
| FEDEZETÉRTÉKELÉS  | 16        |
| JELZÁLOGLEVÉL-KIBOCSÁTÁS, JELZÁLOGLEVÉL-FEDEZETTSÉG   | 18        |
| PÉNZÜGYI ELEMZÉS  | 18        |
| <b>NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK ALAPJÁN KÉSZÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ</b> | <b>24</b> |
| <b>KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK A MAGYAR SZÁMVITELI SZABÁLYOK SZERINT</b>                      | <b>60</b> |
| <b>IGAZGATÓSÁG ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK</b>  | <b>78</b> |
| <b>AZ FHB RT. SZERVEZETI EGYSÉGEI</b>   | <b>78</b> |
| <b>AZ FHB RT. KOORDINÁCIÓS IRODÁI</b>   | <b>80</b> |

## Table of Contents

|  |           |
|--|-----------|
| <b>FHB'S PERFORMANCE IN 2004</b>   | <b>3</b>  |
| <b>FOREWORD</b>  | <b>5</b>  |
| <b>MACROECONOMIC AND MONETARY ENVIRONMENT IN 2004</b>  | <b>7</b>  |
| THE ECONOMIC ENVIRONMENT IN THE RECENT YEAR  | 7         |
| THE BANKING SECTOR IN 2004   | 9         |
| HOME LENDING AND THE HOUSING MARKET  | 9         |
| <b>OWNERSHIP STRUCTURE OF FHB</b>  | <b>11</b> |
| <b>REPORT OF THE MANAGEMENT OF THE 2004 BUSINESS ACTIVITIES</b>  | <b>11</b> |
| RETAIL MORTGAGE LOAN PRODUCTS  | 13        |
| DISTRIBUTION CHANNELS  | 15        |
| PORTFOLIO ANALYSIS   | 17        |
| COLLATERAL APPRAISAL   | 17        |
| MORTGAGE BOND ISSUE, MORTGAGE BOND COVERAGE  | 19        |
| FINANCIAL ANALYSIS   | 19        |
| <b>CONSOLIDATED REPORT OF FHB LAND CREDIT AND MORTGAGE BANK PREPARED IN ACCORDANCE WITH THE INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS</b>  | <b>25</b> |
| <b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS OF FHB LAND CREDIT AND MORTGAGE BANK PREPARED IN ACCORDANCE WITH THE HUNGARIAN ACCOUNTING STANDARDS</b> | <b>61</b> |
| <b>BOARD OF DIRECTORS AND MEMBERS OF THE MANAGEMENT</b>  | <b>79</b> |
| <b>ORGANIZATION STRUCTURE OF FHB</b>   | <b>79</b> |
| <b>COORDINATION OFFICES OF FHB</b>   | <b>80</b> |

## Az FHB 2004. évi teljesítménye

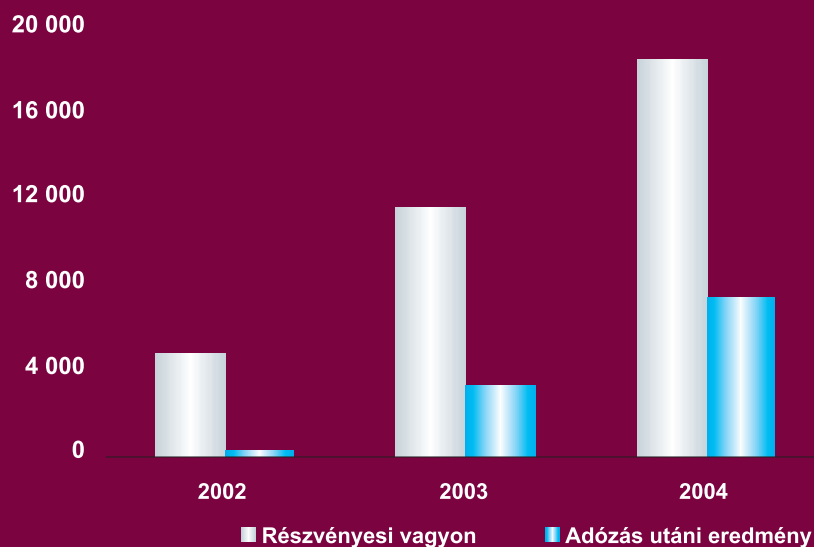
### Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, konszolidált (millió forint)

|                        | 2002    | 2003    | 2004    |
|------------------------|---------|---------|---------|
| Mérlegfőösszeg         | 114.239 | 309.310 | 415.659 |
| Hitelállomány          | 106.393 | 298.585 | 373.095 |
| Jelzáloglevél-állomány | 101.242 | 278.526 | 367.279 |
| Részvényesi vagyon     | 4.936   | 11.774  | 18.709  |
| Adózás előtti eredmény | 352     | 4.318   | 8.732   |
| Adózás utáni eredmény  | 303     | 3.424   | 7.523   |
| Osztalék               | 0       | 660     | 1.320   |

### Fontosabb pénzügyi mutatószámok

|   |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|
| Szavatoló tőke (millió Ft, MSZSZ, Bank)         | 5.488  | 11.248 | 17.061 |
| Tőke megfelelési mutató (MSZSZ, Bank)           | 10,9%  | 10,8%  | 13,0%  |
| Átlagos nettó kamatrés                          | 5,3%   | 4,4%   | 3,9%   |
| CIR (működési költség/bruttó pénzügyi eredmény) | 115,1% | 65,8%  | 40,0%  |
| EPS (Ft)  | 74     | 519    | 1.140  |
| ROAA (átlagos eszközarányos megtérülés)         | 0,4%   | 1,6%   | 2,0%   |
| ROAE (átlagos saját tőke arányos megtérülés)    | 6,1%   | 38,5%  | 48,1%  |

**Részvényesi vagyon és eredmény**  
(millió Ft)



## FHB's performance in 2004

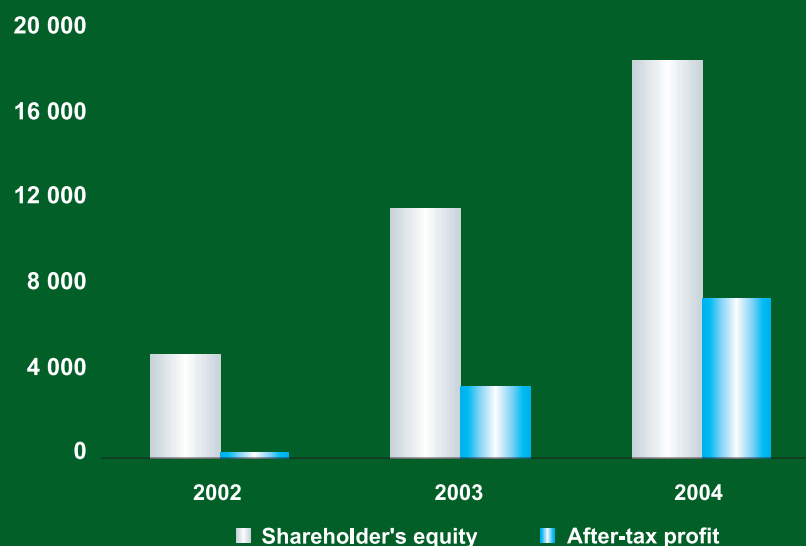
### IFRS figures, consolidated (million HUF)

|                         | 2002    | 2003    | 2004    |
|-------------------------|---------|---------|---------|
| Balance sheet total     | 114,239 | 309,310 | 415,659 |
| Loan portfolio          | 106,393 | 298,585 | 373,095 |
| Mortgage bond portfolio | 101,242 | 278,526 | 367,279 |
| Shareholder's Equity    | 4,936   | 11,774  | 18,709  |
| Pre-tax profit          | 352     | 4,318   | 8,732   |
| After-tax profit        | 303     | 3,424   | 7,523   |
| Dividend                | 0       | 660     | 1,320   |

### Key financial indicators

|  |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|
| Adjusted capital (million HUF, HAS, Bank only) | 5,488  | 11,248 | 17,061 |
| Capital Adequacy Ratio (HAS, Bank only)        | 10.9%  | 10.8%  | 13.0%  |
| Net Interest Margin                            | 5.3%   | 4.4%   | 3.9%   |
| CIR (operating costs / gross operating profit) | 115.1% | 65.8%  | 40.0%  |
| EPS (HUF)                                      | 74     | 519    | 1,140  |
| ROAA (return on average assets)                | 0.4%   | 1.6%   | 2.0%   |
| ROAE (return on average equity)                | 6.1%   | 38.5%  | 48.1%  |

### Shareholder's Equity and Profit (million HUF)



# Köszöntő

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. a versenypiaci környezet kihívásaival teli, sikeres üzleti évet zárt 2004-ben. Az FHB stratégiai tervében megfogalmazott küldetésnek megfelelően a Bank a hazai és most már a nemzetközi piacokon is ismert és elismert, a befektetők bizalmát élvező jelzálog-hitelintézetként funkcionál. Az FHB a hazai jelzáloghitelezés meghatározó szereplőjeként, a részvényesi értéket folyamatosan növelve, stabilan és jövedelmezően működik. A Bank nem csak vonzó kondíciókkal, az egyik legszélesebb jelzáloghitel termékskálával, az országot lefedő elérési hálózattal, hanem személyre szabott, ügyfélbarát tanácsadással áll a lakáshitelek iránt érdeklődők rendelkezésére.

A Bank 2004-ben tovább folytatta a magyarországi pénzügyi szektor fejlődési átlagát lényegesen meghaladó üzleti növekedését és emellett tovább javította pénzügyi és hatékonysági mutatószámait is. A mérlegfőösszeg meghaladta a 415 milliárd forintot, amely így egyharmaddal magasabb volt a 2003. évinél. A jelzáloghitel-állomány egy év alatt 74 milliárd forinttal növekedett, a Bank saját tőkéje másfélszeresére emelkedett, 7,5 milliárd forintot meghaladó adózott eredménye az előző évinek több mint a duplája. Az FHB igen hatékonyan menedzselte forrás szükségletét: a hazai kamatkörnyezet negatív változásaira válaszul 2004-ben először bocsátott ki euróban jelzáloglevelet, illetve tőkepiaci tevékenysége a jelzáloglevelek forgalmazása terén a kibocsátás mellett a visszavásárlással is bővült.

A 2003 őszi tőzsdére került FHB-részvények árfolyama a kibocsátáskori 4.300 Ft-ról 2004 végére 13.050 Ft-ra emelkedett, s az év egészét tekintve a legjobb hazai értékpapírnak bizonyult 200%-ot meghaladó árfolyam emelkedésével.

A Bank teljesítményével 2004-ben is kivívta a nemzetközi és hazai pénzügyi szakma elismerését: a Budapesti Értéktőzsde negyedik alkalommal ítélte az FHB-nak „A BÉT legjobb hitelpapír kibocsátója” címet, az Euromoney a „Best Structured Borrower 2004” címmel tüntette ki, az East Capital pedig a „Legjobb növekedést felmutató cég” elismerésben részesítette a Bankot.

Mindezen eredmények eléréséhez szükség volt az FHB ügyfeleinek bizalmára, munkatársainak elkötelezettségére és szakmai felkészültségére, valamint a partner intézmények, a részvényesek és a tőkepiaci befektetők együttműködésére, melyért ezúton is köszönetünket fejezzük ki.



Dr. Vági Márton  
az igazgatóság elnöke



Gyuris Dániel  
vezérigazgató

## F Foreword

Considering all the challenges of the competitive environment FHB Land Credit and Mortgage Bank has completed a successful business year in 2004. Fulfilling the mission statement of FHB's strategic plan the Bank is a well known and respected mortgage banking institution of the domestic and also the international market, enjoying the trust of the investors. FHB operates in a stable and profitable manner increasing shareholder value as a decisive member of the domestic mortgage lending business. The Bank offers to its customers not only attractive conditions, one of the widest range of mortgage loan products and a distribution channel covering the entire country, but also personalized and customer oriented guidance for all those who are looking for a housing loan.

In 2004 the Bank continued its business growth significantly exceeding the average growth rate of the Hungarian banking sector and parallel to this further improved its financial and efficiency indicators. Balance sheet total has grown above HUF 415 billion, one third higher than the 2003 figure. The mortgage loan portfolio has increased by HUF 74 billion during the last year, the Bank's shareholder's equity has increased by 150% and the after-tax profit of HUF 7.5 billion is more than double of the previous year's result. FHB has managed its funding needs very much efficiently: as an answer to the negative changes of the domestic interest rate environment the Bank has issued for the first time mortgage bonds directly in euro in 2004. Its mortgage bond issuing activities on the debt capital market have been extended by buybacks.

The price of FHB shares listed on the Budapest Stock Exchange since autumn 2004 has increased from its HUF 4,300 issue price to HUF 13,050 by the end of 2004. Considering the entire year FHB shares proved to be the best domestic security producing a growth of more than 200%.

The Bank has been acknowledged by the Hungarian and international financial sector in 2004 as well: the Budapest Stock Exchange awarded for the fourth time the title of „Best securities issuer of BÉT”, Euromoney honoured FHB with the title of „Best Structured Borrower 2004” and East Capital has given the “Best Growth” award to the Bank

In order to achieve these results FHB required the trust of its customers, the commitment and professional expertise of its employees, and also the cooperation of the its partner institutions, shareholders and capital market investors for which we would like to hereby express our gratitude.



Dr. Márton Vági  
Chairman of the Board



Dániel Gyuris  
Chief Executive Officer

## Makrogazdasági és monetáris környezet 2004-ben

### A gazdasági környezet a tavalyi évben

A Nemzetközi Valutaalap (IMF) adatai alapján a 2003. évi 3,9 százalékos növekedés után 2004-ben 5,0 százalékosra gyorsult a globális gazdasági növekedés. Az euroövezeti tagországok hazai összterméke 2004-ben 2,0%-kal nőtt, az EU-ban a GDP növekedés mértéke 2,3% ért el.

A magyar gazdaság növekedése nemzetközi összehasonlításban továbbra is dinamikus. Az előzetes adatok szerint a fejlődés üteme csaknem kétszerese volt az EU-15 csoportra számított értéknek. A gazdasági növekedés szerkezete kedvező volt, motorját az exportra alapozott ipari termelés adta, keresleti oldalról a külkereskedelem intenzív bővülése és a beruházások élénkülése alapozta meg. Az ipari termelés 8,3%-kal nőtt az előző évhez képest. Az exportértékesítés 15,7%-kal emelkedett, míg a belföldi értékesítés 0,01%-kal mérséklődött. A kiskereskedelmi forgalom volumene 2004-ben 5,7%-kal nőtt. A fogyasztói kereslet 2004-ben - eltérően az előző három évtől - lassabban emelkedett, mint a GDP. A GDP felhasználásának szerkezete a gazdaság jövőbeni fejlődése és egyensúlyi helyzete szempontjából kedvező irányba mozdult el.

A folyó fizetési mérleg hiánya - a Magyar Nemzeti Bank előzetes adatai szerint - a január-szeptemberi időszakban a megelőző évinél 509 millió euróval több, 5,3 milliárd euró volt. A deficit minden negyedévben meghaladta a bázisévit. Az év első kilenc hónapjában az áruforgalom egyenlege javult, a folyó fizetési mérleg több főbb összetevőjének egyenlege romlott az előző év azonos időszakához képest. 2004-ben az első három negyedévben összesen 2,3 milliárd euró értékű külföldi közvetlen tőke érkezett Magyarországra, ez több, mint félmilliárd euróval több a 2003. évi hasonló időszakénál.

A külkereskedelmi áruforgalom hiánya 2004-ben elérte a 3,85 milliárd eurót (320 millió euróval kevesebb, mint az előző évben), az export folyó áron 15%-kal, az import 13%-kal növekedett.

Az államháztartás konszolidált hiánya (helyi önkormányzatok nélkül) - a Pénzügyminisztérium előzetes adatai szerint - decemberben 151 milliárd forinttal mérséklődve, 2004-ben 1.284 milliárd forintot tett ki. Tizenkét hónap alatt - a megelőző évihez képest - az államháztartás nem konszolidált bevételei folyó áron 8,6%-kal, kiadásai 10,1%-kal emelkedtek. A hiány túlnyomó része (közel 70%-a) a központi költségvetésben jelent meg.

Az építőipar lendületes fejlődése 2004-ben is tovább folytatódott: a termelés volumene a tavalyi év folyamán 6,8%-kal emelkedett az előző évhez viszonyítva. Az emelkedés továbbra is főként az útépitési beruházások eredménye, az épületek építése május óta minden hónapban kisebb volumenű volt, mint 2003-ban, az egyéb (infrastrukturális) építmenyek építési teljesítménye viszont június óta minden hónapban meghaladta az előző évit, s éves szinten 21,9%-kal nőtt.

2004-ben 44 ezer új lakást vettek használatba, 24%-kal többet, mint 2003-ban. 57 és fél ezer új lakás építésére adtak ki engedélyt, ami 3%-kal kevesebb volt az előző évinél. A lakásépítés elsősorban a fővárosban növekedett; az új lakások közel egynegyedét Budapesten építették fel, s az új lakásépítési engedélyek egynegyedét is itt adták ki. A lakásépítés szerkezete az elmúlt évek tendenciájának megfelelően alakult, tovább növekedett az értékesítésre szánt vállalkozói lakások és ezzel együtt a többszintes többlakásos építkezések aránya, erősödött az építőipar szerepe a háztartások kivételével szemben. 2004-ben is emelkedett a kis alapterületű lakások aránya, az átlagos alapterület 93 négyzetméter volt. A lakásépítés dinamikus növekedése jellemzően 2004 első hat hónapjában volt megfigyelhető, az utolsó negyedév az éves átlag alatti növekedést hozott.

A 2004. évi gazdasági növekedést a belföldi felhasználás kétharmadát kitevő lakossági fogyasztás is élénkítette, dinamikája azonban - a 2002-2003-as évek nagyobb mértékű bővülését követően - mérséklődött, növekedési üteme elmarad a termelés bővülésétől. A lakossági fogyasztás 2004-ben 3%-ot valamivel meghaladó mértékben emelkedett.

A lakosság bruttó eladósodása 2004-ben is folytatódott, a háztartások bankszektorral szembeni nettó betételhelyező pozíciója a 2003. végi 1.867 milliárd forintról 1.682 milliárd forintra csökkent. A háztartások vagyona azonban nem csökkent, mivel a lakásvásárlások során a pénzügyi megtakarítások egy része - önrészként - ingatlanvagyonba került. A háztartások bankhitel-állománya a bankbetét-állományuknál gyorsabb ütemben növekedett, így a háztartások nettó banki finanszírozó képessége tovább csökkent.

2004 során az előző év azonos hónapjához viszonyított fogyasztóiár-növekedés májusban volt a legmagasabb (7,6%-os), majd monoton csökkenést mutatva decemberben érte el éven belüli legkisebb értékét, 5,5%-ot. Az ütemmérséklődés mögött a magas bázis és a fokozódó import árverseny állt. 2004-ben a fogyasztói árak éves növekedése 6,8%-ot ért el, szemben a 2003. évi 4,7%-kal.

## Macroeconomic and monetary environment in 2004

### The economic environment in the recent year

According to the International Monetary Fund (IMF), following an increase of 3.9 percent in the year 2003, global economic growth accelerated to 5.0 percent. The aggregate Gross Domestic Product of the Euro zone produced a growth of 2.0% for the year 2004, GDP growth in the EU has reached 2.3%.

The growth of Hungary's economy continues to be dynamic in an international comparison. Based on the preliminary data, the rate of growth was nearly twice as high as the average value calculated for the EU-15. The structure of economic growth was favourable, powered by industrial production based on exports, and on the demand side relying upon the vigorous expansion of foreign trade and the intensification of investments. Industrial production increased by 8.3% compared to the preceding year. Export sales grew by 15.7% while domestic sales dropped by 0.01%. The volume of retail turnover increased by 5.7% in 2004. Consumer demand - unlike the previous three years - increased slower than GDP in 2004. The structure of GDP usage has moved to a positive direction considering the future economic development and balance.

According to the preliminary data of the National Bank of Hungary the deficit of the current account balance in the period between January and September amounted to 5.3 billion Euros, 509 million Euros more than in the preceding year. The deficit exceeded the base year figure in each quarter. In the first nine months of the year the balance of commodities turnover improved, the balance of several main components of the current account balance deteriorated compared to the same period in the previous year. During the first three quarters of 2004, foreign direct investment arrived to Hungary in a total value of 2.3 billion Euros: this exceeded by more than half billion Euros the figure for the same period in 2003.

Foreign trade deficit in 2004 achieved 3.85 billion Euros (320 million Euros less than the previous year), at current prices exports increased by 15%, so did imports by 13%.

The consolidated deficit of public finances (excluding local governments) - based on the preliminary data of the Ministry of Finance - amounted to HUF 1,284 billion in 2004 following a decrease by HUF 151 billion in December. In the course of twelve months - compared to the preceding year - the non-consolidated revenues of public finances grew by 8.6% while expenditures increased by 10.1%. Majority of the deficit emerged in the central government budget.

The dynamic development of the construction industry persisted in 2004, as well: production volume during last year increased by 6.8% compared to the preceding year. The increase was still principally the result of road construction investments, the construction of buildings was of smaller volume in each month since May - compared to the 2003 figures -, nevertheless the performance concerning other (infrastructure) constructions exceeded the figures of the previous year in each month since June, and an annual growth of 21.9% was achieved.

In 2004, 44 thousand new homes were accepted for use, by 24% more than in 2003. 57.5 thousand new home building permits were issued, which is by 3 percent less than in the preceding year. Home building principally increased in Budapest; nearly 25% of the new apartments were constructed in Budapest and similarly, a fourth of the new home building permits was granted also there. The structure of new home building evolved in line with the trend of the past years; the rate of construction of entrepreneurial homes intended for sale, and jointly with this the construction of multi-level, multi-apartment buildings further increased, the role of the construction industry strengthened as against self-made implementation. In 2004 the percentage of homes with small floor area continued to grow, the average floor space was 93 square meters. The vigorous growth of apartment construction was typical in the first six months of 2004; the last quarter brought an increase below average.

Economic growth in the year 2004 was also powered by household consumption making up two-thirds of domestic utilizations, its dynamics however - following the large expansion in the years 2002 and 2003 - slowed down, its growth rate is falling behind the expansion of the production. The increase in household consumption in 2004 was just over 3 percent.

Gross indebtedness of households continued in 2004 as well, net household savings decreased from 1,867 billion forints at the end of 2003 to 1,682 billion forints. Total assets of the households did not decrease though, as part of the financial savings has been converted to real estate property. Total net financing capacity of households further declined, since outstanding loans to households increased faster than the volume of their deposits.

The increase in consumer prices during 2004 compared with the same month in the preceding year was the highest in May (7.6%), after that declining monotonously it reached the lowest value in December, 5.5% for the year. The slowdown of growth rate was due to the high base and the intensifying competition of import prices. The annual increase in consumer prices in 2004 reached 6.8% as against 4.7% in 2003.

A foglalkoztatottak száma 2004 egészében átlagosan 3,9 millió fő volt, 21 ezerrel kevesebb, mint egy évvel korábban. A versenyszférában alkalmazásban állók száma 1,5%-kal meghaladta az egy évvel korábbit, miközben a költségvetés területén 1,3%-os csökkenés következett be. A munkanélküliségi ráta 5,9 százalékról 6,1%-ra emelkedett az elmúlt évben, ezen belül a negyedik negyedévben 6,3%-os volt, ami 0,8 százalékponttal múlta felül az egy évvel korábbi szintet. A munkanélküliek száma október-decemberben 263,3 ezer fő volt, 31 ezerrel több az egy évvel korábbinál.

A teljes munkaidőben foglalkoztatottak egy főre jutó bruttó nominális átlagkeresete 145.675 forintot tett ki 2004-ben, ami 6,1%-kal haladta meg az egy évvel korábbi szintet. A nettó átlagkereset 5,7%-kal emelkedett. 2004-ben a fogyasztói árak 6,8%-kal emelkedtek, a reálkeresetek 1,0%-kal elmaradtak az egy évvel korábbitól.

### A hitelintézeti szektor 2004-ben

A hitelintézeti szektor növekedése - a korábbi éveknek megfelelően - 2004-ben is folytatódott, bár némileg kisebb lendülettel, mint az előző évben: míg 2003-ban a bankok összesített mérlegfőösszege 26,1%-kal volt nagyobb a bázisévinél, addig 2004-ben a bővülés már csak 16,1%-os volt, a havi állományváltozások pedig a lassuló trend folytatódására engednek következtetni. A bővülés messze meghaladta a GDP növekedését, így már a nominális GDP 73-75 százalékát éri el a bankrendszer összevont mérlegfőösszege. A bankszektor növekedésének motorja - hasonlóan az előző évhez - 2004-ben is a hitelezés maradt. A szektor mérlegfőösszeg-növekményének kétharmadát a hitelállomány bővülése tette ki. 2004 végén a bankszektor összesen 9.483,2 milliárd forintos hitelállományt kezelt. A háztartásoknak nyújtott hitelek nettó állománya 2004-ben 29,8%-kal (2.558,2 milliárd forintra) gyarapodott, a vállalati hitelek 14,1%-os növekedéssel 4.514,4 milliárd forintot értek el.

A lakossági hitelek előretörését mutatja, hogy a vállalati hitelek 57,3%-át érték el, míg négy éve alig 17% volt ez az arány. 2004 végére a hitelintézetek által nyújtott lakossági hiteleknek már 14,6%-a deviza alapú volt, szemben a 2003. végi 5,0%-os aránnyal.

A hitelintézetek jövedelmezőség tekintetében jelentősen meghaladták a 2003-as teljesítményüket: a 2004. évi 323,8 milliárd forintos adózás előtti eredmény 52,6%-kal növekedett egy év alatt. A kamatkülönbözet 20,5%-kal, a nem kamateredmény 33,9%-kal gyarapodott. A saját tőke arányos jövedelmezőség (ROE) a 2003. évi 17,1%-os értékről 23,4%-ra ugrott, ami európai viszonylatban és a hazai bankok eddigi történetében is kiemelkedőnek számít. A szektor adózott eredményből számított átlagos eszközarányos jövedelmezőségi mutatója (ROA) a 2003. évi 1,50%-ról 1,97%-ra emelkedett. A ROA javulásában főleg a működési költségek csökkenése játszott meghatározó szerepet: a cost/income arány szektorszinten 65,2%-ról egy év alatt 56,2%-ra csökkent. Emellett eszközarányosan növekedtek a pénzügyi műveletekből származó bevételek, csökkent viszont a jutalék- és díjeredmény, míg a nettó kamatmarzs lényegében változatlan maradt. A bankszektorban foglalkoztatottak száma 2004 során gyakorlatilag nem változott, a szektor összesített átlagos létszáma 27 ezer fő volt. A bankrendszer koncentrációja közepes, a hasonló országokéhoz képest méretarányosan megfelelő volt a tavalyi évben.

### Lakáshitelezés és lakáspiac

A háztartások lakáscélú hiteleinek növekedési üteme 2004-ben - az állam által nyújtott támogatások csökkentése, a forint kamatszint emelkedése, valamint az év elején a 2003-ról áthúzódó kereslet megszűnése miatt - visszatért a normális mértékre, ami jelentősen elmaradt az előző évek felfokozott növekedési ütemétől. Az ilyen hitelek állománya a támogatási rendelet hatására 2002-ben 2001-hez képest 141%-kal emelkedett, 2003-ban pedig 94%-os volt az éves növekmény. A 2003. decemberi rendelet-módosítás és a piaci körülmények változása miatt a lakáscélú hitelek állománya 2004-ben azonban mindössze 27%-kal haladta meg a 2003. év végét, a 2004. december 31-i állomány mintegy 1.910 milliárd forint volt.

A forint lakáshitelek havi állományának növekedési üteme is mutatja a jelentős lassulást: a hitelállomány bővülése 2003 júliusától 2004 áprilisáig negyedére lassult, a 2003. évi 59 milliárd forintos átlagos havi növekedési ütem 2004-ben 23 milliárd Ft-ra esett vissza.





The size of the working population with regard to the year of 2004 as a whole amounted to an average of 3.9 million employees, by 21 thousand less than one year earlier. The number of people employed in the private sector exceeded the previous year's figure by 1.5%, while in the public sector a decrease by 1.3% occurred. The unemployment rate increased from 5.9% to 6.1% in the past year; the rate in the fourth quarter amounted to 6.3%, which is 0.8 percent point higher than the level in the preceding year. In months October-December the number of unemployed people amounted to 263.3 thousand, 31 thousand more than in the previous year.

Average gross nominal wages and salaries of the population employed full-time was HUF 145,675 per capita in 2004, which is in excess of the previous year's level by 6.1%. Net average wages and salaries increased by 5.7%. In 2004 consumer prices increased by 6.8%; the real wages fell behind the preceding year's figures by 1.0%.

#### **The banking sector in 2004**

The growth of the banking sector - just as in the previous year - continued in 2004 as well, however with a slightly smaller pace than the preceding year. The total balance sheet of the banks was 26.1% higher in 2003 compared to the previous year, while in 2004 the growth amounted to 16.1% only, and the monthly trend is forecasting the continuation of the slow-down in growth. Still it is far beyond GDP growth, and as a result total assets of the banking sector reaches 73-75 percent of the nominal GDP. The engine of growth - similar to the previous year - continues to be the lending business. Two-third of the balance sheet increase of the sector originates from the growth of the loan portfolio. At the end of 2004 the banking sector was managing a loan portfolio of 9,483.2 billion forints. The net balance of loans to households increased by 29.8% (to 2,558.2 billion forints), corporate loans reached 4,514.4 billion forints, an increase of 14.1%. The rising importance of retail loans is well illustrated by the fact that in 2004 retail loans reached 57.3% of corporate loans, while four years ago this figure stood at 17%. By the end of 2004 14.6% of loans provided by banks to retail customers were FX-based, while at the end of 2003 the ratio was 5.0%.

In terms of profitability banks have significantly improved their performance compared to 2003: pre-tax profit of 2004 was 323.8 billion HUF, an increase of 52.6% in one year. Net interest income increased by 20.5%, non-interest income by 33.9%. Return on equity (ROE) excelled to 23.4% from 17.1%, at the end of 2003, this result is extraordinary in European



comparison and also in the history of the Hungarian banking sector. Return on assets (ROA) calculated based on the sector's after-tax profit increased to 1.97% from 1.50% in the previous year. The improvement of ROA is strongly supported by the decrease of operating expenses: cost/income ratio in the sector decreased in one year from 65.2% to 56.2%. Besides this income from financial transactions have increased as regards to assets, net fees and commission income has dropped however, while net interest margin has been stable in the previous year. Staff employed in the banking sector basically did not change in 2004, average headcount of the sector was 27 thousand. Concentration of the banking system is moderate, it is similar to peer countries considering the sector's overall dimensions.

#### **Home lending and the housing market**

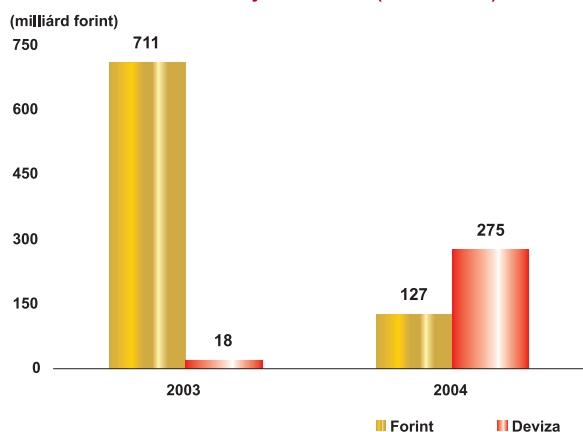
The growth rate of housing loans of households in 2004 returned to the normal level - due to the reduction of subsidies granted by the state, the increase in the Forint interest level, and due to the ceasing demands carried over from 2003 at the beginning of the year -, which level considerably fell behind the vigorous rate of growth during the previous years. As an effect of the decree on subsidies the proportion of such loan portfolio increased by 141% in 2002 compared to 2001; annual growth in 2003 amounted to 94%. As a consequence of the amendment of the decree in December 2003 and of the changing market conditions, the housing loan portfolio in 2004 surpassed the year-end figure of 2003 only by 27%; the portfolio as of 31 December 2004 amounted to approx. HUF 1,910 billion.

The rate of growth of the level of Forint housing loans also indicates a significant slow-down: the extension of the loan portfolio slowed down to one-fourth between July 2003 and April 2004; the monthly average growth rate in the year 2003

A forinthitelek állománynövekedésének visszaesése - a deviza alapú jelzáloghitel-folyósítások élénkülésével párhuzamosan - az áprilisi mélypont után megállt, illetve lassú növekedésnek indult, azonban 2004 augusztusától ismét csökkent, és messze elmaradt a bázisév hasonló időszakától.

A devizahitelek térnyerésének egyértelmű jele, hogy a lakáshitel-állomány növekedésében a deviza lakáshitelek szerepe 2004 második felében meghaladta a forint lakáshitelekét. Az állomány növekedése ebben az időszakban elérte a 100 milliárd forintot. A reális értékeléshez az is hozzátartozik, hogy 2004-ben a forint hitelek állományváltozásában már jelentős volt a törlesztés is, míg a deviza alapú hitelek esetében gyakorlatilag a nulláról induló állományban a törlesztés minimális volt (az annuitásos törlesztés miatt).

#### Háztartási lakáshitelállomány növekedése (Forrás: MNB)



A devizahitelek növekedése egyben a lakosságnak ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitelek átrendeződését is jelentette 2004-ben. A lakáscélú hitelek mindössze 25,2%-kal, míg az egyéb nem lakáscélú jelzáloghitelek 82 milliárd forinttal, 70,8%-kal nőttek az elmúlt év során. Ezen belül a forint hitelek (jellemzően piaci kamatozású) 25 milliárd forinttal csökkentek, míg a devizahitelek állománya 107 milliárd forinttal emelkedett.

#### Az FHB Rt. tulajdonosi szerkezetének alakulása

A Budapesti Értéktőzsdére bevezetett 5.800.001 db „A” sorozatú részvény nem állami tulajdonú pakettje (2.500.000 db) jelentős forgalmat bonyolított le a 2004. évben, ennek következtében a tulajdonosok körében jelentős mértékű változás következett be: a külföldi intézményi befektetők tulajdoni részarányukat 12,3%-ról 33,1%-ra növelték, míg a belföldi intézményi tulajdonosok aránya egynegyedére (13,7%-ról 3,3%-ra) esett vissza. Jelentős csökkenés mutatkozott a

magánszemélyek és a Bank munkavállalóinak tulajdoni arányában is: míg 2003 végén együttesen a részvények csaknem 12%-át birtokolták, addig 2004. december 31-én mindössze másfél százaléknyit.

#### Tulajdonosi struktúra (2004. december 31.)

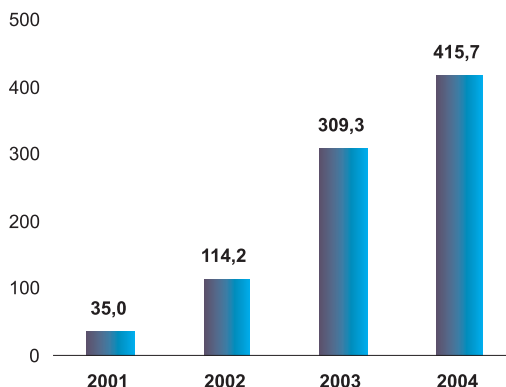


#### Az Ügvezetés beszámolója a 2004. évi üzleti tevékenységről

A Bank a 2004-es év makrogazdasági nehézségei és a lakáshitel-piac megtorpanása ellenére történetének legeredményesebb évét zárta. Megőrizte lakáshitel-piaci részesedését, sikeresen indította be devizahitelezési tevékenységét és hatékonyan jutott forráshoz nemzetközi jelzáloglevél-kibocsátásai révén. Jövedelmezőségi és növekedési mutatói alapján a Bank továbbra is a hazai bankszektor élén helyezkedik el.

A konszolidált mérlegfőösszeg - Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerinti adatok - az év végére meghaladta a 415 milliárd forintot, ami 34,4%-os bővülést jelent.

#### Mérlegfőösszeg (milliárd forint)



amounting to HUF 59 billion fell back to HUF 23 billion in 2004. The regression of the growth in Forint loan portfolio - in parallel with the intensification of foreign currency based mortgage loan disbursements - stopped after the bottom in April and a slow growth started; nevertheless from August 2004 it declined again and fell far behind the same period of the base year.

An unequivocal sign of the foreign currency housing loans gaining ground is that the importance of foreign currency housing loans exceeded that of a Forint housing loans in the second half of 2004 in the growth of the housing loans portfolio. The increase in the portfolio achieved HUF 100 billion during this period. Though it has to be mentioned that the change in the Forint loan portfolio in 2004 already included a significant level of repayment, while in the case of foreign currency housing loans with a portfolio starting practically from zero included a minimum level of repayment (owing to annuity repayments).

**Growth of housing loans to households (Source: NBH)**  
(billion HUF)



The increase in foreign currency loans also implied in 2004 the restructuring of loans granted to retail customers covered by mortgage established on real estate. Home loans increased merely by 25.2%, while the level of *other non-home mortgage loans went up by 70.8% amounting to HUF 82 billion* during the past year. Within this Forint loans (typically with market interest rates) decreased by HUF 25 billion, while the portfolio of foreign currency loans grew by HUF 107 billion.

### Ownership structure of FHB

The non-state owned share block (2,500,000 shares) out of the 5,800,001 pcs of shares of series "A" introduced on the Budapest Stock Exchange effected a considerable turnover in the year 2004. As a consequence, a significant change

occurred in the sphere of owners: foreign institutional investors increased their ownership share from 12.3% to 33.1%, while the proportion of domestic institutional investors dropped to its one fourth (from 13.7% to 3.3%). A considerable decrease was experienced in the ownership share of private individuals and the Bank's employees: while at year-end of 2003 they possessed almost 12 % of the shares, the total ratio was merely 1.5 percent as of 31 December, 2004.

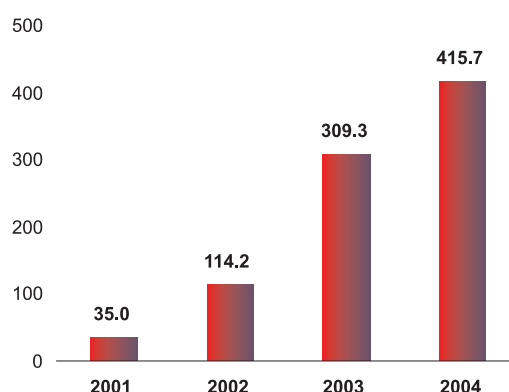


### Report of the management of the 2004 business activities

The Bank has closed its most profitable year in 2004 despite the macroeconomic difficulties and the slow-down of the housing loan market. The Bank maintained its market share, successfully launched the FX lending activity and managed to receive funding from its international mortgage bond issues in an efficient way. Considering its profitability and growth indicators the Bank stayed at the top of the Hungarian banking sector.

The consolidated balance sheet total according to IFRS was HUF 415 billion, total assets have increased by 34.4% in the previous year.

**Balance sheet total**  
(billion HUF)



A jelentős növekedés alapvetően a Bank hitelezési és refinanszírozási tevékenységéből ered. A hitelállomány a növekedés ellenére továbbra is kitűnő minőségű maradt, a nem problémamentes hitelek aránya a teljes portfolión belül nem éri el az 1%-ot. A finanszírozásban a Bank jelzálogbanki sajátosságából adódóan továbbra is a jelzáloglevelek a meghatározóak. A hazai jelzáloglevél piacon a kibocsátott volumen tekintetében a Bank továbbra is stabil pozíciókkal rendelkezik, részaránya 30%-os, ami pedig a nyilvános formában intézményi befektetők felé történő értékesítést illeti, ott őrzi piacvezető szerepét, mindez tükröződik az FHB jelzálogleveleinek tőzsdéi másodpiaci forgalmában is. A 2004-es év során jelzáloglevélből 87 milliárd forint forgott összesen a tőzsdén, amelynek nagyobb része (51 milliárd forint, közel 60%) az FHB papírjaiból adódott.

2004-ben a sikeres értékpapír-kibocsátási tevékenységhez nagyban hozzájárult a májusi EU-csatlakozást kísérő kedvezőbb befektetői hangulat, a külföldi vevők növekvő érdeklődése a magyar jelzáloglevelek iránt, a hazai dezinflációs folyamat, valamint az MNB többszöri kamatcsökkentése.

A Tőzsde 2004-ben is - immár a 4. egymást követő évben - a BÉT „Legjobb hitelpapír kibocsátója” elismerésben részesítette az FHB-t, miközben az Euromoney a „Best Structured Borrower 2004” címmel tüntette ki a Bankot.

A jelzáloglevél-kibocsátási tevékenység alapeleme a Bank stabil és jó minősítése, amelyet a Moody's Nemzetközi Hitelminősítő Intézet határoz meg.

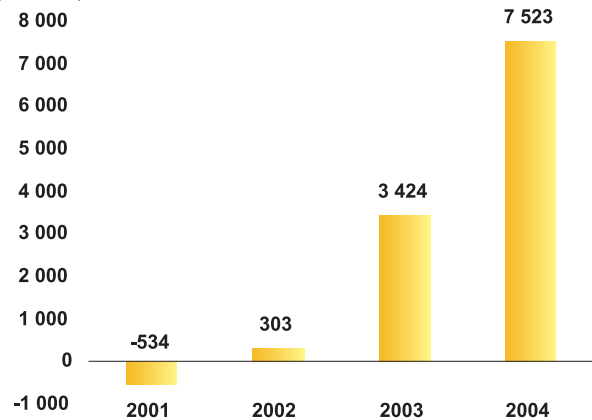
- ✓ **Bank: A2**
- ✓ **Jelzáloglevelek: A1**
- ✓ **Pénzügyi erő: D (pozitív kilátással)**

A Bankcsoport konszolidált IFRS szerinti adózott eredménye 7.523 millió forintot ért el, ez 2,2-szerese a 2003-as év adózás utáni nyereségének. A kimagasló eredmény két alapvető tényezője a nettó kamatbevétel közel 55%-os növekedése és a működési költségek 2003. évinél alacsonyabb szintje.

A részvényesi vagyon egy év alatt 11.774 millió forintról, 58,9%-kal 18.709 millió forintra emelkedett. A Bank második alkalommal fizetett osztalékot részvényeseinek, az osztalék mértéke a 2003. évi kétszerese volt (a jegyzett tőke 20%-a). Az egy részvényre jutó nyereség 1.140 forint, míg az egy részvényre jutó osztalék 200 forint volt.

### Adózott eredmény

(millió Ft)



### Lakossági hiteltermékek

Az elmúlt év során a Bank összesen 35,5 milliárd forint összegű hitelt folyósított közvetlenül ügyfeleinek, ezzel a 2004-re tervezett 24,7 milliárd forintot 43,8%-kal teljesítette túl. A Bank vezető termékei továbbra is az összefolyósításon belüli 50,8%-os részarányú vásárlási hitel, valamint a folyósítás 30,0%-át kitevő építési hitel voltak, 2004 második felében azonban az általános célú jelzáloghitel is jelentős szeletet hasított ki a termékpalettából.

A Bank által 2004 második felében indított devizahitelezés - hasonlóan a hazai piaci trendhez - hónapról hónapra nagyobb teret nyert: július és december között a nem forintban történő folyósítás 17,2%-os részarányt képviselt, a devizahitelezés az éves folyósításnak 8,6%-át tette ki.

A lakásvásárlási hitelek folyósítását 2004 első negyedében a 2003 végén befogadott nagyszámú ügylet adta. Ezt követően a hitelkihelyezés stagnált, majd az év utolsó hónapjaiban az ingatlanforgalom beindulása, az év közben bevezetett változtatások, termékfejlesztések, és a szeptemberben lezajlott reklámkampány hatására jelentősen nőtt a folyósítások összege.

Az építési hitelek folyósításának csúcsa - jellegéből fakadóan - a nyári és kora őszi hónapokra esett, az egyéb lakáscélú hitelek azonban ettől erősebb szezonálisitást mutattak, mivel az ezen - bővítési, korszerűsítési, felújítási - ügyletekhez kapcsolódó hitelcélok rövidebb idő alatt megvalósíthatóak. A folyósítások csúcserképei augusztus és szeptember hónapokra estek.

Az általános jelzáloghitelre vonatkozóan a hitelcél kötetlensége miatt ingadozás volt jellemző, a devizahitelek június havi megjelenésével ezen hiteltípus iránt jelentősen megnőtt az ügyfelek igénye, amely a folyósítások második félévi arányában is visszatükröződött.

The significant increase compared to the similar figure of the preceding year basically originates from the lending and refinancing activities of the Bank. The loan portfolio despite the growth has kept its excellent quality, the ratio of non problem-free loans within the entire portfolio does not reach 1%.

Financing is still dominated by mortgage bonds as a consequence of the specialized mortgage banking institutional form of FHB. With regard to the volume issued on the domestic mortgage bond market, the Bank remains to be in a stable position further on with a market share of 30%, and as far as public sale towards institutional investors is concerned, the Bank has kept its market leading position; all these are reflected in the secondary trade of FHB mortgage bonds on the stock exchange. During the year 2004 the total value of mortgage bonds traded on the stock exchange amounted to HUF 87 billion, the majority of which (HUF 51 billion, nearly 60%) were generated from FHB's papers.

The successful securities - issuing activity in 2004 was greatly assisted by the more favourable investment climate accompanying Hungary's joining to the EU in May, the growing interest of foreign customers towards Hungarian mortgage bonds, the domestic disinflation process and the reduction of the interest rate by the NBH on several occasions.

In 2004 the Bank was awarded by the Budapest Stock Exchange - already in four consecutive years - the title of „Best securities issuer of BÉT” while Euromoney awarded FHB the title of „Best Structured Borrower 2004”.

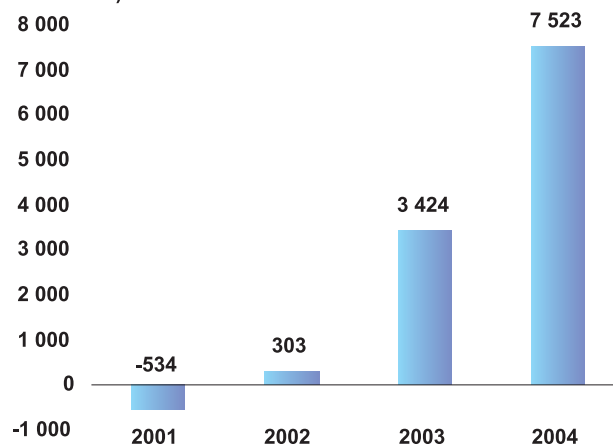
The basis of the mortgage bond issues is created by the stable and good credit rating of the Bank, which is set by Moody's International Credit Rating Agency.

- ✓ **Bank: A2**
- ✓ **Mortgage bonds: A1**
- ✓ **Financial strength: D (positive outlook)**

The Banking Group's consolidated IFRS after-tax profit has reached HUF 7,523 million, this is 2,2 times of the previous year's figure. The two fundamental elements of this outstanding achievement were the 55% growth of net interest income and the operating expenses staying below the 2003 level.

### After-tax profit

(million HUF)



Shareholder's equity has increased during the year from HUF 11,774 million to HUF 18,709 million, a yearly growth of 58.9%. The Bank has paid dividends to its shareholders second time in its history, the payout ratio was twice as much as the 2003 figure (20% of subscribed capital). Earnings per share have reached HUF 1,140, while dividends per share were HUF 200.

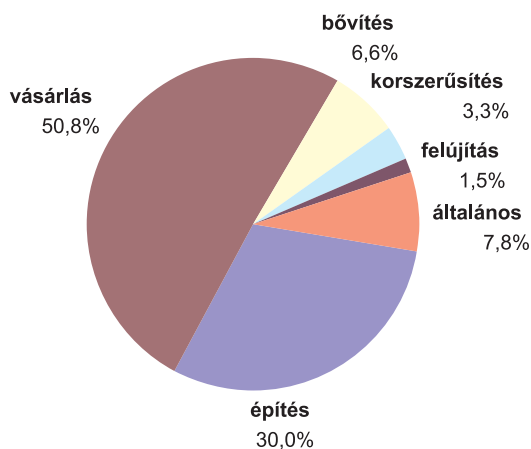
### Retail mortgage loan products

During the past year the Bank disbursed loans in a total of HUF 35.5 billion directly to its clients, thus the level of HUF 24.7 billion planned for 2004 was exceeded by 43.8%. The Bank's leading products remained the home purchase loans having a 50.8% share within total disbursements, and construction loans making 30.0% of disbursements, however mortgage loans for general purposes also cut an important slice from the product portfolio in the second half of 2004.

Foreign exchange denominated loan facility, launched by the Bank in the second half of 2004 - similarly to the domestic market trend - gained greater ground month by month: between July and December, disbursements in other than Forints represented a share of 17.2% and the foreign exchange denominated loan facility amounted to 8.6% of the annual disbursements.

The disbursement of home purchase loans in the first quarter of 2004 was generated by the large number of transactions accepted at the end of 2003. After this period the extension of loans stagnated, then in the last months of the year the value of disbursements increased significantly as an effect of the speeding real estate business, the modifications and product developments introduced in the course of the year and due to the marketing campaign carried out in September.

## 2004-es hitelfolyósítás megoszlása termékek szerint



### Értékesítési csatornák

2004-ben jelentős változás következett be a hitelfolyósítás értékesítési csatornák szerinti megoszlásában. Míg 2003-ban a refinanszírozás aránya meghaladta a 76,3%-ot, addig 2004-ben a refinanszírozott hitelek csupán 64,9%-át tették ki az összefolyósításnak. Ennek elsősorban a devizahitelek előretörése áll a háttérben. Összbanki szinten a lakossági lakáscélú hitelállomány éves növekedéséből 127 milliárd forintot tettek ki a devizahitelek, amelyeket az FHB-partner kereskedelmi bankok többsége 2004-ben nem ajánlott fel refinanszírozásra. Az év folyamán előtérbe kerültek azon értékesítési partnerek, melyek esetében az FHB refinanszírozási forráskapacitásai és a járulékos kockázati előnyök lényegesebb elemek.

A saját értékesítési csatornák között a konzorciális hitelezés aránya változatlan maradt, a teljes folyósítás 1,5%-át tette ki. A refinanszírozás arányának visszaesésével párhuzamosan az ügynökhálózat és a koordinációs irodák súlya megnövekedett. Az ügynöki értékesítésű hitelek aránya a 2003-as 8,4%-ról mintegy hat százalékkal 14,4%-ra emelkedett. A saját hálózat teljesítménye szintén hasonló ütemben, 13,8%-ról 19,2%-ra nőtt az elmúlt év folyamán. Utóbbiak az éles kereskedelmi banki versenyt, a mérséklődő piaci növekedést és a devizahitelezetek megjelenését is figyelembe véve jó teljesítménynek tekinthetők.

#### Közvetlen saját hálózat

A saját hitelezési tevékenységben - a teljes lakáshitel-piac visszaesésével párhuzamosan - az előző évhez képest visszaesés volt tapasztalható.

A Koordinációs Irodák folyósításainak visszaesése nagyobb, Budapest esetében kisebb változást jelző adatok eltérésének

oka, hogy Budapesten magasabb az átlag hitel nagyság, az építési hitelek, és több részletű folyósítások aránya. Ez egyben azt is jelenti, hogy a saját hálózat teljesítmény-csökkenése a lakáshitel-piac egészének visszaesésénél kisebb volt.

Az átlagos hitel nagyság a 2003. évi 4,7 millió forintos átlagos értékről az év első nyolc hónapjában 4,0 millió forintos érték alá csökkent, majd az év végére a tendencia megfordult és ismét 4,5 millió forint fölé emelkedett.

A Bank a koordinációs irodák működésének és hatékonyságának javítását továbbra is fontos feladatként kezeli, folyamatosan zajlik az irodák fejlesztése. 2004-ben a győri és kaposvári mellett már a székesfehérvári iroda is új helyen működött.

A banki koordinációs irodák súlya a lakossági hiteleken belül 2004-ben is meghatározó volt, a saját hitelfolyósítás 54,7%-át adta.

#### Ügynöki tevékenység

A jogszabályi változások, a piac szűkülésének, illetve átalakulásának kedvezőtlen hatása az ügynöki értékesítési csatorna 2004. évi teljesítményében is megmutatkozott. A negatív piaci és versenyhatások csökkentése érdekében az ügynöki aktivitás növelése, az együttműködés hatékonyabbá tétele érdekében a feladatok koordinálására új szakterület jött létre a Bankon belül.

A Banknak 2003. december 31-én - beleértve a takarékszövetkezeteket is - 46 társasággal volt ügynöki szerződéses kapcsolata, amelyből 3 társasággal az akvizíciós tevékenység mellett az együttműködés ügyviteli feladatok elvégzésére is kiterjedt. 2004. december 31-én a szerződött partnerek száma 208, a banki hiteltermékek értékesítésére jogosult ügynökök száma pedig 1.312 főről 1.835 főre nőtt.

A ügynökhálózat nagyarányú bővítésének eredménye, hogy a folyósított hitelállományt tekintve az ügynöki területen 2003-ról 2004-re jóval kisebb mértékű volt a visszaesés. Az ügynökhálózat súlya a saját hitelezésen belül egy év alatt 35,4%-ról 40,9%-ra emelkedett.

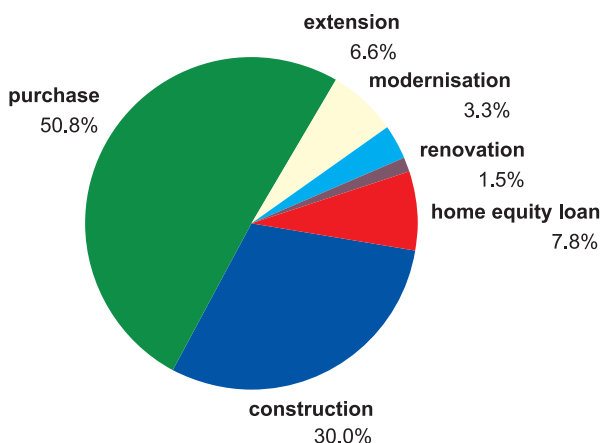
#### Konzorciális hitelezés

A Bank a 2004. év során 1.552 millió Ft szerződéses összegben vásárolt meg követeléseket konzorciális partnereitől. Az előző évi értékhez képesti csökkenést részben magyarázza, hogy a korábbi legjelentősebb konzorciális partner az év második felétől mint a Bank refinanszírozási partnere jelenik meg, így a konzorciális partnerek körét 2004 végére már

The peak of construction loan disbursements - deriving from its nature - occurred in the summer months and the early fall, other home loans however demonstrated stronger seasonal tendencies, since the purposes for the loans connected to these transactions - extension, modernization, renovation - may be implemented in a shorter time. The peak values for these disbursements were achieved in the months of August and September.

As regards home equity loans, the year was characterized by fluctuations due to the unbound nature of purpose of the loan, the demand of the clients on this loan type increased considerably with the introduction of the foreign exchange denominated loan facilities in June: this was reflected in their rate of disbursement in the second half, too.

### Load disbursements in 2004 by product



### Distribution channels

In 2004 a significant change emerged in the distribution of loan disbursements by distribution channels. While in 2003 the rate of refinancing surpassed 76.3%, in 2004 the refinanced loans only generated 64.9% of total disbursements. This is primarily due to the advancement of foreign exchange denominated loan facilities. On the banking sector level the foreign exchange denominated loan facilities amounted to HUF 127 billion from the annual growth of home loan portfolio of consumers, which loans were not offered by the majority of the FHB partner commercial banks for refinancing in 2004. In the course of the year those distribution partners came to prominence, in the case of which the refinancing source capacities and additional risk benefits of FHB were more essential elements.

The level of consortial loans among the Bank's own channels remained unchanged, amounting to 1.5% of total disbursements. By the decrease in the ratio of refinancing, the weight of the agent network and co-ordination offices increased. The proportion of loans distributed by agents increased from 8.4% in 2003 by almost six percent to 14.4%. The performance of the own network increased at a similar rate, from 13.8% to 19.2% during the last year. Considering the keen competition among commercial banks, the reducing market growth and the appearance of foreign exchange denominated loan facilities, the latter can be regarded as good results.

### Direct distribution network

In parallel with the recession of the entire housing loan market, the Bank experienced a decrease compared to the previous year in its own credit activities.

The reason for difference of the data indicating the decrease of disbursements by the Co-ordination Offices from smaller change in the case of Budapest is the fact that in Budapest the ratio of average lending volume and building loans as well as the proportion of disbursements in more installments are higher. This also implies that the decline in the performance of the direct network was below the level of recession of the housing loan market as a whole.

The average loan volume decreased from the average value of HUF 4.7 million in 2003 below HUF 4.0 million in the first eight months of the year, then by the end of the year the trend changed and the volume increased above HUF 4.5 million again.

The Bank continues to attach great importance to the improvement of the operation and efficiency of co-ordination offices; the development of the offices is ongoing. Beside the offices in Győr and Kaposvár, the office in Székesfehérvár is operating at a new location since 2004.

The weight of the direct distribution network within own loans was determinant also in 2004, generating 54.7% of own loan disbursements.

### Agent network

The unfavorable effects of the legal changes and the narrowing and restructuring of the market could be detected in the performance of the agency distribution channel in 2004. With the aim of reducing the negative market and competitive impacts, increasing agency activity and making the co-operation more effective, a new professional area has been established within the Bank for the co-ordination of tasks.

kizárólag takarékszövetkezetek alkotják. A konzorciális hitelezés aránya a saját hitelezésen belül a 2003. évi 6,4%-ról 4,4%-ra változott 2004-ben.

A 2004. évben a Bank két új partnerrel kötött konzorciális együttműködési megállapodást támogatott forint hitelek finanszírozására. Az év során megkezdett üzleti tárgyalások eredményeként az FHB deviza alapú hiteleinek értékesítésére vonatkozóan megállapodás is született a takarékszövetkezetek egy kis számú, de a múltbéli, illetve a jövőben várható hitelezési aktivitása alapján is jelentősebb súlyúnak tekinthető körével.



#### *Refinanszírozás*

A lakáshitelek piacán bekövetkezett jelentős kereslet-visszasérés, valamint a devizahitelek térnyerése leginkább a refinanszírozás területén érezte hatását az elmúlt évben. 2004-ben az új refinanszírozások összege 65,6 milliárd forint volt.

A 2004-ben történt refinanszírozások csaknem háromnegyede (73,5%-a) az első félévben valósult meg (a 2003. év végi felfokozott lakáshitelezési kereslet folyamán), majd negyedévente - bankonként eltérő ütemben - folyamatosan csökkent.

A Bank - e piacon elsőként - az év negyedik negyedében elkezdte a devizában nyújtott hitelügyletek refinanszírozását, az első tranzakciókra 2004 decemberében került sor.

Az FHB Rt. az önálló jelzálogjog felvásárlásán keresztül megvalósított refinanszírozási üzletágában 2004 végén nyolc üzleti partnerrel rendelkezett érvényes együttműködési megállapodással.

#### **Portfólió**

A Bank portfóliója továbbra is jó minőségű. A probléma-mentes-problémás kihelyezések arányát tekintve nem történt lényegi változás sem a teljes portfólióban, sem a hitelportfólióban (ügyfelekkel szembeni követeléseknél és kötelezettségvállalásoknál) az elmúlt év alatt.

A Banknak a 2004. december 31-i mérési időpontban 392,1 milliárd forint minősített eszköze, illetve 5,4 milliárd forint függő kötelezettsége (összesen 397,6 milliárd forint) volt.

Az ügyfelekkel szembeni követelés 132,3 milliárd forint (a portfólió 33,3%-a) volt, továbbá a megkötött szerződések alapján az év végén 5,4 milliárd forint hitelfolyósítási kötelezettség (1,4%) állt fenn. Ezen kintlévőségekből külön figyelendő-rossz minősítési kategóriába sorolást kapott 3,5 milliárd forint követelés és 0,1 milliárd forint kötelezettségvállalás, összesen 377,4 milliárd forint értékvesztéssel, illetve céltartalékkal.

2004. december 31-én a teljes portfólió 99,1%-a probléma-mentes. Az átlag alatti, kétes és rossz követelések aránya összesen 0,3%, a külön figyelendő ügyletek 0,6%-ot tettek ki. A hitelportfólióban a problémamentes arány 97,4%, az átlag alatti, kétes, rossz követelések részesedése 1,0%, a külön figyelendők aránya 1,6% volt. Az átlagos értékvesztés szint mind az összportfólió (0,1%), mind a hitelportfólió (0,3%) vonatkozásában változatlan maradt.


#### **Fedezetértékelés**

2004-ben az elvégzett értébecslések darabszáma lecsökkent az előző évek kiugró teljesítményéhez képest: 2004 folyamán 28 ezer értékelést végzett el a Bank. A fedezetértékelési tevékenység - az egész éves adat csökkenése ellenére - 2004. harmadik negyedévében 6%-os, negyedik negyedévében pedig már 8%-os emelkedést mutatott a második negyedévi mélyponthoz viszonyítva.

Az átlagos hitelbiztosítéki értékek a lakáspiaci árak növekedésével összhangban növekedtek. Az átlagos növekedés mértéke 8,5% volt.

Az FHB a fedezetértékelés díjaként 2004-ben 553 millió forint bevételre tett szert, amellyel szemben 441 millió forintot az alvállalkozó társaságok részére fizetett ki (a pozitív különbözetet a saját értékelések adják).





As of 31 December 2003 the Bank had contractual agency relationships with 46 corporations - taking into consideration the savings cooperatives, as well - from which in the case of three companies the co-operation was extended beside the acquisition activities to perform business management. As of 31 December 2004 the number of contracted partners amounted to 208, while the number of agents licensed to sell bank loan products rose from 1,312 persons to 1,835 persons.

A result of expanding the agency network to a great extent is the fact that regarding the disbursed loan portfolio, the decrease from 2003 to 2004 in the agency channel was much less. The weight of the agency network within own lending increased in one year from 35.4% to 40.9%.

#### *Consortial lending*

During the year 2004, the Bank acquired outstanding accounts from its consortial partners in a contractual amount of HUF 1,552 million. The decline versus the previous year may be partly explained by the fact that the former most important consortial partner appeared from the second half of the year as the Bank's refinancing partner, so the group of consortial partners is exclusively constituted by savings cooperatives by the end of 2004. The ratio of consortial lending within own lending changed from 6.4 % in the year 2003 to 4.4% in 2004.

The Bank concluded consortial co-operation agreements with two new partners in the year 2004 for the financing of subsidized Forint loans. As a result of the business negotiations initiated during the year, an agreement was concluded for the distribution of FHB's foreign exchange denominated loan facilities with a small but powerful group of savings cooperatives that may be considered as having significant weight based on their lending activity in the past - and expected in the future.

#### *Refinancing*

The considerable decrease in demand on the market of housing loans and the advancement of foreign exchange denominated loan facilities had the most significant impact during the past year in the field of refinancing. The sum of new refinancing in 2004 amounted to HUF 65.6 billion.

Almost three quarters (73.5%) of refinancing executed in 2004 were realized in the first half of the year (as a consequence of the increased demand for home loans at the end of the year 2003), then the ratio decreased continuously in each quarter at a different rate for each bank.

The Bank - being first on this market - launched the refinancing of loan transactions offered in foreign currency, the first transactions were effected in December 2004.

FHB has valid co-operation agreements with eight business partners in the business branch of refinancing realized through the purchase of independent mortgage.

#### **Portfolio analysis**

The portfolio of the Bank continues to show good quality. There were significant changes related to the ratio of problem-free and classified receivable neither in the entire portfolio, nor in the loan portfolio (receivables and commitments) during 2004.

As of 31 December 2004 the Bank's classified assets amounted to HUF 392.1 billion, its pending liabilities amounted to HUF 5.4 billion (amounting to a total of HUF 397.6 billion).

Accounts receivable towards customers amounted to HUF 132.3 billion (33.3% of the portfolio), furthermore based on the contracts concluded, at the time of valuation a total disbursement commitment of HUF 5.4 billion (1.4%) existed. Within these outstanding amounts, accounts receivable of HUF 3.5 billion and commitments of HUF 0.1 billion were classified in the categories of watch - bad with a total loss of value and provisions of HUF 377.4 billion.

As of 31 December 2004, 99.1% of the Bank's total portfolio was problem-free. The percentage of substandard, doubtful and bad debts was in total 0.3%, deals classified to watch separately amounted to 0.6%. The percentage of problem-free category in the loan portfolio amounted to 97.4%, the proportion of substandard, doubtful and bad debts was 1.0%, that of the watch category was 1.6%. The level of average loss in value remained unchanged with respect to both the total portfolio (0.1%) and the loan portfolio (0.3%).

#### **Collateral appraisal**

In 2004 the number of appraisals completed decreased compared to the preceding years: in 2004 28 thousand appraisals were done by the Bank. Despite the decrease in the annual figure, the collateral appraisal activity demonstrated an increase compared to the second quarter of 2004: 6% in the third quarter and 8% in the fourth.

The average loan collateral values increased in line with the rising home prices. The average growth rate amounted to 8.5%.

## Jelzáloglevél-kibocsátás, jelzáloglevél-fedezettség

### Jelzáloglevél-kibocsátás

A 2004-es év mérföldkő volt a Bank működésében a tekintetben, hogy először bocstott ki közvetlenül euróban jelzáloglevelet, illetve tőkepiaci tevékenysége a jelzáloglevelek forgalmazása terén a kibocsátás mellett a visszavásárlással is bővült.

A Bank által 2004-ben kibocsátott jelzáloglevelek volumene 121,3 milliárd forint volt, amely az eredetileg tervezett 109,5 milliárd forintot 10,8%-kal haladta meg. A tavalyi évben négy visszavásárlásra került sor, összesen 32,4 milliárd forint összegben, s egy jelzáloglevél-sorozat esetében tőketörlesztés vált aktuálissá 200 millió forint értékben. Így az árfolyamváltozásokat is figyelembe véve a Bank fennálló jelzáloglevél állománya 88,8 milliárd forinttal nőtt az elmúlt év folyamán.

A volatilis kamatkörnyezet és a hazai befektetők magasabb hozamelvárása arra ösztönözte a Bankot, hogy finanszírozási szükséglete döntő részét külföldi tőkepiaci forrásokból fedezze, ehhez megfelelő keretet szolgáltatott az FHB érvényes nemzetközi kötvényprogramja és jó hitelbesorolása. 2004-ben - eltérően a korábbi havi rendszerességű aukciós gyakorlattól - mindössze két hazai jelzáloglevél-kibocsátásra került sor.

Novemberben befejeződött a Bank nemzetközi kötvényprogramjának megújítása; az 1 milliárd eurós keretösszegeből még 422,5 millió eurónyi rész vár kihasználásra.

### Jelzáloglevél-fedezettség

Az FHB 2004 elejétől - a törvényi előírásnál csaknem fél évvel korábban - vállalta, hogy szigorúbb jelzáloglevél-fedezeti megfeleltetést tart, azaz minden időpontban biztosítja a tőke-tőke megfeleltetést. Ezzel összhangban a nettó - értékvesztéssel csökkentett - rendes fedezeti valamint pótfedezeti tőke együttes összege minden napon meghaladta a forgalomban lévő, még nem törlesztett jelzáloglevelek névértékének összegét. Ugyanez a megfeleltetés a kamatkamat viszonylatában is fennállt.

A Bank a törvényi szabályozás és fedezet-nyilvántartási szabályzata előírásainak megfelelően folyamatosan figyelemmel kísérte a fedezettség helyzetét és az arányossági

követelmények teljesülését, így a Bank az év egésze folyamán megfelelt a külső és belső fedezeti követelményeknek.

A 2004. év végén a rendes fedezet nettó értéke 713,1 milliárd forint, mely a 2003. december 31-én meglévő rendes fedezeti állomány összegének (541,7 milliárd forint) 31,6%-os emelkedését jelenti.

## Pénzügyi elemzés

Az ebben a fejezetben bemutatott pénzügyi adatok a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített, az FHB Rt. könyvvizsgálója által auditált 2004. december 31-i konszolidált mérlegen és eredménykimutatáson alapulnak. A Bank IFRS szerinti és MSZSZ szerinti adatainak eltérését a Konszolidált Pénzügyi Beszámoló 25. pontja mutatja be.

### Eredménykimutatás

| MEGNEVEZÉS                               | Adatok millió forintban |              |               |
|--|-------------------------|--------------|---------------|
|  | 2003                    | 2004         | 2004/<br>2003 |
| Nettó kamatjövedelem                     | 9.648                   | 14.926       | 154,7%        |
| Nettó díj- és jutalékkülönbözet          | -793                    | 239          | -             |
| Értékpapírok/devizaműveletek eredménye   | 152                     | -925         | -             |
| Egyéb működési bevételek és ráfordítások | 1.341                   | 347          | 25,9%         |
| Működési nyereség                        | 10.348                  | 14.587       | 141,0%        |
| Hitelezési veszteségek                   | -102                    | -158         | 154,2%        |
| Működési költségek                       | -5.928                  | -5.697       | 96,1%         |
| Adózás előtti nyereség                   | 4.318                   | 8.732        | 202,2%        |
| Nyereségadó                              | -894                    | -1.209       | 135,3%        |
| <b>Éves nyereség</b>                     | <b>3.424</b>            | <b>7.523</b> | <b>219,7%</b> |

Az eredményesség növelésére irányuló banki stratégia sikerességét bizonyítja, hogy a Bank IFRS szerinti adózás előtti eredménye egy év viszonylatában több mint duplájára emelkedett, ezzel 8,7 milliárd forintot tett ki.

A Bankcsoport működési nyeresége 2004 végén 14,6 milliárd forintra nőtt, amely az előző év végi bázishoz képest 41,0%-kal volt magasabb. A működési nyereséget döntően befolyásoló nettó kamatjövedelem több mint másfélszeresére bővült 12 hónap alatt. A tavalyi év működését 5,7 milliárd forintos költséggel finanszírozta a Bank, amely összeg némileg alatta maradt a 2003. évinek.

FHB earned an income of HUF 553 million in 2004 as collateral appraisal fees against payments of HUF 441 million to subcontractor agencies (the positive difference resulted from the Bank's own appraisals).

### Mortgage bond issue, mortgage bond coverage

#### Mortgage bond issue

The year 2004 was a milestone in the Bank's operation, as it issued mortgage bonds directly in Euros for the first time, furthermore its capital market activities concerning the trade of mortgage bonds was extended by repurchases.

The volume of mortgage bonds issued by the Bank in 2004 amounted to HUF 121.3 billion, which exceeded by 10.8% the planned value of HUF 109.5 billion. During the previous year four repurchases were effected in a total of HUF 32.4 billion, and in case of one series of mortgage bonds repayment matured in the value of HUF 200 million. Thus taking into account the changes in the exchange rates as well, the Bank's mortgage bond portfolio increased by HUF 88.8 billion during the past year.

The volatile interest environment and the higher yield expectations of the domestic investors forced the Bank to cover the decisive part of its financing needs from foreign capital market sources; an adequate background for this purpose was provided by FHB's effective international bond program and its good credit rating. In 2004 - deviating from the former regular monthly auction activities - only two domestic mortgage bond series were issued in the domestic market.

Also in November the renewal of the Bank's international bond program was completed, from the total amount of 1 billion Euros a portion of 422.5 million Euros are waiting for utilization.

#### Mortgage bond coverage

FHB assumed from the beginning of 2004 - almost half a year earlier than stipulated by law (from 10 June 2004) - to keep a stricter mortgage bond coverage ratio, i.e. to ensure principal-to-principal adequacy at all times. In line with this, the aggregate amount of net ordinary coverage principal - minus loss of value - and supplementary collateral principal exceeded every day the sum of the nominal value of outstanding mortgage bonds in circulation but not yet repaid. The same adequacy rule prevailed also with respect to interest-to-interest.

The Bank - in accordance with the Act on Mortgage Loan Companies and on Mortgage Bonds and the provisions of its own regulations on collateral - monitored the collateral situation and the compliance with the proportionality requirements, thus the Bank has throughout the year fulfilled all internal and external coverage requirements.

At the end of the fourth quarter in 2004 the net value of ordinary collateral amounted to HUF 713.1 billion, indicating a 31.6% increase of the sum of ordinary collateral portfolio as of 31 December 2003 (HUF 541.7 billion).

### Financial Analysis

Financial data presented in this chapter are based on the balance sheet and profit and loss statement as of 31 December 2004 prepared according to International Financial Reporting Standards (IFRS) and audited by FHB's. Difference between IFRS and HAS figures are described in the Notes, number 25.

#### Profit & Loss Statement

| DESCRIPTION                            | Data in million HUF |              |               |
|--|---------------------|--------------|---------------|
|  | 2003                | 2004         | 2004/<br>2003 |
| Net interest income                    | 9,648               | 14,926       | 154.7%        |
| Net fee and commission income          | (793)               | 239          | -             |
| Gain less losses from securities / FX  | 152                 | (925)        | -             |
| Other operating income / expense       | 1,341               | 347          | 25.9%         |
| Operating income                       | 10,348              | 14,587       | 141.0%        |
| Losses/provision on loans and advances | (102)               | (158)        | 154.2%        |
| Operating expenses                     | (5,928)             | (5,697)      | 96.1%         |
| Profit before tax                      | 4,318               | 8,732        | 202.2%        |
| Taxation expense                       | (894)               | (1,209)      | 135.3%        |
| <b>Profit for the period</b>           | <b>3,424</b>        | <b>7,523</b> | <b>219.7%</b> |

The success of the Banks' strategy to increase profitability is well proven by the fact that the IFRS pre-tax profit has been doubled in the recent year and reached HUF 8.7 billion. The Bank Group's operating income has increased to HUF 14.6 billion by the end of 2004, which shows a 41% growth compared to the base year. The net interest income having a decisive effect on the operating income increased by 50% in twelve months. The operation of the last year were supported by HUF 5.7 billion of operating expenses, which is slightly below the 2003 figure.

### Nettó kamatjövedelem

A 2004. évi csaknem 15 milliárd forintos nettó kamatjövedelem 46,9 milliárd forintos kamatbevétel (2003. végéhez képest 80,5%-os növekedés) és 31,9 milliárd forintos kamatráfordítás (95,7%-os növekedés) egyenlegeként alakult ki. A kamatbevételek 51,7%-a refinanszírozott jelzáloghitelekhez kapcsolódott, 42,6%-át a saját folyósítású hitelek utáni kamatok adták. A bankközi kihelyezések és értékpapírok utáni kamatbevétel aránya nem volt jelentős. A kamatráfordítások csaknem egészét (99,8%-át) a jelzáloglevelek után fizetendő kamat jelentette.

### Nettó díj- és jutalékkülönbözet

2003-ban a díj- és jutalékráfordítás 793 millió forinttal haladta meg a díj- és jutalékbevételeket, 2004-ben azonban 609 millió forintnyi (a bázisévinek 42,5%-át kitevő) díjkiadásánál csaknem negyedmilliárd forinttal több (848 millió forintos, a 2003. évinél 32,3%-kal több) bevételt realizált a Bank. A díj- és jutalékkülönbözet pozitívra válásában részben a lebonyolítási jutalékbevételek 54,1%-os emelkedése játszott szerepet, részben a refinanszírozási jutalék- ráfordítások és a jelzáloglevél-kibocsátással kapcsolatos ráfordítások jelentős mérséklődése járult hozzá.

### Értékpapírok és devizaműveletek eredménye

A devizaműveletek eredménye 34,2 millió forinttal járult hozzá 2004-ben a működési nyereséghez, az értékpapírműveletek során felmerült 960 millió forintos veszteség a forrás-lejáratok összhang javításával kapcsolatos jelzáloglevél-visszavásárlásokkal függött össze.

### Hitelezési veszteség

A 2004. végi 157,7 millió forintos hitelezési veszteség négyötödét az értékvesztés időszaki változása okozta, az eladott hitelek eredménye pedig 13,7%-kal járult hozzá.

### Működési költségek

A Bankcsoport IFRS szerinti működési költsége 2003-ben 5,9 milliárd forintot, 2004-ben ennek 96,1%-át, 5,7 milliárd forintot tett ki. A költségstruktúrában döntő részt kitevő bérjellegű költségek aránya a 2003. évi 40,4%-ról 42,1%-ra emelkedett. Az egyéb költségek összetétele néhány soron módosult az

eltelt 12 hónap alatt: az értékbecslési díjak - az üzleti tevékenység alakulásához igazodva - az összköltségnek a bázisévi 18,6%-áról 2004-re már csak 7,7%-át adták, a reklámra és hirdetésre költött összeg aránya azonban egy év alatt csaknem duplájára (5,3%-ról 10,4%-ra) nőtt, a tanácsadói díjak részesedése egy év viszonylatában 8 bázisponttal 8,4%-ra csökkent, a fizetett adók 2003-ban az összes költség 4,3%-át, 2004-ben 6,8%-át tették ki. A költségek egy év alatti 3,9 százalékpontos csökkenésében döntő szerepe volt az értékbecslési díjak 1.104 millió forintról 440 millió forintra történő változásának, valamint a tanácsadói díjak több, mint százmillió forinttal történő mérséklődésének és az egyéb költségek 77 millió forintról 10 millió forintra való csökkenésének.

### Mérleg

| MEGNEVEZÉS                         | Adatok millió forintban |                |               |
|------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------|
|                                    | 2003                    | 2004           | 2004/<br>2003 |
| Kamatozó eszközök összesen         | 305.148                 | 405.856        | 133,0%        |
| - MNB-vel szembeni követelések     | 17                      | 10.163         | 58.975,4%     |
| - Bankközi kihelyezések            | 3.055                   | 18.744         | 613,5%        |
| - Eladási célú értékpapírok        | 3.490                   | 3.854          | 110,4%        |
| - Refinanszírozott jelzáloghitelek | 192.538                 | 241.080        | 125,2%        |
| - Hitelek                          | 106.047                 | 132.015        | 124,5%        |
| Nem kamatozó eszközök összesen     | 4.162                   | 9.803          | 235,5%        |
| - Készpénz                         | 5                       | 2              | 40,3%         |
| - Tárgyi eszközök                  | 763                     | 1.134          | 148,6%        |
| - Egyéb eszközök                   | 3.394                   | 8.677          | 255,3%        |
| <b>Eszközök összesen</b>           | <b>309.310</b>          | <b>415.659</b> | <b>134,4%</b> |
| Kötelezettségek összesen           | 297.536                 | 396.950        | 133,4%        |
| - Bankközi felvételek              | 6.000                   | 8.989          | 149,8%        |
| - Jelzáloglevelek                  | 278.526                 | 367.279        | 131,9%        |
| - Egyéb kötelezettségek            | 13.010                  | 20.682         | 159,0%        |
| Részvényesi vagyon                 | 11.774                  | 18.709         | 158,9%        |
| - Jegyzett tőke                    | 6.600                   | 6.600          | 100,0%        |
| - Árszió                           | 1.709                   | 1.709          | 100,0%        |
| - Általános tartalék               | 446                     | 1.158          | 259,5%        |
| - Cash-flow hedge tartalék         | 0                       | 72             | -             |
| - Felhalmozott vagyon              | 3.019                   | 9.170          | 303,8%        |
| <b>Források összesen</b>           | <b>309.310</b>          | <b>415.659</b> | <b>134,4%</b> |

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján a mérlegfőösszeg egy év alatt 309,3 milliárd forintról 415,7 milliárd forintra, azaz 34,4%-kal emelkedett. A 106,3 milliárd forintos növekmény döntő részét (70,1%-át) a refinanszírozott és saját folyósítású jelzáloghitelek állományának növekedése eredményezte, 9,5%-át az (egyébként alacsony bázisú) MNB-kihelyezések tette ki. A bankközi kihelyezések emelkedése 14,7%-kal, az egyéb eszközök bővülése 5,0%-kal járult hozzá a mérleg eszközoldalának növekményéhez.

### Net interest income

The net interest income of year 2004 amounting to almost HUF 15 billion was generated as balance of the interest income in value of 46.9 billion (an increase by 80.5% compared to end of 2003) and the interest expenditure amounting to HUF 31.9 billion (an increase by 95.7 %). 51.7% of interest income was produced by refinanced loans, 42.6% by the retail loan portfolio. The share of interest income from inter-bank placements and securities was not significant. Interests payable were almost entirely (99.8%) generated by the interest expenditure payable for mortgage bonds.

### Net fee and commission income

In 2003 fees and commissions paid were HUF 793 million higher than fee income, while in 2004 fee income was almost quarter of a billion higher (HUF 848 million, 32.3% more than the base year) than fees and commissions paid totaling HUF 609 million (42.5% of the 2003 figure). Net fees and commissions income turned to positive due to the 54.1% increase of the commissions received for managing state subsidies, but the reduction of the commissions paid to refinancing partners and for mortgage bond issues played a significant role.

### Net result of securities and FX transactions

The result of the FX transactions contributed with HUF 34.2 million to the operating income in 2004, the HUF 960 million loss incurred on the securities transactions is related to mortgage bond repurchases in order to improve the maturity structure of the bond portfolio.

### Loan loss provisions

80% of the HUF 157.7 million loss on provisions at the end of 2004 is caused by the yearly change of provisions, while loans sold contributed 13.7% to the total amount.

### Operating expenses

The Bank Group's operating expenses according to IFRS was HUF 5.9 billion in 2003, while in 2004 it reached only 96.1% of the previous year's figure totaling HUF 5.7 billion. Personnel expenses, a dominant element in the cost structure made up 40.4% of the total costs in 2003, this ratio increased to 42.1% by the end of this year. Composition of other administrative

expenses has changed on several rows during the last 12 months: property valuation fees - aligned with the trends in the business activity - dropped from 18.6% of total costs in the base year to 7.7% in 2004, the share of marketing and advertising expenses was almost doubled (from 5.3% to 10.4%), the ratio of advisory fees decreased by 8 basis points to 8.4%, taxes paid made up 4.3% of the total expenses in 2003, while in 2004 this was already 6.8%. Operating expenses decreased by 3.9% in one year, this was supported by the decline of property valuation fees from HUF 1,104 million to HUF 440 million, the reduction of advisory fees by more than HUF 100 million and the decrease of other expenses from HUF 77 million to HUF 10 million.

### Balance Sheet

| DESCRIPTION                     | Data in million HUF |                |               |
|---------------------------------|---------------------|----------------|---------------|
|                                 | 2003                | 2004           | 2004/<br>2003 |
| Interest earning assets         | 305,148             | 405,856        | 133.0%        |
| - Due from NBH                  | 17                  | 10,163         | 58,975.4%     |
| - Interbank loans               | 3,055               | 18,744         | 613.5%        |
| - Available for sale securities | 3,490               | 3,854          | 110.4%        |
| - Refinance loans               | 192,538             | 241,080        | 125.2%        |
| - Loans                         | 106,047             | 132,015        | 124.5%        |
| Non-interest earning assets     | 4,162               | 9,803          | 235.5%        |
| - Cash                          | 5                   | 2              | 40.3%         |
| - Fixed assets                  | 763                 | 1,134          | 148.6%        |
| - Other assets                  | 3,394               | 8,677          | 255.3%        |
| <b>Total assets</b>             | <b>309,310</b>      | <b>415,659</b> | <b>134.4%</b> |
| Liabilities                     | 297,536             | 396,950        | 133.4%        |
| - Interbank deposits            | 6,000               | 8,989          | 149.8%        |
| - Mortgage bonds                | 278,526             | 367,279        | 131.9%        |
| - Other liabilities             | 13,010              | 20,682         | 159.0%        |
| Shareholder's equity            | 11,774              | 18,709         | 158.9%        |
| - Subscribed capital            | 6,600               | 6,600          | 100.0%        |
| - Share premium                 | 1,709               | 1,709          | 100.0%        |
| - General reserve               | 446                 | 1,158          | 259.5%        |
| - Cash-flow hedge reserve       | 0                   | 72             | -             |
| - Retained earnings             | 3,019               | 9,170          | 303.8%        |
| <b>Total liabilities</b>        | <b>309,310</b>      | <b>415,659</b> | <b>134.4%</b> |

Balance sheet total according to International Financial Reporting Standards increased by 34.4% in 2004 from HUF 309.3 billion to HUF 415.7 billion. The increase - HUF 106.3 billion - was primarily (70.1%) generated by the growth of the refinanced and retail loan portfolio, while placements to NBH (having a low base) accounted for 9.5% of the increase. Growth of interbank loans contributed with 14.7%, while other assets with 5.0% to the overall expansion in total assets last year.

A kamatozó eszközök 12 hónap alatti egyharmados növekményének legszámottevőbb részét a hitelállomány egygyedével történő (74,5 milliárd forintos) bővülése jelentette. A saját folyósítású hitelekben belül átlagot meghaladóan emelkedett a lakásépítési hitel (37,4%-os növekedés) és az ingatlanfedezet mellett nyújtott egyéb hitelek (29,5%-os növekedés) állománya.

A tárgyi eszközök és immateriális javak 2003. végi 0,8 milliárd forintos állománya 1,1 milliárd forintra emelkedett az elmúlt év során. Az egyéb eszközök 155,3%-os növekedésében döntően a Magyar Állammal kapcsolatos elszámolások csaknem 4 milliárd forinttal történő emelkedése, valamint az elhatárolt kamatbevétel 0,9 milliárd forintos növekménye játszott fő szerepet.

A forrásoldal összetételében túlnyomó részt (2003-ban 90,0%-át, 2004-ben 88,4%-át) képviselt a hitelek finanszírozásául szolgáló jelzáloglevél-állomány. A részvényesi vagyon a források 3,8%-át adta a bázisévben, ez az arány 2004 végére 4,5%-ra emelkedett.

A kötelezettségek és részvényesi vagyon 106,3 milliárd forintos növekményének 83,5%-át a jelzáloglevél-állomány bővülése biztosította, 7,2%-át az egyéb kötelezettségek adták, 5,8%-ban pedig a felhalmozott vagyon emelkedése járult hozzá. A részvényesi vagyon 58,9%-os növekedés eredményeképpen 18,7 milliárd forintra emelkedett.





Interest earning assets increased by one third in twelve months, the most significant component is the loan portfolio which showed 25% growth (HUF 74.5 billion). Within the retail loan portfolio the portfolio of building loans (37.4% increase) and other mortgage loans (29.5% increase) registered above average growth.

Tangible and intangible assets increased by almost 50% from HUF 0.8 billion at the end of 2003 to HUF 1.1 billion at the end of last year. The 155.3% growth of other assets was mainly generated by HUF 4 billion increase of the receivables related from the Hungarian State and the HUF 0.9 billion increase of accrued interests.

The liability structure is dominated by the mortgage bond portfolio funding the loans (in 2003 90.0% of liabilities were mortgage bonds, in 2004 it reached 88.4%). Shareholder's equity made up 3.8% of total liabilities in the base year, this ratio increased to 4.5% by the end of 2004.

The HUF 106.3 billion increase of liabilities and shareholder's equity was contributed by the growth of the mortgage bond portfolio by 83.5%, other liabilities by 7.2% and the increase of retained earnings by 5.8%. Shareholder's equity increased by 58.9% and totaled HUF 18.7 billion by the end of 2004.

## Az angol jelentés fordítása

### Független könyvvizsgálói jelentés

FHB Földhite- és Jelzálogban Részvénytársaság és Leányvállalata tulajdonosai és igazgatósága részére

Elvégeztük az FHB Földhite- és Jelzálogbank Részvénytársaság és leányvállalata (továbbiakban "a Csoport") 2004. december 31-i konszolidált mérlegének, valamint eredménykimutatásának, részvényesi vagyonának és pénzforgalmi (cash flow) kimutatásának vizsgálatát. A konszolidált beszámoló elkészítése a Bank ügyvezetésének feladata. A mi feladatunk a konszolidált pénzügyi kimutatás hitelesítése könyvvizsgálatunk alapján.

A könyvvizsgálatot a Nemzetközi Könyvvizsgálati Szabványok alapján hajtottuk végre. E szabványok értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szereznünk arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatás nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja a konszolidált pénzügyi kimutatás tényezőit, megjegyzéseit alátámasztó bizonylatok mintavételen alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a konszolidált pénzügyi beszámoló összeállításának értékelését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a független könyvvizsgálói jelentés kiadásához.

Véleményünk szerint, a konszolidált éves beszámoló a Nemzetközi Beszámoló Készítési Szabványok alapján megbízható és valós képet ad a Csoport 2004. december 31-i konszolidált pénzügyi helyzetéről, eredményéről és pénzforgalmáról.

Ernst & Young  
Budapest, Magyarország  
2005. március 21.



### Report of Independent Auditors

We have audited the accompanying consolidated balance sheet of FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. and Subsidiary ("the Group") as of 31 December 2004, and the related consolidated statements of income, changes in shareholders' equity, and cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Bank's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group at 31 December 2004, and of the consolidated results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with International Financial Reporting Standards.

*Ernst & Young*  
Ernst & Young  
Budapest, Hungary  
21 March 2005

## Konzolidált eredménykimutatás

|                                   | Megj. | 2004. dec. 31.    | Adatok ezer Ft-ban<br>2003. dec 31. |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------------------------|
| Kamatbevétel                      | 4     | 46.846.974        | 25.954.989                          |
| Kamatráfordítás                   | 4     | -31.920.697       | -16.307.414                         |
| <b>Nettó kamatjövedelem</b>       |       | <b>14.926.277</b> | <b>9.647.575</b>                    |
| Díj- és jutalékbevétel            |       | 847.764           | 640.928                             |
| Díj- és jutalék ráfordítás        |       | -608.709          | -1.433.608                          |
| Deviza műveletek eredménye        |       | 34.202            |                                     |
| Értékpapírokból származó nyereség |       | -959.967          | 151.673                             |
| Nettó egyéb működési bevétel      | 5     | 566.993           | 1.457.728                           |
| Nettó egyéb működési ráfordítás   |       | -219.790          | -116.331                            |
| <b>Működési nyereség</b>          |       | <b>14.586.770</b> | <b>10.347.965</b>                   |
| Hitelezési veszteségek            | 12    | -157.744          | -102.294                            |
| Működési költségek                | 5     | -5.697.267        | -5.927.812                          |
| Adózás előtti nyereség            |       | 8.731.759         | 4.317.859                           |
| Nyereségadó                       | 7     | -1.209.246        | -893.619                            |
| <b>Éves nyereség</b>              |       | <b>7.522.513</b>  | <b>3.424.240</b>                    |

## Konzolidált mérleg

|   | Megj. | 2004. dec. 31.     | 2003. dec 31.      |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Eszközök</b>                                       |       |                    |                    |
| Készpénz  |       | 1.924              | 4.777              |
| Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követelések           | 8     | 10.162.635         | 17.232             |
| Bankközi kihelyezések                                 | 9     | 18.743.934         | 3.055.215          |
| Eladási célú értékpapírok                             | 10    | 3.854.179          | 3.490.256          |
| Refinanszírozott jelzáloghitelek                      | 11    | 241.080.095        | 192.538.401        |
| Hitelek   | 12    | 132.015.233        | 106.046.648        |
| Tárgyi eszközök                                       | 13    | 1.133.552          | 763.006            |
| Egyéb eszközök  | 14    | 8.667.119          | 3.394.471          |
| <b>Eszközök Összesen</b>                              |       | <b>415.658.671</b> | <b>309.310.006</b> |
| <b>Kötelezettségek</b>                                |       |                    |                    |
| Bankközi felvételek                                   | 15    | 8.989.330          | 6.000.000          |
| Jelzáloglevelek                                       | 16    | 367.278.862        | 278.525.898        |
| Egyéb kötelezettségek                                 | 17    | 20.681.641         | 13.010.245         |
| <b>Kötelezettségek Összesen</b>                       |       | <b>396.949.833</b> | <b>297.536.143</b> |
| <b>Részvényesi vagyon</b>                             |       |                    |                    |
| Jegyzett tőke   | 18    | 6.600.001          | 6.600.001          |
| Ázsió   |       | 1.709.014          | 1.709.014          |
| Általános tartalék                                    | 19    | 1.157.536          | 446.109            |
| Cash.flow hedge tartalék                              |       | 72.462             |                    |
| Felhalmozott vagyon/(veszteség)                       |       | 9.169.825          | 3.018.739          |
| <b>Részvényesi vagyon összesen</b>                    |       | <b>18.708.838</b>  | <b>11.773.863</b>  |
| <b>Kötelezettségek és Részvényesi Vagyon Összesen</b> |       | <b>415.658.671</b> | <b>309.310.006</b> |

A számviteli alapelvek és a megjegyzések a beszámoló elválaszthatatlan részét képezik.

## Consolidated Statement of Income

|   | Notes | 2004<br>year ended<br>31 December | 2003.<br>year ended<br>31 December |
|---|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Interest income                                     | 4     | 46,846,974                        | 25,954,989                         |
| Interest expense                                    | 4     | (31,920,697)                      | (16,307,414)                       |
| Net interest income                                 |       | 14,926,277                        | 9,647,575                          |
| Fee and commission income                           |       | 847,764                           | 640,928                            |
| Fee and commission expense                          |       | (608,709)                         | (1,433,608)                        |
| Gain less losses from dealing in foreign currencies |       | 34,202                            |                                    |
| Gain less losses from securities                    |       | (959,967)                         | 151,673                            |
| Other operating income                              | 5     | 566,993                           | 1,457,728                          |
| Other operating expense                             |       | (219,790)                         | (116,331)                          |
| Operating income                                    |       | 14,586,770                        | 10,347,965                         |
| Losses/provision on loans and advances              | 12    | (157,744)                         | (102,294)                          |
| General and administration costs                    | 5     | (5,697,267)                       | (5,927,812)                        |
| Profit before tax                                   |       | 8,731,759                         | 4,317,859                          |
| Taxation expense                                    | 7     | (1,209,246)                       | (893,619)                          |
| <b>Profit for the period</b>                        |       | <b>7,522,513</b>                  | <b>3,424,240</b>                   |

## Consolidated Balance Sheet

|   | Notes | 31. Dec. 2004      | 31. Dec. 2003      |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Assets</b>                                     |       |                    |                    |
| Cash  |       | 1,924              | 4,777              |
| Due from National Bank of Hungary                 | 8     | 10,162,635         | 17,232             |
| Placements with other banks                       | 9     | 18,743,934         | 3,055,215          |
| Available for sale securities                     | 10    | 3,854,179          | 3,490,256          |
| Refinancing of mortgage loans                     | 11    | 241,080,095        | 192,538,401        |
| Loans   | 12    | 132,015,233        | 106,046,648        |
| Property and equipment                            | 13    | 1,133,552          | 763,006            |
| Other assets                                      | 14    | 8,667,119          | 3,394,471          |
| <b>Total Assets</b>                               |       | <b>415,658,671</b> | <b>309,310,006</b> |
| <b>Liabilities</b>                                |       |                    |                    |
| Deposits from banks                               | 15    | 8,989,330          | 6,000,000          |
| Mortgage bond liabilities                         | 16    | 367,278,862        | 278,525,898        |
| Other liabilities                                 | 17    | 20,681,641         | 13,010,245         |
| <b>Total Liabilities</b>                          |       | <b>396,949,833</b> | <b>297,536,143</b> |
| <b>Shareholders' Equity</b>                       |       |                    |                    |
| Share capital                                     | 18    | 6,600,001          | 6,600,001          |
| Share premium                                     |       | 1,709,014          | 1,709,014          |
| General reserve                                   | 19    | 1,157,536          | 446,109            |
| Cash-flow hedge reserve                           |       | 72,462             |                    |
| Retained earnings                                 |       | 9,169,825          | 3,018,739          |
| <b>Total Shareholders' Equity</b>                 |       | <b>18,708,838</b>  | <b>11,773,863</b>  |
| <b>Total Liabilities and Shareholders' Equity</b> |       | <b>415,658,671</b> | <b>309,310,006</b> |

The accounting policies and other notes form part of, and should be read in conjunction with, these financial statements.

## Konzolidált cash flow kimutatás

|  | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Üzleti tevékenység pénzforgalma</b>                     |                   |                   |
| Nettó nyereség   | 7.522.513         | 3.424.240         |
| Nem pénzmozgások nettó eredményt módosító hatásai:         |                   |                   |
| Értékcsökkenés   | 303.866           | 247.823           |
| Veszteségre képzett céltartalék                            | 127.281           | 25.743            |
| Tárgyi eszköz eladáson realizált veszteség/(nyereség)      | 163.199           | 1.336             |
| <b>Működési eszközök változása előtti üzleti veszteség</b> | <b>8.116.859</b>  | <b>3.699.142</b>  |
| Működési eszközök (növekedése), csökkenése:                |                   |                   |
| Refinanszírozott jelzáloghitelek                           | -48.541.694       | -151.361.818      |
| Hitelek  | -26.094.667       | -40.855.468       |
| Elhatárolt kamatbevétel                                    | -858.714          | -201.336          |
| Egyéb eszközök   | -4.413.934        | -2.273.742        |
| Működési kötelezettségek növekedése, (csökkenése):         |                   |                   |
| Bankközi felvételek  | 2.989.330         | 4.000.000         |
| Elhatárolt kamatkiadás                                     | 7.166.707         | 7.756.262         |
| Egyéb kötelezettségek                                      | -71.922           | 364.626           |
| Üzleti tevékenységhez használt nettó pénzforgalom          | -61.708.035       | -178.872.334      |
| <b>Befektetési tevékenység pénzforgalma</b>                |                   |                   |
| Eladási célú értékpapírok növekedése                       | -363.923          | -1.333.198        |
| Tárgyi eszköz eladás bevétele                              | 28.916            | 10.013            |
| Tárgyi eszköz vásárlás                                     | -866.527          | -223.209          |
| Befektetési tevékenységhez használt nettó pénzforgalma     | -1.201.534        | -1.546.394        |
| <b>Finanszírozási tevékenység pénzforgalma</b>             |                   |                   |
| Tőkeemelés   | -                 | 2.500.001         |
| Kapott ázsio   | -                 | 4                 |
| Alárendelt kölcsöntőke visszafizetése                      | -                 | -1.500.000        |
| Értékesített/visszavásárolt saját részvény                 | -                 | 913.420           |
| Jelzáloglevél tőke törlesztés                              | -15.949.830       | -13.980.000       |
| Jelzáloglevél kibocsátás bevétele                          | 104.690.668       | 191.592.247       |
| Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzforgalom  | 88.740.838        | 179.525.672       |
| Pénz és pénzhelyettesítők nettó növekedése (csökkenése)    | 25.831.269        | -893.055          |
| Pénz és pénzhelyettesítők év eleji állománya               | 3.077.224         | 3.970.279         |
| Pénz és pénzhelyettesítők periódus végi állománya          | 28.908.493        | 3.077.224         |
| <b>Pénz és pénzhelyettesítők összetétele:</b>              |                   |                   |
| Készpénz   | 1.924             | 4.777             |
| Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követelések                | 10.162.635        | 17.232            |
| 90 napnál korábbi lejáratú bankközi kihelyezések           | 18.743.934        | 3.055.215         |
| Pénz és pénzhelyettesítők periódus végi állománya          | 28.908.493        | 3.077.224         |
| <i>Kiegészítő adatok</i>                                   |                   |                   |
| <i>Kapott kamatok</i>                                      | 46.017.455        | 25.920.917        |
| <i>Fizetett kamatok</i>                                    | -24.753.990       | -8.551.152        |
| <i>Fizetett adó</i>  | -1.215.577        | -868.624          |

A számviteli alapelvek és a megjegyzések a beszámoló elválaszthatatlan részét képezik.

## Consolidated Statement of Cash Flows

|   | 31. Dec.<br>2004 | 31. Dec.<br>2003 |
|---|------------------|------------------|
| <b>Cash flows from operating activities</b>                               |                  |                  |
| Net profit  | 7,522,513        | 3,424,240        |
| Non cash adjustments to net income to net cash from operating activities: |                  |                  |
| Depreciation  | 303,866          | 247,823          |
| Provision for losses  | 127,281          | 25,743           |
| Loss on sale of fixed assets  | 163,199          | 1,336            |
| <b>Operating profit before changes in operating assets</b>                | <b>8,116,859</b> | <b>3,699,142</b> |
| (Increase) decrease in operating assets:                                  |                  |                  |
| Refinancing of mortgage loans   | (48,541,694)     | (151,361,818)    |
| Loans   | (26,094,667)     | (40,855,468)     |
| Accrued interest receivable   | (858,714)        | (201,336)        |
| Other assets  | (4,413,934)      | (2,273,742)      |
| Increase (decrease) in operating liabilities:                             |                  |                  |
| Due to other banks  | 2,989,330        | 4,000,000        |
| Accrued interest payable  | 7,166,707        | 7,756,262        |
| Other liabilities   | (71,922)         | 364,626          |
| Net cash used in operating activities                                     | (61,708,035)     | (178,872,334)    |
| <b>Cash flows from investing activities</b>                               |                  |                  |
| Increase in available for sale investments                                | (363,923)        | (1,333,198)      |
| Proceeds from sale of property and equipment                              | 28,916           | 10,013           |
| Purchase of property and equipment  | (866,527)        | (223,209)        |
| Net cash used in investing activities                                     | (1,201,534)      | (1,546,394)      |
| <b>Cash flows from financing activities</b>                               |                  |                  |
| Capital increase  | -                | 2,500,001        |
| Share premium received  | -                | 4                |
| Repayment of subordinated debt  | -                | (1,500,000)      |
| Sale of treasury shares   | -                | 913,420          |
| Installment from mortgage bonds   | (15,949,830)     | (13,980,000)     |
| Proceeds from issue of mortgage bonds                                     | 104,690,668      | 191,592,247      |
| Net cash from financing activities  | 88,740,838       | 179,525,672      |
| Net increase in cash and cash equivalents                                 | 25,831,269       | (893,055)        |
| Cash and cash equivalents at beginning of year                            | 3,077,224        | 3,970,279        |
| Cash and cash equivalents at end of period                                | 28,908,493       | 3,077,224        |
| <b>Cash and cash equivalents comprises of:</b>                            |                  |                  |
| Cash  | 1,924            | 4,777            |
| Due from Central Bank   | 10,162,635       | 17,232           |
| Placements with other banks, with a maturity of less than 90 days         | 18,743,934       | 3,055,215        |
| Cash and cash equivalents at end of period                                | 28,908,493       | 3,077,224        |
| <i>Supplemental information:</i>  |                  |                  |
| <i>Interest received</i>  | 46,017,455       | 25,920,917       |
| <i>Interest paid</i>  | (24,753,990)     | (8,551,152)      |
| <i>Tax paid</i>   | (1,215,577)      | (868,624)        |

The accounting policies and other notes form part of, and should be read in conjunction with, these financial statements.

## Részvényesi vagyon

|                                      | Jegyzett<br>tőke | Saját<br>részvény | Árszám           | Általános<br>Tartalék | Cash-flow<br>hedge<br>tartalék | Felhalmozott<br>vagyon/<br>(vesztés) | Részvényesi<br>vagyon |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>2002. december 31.</b>            | <b>4.100.000</b> | <b>-350.000</b>   | <b>1.145.590</b> | <b>42.539</b>         |                                | <b>-1.931</b>                        | <b>4.936.198</b>      |
| Tőkeemelés                           | 2.500.001        | -                 | 4                | -                     | -                              | -                                    | 2.500.005             |
| Saját részvény eladás                | -                | 350.000           | 563.420          | -                     | -                              | -                                    | 913.420               |
| Átsorolás általános tartalékba       | -                | -                 | -                | 403.570               | -                              | -403.570                             | -                     |
| Éves eredmény                        | -                | -                 | -                | -                     | -                              | 3.424.240                            | 3.424.240             |
| <b>2003. december 31.</b>            | <b>6.600.001</b> | <b>-</b>          | <b>1.709.014</b> | <b>446.109</b>        | <b>-</b>                       | <b>3.018.739</b>                     | <b>11.773.863</b>     |
| 2003. év utáni osztalék elkülönítése | -                | -                 | -                | -                     | -                              | -660.000                             | -660.000              |
| Deviza swap ügylet eredménye         | -                | -                 | -                | -                     | 72.462                         | -                                    | 72.462                |
| Átsorolás általános tartalékba       | -                | -                 | -                | 711.427               | -                              | -711.427                             | -                     |
| Éves eredmény                        | -                | -                 | -                | -                     | -                              | 7.522.513                            | 7.522.513             |
| <b>2004. december 31.</b>            | <b>6.600.001</b> | <b>-</b>          | <b>1.709.014</b> | <b>1.157.536</b>      | <b>72.462</b>                  | <b>9.169.825</b>                     | <b>18.708.838</b>     |

## Consolidated Statement of Shareholders' Equity

|                             | Share Capital    | Treasury Shares  | Share Premium    | General reserve  | Cash-flow hedge reserve | Retained earnings (deficit) | Shareholders' Equity |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>31 December 2002</b>     | <b>4,100,000</b> | <b>(350,000)</b> | <b>1,145,590</b> | <b>42,539</b>    |                         | <b>(1,931)</b>              | <b>4,936,198</b>     |
| Share capital increase      | 2,500,001        | -                | 4                | -                | -                       | -                           | 2,500,005            |
| Sale of treasury shares     | -                | 350,000          | 563,420          | -                | -                       | -                           | 913,420              |
| Transfer to general reserve | -                | -                | -                | 403,570          | -                       | (403,570)                   | -                    |
| Profit for the period       | -                | -                | -                | -                | -                       | 3,424,240                   | 3,424,240            |
| <b>31 December 2003</b>     | <b>6,600,001</b> | <b>-</b>         | <b>1,709,014</b> | <b>446,109</b>   | <b>-</b>                | <b>3,018,739</b>            | <b>11,773,863</b>    |
| Dividend declared           | -                | -                | -                | -                | -                       | (660,000)                   | (660,000)            |
| Cash-flow hedge reserve     | -                | -                | -                | -                | 72,462                  | -                           | 72,462               |
| Transfer to general reserve | -                | -                | -                | 711,427          | -                       | (711,427)                   | -                    |
| Profit for the period       | -                | -                | -                | -                | -                       | 7,522,513                   | 7,522,513            |
| <b>31 December 2004</b>     | <b>6,600,001</b> | <b>-</b>         | <b>1,709,014</b> | <b>1,157,536</b> | <b>72,462</b>           | <b>9,169,825</b>            | <b>18,708,838</b>    |



## 1. A BANK BEMUTATÁSA

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbankot („FHB” vagy „a Bank”), részvénytársasági formában, 1997. október 21-én alapította a Magyar Állam, 3 milliárd forintos alaptőkével. A Bank a jelzáloghitelezést Magyarországon végzi a központi egységén és 7 területi képviseletén keresztül. A Bank saját hitelezésén túlmenően a partner kereskedelmi bankok fiókhálózatán keresztül is ajánlja termékeit a lakossági szektornak. A Bank a vele együttműködő kereskedelmi bankok - ügyfeleknek nyújtott, önálló jelzálogjogon alapuló - hiteleit refinanszírozza. A Bank székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.

A Bank a szakosított hitelintézetként való működéséhez az engedélyét az 1996. évi CXII törvény a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról, illetve az 1997. évi XXX törvény a Jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről alapján 1998. március 6-án kapta meg. A hivatalos nyitás 1998. március 16-án volt. Az első hitelek folyósítása 1998 második félévében történt meg.

2003. október 31-én a magyar Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélyt adott az FHB Földhitel- és Jelzálogbank részére, hogy kibocsátási tájékoztatót hozzon nyilvánosságra, mellyel bevezeti részvényeit a Budapesti Értéktőzsdére. A nyilvános és zártkörű részvényeladás során 2,500,000 darab részvény került értékesítésre a privatizáció keretében. Szintén a privatizáció keretében értékesítésre került további 588,570 darab szavazatsúlyos részeségi részvény, melyet a Bank stratégiai partnerei jegyeztek le. A Bank törzsrészvényei 2003. november 24-én kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

## 2. A BESZÁMOLÓ ALAPJA

Az évközi beszámoló (negyedéves adatok alapján) a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készült. A pénzügyi kimutatás a bekerülési költség elve alapján készült, melyet módosított bizonyos kereskedelmi eszközök valós értékre történő átértékelése.

A származékos ügyletek, és az eladásra szánt értékpapírok piaci értékének megállapítására a 39. számú Nemzetközi Számviteli Sztenderd (NSZSZ) az irányadó. A bevételek és költségeket felmerülésük időszakában kerültek lekönyvelésre.

## 3. A FŐBB SZÁMVITELI ALAPELVEK ÖSSZEFOGLALÁSA

### 3.1 Az éves beszámoló pénzneme

Minden összeg ezer forintban (eFt) értendő, az ettől való eltérést külön a Bank külön jelzi.

### 3.2 Konszolidáció

A konszolidált éves beszámoló a Bank és a 2004. december 31-én jelentős befolyása alatt álló társaságok pénzügyi adatait tartalmazza. A Bankra és az általa felügyelt jogi személyekre együttesen “Csoportként” hivatkozunk. Jelentős befolyás esete akkor áll fenn, ha a Bank - közvetlenül vagy közvetve - a jegyzett tőke több mint 50%-ával rendelkezik, ha a szavazati jogok több mint 50%-át gyakorolja, illetve, ha az Igazgatósági tagok többségét a Bank nevezheti ki vagy bocsáthatja el. A jelentős csoporton belüli tranzakciók és egyenlegek kiszűrésre kerültek. A Banknak egy leányvállalata van, a 100%-os tulajdonában álló, magyarországi bejegyzésű, FHB Szolgáltató Rt. (Szolgáltató Rt.), melynek konszolidálását elvégezte a Bank.

### 3.3 Tárgyi eszközök

A Bank a tárgyi eszközöket az amortizációval csökkentett beszerzési értéken mutatja ki. Az értékcsökkenés a felmerülés időszakában kerül elszámolásra az eredménnyel szemben. Az értékcsökkenés lineárisan kerül meghatározásra, az adott eszközök becsült hasznos élettartamát figyelembe véve, az alábbiak szerint:

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Ingtatlanon végzett beruházás | 6%         |
| Irodai berendezések           | 9% - 14,5% |
| Számítástechnikai szoftverek  | 16,7%      |
| Számítástechnikai eszközök    | 33%        |
| Gépjárművek                   | 20% - 33%  |
| Egyéb tárgyi eszközök         | 9% - 14,5% |

### 3.4 Bevételek

A kamatbevételek (mind az ügyfelektől kapott kamat, mind a Magyar Államtól kapott kamattámogatás) és kiadások időarányosan kerülnek elszámolásra a tőkekinnlevőség és a szerződésekben rögzített kamatszázalékok alapján. A mérlegkészítésig meg nem fizetett kamatok nem szerepelnek a bevételekben mindaddig, amíg a ténylegesen pénzügyi teljesítés nem történik meg. Az NSZSZ 18 alapján az előre megkapott hitelbírálati díjak elhatárolásra kerülnek a következő évekre, a hitelportfolió évenkénti átlagos hátralévő futamideje alapján.



## 1. DESCRIPTION OF THE COMPANY

FHB Földhitel - és Jelzálogbank Rt. ("Land Credit and Mortgage Bank Ltd", "FHB" or "the Bank"), was established by the Hungarian State on 21 October 1997 as a limited liability company with a share capital of HUF 3 billion. The Bank provides mortgage-banking services through its Head Office and seven regional representative offices located within the Republic of Hungary. The Bank also uses the branch network of other Hungarian commercial banks to offer its products to the retail sector. The Bank also refinances mortgage loans provided by commercial banks to their customers. The address of the Bank's registered office is Váci út. 20. H-1132 Budapest, Hungary.

The Bank received its licence to operate as a specialised financial institution in accordance with the provisions of Act CXII on Credit Institutions and Financial Enterprises (1996) and Act XXX on Mortgage Loan Companies and on Mortgage Bonds (1997) on 6 March 1998. The Bank commenced operations as of 16 March 1998. The first loans were approved and disbursed during the second half of 1998.

On 31 October 2003 the Hungarian Financial Supervisory Authority granted permission for Land Credit and Mortgage Bank to issue a prospectus to introduce its shares to the Budapest Stock Exchange. Following a public and private placement of the Bank's shares, a total of 900,000 ordinary shares were sold in the context of public offering along with an additional 1,324,899 ordinary shares sold to institutional investors in the context of private placement. A total of a further 588,570 voting preference shares were sold to the Bank's priority strategic partners in the context of private placement. The ordinary shares were listed on the Budapest Stock Exchange on 24 November 2003.

## 2. BASIS OF PRESENTATION

The financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) on a quarterly basis and have been prepared under the historical cost convention as modified by the revaluation of certain trading assets to fair value. Derivatives and available for sale investments are measured at fair value as required by IAS 39. Revenues and expenses are recorded in the period in which they are earned or incurred.

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

### 3.1. Currency of presentation

All balances are denominated in thousands of Hungarian Forints (HUF) unless otherwise stated.

### 3.2. Consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Bank and all significant entities it controlled as at 31 December 2004. The Bank and the entities, which it controls, are referred to collectively as "the Group". Control is presumed to exist where the Bank holds, directly or indirectly, more than 50% of the registered capital or where the Bank can exercise more than 50% of the voting rights or where the Bank can appoint or dismiss a majority of the members of the Board of Directors. The effects of all material intercompany balances and transactions are eliminated. The fully owned subsidiary FHB Szolgáltató Rt. ("Service Company"), registered in Hungary, has been consolidated into the accounts of the Bank.

### 3.3. Property and equipment

Fixed assets are stated at cost, less accumulated depreciation. Depreciation is charged to the statement of income in the period to which it relates. Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets or the lease terms, whichever is shorter, as follows:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Buildings               | 6%         |
| Equipment and furniture | 9% - 14.5% |
| Software                | 16.7%      |
| Hardware                | 33%        |
| Vehicles                | 20% - 33%  |
| Other equipment         | 9% - 14.5% |

### 3.4 Revenue recognition

Interest income (both from customers and from the Hungarian State as interest subsidy) and expense are recognised on a time proportionate basis and reflect the amount of outstanding principal and the applicable interest rate. Loan interest that is overdue at the balance sheet preparation date is excluded from income until it is received in cash. Upfront loan origination fees are accrued for future periods to maturity and are based on the annual average remaining maturity of the total loan portfolio. Other fees receivable or payable are recognised when earned.

### 3.5 Halasztott adó

A halasztott adó kiszámításánál a Bank a "liability-method"-ot alkalmazza. A halasztott adó követelés és kötelezettség azon adókulcs alkalmazásával kerül kiszámításra, amely az összeg várható beérkezésének, illetve kifizetésének időszakában érvényes.



### 3.6 Eladásra szánt értékpapírok

Az eredeti bekerülési érték után az "eladásra szánt" értékpapírokat piaci értékre értékeli át a Bank. Amennyiben az átértékelésből eredő, nem realizált nyereség vagy veszteség nem fedezeti ügylet részét képezi, az adott időszaki eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

Az eladásra szánt értékpapírok piaci értékének változásából származó nyereség vagy veszteség, valamint azok, amelyek valós fedezeti ügylet részét képezik, a fedezett instrumentum piaci értékben bekövetkezett változás erejéig közvetlenül az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra.

Az eladásra vásárolt értékpapírok árfolyamnyereség/veszteség elhatárolása az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

### 3.7 Hitelek és előlegek

A hitelek és előlegek a visszafizetendő tőkerész szerint kerülnek kimutatásra. A Bank az el nem határolható státuszú hitelek kamatának felfüggesztését a magyar számviteli törvény előírásainak megfelelően végzi. Ez esetben a meg nem fizetett kamatot a kamatbevételekkel szemben kivezetik a könyvekből. Az utólagos fizetés esetén a befolyt összegből először a késedelmi kamatot, majd a hitelkamatot kell megfizesse az ügyfél, és csak ezután kerül sor a tőkerész törlesztésére. Az el nem határolható hitel ismét elhatárolhatóvá válhat, ha valamennyi szerződés szerinti tőkerész és kamat megfizetésre kerül.

A nem teljesítő hitelek a Bank ügyletminősítési szabályzata szerint kerülnek meghatározásra. A nem teljesítő hitel kategória alapvetően a 10 ezer forintnál nagyobb összegű, 30 napot meghaladó késedelembe lévő hiteleket foglalja magában.

### 3.8 Refinanszírozott hitelek

A refinanszírozás keretében a partner hitelintézet az általa nyújtott lakáscélú lakossági jelzáloghitelek fedezetéül szolgáló önálló jelzálogjogokat értékesíti a Bank részére, mellyel refinanszírozza az ügyfeleinek nyújtott hosszúlejáratú hiteleket.

Az önálló zálogjog visszavásárlása - a refinanszírozással egyidejűleg kötött szerződéssel- az egyedi kölcsönügyletek futamidejének megfelelő időszak alatt valósul meg oly módon, hogy a visszavásárlás igazodik az egyedi ügyletek tőketörlesztésének ütemezéséhez, azonban a hiteladós törlesztésétől függetlenül megvalósul.

Az önálló zálogjog vásárlás és az ennek alapján kialakított refinanszírozási hitelkonstrukció a Bank vezető termékévé vált. A refinanszírozott hitelek problémamentes minősítésűek, mivel az önálló zálogjog megvásárlásával a Bank a kereskedelmi banknak nyújt hosszú lejáratú hitelt, az ügyfélkockázatot teljes mértékben a partnerbank viseli. A refinanszírozott egyedi hiteleknek törvényben szabályozott követelményeknek kell megfelelniük, a minősítés és értékvesztés elszámolási kötelezettség a kereskedelmi banknál keletkezik.

### 3.9 Elszámolt értékvesztések

Az elszámolt értékvesztés a lakossági és kereskedelmi hitelek becsült hitelezési veszteségére, előlegekre, valamint más bankokkal szembeni követelések várható realizálható értékre való csökkentésére szolgál.

Az elszámolt értékvesztés összege a problémás hitelekből jövőben várható pénzbefolyások jelenértékén alapul, az eredeti kamatlábbal visszadiszkontálva. A kalkuláció figyelembe veszi a korábbi évek veszteségtapasztalatait, a hitelállományok ismert és belső kockázatait, a hitelfedezetek becsült értékét, az adós fizetőképességét esetleg befolyásoló kedvezőtlen körülményeket, valamint az adott gazdasági helyzetet.

### 3.10 Készpénz és készpénz helyettesítők

A konszolidált pénzforgalmi (Cash Flow) kimutatásban szereplő készpénz és készpénz helyettesítők a pénzeszközöket, a Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követeléseket és azon, bankokkal szembeni, követeléseket tartalmazzák, melyek eredeti futamideje kevesebb, mint 90 nap.

### 3.5. Deferred taxation

The Bank uses the liability method in accounting for income taxes. Deferred tax assets and liabilities are determined using the tax rate for the period in which those amounts are expected to be received or paid. Owing to the amendment of the prevailing Hungarian corporate tax law (Act LXXXI of 1996) in 2004, deferred tax was calculated at a rate of 16%.

### 3.6. Available for sale investments

After initial recognition, investments, which are classified as "available for sale", are remeasured at fair value. Unless unrealised gains and losses on remeasurement to fair value are part of an effective hedging relationship, they are reported in the statement of income for the period.

Any gain or loss arising from a change in fair value of available for sale investments and which is part of an effective hedging relationship is recognised directly in the statement of income to the extent of the changes in fair value being hedged.

Premiums and discounts on investments designated as available for sale are amortised on a systematic basis to maturity and taken to statement of income.

### 3.7. Loans and advances

Loans and advances are stated at the principal amount outstanding. Loans are placed on non-accrual status in after 60 days in arrears with repayment. When a loan is placed on non-accrual status, interest accrued but not received is reversed against interest income. Subsequent payments by borrowers are applied first to outstanding penalty and loan interest, and only thereafter to the underlying principal amount. A non-accrual loan may be restored to accrual status when all principal and interest amounts contractually due are paid.

Non-performing loans are determined based on the Bank's loan rating system and includes all loans which have been in arrears of more than 30 days and exceed HUF 10,000.

### 3.8. Refinanced loans

As part of the refinancing arrangements, partner banks sell the mortgage-rights, which are used as security of housing loans, to the Bank. The Bank in turn refinances the long-term housing loans granted by the partner banks to their customers. Parallel with the refinancing contract, the mortgage-rights are then repurchased by the partner banks with a delay in payment that reflects the principal repayment schedule specified in each housing loan agreement.

The repurchase of mortgage-rights is independent from whether or not the installments are received from the partner bank's customer. Purchasing mortgage-rights in a way of refinancing have become the Bank's leading products. All refinanced loans are classified as pass, as by purchasing the mortgage-rights, the Bank grants the loan to a commercial bank and thus all credit risks remains at the commercial bank. Each refinanced loan must meet statutory requirements and the responsibility for customer rating and impairment remains with the partner banks.

### 3.9. Allowance for Losses

The allowance for losses is a reserve for estimated credit losses from retail and commercial loans and advances and balances due from other banks to reduce all impaired loans, advances and balances due from other banks to their expected realizable value.

The allowance takes into account the present value of future cash flows of impaired assets discounted at the original effective interest rate, and is based on the Bank's assessment of the credit portfolios, previous loss experience, known and inherent risks in the credit portfolios, the estimated value of any underlying collateral, adverse situations that may affect a borrower's ability to repay, and current economic conditions.

### 3.10. Cash and cash equivalents

For the purpose of the Statement of Cash Flows, cash and cash equivalents include cash, balances due from the Central Bank and placements with other banks with less than 90 days maturity from the original date of issue.



### 3.11 Saját részvény

A saját részvények értéke a Bank által visszavásárolt saját részvények értékét jelenti és saját tőke csökkenésként kerül kimutatásra. A saját részvények visszavásárlásából és az utólagos értékesítésből származó felárak és engedmények közvetlenül az eredménytartalékkal szemben kerülnek elszámolásra. A magyar jogszabályok szerint az ilyen felárak feloszthatók.

### 3.12 Nyugdíjak

A Bank a szokásos üzletmenet során állandó mértékű hozzájárulást fizet be munkavállalói után az állami- és magánnyugdíj-pénztárakba. A Bank ezen kívül nem biztosít dolgozói részére egyéb nyugdíjazás utáni javadalmazást, következésképp a Bank nincs semmilyen jogi vagy szerződéses kötelezettsége a jelen, illetve a megelőző időszakokra vonatkozóan, abban az esetben, ha a nyugdíjpénztárak nyugdíjfolyósítási kötelezettségüknek nem tudnak eleget tenni.

### 3.13 Mérlegen kívüli tételek

A Bank üzleti tevékenységéhez kapcsolódóan mérlegen kívüli tételeknek számító kötelezettségeket is vállal, ideértve a hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalást. Az ilyen pénzügyi tételek a lehívásukkor kerülnek be a mérlegbe. Ezen pénzügyi kötelezettségekre a Bank, az esetleges jövőbeni veszteségek mértékének megfelelő céltartalékot képez.

### 3.14 Derivatívák

A Bank mérlegen kívüli származékos piaci ügyleteket, jellemzően swap ügyleteket bonyolít a tőke piacon. A származékos ügyletek a valós értékükön szerepelnek. Egy származékos ügylet piaci értéke megegyezik az aktuális piaci árfolyamon vagy belső árképzési modell alapján számolt realizálatlan árfolyam-különbözet összegével. A pozitív piaci értékkel rendelkező származékos ügyletek követelésként (nem realizált nyereség) kerülnek felvételre, a negatív piaci értékkel rendelkezők (nem realizált veszteség) pedig kötelezettségként.

A fedezeti ügyletek elszámolásához az ügyleteket két kategóriába soroljuk: (a) piaci értékre vonatkozó fedezeti ügyletek (fair value hedges), melyek adott eszköz vagy kötelezettség piaci értékében bekövetkező változások fedezésére szolgálnak és (b) pénzforgalmi fedezeti ügyletek (cash flow hedges), melyek adott eszközhöz, kötelezettséghez vagy jövőbeni tranzakcióhoz kapcsolódó pénzmozgásban bekövetkező változások fedezésére szolgálnak.

A piaci értékre vonatkozó fedezeti ügyletek piaci ártértékeléséből keletkező nyereség/veszteség azonnal az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, amennyiben az ügylet megfelel a fedezeti ügyletek elszámolására vonatkozó feltételeknek. A fedezett tétel a fedezett kockázat piaci értékében bekövetkezett változással arányosan kerül ártértékelésre és a különbség az eredménykimutatásban kerül elszámolásra. Amennyiben kamatozó pénzügyi eszközre vonatkozik az ártértékelés, akkor az ártértékelési összeg a lejáratig arányosan kerül elszámolásra az eredménykimutatásba.

A fedezeti ügyletek elszámolására vonatkozó feltételeket teljesítő pénzforgalmi fedezeti ügyleteken keletkező nyereség/veszteség hatékony része (effective hedge) elsődlegesen a saját tőkén belül kerül felvételre. A nem hatékony rész az eredménykimutatásban kerül felvételre. Az elsődlegesen a saját tőkén belül kimutatott hatékony pénzforgalmi fedezeti ügyleten realizált eredmény kimutatható azon periódusra vonatkozó eredménykimutatásban, amelyikben a fedezeti ügylet hat az eredményre, vagy a vonatkozó eszköz vagy kötelezettség beszerzési árának részét képezheti.

Azon fedezeti ügyletek piaci ártértékeléséből keletkező eredmény, melyek nem tartoznak a fedezeti elszámolás alá, közvetlenül az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

A fedezeti elszámolás megszűnik amennyiben a fedezeti ügylet lejár, vagy eladásra kerül, lezárják, lehívják vagy ha már nem tartozhat a fedezeti elszámolás hatálya alá. Ezekben az esetekben az adott időpontig felhalmozott és a saját tőkében kimutatott eredmény mindaddig a saját tőke része marad, amíg a várt jövőbeli tranzakció megtörténik. Ha a fedezeti ügylet megtörténtének valószínűsége megszűnik, akkor a saját tőke részeként felhalmozott eredmény átvezetésre kerül az adott időszak eredményébe.



### 3.11. Treasury shares

Treasury shares represents the cost of shares of the Bank repurchased and is displayed as a reduction of shareholders' equity. Premiums and discounts on repurchase and subsequent disposal are credited and debited respectively directly to retained earnings. According to Hungarian regulations, any premiums arising are available for distribution.

### 3.12. Pensions

The Bank, in the normal course of business, makes fixed contributions into the Hungarian State and private pension funds on behalf of its employees. The Bank does not operate any other pension scheme or post retirement benefit plan, and consequently, has no legal or constructive obligation to make further contributions if the funds do not hold sufficient assets to pay all employee benefits relating to employee service in the current and prior periods.

### 3.13. Off Balance Sheet items

In the ordinary course of business, the Bank enters into off balance sheet financial instruments consisting of commitments to extend credit. Such financial instruments are recorded in the balance sheet when they become payable. The Bank maintains an allowance for possible credit losses on such financial instruments at a level adequate to absorb possible future losses.

### 3.14. Derivatives

The Bank enters into derivative instruments including swaps in the capital markets. Derivatives are stated at fair value. The fair value of a derivative is the equivalent of the unrealised gain or loss from marking to market the derivative using prevailing market rates or internal pricing models. Derivatives with positive market values (unrealised gains) are included in other assets and derivatives with negative market values (unrealised losses) are included in other liabilities in the balance sheet.

For the purposes of hedge accounting, hedges are classified into two categories: (a) fair value hedges which hedge the exposure to changes in the fair value of a recognised asset or liability; and (b) cash flow hedges which hedge exposure to variability in cash flows that is either attributable to a particular risk associated with a recognised asset or liability or a forecasted transaction.

In relation to fair value hedges, which meet the conditions for hedge accounting, any gain or loss from remeasuring the hedging instrument to fair value is recognised immediately in the statement of income. The hedged item is adjusted for fair value changes relating to the risk being hedged and the difference is recognised in the statement of income.



In relation to cash flow hedges, which meet the conditions for hedge accounting, the portion of the gain or loss on the hedging instrument that is determined to be an effective hedge is recognised initially in equity and the ineffective portion is recognised in the statement of income. The gains or losses on effective cash flow hedges recognised initially in equity are either transferred to the statement of income in the period in which the hedged transaction impacts the statement of income or included in the initial measurement of the cost of the related asset or liability.

For hedges, which do not qualify for hedge accounting, any gains or losses arising from changes in the fair value of the hedging instrument are taken directly to the statement of income for the period.

Hedge accounting is discontinued when the hedging instrument expires or is sold, terminated or exercised, or no longer qualifies for hedge accounting. At that point in time, any cumulative gain or loss on the hedging instrument recognised in equity remains in equity until the forecasted transaction occurs. Where the hedged transaction is no longer expected to occur, the net cumulative gain or loss recognised in equity is transferred to the net profit and loss for the period.

### 3.15. Contingencies

Contingent liabilities are not recognised in the financial statements. They are disclosed unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

A contingent asset is not recognised in the financial statements but disclosed when an inflow of economic benefits is probable.

### 3.15 Fügő kötelezettségek / fügő követelések

A fügő kötelezettségek nem kerültek be a mérlegbe, de a beszámolóban bemutatásra kerülnek, kivéve ha a becsült kiáramlásuk nagyon távoli.

A fügő követelések nem részei a mérlegnek, de bemutatásra kerülnek amennyiben gazdasági haszon realizálása valószínűsíthető.

### 3.16 Becslések

Az IFRS elveivel összhangban készült beszámoló becslések és feltételezések felhasználását követeli meg, ami módosítja a beszámolóban szereplő számokat és a hozzájuk tartozó Megjegyzéseket. Bár ezen számítások alapja a menedzsmen legjobb tudása a pillanatnyi eseményekről, a tényleges eredmény ettől eltérő lehet.

### 3.17 Fordulónap utáni események

Azon a mérleg fordulónapja után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport mérleg fordulónapi körülményeiről (módosító tételek) bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon fordulónap utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait a Megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

### 3.18 Új IFRS Sztenderdek

A Nemzetközi Számviteli Sztenderdek Bizottsága számos változtatást hajtott végre a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdekben, valamint új sztenderdeket és értelmezéseket vezetett be a 2003. és 2004. év során, melyek 2005. január elsejétől vagy azt követően lépnek érvénybe. Ebből adódóan lehetséges, hogy a 2005. december 31-re, vagy későbbre vonatkozó IFRS Beszámoló tartalmazni fog olyan összehasonlító adatokat, amelyek a 2004. évre vonatkoznak, de mégis eltérnek az ezen beszámolóban szereplő adatoktól. A Bank jelenleg is vizsgálja, hogy milyen hatása lesz az új, vagy átdolgozott sztenderdeknek a Csoport számviteli politikájára, valamint a számviteli adatokra.

## 4. KAMATBEVÉTEL ÉS KAMATRÁFORDÍTÁS

|                                  | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kamatbevétel</b>              |                   |                   |
| Hitelek                          | 19.934.539        | 13.593.095        |
| Refinanszírozott jelzáloghitelek | 24.247.348        | 11.591.188        |
| Bankközi kihelyezések            | 2.387.626         | 634.267           |
| Értékpapírok                     | 277.461           | 136.439           |
|                                  | <b>46.846.974</b> | <b>25.954.989</b> |

|                         | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kamatráfordítás</b>  |                   |                   |
| Jelzáloglevelek         | 31.842.874        | 16.046.208        |
| Bankközi felvételek     | 72.241            | 184.872           |
| Alárendelt kölcsöntőke  | -                 | 67.202            |
| Egyéb kamatráfordítások | 5.582             | 9.132             |
|                         | <b>31.920.697</b> | <b>16.307.414</b> |

A 2004 év során elszámolt kamatbevétel tartalmaz 31.079 millió Ft állami kamattámogatást (2003. 17.735 millió Ft). Az el nem határolható hiteleken az időszak alatt be nem folyt kamatok felfüggesztésre kerültek 51 millió Ft értékben (2003-ban 61 millió Ft).

### Állami kamattámogatás

A kamattámogatás a 12/2001.(I.31.) sz. Kormányrendeletben megadott paraméterek szerinti ügyfelek részére meghatározott feltételekkel folyósított hitelállomány után vehető igénybe.

A kamattámogatások két fő típusa a jelzáloglevél kamattámogatás és a kiegészítő kamattámogatás. Az előző közvetlen a bank forrásköltségeitől függően (jelzáloglevél kamattámogatás), míg utóbbi közvetlenül a támogatott hitel ügyfél által fizetendő kamat függvényében (eszköz oldali támogatás) jelenti az ügyfél által fizetett kamatok támogatását (csökkentését). Mind a kettő támogatás megjelenik a Bank bevételében, de a Bank csak közvetíti ezeket az ügyfelek felé, oly módon, hogy azok a támogatás mértékétől függően a piaci kamatoknál alacsonyabb kamatot fizetnek a Banknak. A kamattámogatás legfeljebb a hitel futamidejének első 20 évére vehető igénybe.

### Jelzáloglevél kamattámogatás

A jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek forrásoldali állami kamattámogatása 2003-ban többször változott. A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001 (I.31.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezései alapján az egyes

### 3.16. Estimates

The preparation of financial statements in conformity with IFRS requires the use of estimates and assumptions that affect the amounts reported in the financial statements and notes thereto. Although these estimates are based on management's best knowledge of current event and actions, actual results may differ from those estimates.

### 3.17. Subsequent Events

Post-period-end events that provide additional information about a Group's position at the balance sheet date (adjusting events) are reflected in the financial statements. Post-period-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes when material.

### 3.18. New IFRS standards

The International Accounting Standards Board (IASB) introduced many changes to the International Financial Reporting standards and issued new standards and interpretations during 2003 and 2004 that will be valid from 1 January 2005 or later. Therefore, it is possible that the IFRS financial statements for the year ended 31 December 2005 or later will contain comparative data for the year 2004 that will differ from the data presented in these financial statements. The Company is currently assessing the impact that new or revised standards will have on the Group accounting policies and financial data presented.

## 4. INTEREST INCOME AND EXPENSE

|                               | 2004.<br>year ended<br>31. Dec. | 2003.<br>year ended<br>31. Dec. |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Interest income:</b>       |                                 |                                 |
| Loans                         | 19,934,539                      | 13,593,095                      |
| Refinancing of mortgage loans | 24,247,348                      | 11,591,188                      |
| Placements with banks         | 2,387,626                       | 634,267                         |
| Securities                    | 277,461                         | 136,439                         |
|                               | <b>46,846,974</b>               | <b>25,954,989</b>               |

|                          | 2004.<br>year ended<br>31. Dec. | 2003.<br>year ended<br>31. Dec. |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Interest expense:</b> |                                 |                                 |
| Mortgage bonds           | 31,842,874                      | 16,046,208                      |
| Deposits from banks      | 72,241                          | 184,872                         |
| Subordinated loan        | -                               | 67,202                          |
| Other interest paid      | 5,582                           | 9,132                           |
|                          | <b>31,920,697</b>               | <b>16,307,414</b>               |

Interest income for 2004 includes HUF 31,079 million interest subsidies from the Hungarian State (2003: HUF 17,735 million). Interest on non-accrual loans, which was not received up to the time of the preparation of the financial statements, totaling HUF 51 million (2003: HUF 61 million) has been suspended.



*Interest subsidy*

The interest subsidy is available to debtors who have been granted loans in accordance with the specific provisions of government decree 12/2001 (I.31.). There are two types of interest subsidy: *mortgage bond's interest subsidy* and *additional interest subsidy*. Both methods are designed to reduce the interest payable by the debtor, the first being based indirectly on the bank's costs (mortgage bond's interest subsidy) and the second on the actual amount of interest payable by the customer (asset side subsidy). Both types of subsidy are presented in the Bank's revenues, thus the Bank only passes on these subsidies to the customers as they pay a lower-than-market interest rate to the Bank. The interest subsidy is available for a period not exceeding the first 20 years of a loan.

### *Mortgage bond interest subsidy*

The regulation relating to this type of subsidy has modified twice during 2003. According to the government decree 12/2001 (I.31.) and its amendments, the subsidy is to be calculated over the first 20 years of a housing loan by using one of three different methods, these being dependent upon the date of disbursement as follows:

- (i) If the loan has been disbursed prior to 16 June 2003, and is still within the first five years of maturity, the calculation for the first five years is based on the original Decree;
- (ii) If the loan has been disbursed between 16 June and 22 December 2003 and the remaining maturity of loans referred to in (i) above, the calculation is based on the first amendment as of 16 June, 2003;
- (iii) For all loans disbursed after 22 December 2003, the calculation is based on the second amendment as 22 December 2003.

ügyletek futamidejének első 20 évre három különböző támogatási feltételrendszer érvényesül:

- (i) A Rendelet 2003. június 16. napja előtt hatályban volt szabályai szerinti támogatásra jogosult ügyletek futamidejének első öt éve;
- (ii) A Rendelet 2003. június 16. és december 22. között hatályos szabályai szerinti támogatásra jogosult ügyletek valamint az (i). pontba tartozó ügyletek futamidejének első öt éve utáni időszak;
- (iii) A Rendelet 2003. december 22. napja után hatályos szabályai szerinti támogatásra jogosult ügyletek.

A jelzáloglevél kamattámogatás a jelzáloglevél forrásból nyújtott, a rendeletben meghatározott lakáscélú hitelek után vehető igénybe, az ott meghatározott mértékben és a fenti feltételeknek is megfelelő számítás alapján, a maximális ügyfél által fizetendő teher mérték betartása esetén.

#### A Támogatás

- a) a Bank által közvetlen hitelezőként és - konzorciális hitelezés körben - a partner hitelintézetekkel közösen kihelyezett jelzáloghitelek, valamint
- b) a Bank refinanszírozási tevékenysége körében a Bank által vásárolt és a belföldi hitelintézet által visszavásárolt önálló zálogjogokból eredő olyan visszavásárlási vételár-követelésekre jár,

amelyek a Rendelet szerint Támogatásra jogosultak.

A támogatás az adott hónap támogatott hitelállományára vehető igénybe, de maximum az adott havi jelzáloglevél állomány mértékéig. A számítás alapja a napi támogatott hitel- vagy jelzáloglevél állomány.

#### Kiegészítő kamattámogatás

A Bank és az ügyfél között létrejött szerződésben rögzítésre kerül a kamattámogatás rendeletben meghatározott mértéke és számítási módja a maximális kamat mérték betartása mellett. A kamattámogatás havi mértéke az ügylet folyósításához viszonyított mindenkor fordulónapján fennálló tőketartozás támogatás mértékű részének 1/12-e. A kamattámogatás számítási alapja az ügyleti fordulónapon fennálló nem esedékes tőketartozás.

## 5. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

|                                       | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bérjellegű költségek (6. Megjegyzés)  | 2.398.963         | 2.392.922         |
| Értékbecslési díj                     | 440.068           | 1.104.378         |
| Reklám, propaganda, hirdetés          | 593.087           | 314.250           |
| Általános és adminisztratív költségek | 247.553           | 212.946           |
| Bérleti díjak                         | 372.354           | 305.014           |
| Értékcsökkenés (13. Megjegyzés)       | 303.866           | 247.823           |
| Tanácsadói díjak                      | 476.808           | 580.951           |
| Fenntartási költségek                 | 84.113            | 64.095            |
| Egyéb fizetett adók                   | 389.499           | 253.473           |
| Biztosítási díjak                     | 318.320           | 314.288           |
| Információs költségek                 | 62.385            | 60.914            |
| Egyebek                               | 10.251            | 76.758            |
|                                       | <b>5.697.267</b>  | <b>5.927.812</b>  |

A Bank által az ingatlanok értékeléséért fizetett értékbecslési díjak az ügyfelek felé továbbszámolásra kerülnek. Ebből 2004. december 31-ig 553 millió Ft (2003-ban: 1,336 millió Ft) került a nettó egyéb működési bevételek soron elszámolásra.

## 6. BÉRJELLEGŰ KÖLTSÉGEK

|                               | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bérköltség                    | 1.575.193         | 1.352.096         |
| Társadalombiztosítási járulék | 555.504           | 711.196           |
| Egyéb személyi kifizetések    | 268.266           | 329.630           |
|                               | <b>2.398.963</b>  | <b>2.392.922</b>  |

Társadalombiztosítási járulékot a munkavállalóknak fizetett bruttó bérek és bérjellegű juttatások után kell fizetnie a Banknak. A munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 235 fő volt az év során (2003-ban 216 fő).

## 7. NYERESÉG ADÓ

|                                | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Éves adófizetési kötelezettség | 1.241.917         | 920.230           |
| Halasztott adóbevétel          | -32.671           | -26.611           |
|                                | <b>1.209.246</b>  | <b>893.619</b>    |



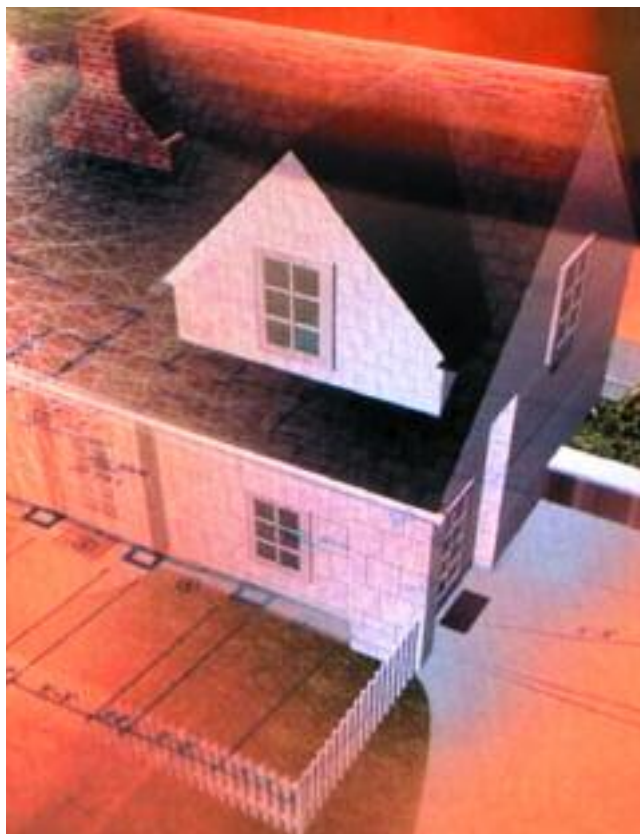
The mortgage bond interest subsidy is available for housing loans up to the stipulated amounts and based on conditions as specified in the decree and calculated in accordance with the above criteria. Furthermore the maximum interest percentage payable by the customer also has to be met. The subsidy is available for housing loans eligible for subsidy as specified in the decree such as:

- a) Mortgage loans granted by the Bank or together with partner banks as a consortium, and
- b) Mortgage-rights purchased by the Bank then repurchased by the partner bank under refinancing arrangements, and for receivables from the repurchased part(s) of mortgage-right packages.

The subsidy is available on a monthly basis up to the total of mortgage bonds outstanding in the given month. The underlying calculation is based on the daily number of subsidised loans or mortgage bonds.

#### *Additional interest subsidy*

The amount of additional interest subsidy and the underlying calculation method thereof (reflecting the maximum interest) are laid down in the contract between the Bank and the customer. The monthly interest subsidy is one-twelfth of the prevailing subsidised outstanding principal as determined by the amount of the non-due repayable principal as of the date of the transaction.



## 5. GENERAL AND ADMINISTRATIVE COSTS

|   | 2004.<br>year ended<br>31. Dec. | 2003.<br>year ended<br>31. Dec. |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Staff costs (Note 6)                    | 2,398,963                       | 2,392,922                       |
| Valuation fees                          | 440,068                         | 1,104,378                       |
| Advertising                             | 593,087                         | 314,250                         |
| Administrative costs                    | 247,553                         | 212,946                         |
| Rental fee                              | 372,354                         | 4305,014                        |
| Depreciation and amortisation (Note 13) | 303,866                         | 247,823                         |
| Consultancy fees                        | 476,808                         | 580,951                         |
| Maintenance costs                       | 84,113                          | 64,095                          |
| Other taxes paid                        | 389,499                         | 253,473                         |
| Insurance expenses                      | 318,320                         | 314,288                         |
| Information system costs                | 62,385                          | 60,914                          |
| Other                                   | 10,251                          | 76,758                          |
|   | <b>5,697,267</b>                | <b>5,927,812</b>                |

Valuation fees include amounts that were paid to independent valuers for the appraisal of real estate. These fees are recharged to customers and hence corresponding amounts of HUF 553 million for 2004 (2003: HUF 1,336 million) are included within valuation fees and recorded as other operating income.

## 6. STAFF COST

|                         | 2004.<br>year ended<br>31. Dec. | 2003.<br>year ended<br>31. Dec. |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Wages and salaries      | 1,575,193                       | 1,352,096                       |
| Social security costs   | 555,504                         | 711,196                         |
| Other personal payments | 268,266                         | 329,630                         |
|                         | <b>2,398,963</b>                | <b>2,392,922</b>                |

Social security is payable by the Bank based on the gross level of wages and salaries payable to employees. The average number of persons employed by the Bank during the period was 235 (2003: 216).

## 7. TAXATION EXPENSE

|                      | 2004.<br>year ended<br>31. Dec. | 2003.<br>year ended<br>31. Dec. |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Current tax expense  | 1,241,917                       | 920,230                         |
| Deferred tax benefit | (32,671)                        | (26,611)                        |
|                      | <b>1,209,246</b>                | <b>893,619</b>                  |

A számviteli (könyv szerinti) eredményen alapuló várható adó és a ténylegesen fizetett adó közötti egyeztetést az alábbiakban mutatjuk be. 2004. december 31-én a Bank által alkalmazott társasági adókulcs 16% (2003: 18%).

A magyar társasági adó százaléka 2004. január 1-jétől, 16%-ra csökkent. 2005. január 1-től hatályos törvényi változások miatt (Hitelintézeti különadó 2004. évi CII. tv.) a Banknak 2005. és 2006. vonatkozásában 24% társasági adó fizetési kötelezettsége keletkezik. A magyar és a nemzetközi számviteli standardok szerinti eredmény egyeztetését a 25. Megjegyzésben részletezzük.

|  | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|--|-------------------|-------------------|
| Adózás előtti eredmény   | 8.731.760         | 4.317.859         |
| Nyerésadó (16%) (2003:18%)   | 1.397.082         | 777.215           |
| Magyar adóalap módosító tételek  | -5.749            | 28.769            |
| Alapítási költségeken nem<br>realizált halasztott adó                  | -                 | -25.268           |
| Visszavásárolt saját<br>részvényértékesítés<br>árfolyamkülönbség adója | -                 | 101.416           |
| Társasági adókulcs változás hatása                                     | -37.188           | 9.794             |
| FHB Szolgáltató Rt.<br>vesztesége/(nyeresége)                          | -3.497            | 1.693             |
| Általános kockázati céltartalék hatása                                 | -52.518           | -                 |
| Figyelembe vett adókedvezmény  | -88.884           | -                 |
|  | <b>1.209.246</b>  | <b>893.619</b>    |

2004 - ben a Bank, élve az évközben módosított filmtörvény és a társasági- és osztalékadó törvény adta lehetőségekkel, megállapodást kötött egy magyar film előállítójával a filmalkotás támogatására.

A támogatási összegnek (88.884 millió forint) megfelelő adóalap- és adókedvezmény igénybe vétele a Nemzeti Filmiroda által kiállított támogatási igazolás alapján történt.

A 2004. december 31-i és a 2003. december 31-i halasztott adókövetelés a következő tételekből adódik:

|                               | 2004. december 31. |               |         | 2003. december 31. |               |        |
|-------------------------------|--------------------|---------------|---------|--------------------|---------------|--------|
|                               | Követelés          | Kötelezettség | Nettó   | Követelés          | Kötelezettség | Nettó  |
| Magyar adóalap növelő tételek |                    | -1.199        | -1.199  |                    | -539          | -539   |
| Piaci érték (értékpapírok)    |                    | -4.524        | -4.524  | 5.733              |               | 5.733  |
| Hitelbírálati díjak           | 116.750            |               | 116.750 | 73.162             |               | 73.162 |
| Nettó halasztott adó          | 116.750            | -5.723        | 111.027 | 78.895             | -539          | 78.356 |





A reconciliation between the expected tax expenses based on taxable profit accounted for in accordance with Hungarian accounting legislation to the actual current tax expense is detailed below. The corporate income tax rate applicable to the Bank for the year ended 31 December 2003 was 18%. The Hungarian corporate income tax rate has been reduced to 16% from 1 January 2004 due to changes in the Hungarian tax law.

Due to the change in the tax legislation effective from 1 January, 2005 the Bank will have corporate tax liability at a rate of 24% in 2005 and 2006 (Banks can choose between additional corporate tax rate of 8% on pretax profit or additional tax of 6% on their interest margin. Corporate tax rate of 16% is not effected by the changes). A reconciliation between income according to Hungarian accounting legislation and International Financial Reporting Standards is presented in Note 25.

|  | 2004.<br>year ended<br>31. Dec. | 2003.<br>year ended<br>31. Dec. |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Profit before tax                                | 8,731,760                       | 4,317,859                       |
| Tax expense (16%) (2003:18%)                     | 1,397,082                       | 777,215                         |
| Statutory tax base items                         | (5,749)                         | 28,769                          |
| Unrecognised deferred tax on establishment costs | -                               | (25,268)                        |
| Profit on sale of Treasury shares                | -                               | 101,416                         |
| Effect of change in tax rate                     | (37,188)                        | 9,794                           |
| Loss of Service Company                          | (3,497)                         | 1,693                           |
| Release of general risk provision                | (52,518)                        | -                               |
| Tax allowance                                    | (88,884)                        | -                               |
|  | <b>1,209,246</b>                | <b>893,619</b>                  |

In 2004 the Bank signed an agreement for the sponsorship of a Hungarian film taking advantage of its favorable effect on taxation. Based on the tax regulations the Bank is entitled to a tax allowance in the amount of HUF 88,884.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities as of 31 December 2004 and 31 December 2003 are attributable to the items detailed in the table below:

|                                   | 31 December 2004 |             |         | 31 December 2003 |             |        |
|-----------------------------------|------------------|-------------|---------|------------------|-------------|--------|
|                                   | Assets           | Liabilities | Net     | Assets           | Liabilities | Net    |
| Statutory temporary differences   |                  | (1,199)     | (1,199) |                  | (539)       | (539)  |
| Mark to market value (securities) |                  | (4,524)     | (4,524) | 5,733            |             | 5,733  |
| Loan origination fee              | 116,750          |             | 116,750 | 73,162           |             | 73,162 |
| Net tax asset                     | 116,750          | (5,723)     | 111,027 | 78,895           | (539)       | 78,356 |

## 8. MAGYAR NEMZETI BANKKAL SZEMBENI KÖVETELÉSEK

Az időszak végi egyenlegről 10,000 millió Ft a Magyar Nemzeti Banknál (MNB) elhelyezett rövid lejáratú betét (2003: nem volt), a fennmaradó 163 millió forint (2003: 17 millió Ft) az MNB-nél vezetett nostro számla egyenlege.

## 9. BANKKÖZI KIHELYEZÉSEK

|                  | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Nostro számlák   | 73.934            | 15.215            |
| Lekötött betétek | 18.670.000        | 3.040.000         |
|                  | <b>18.743.934</b> | <b>3.055.215</b>  |

## 10. ELADÁSI CÉLÚ ÉRTÉKPAPÍROK

|                         | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Államkötvények          | 912.664           | 213.215           |
| Diszkont kincstárjegyek | 2.938.955         | 3.274.478         |
| MNB diszkontkötvény     | 2.560             | 2.560             |
| Egyéb részesedések      |                   | 3                 |
|                         | <b>3.854.179</b>  | <b>3.490.256</b>  |

## 11. REFINANSZÍROZOTT JELZÁLOGHITELEK

A 2001. évi L. Törvény, mely több pénzügyi tárgyú szabályozást módosított, jelentős változást hozott a Jelzáloghitelintézetekről és jelzáloglevelekről szóló 1997. XXX. törvényben is, mivel lehetővé tette a kereskedelmi bankok közreműködését a jelzáloghitelezésben. A változtatás lényege, hogy az önálló zálogjogra alapított követelés, mint fedezet megjelent a jelzáloglevelek mögött, valamint ezzel egyidőben lehetőséget teremtett a jogszabályi változás ezen önálló zálogjog adás-vételére is. Az előzőek eredményeként a jelzáloghitelintézetek a kereskedelmi bankok jelzáloghiteleinek refinanszírozójává váltak.

A Bank több, nagy magyarországi kereskedelmi bankkal szerződést írt alá a jelzáloghitelek refinanszírozásáról, mellyel a jelzáloglevél kamattámogatású jelzáloghitelek mintegy 800 bankfióknál váltak elérhetővé. A 2004. december 31-i egyenleg mögött 53.117 egyedi lakossági ügylet áll (2003-ban 41.640 darab).

## 12. HITELEK

|  | 2004.<br>dec. 31.  | 2003.<br>dec. 31.  |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingatlan vásárlási hitelek                       | 77.926.819         | 65.225.482         |
| Lakásépítési hitel                               | 33.079.401         | 24.078.175         |
| Ingatlan felújítási hitelek                      | 1.723.925          | 1.417.984          |
| Ingatlan bővítési hitelek                        | 12.616.740         | 10.047.581         |
| Ingatlan fedezete mellett nyújtott egyéb hitelek | 6.063.657          | 4.681.037          |
| Dolgozói hitelek                                 | 978.838            | 844.455            |
| Hitelek, bruttó                                  | 132.389.380        | 106.294.713        |
| Ebből: lakosság részére nyújtott hitelek         | 132.305.070        | 106.073.734        |
| egyéb adósok részére nyújtott                    | 84.310             | 220.979            |
| Veszteségekre képzett értékvesztés               | -374.147           | -248.065           |
| <b>Hitelek, nettó</b>                            | <b>132.015.233</b> | <b>106.046.648</b> |

Hitelezési veszteségekre képzett értékvesztés változása:

|   | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|---|-------------------|-------------------|
| Értékvesztés január 1-én                              | 248.065           | 222.421           |
| Időszaki növekedés                                    | 434.205           | 486.760           |
| Időszak alatti felszabadítás/visszairás               | -308.123          | -461.116          |
| Értékvesztés időszak végén                            | 374.147           | 248.065           |
| Értékvesztés időszaki változása                       | 126.082           | 25.644            |
| Hitelleírások   | 3.466             | 59.250            |
| Eladott hitelek eredménye                             | 21.673            | 14.539            |
| Felmondott hitelek vesztesége                         | 5.324             | 2.762             |
| Függő tételekre képzett/ (felszabadított) céltartalék | 1.199             | 99                |
| <b>Hitelezési veszteség</b>                           | <b>157.744</b>    | <b>102.294</b>    |

A nem teljesítő hitelek állománya 2004. december 31-én 3.465 millió Ft (2003. december 31-én: 2.619 millió Ft).

A jelzáloghitel állományon belül, a kölcsönszerződések megkötésekor a legalább öt éves lejáratú hitelek aránya 99,87% (2003. december 31-én: 99,89%).

A jelzáloghitelekből eredő összes tőkekövetelés állománya nem haladja meg a fedezetül szolgáló ingatlanok hitelnyújtás alapját képező együttes értékének az 1997. évi XXX. törvény 5. § (3) szerinti hetven százalékát. Ez az arány 2004. december 31-én 39,57% (2003. december 31-én 41,34%).

A rendes fedezetek mögött álló ingatlanfedezetek hitelbiztosítéki értéke 2004. december 31-én 931.643 millió forint (2003. december 31-én: 710.911 millió forint).

## 8. DUE FROM NATIONAL BANK OF HUNGARY

Of the amount due from the National Bank of Hungary at period end HUF 10,000 million is short term deposit placed at the NBH. The remaining amount of 163 million represents nostro accounts held at the NBH (2003: 17 million HUF).

## 9. PLACEMENTS WITH OTHER BANKS

|                 | 31. Dec.<br>2004  | 31. Dec.<br>2003 |
|-----------------|-------------------|------------------|
| Nostro accounts | 73,934            | 15,215           |
| Term placements | 18,670,000        | 3,040,000        |
|                 | <b>18,743,934</b> | <b>3,055,215</b> |

## 10. AVAILABLE FOR SALE SECURITIES

|                   | 31. Dec.<br>2004 | 31. Dec.<br>2003 |
|-------------------|------------------|------------------|
| State bonds       | 912,664          | 213,215          |
| Treasury bills    | 2,938,955        | 3,274,478        |
| NBH bonds         | 2,560            | 2,560            |
| Other investments |                  | 3                |
|                   | <b>3,854,179</b> | <b>3,490,256</b> |

## 11. REFINANCING MORTGAGE LOANS

Act L, which amended other acts regulating financial organisations, introduced substantial changes to Act XXX on Mortgage Loan Companies and on Mortgage Bonds (1997), modifying the role of commercial banks in the provision of mortgage loans. The amendment has introduced the possibility to use the mortgages as collateral coverage for covered mortgage bonds and, at the same, the possibility of their sale and purchase. The mortgage banks are thus now able to refinance the mortgage loans of the commercial banks.

The Bank signed contracts with the 9 major commercial banks in Hungary to refinance mortgage loans; hence the mortgage loans are available in more than 800 outlets. The balance as at 31 December 2004 includes loans disbursed to 53,117 individual retail customers (2003: 41,640).

## 12. LOANS

|                                    | 31. Dec.<br>2004   | 31. Dec.<br>2003   |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Real estate purchase               | 77,926,819         | 65,225,482         |
| Real estate construction           | 33,079,401         | 24,078,175         |
| Real estate reconstruction         | 1,723,925          | 1,417,984          |
| Real estate extension              | 12,616,740         | 10,047,581         |
| Other loans secured by real estate | 6,063,657          | 4,681,037          |
| Employees                          | 978,838            | 844,455            |
| Loans, gross                       | 132,389,380        | 106,294,713        |
| comprising: Retail loans           | 132,305,070        | 106,073,734        |
| Other                              | 84,310             | 220,979            |
| Loan loss provision                | (374,147)          | (248,065)          |
| <b>Loan, net</b>                   | <b>132,015,233</b> | <b>106,046,648</b> |

*Movement in provision for loan losses:*

|                                    | 31. Dec.<br>2004 | 31. Dec.<br>2003 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Provision as at 1 January          | 248,065          | 222,421          |
| Charge for the period              | 434,205          | 486,760          |
| Release during the period          | (308,123)        | (461,116)        |
| Provision as at end of period      | 374,147          | 248,065          |
| Net effect of charge and release   | 126,082          | 25,644           |
| Loans written off                  | 3,466            | 59,250           |
| Loss/(profit) on loans sold        | 21,673           | 14,539           |
| Loss on terminated loans           | 5,324            | 2,762            |
| Charge/(release) for commitments   | 1,199            | 99               |
| <b>Losses on loan and advances</b> | <b>157,744</b>   | <b>102,294</b>   |

The aggregate amount of non-performing loans amounted to HUF 3,465 million at 31 December 2004 (2003: HUF 2,619 million).

Within the total balance of mortgage loans 99.87% have maturity over 5 years (2003: 99.89%). Total outstanding mortgage loan balance does not exceed the 70% of collateral value of real estates as it is required by the Act on Mortgage Banks (at the end of 2004 this ratio is 39.57%; 2003: 41.34%). Total collateral value of real estates backing the outstanding loan portfolio is HUF 931,643 million (2003: 710,911 million).

### 13. TÁRGYI ESZKÖZÖK

|                                | Ingatlanon<br>végzett<br>beruházás | Központi<br>iroda gépei,<br>felszerelései | Szoftverek | Immateriális<br>Javak | Összesen  |
|--------------------------------|------------------------------------|---|------------|-----------------------|-----------|
| <b>Bruttó érték</b>            |                                    |   |            |                       |           |
| Nyitó egyenleg                 | 171.934                            | 702.086                                   | 595.394    | 7.873                 | 1.477.287 |
| Növekedés                      | 24.598                             | 298.620                                   | 543.284    | 25                    | 866.527   |
| Csökkenés                      | -10.573                            | -111.505                                  | -213.466   |                       | -335.544  |
| Záró egyenleg                  | 185.959                            | 889.201                                   | 925.212    | 7.898                 | 2.008.270 |
| <b>Értékcsökkenés</b>          |                                    |   |            |                       |           |
| Nyitó egyenleg                 | 35.077                             | 374.630                                   | 299.046    | 5.528                 | 714.281   |
| Éves értékcsökkenés            | 10.093                             | 159.279                                   | 133.336    | 1.158                 | 303.866   |
| Csökkenés                      | -2.748                             | -77.545                                   | -63.136    |                       | -143.429  |
| Záró egyenleg                  | 42.422                             | 456.364                                   | 369.246    | 6.686                 | 874.718   |
| <b>Nettó érték 2004.12.31.</b> | 143.537                            | 432.837                                   | 555.966    | 1.212                 | 1.133.552 |
| <b>Nettó érték 2003.12.31.</b> | 136.857                            | 327.456                                   | 296.348    | 2.345                 | 763.006   |

### 14. EGYÉB ESZKÖZÖK

|   | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|---|-------------------|-------------------|
| Elhatárolt kamatbevétel                     | 1.325.465         | 466.751           |
| Aktív időbeli elhatárolások                 | 247.557           | 69.987            |
| Visszaigényelhető adók                      | 31.704            | 10.601            |
| Halasztott adó                              | 111.026           | 78.356            |
| Magyar Állammal kapcsolatos<br>elszámolások | 6.499.295         | 2.522.583         |
| Vevőkövetelések                             | 139.239           | 138.336           |
| Visszatérített biztosítási díj              | 172.817           | 71.514            |
| Derivatív ügyletek valós érték változása    | 72.462            |                   |
| Egyebek                                     | 67.554            | 36.343            |
|   | <b>8.667.119</b>  | <b>3.394.471</b>  |

### 15. BANKKÖZI FELVÉTEK

A bankközi felvételek egyenlege magyar kereskedelmi bankoktól rövid lejáratra felvett összegeket tartalmaz.

### 16. JELZÁLOGLEVELEK

A jelzáloglevelek névre, vagy bemutatóra szóló, átruházható értékpapírok, melyeket az 1997. évi XXX. törvény (továbbiakban „a Jht”) alapján kizárólag jelzálog hitelintézetek bocsáthatnak ki. A jelzáloglevél kibocsátásokat megelőzően

kötelezően vagyonellenőr ellenőrzi, hogy a tervezett kibocsátáshoz rendelkezik-e az FHB megfelelő fedezetekkel. Fedezet lehet (i) rendes fedezet, amelyek közé az FHB által folyósított - rendes fedezeti előírásnak megfelelő - jelzáloghitelek tőke- és kamatkövetelése - ideértve az állami támogatást is -, az önálló jelzálogjogok visszavásárlási vételárai és refinanszírozási kamata, valamint (ii) pótfedezet, ami jellemzően állampapír és az állampapírok utáni kamatkövetelés, valamint állami készfizető kezességgel biztosított hitel tőke- és kamatkövetelés.

A Jht. értelmében, ha a tőkekövetelés meghaladja a biztosítékul szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át, akkor csak a hitelbiztosítéki érték 60%-ának megfelelő követelésrész és a futamidő végéig esedékes kamatból arányosan eső összeg számítható rendes fedezetként. A jelzáloglevelek mögötti fedezetek között a rendes és pótfedezetek arányát a Jht. szabályozza: a rendes fedezetek aránya minimum 80% kell, hogy legyen. A Jht-ben meghatározott követelményeken túlmenően, a Banknak belső szabályzatai szerint mindenkor fenn kell tartania:

- (i) névértéken a fedezettséget, miáltal a névértéken figyelembe vett fedezeti tőkének (a fedezetnek minősülő eszközök kamat- és hitelveszteségekre vonatkozó tartalékokkal csökkentett mértéke) meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének 100 %-os mértékét,

### 13. PROPERTY AND EQUIPMENT

|                                  | Leasehold<br>Improvements | Office<br>equipment | Computer<br>Software | Intangible<br>assets | Total     |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Cost</b>                      |                           |                     |                      |                      |           |
| Opening balance                  | 171,934                   | 702,086             | 595,394              | 7,873                | 1,477,287 |
| Additions                        | 24,598                    | 298,620             | 543,284              | 25                   | 866,527   |
| Disposals                        | (10,573)                  | (111,505)           | (213,466)            |                      | (335,544) |
| Closing balance                  | 185,959                   | 889,201             | 925,212              | 7,898                | 2,008,270 |
| <b>Depreciation</b>              |                           |                     |                      |                      |           |
| Opening balance                  | 35,077                    | 374,630             | 299,046              | 5,528                | 714,281   |
| Charge for the period            | 10,093                    | 159,279             | 133,336              | 1,158                | 303,866   |
| Disposals                        | (2,748)                   | (77,545)            | (63,136)             |                      | (143,429) |
| Closing balance                  | 42,422                    | 456,364             | 369,246              | 6,686                | 874,718   |
| <b>Net book value 31.12.2004</b> | 143,537                   | 432,837             | 555,966              | 1,212                | 1,133,552 |
| <b>Net book value 31.12.2003</b> | 136,857                   | 327,456             | 296,348              | 2,345                | 763,006   |

### 14. OTHER ASSETS

|   | 31. Dec.<br>2004 | 31. Dec.<br>2003 |
|---|------------------|------------------|
| Accrued interest                        | 1,325,465        | 466,751          |
| Prepayments                             | 247,557          | 69,987           |
| Taxes reclaimable                       | 31,704           | 10,601           |
| Deferred tax asset (Note 7)             | 111,026          | 78,356           |
| Settlements with the<br>Hungarian State | 6,499,295        | 2,522,583        |
| Sundry receivables                      | 139,239          | 138,336          |
| Reimbursed insurance fees               | 172,817          | 71,514           |
| Derivatives (Note 21)                   | 72,462           | -                |
| Other                                   | 67,554           | 36,343           |
|   | <b>8,667,119</b> | <b>3,394,471</b> |

### 15. DEPOSITS FROM BANKS

Deposits from banks comprise short-term borrowings from Hungarian commercial banks.

### 16. MORTGAGE BOND LIABILITIES

Mortgage bonds are transferable registered or demand bonds and, according to Act XXX of 1997, can be issued only by mortgage banks. Prior to their issue, a property supervisor reviews if the Bank has adequate collateral for the issue.

These collaterals may be (i) ordinary collaterals such as the principal and interest receivable (including interest subsidies) from mortgage loans provided in accordance with the standard collateral requirements, the repurchase price of an individual mortgage-right and the related refinancing interest, and (ii) additional collateral such as, typically, government bonds and related interest and any principal and interest receivable guaranteed by the government.

According to the Act, if the amount of principal receivable exceeds 60% of the collateral value of related property offered, only the principal receivable amounting to 60% of the collateral value and the proportionate amount of interest can be considered as an ordinary collateral. The Act governs the proportionate between ordinary and additional collaterals: at least 80% of all collateral must be ordinary collateral. In addition to the statutory requirements, the Bank's internal policies regulate that the following limits also need to be met:

- (i) Coverage for the nominal value: the nominal value of the ordinary collateral (the underlying principal excluding the provision for any impairment loss and interest) should exceed 100% of the not yet repaid face value of the mortgage bonds outstanding,

|   | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|---|-------------------|-------------------|
| Forgalomban lévő jelzáloglevelek nem törlesztett névértéke              | 366.332.210       | 277.906.290       |
| Rendes fedezetté nyilvánított értékvesztéssel csökkentett tőkekövetelés | 370.958.866       | 293.896.088       |

(ii) amennyiben az (i) pontban foglalt feltétel nem teljesül, a Banknak oly mértékben kell megfelelő pótfedezetet bevonnia, hogy a fedezet és a pótfedezet együttes névértéke a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének 100%-os mértékét mindenkor meghaladja,

(iii) a kamatfedezettséget, miáltal a fedezeti és megfelelő pótfedezeti tőkére járó kamatnak (kamat- és kockázati veszteségekre vonatkozó tartalékokkal csökkentett mértéke) meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékére jutó kamatok 100%-os mértékét.

|  | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|--|-------------------|-------------------|
| Forgalomban lévő jelzáloglevelek nem törlesztett névértékére jutó kamat              | 211.649.442       | 168.270.856       |
| Rendes fedezetté nyilvánított értékvesztéssel csökkentett tőkekövetelésre jutó kamat | 342.153.154       | 247.838.936       |

A kibocsátott jelzáloglevelekből az öt évet meghaladó lejáratú állomány 2004. december 31-én 210.243 millió forint (2003. december 31-én: 155.302 millió forint).

|   | 2004. december 31.   |             | 2003. december 31.   |             |
|---|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
|   | Könyv szerinti érték | Névérték    | Könyv szerinti érték | Névérték    |
| <b>Tőzsdén nem jegyzett jelzáloglevelek</b> |                      |             |                      |             |
| Fix kamatozású                              | 152.898.148          | 152.335.250 | 77.756.310           | 77.752.500  |
| Változó kamatozású                          | 5.600.000            | 5.600.000   | 5.600.000            | 5.600.000   |
| <b>Tőzsdén jegyzett jelzáloglevelek</b>     |                      |             |                      |             |
| Fix kamatozású                              | 192.695.438          | 192.047.780 | 179.124.000          | 178.204.610 |
| Változó kamatozású                          | 16.085.276           | 16.349.180  | 16.045.588           | 16.349.180  |
|   | 367.278.862          | 366.332.210 | 278.525.898          | 277.906.290 |

## 17. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK

|   | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|---|-------------------|-------------------|
| Elhatárolt kamatkidadások                       | 18.467.856        | 11.301.150        |
| Elhatárolt hitelbírálati díj                    | 486.456           | 457.261           |
| Fizetendő adók                                  | 307.046           | 283.858           |
| Szállítók                                       | 261.488           | 221.132           |
| Passzív elhatárolások                           | 502.752           | 192.462           |
| Függő tételekre képzett céltartalék             | 3.233             | 2.034             |
| Esedékesség előtti hiteltörlesztések            | 258.015           | 201.549           |
| Derivatív ügyletek valós értéke (Megjegyzés 21) | 316.705           | 328.831           |
| Egyebek   | 78.090            | 21.968            |
|   | <b>20.681.641</b> | <b>13.010.245</b> |

## 18. JEGYZETT TŐKE

A Bank alaptőkéje 2004. december 31-én 5.800.001 darab, egyenként 1.000 Ft-os névértékű jegyzett és befizetett törzsrészből, valamint 800.000 darab egyenként 1.000 Ft-os névértékű szavazatsöbbségi részből, összesen 6.600.001 db 1000 forintos névértékű részből áll.

A Bank tulajdonosi szerkezete 2004. december 31-én, illetve 2003. december 31-én a következő:

| Tulajdonos                                  | 2004. december 31. |                  | 2003. december 31. |                  |
|---|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|   | Tulajdoni arány    | Részvény db      | Tulajdoni arány    | Részvény db      |
| <b>Törzsrészből (A sorozat)</b>             |                    |                  |                    |                  |
| Magyar Állam                                | 50,00%             | 3.300.001        | 50,00%             | 3.300.001        |
| Belföldi intézményi befektetők              | 3,29%              | 217.437          | 13,69%             | 903.476          |
| Külföldi intézményi befektetők              | 33,09%             | 2.184.092        | 12,33%             | 814.031          |
| Magánszemélyek                              | 1,49%              | 98.471           | 11,86%             | 782.493          |
|   | 87,88%             | 5.800.001        | 87,88%             | 5.800.001        |
| <b>Szavazatsöbbségi részből (B sorozat)</b> |                    |                  |                    |                  |
| Magyar Állam                                | 3,2%               | 211.430          | 3,2%               | 211.430          |
| Intézményi befektetők                       | 8,92%              | 588.570          | 8,92%              | 588.570          |
|   | 12,12%             | 800.000          | 12,12%             | 800.000          |
| <b>Részvények összesen</b>                  | <b>100,00%</b>     | <b>6.600.001</b> | <b>100,00%</b>     | <b>6.600.001</b> |

Az egy részvényre jutó nyereség a részvényeseknek kiosztható nyereség és az időszak alatt meglévő átlagos részvényállomány darabszámának (a visszavásárolt saját részvények levonásával) hányadosaként került megállapításra. 2004. december 31-én valamint 2003. december 31-én sem volt potenciálisan törzsrészből alakítható értékpapír kibocsátva.



|                                      | 31. Dec.<br>2004 | 31. Dec.<br>2003 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Outstanding Mortgage bonds           | 366,332,210      | 277,906,290      |
| Nominal value of ordinary collateral | 370,958,866      | 293,896,088      |

(ii) If point (i) is not met, the Bank has to acquire additional collateral to the extent that the sum of the nominal values of the ordinary and additional collaterals always exceed 100% of the not yet repaid face value of the mortgage bonds outstanding.

(iii) Coverage for the interest amount: the interest on the nominal value of the ordinary and additional collaterals should exceed 100% of the interest on the not yet repaid face value of the mortgage bonds outstanding.

|  | 31. Dec.<br>2004 | 31. Dec.<br>2003. |
|--|------------------|-------------------|
| Interest on outstanding mortgage bonds                               | 211,649,442      | 168,270,856       |
| Interest on the nominal value of ordinary and additional collaterals | 342,153,154      | 247,838,936       |

Within total outstanding mortgage bonds as at 31 December, 2004 HUF 210,243 million has maturity exceeding 5 years (2003: 155,302 million).

|                                  | 31 December 2004 |               | 31 December 2003 |               |
|----------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                                  | Carrying amount  | Nominal value | Carrying amount  | Nominal value |
| <b>Non-listed mortgage bonds</b> |                  |               |                  |               |
| Fixed                            | 152,898,148      | 152,335,250   | 77,756,310       | 77,752,500    |
| Floating                         | 5,600,000        | 5,600,000     | 5,600,000        | 5,600,000     |
| <b>Listed mortgage bonds</b>     |                  |               |                  |               |
| Fixed                            | 192,695,438      | 192,047,780   | 179,124,000      | 178,204,610   |
| Floating                         | 16,085,276       | 16,349,180    | 16,045,588       | 16,349,180    |
|                                  | 367,278,862      | 366,332,210   | 278,525,898      | 277,906,290   |



## 17. OTHER LIABILITIES

|                              | 31. Dec.<br>2004  | 31. Dec.<br>2003  |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Accrued interest payable     | 18,467,856        | 11,301,150        |
| Accrued loan origination fee | 486,456           | 457,261           |
| Taxes payable                | 307,046           | 283,858           |
| Creditors                    | 261,488           | 221,132           |
| Accrued expenses             | 502,752           | 192,462           |
| Provision for commitments    | 3,233             | 2,034             |
| Customer loan prepayments    | 258,015           | 201,549           |
| Derivatives (Note 21)        | 316,705           | 328,831           |
| Other                        | 78,090            | 21,968            |
|                              | <b>20,681,641</b> | <b>13,010,245</b> |

## 18. SHARE CAPITAL

Authorised, issued and fully paid ordinary shares comprise 5,800,001 shares at par value of HUF 1,000 each as at 31 December 2004. Authorised, issued and fully paid preference shares comprise 800,000 shares at par value of HUF 1,000 each as at 31 December 2004.

The ownership structure of the Bank as at 31 December 2004 and 31 December 2003 is as follows:

|   | 31 December 2004 |                  | 31 December 2003 |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | Percentage Owned | Share of Capital | Percentage Owned | Share of Capital |
| <b>Ordinary shares (Class A)</b>          |                  |                  |                  |                  |
| Hungarian State                           | 50.00%           | 3,300,001        | 50.00%           | 3,300,001        |
| Hungarian enterprises                     | 3.29%            | 217,437          | 13.69%           | 903,476          |
| Foreign enterprises                       | 33.09%           | 2,184,092        | 12.33%           | 814,031          |
| Private individuals                       | 1.49%            | 98,471           | 11.86%           | 782,493          |
|   | <b>87.88%</b>    | <b>5,800,001</b> | <b>87.88%</b>    | <b>5,800,001</b> |
| <b>Voting preference shares (Class B)</b> |                  |                  |                  |                  |
| Hungarian State                           | 3.2%             | 211,430          | 3.2%             | 211,430          |
| Domestic enterprises                      | 8.92%            | 588,570          | 8.92%            | 588,570          |
|   | 12.12%           | 800,000          | 12.12%           | 800,000          |
| <b>Total shares</b>                       | <b>100.00%</b>   | <b>6,600,001</b> | <b>100.00%</b>   | <b>6,600,001</b> |

Earning per share is calculated as the profit attributable to shareholders of the Bank divided by the weighted average number of shares outstanding during the period excluding treasury shares. There were no potentially dilutive securities in existence at 31 December 2004 and 31 December 2003. For the calculation of the weighted average number of share it has been assumed that all HUF 100,000 nominal value shares are converted into shares of HUF 1,000 value each.

Az egy részvényre jutó nyereség kiszámítása során felhasznált adatok:

|                                  | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nettó eredmény                   | 7.522.514         | 3.424.240         |
| Átvezetés az eredmény tartalékba | -711.427          | -403.570          |
| Felosztható nyereség             | 6.811.087         | 3.020.670         |
| Részvények súlyozott átlaga (db) | 6.600.001         | 5.234.755         |

A Bank Felügyelő Bizottsága a Közgyűlés felhatalmazása alapján a megadott határidőig szabályzatban rögzítette az Igazgatóság tagjai, ügyvezetői és a Bank kiemelt vezetőire vonatkozó kétéves (2004-2005. év), ellenérték nélküli részvényjuttatási program részletes szabályait. A program keretében a kibocsátott és visszavásárolt, vagy újonnan kibocsátandó „A” sorozatú törzsrészvényekből évente legfeljebb 20-20 ezer db adható az előbb megjelölt vezetők részére, amennyiben a Bank részvényeinek tőzsdei teljesítménye a szabályzatban leírtak szerint alakul. A szabályzat szerinti első periódus, a 2004. április 8. és a 2004. évet lezáró Közgyűlés időpontja között eltelt idő.

A „B” sorozatú szavazatsúlybbségi részvénytulajdonosok és a Bank között 2004 decemberében szindikátusi szerződés jött létre annak érdekében, hogy e részvények tulajdonosai a részükre fennálló befolyást kellő hatékonysággal és eredményesen gyakorolják a Bank privatizációját követően is. A szerződés rögzíti az elsőbbségi tulajdonosok jogait és kötelezettségeit, többek között a részvények átruházásának eseteit és szabályait, valamint az egyes vezető tisztségviselők tekintetében alkalmazandó szabályokat

## 19. ÁLTALÁNOS TARTALÉK

A Banknak a magyar törvényi előírásoknak megfelelően fel nem osztható általános tartalékot kell képeznie az adózott eredmény 10%-ban. Az általános tartalékban bekövetkezett növekedést a magyar törvényi előírások alapján az eredménytartalékból kell elkülöníteni.

## 20. FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

A Bank mérlegén kívüli kötelezettségállománya le nem hívott hitelek, partnerbanktól megvásárolandó hitelek, amelyek összege 5.453 millió Ft (2003: 7.666 millió Ft).

## 21. DERIVATÍVÁK

A Bank az alaptevékenysége során számtalan típusú tranzakciót köt, melyek a piaci ügyleteket is magukban foglalják. A származékos piaci ügyletek két fél közötti pénzügyi szerződést jelentenek, ahol a fizetés egy vagy több adott pénzügyi instrumentum árának, valamely referencia hozamnak vagy indexnek az elmozdulásától függ. A származékos piaci ügyletek lehetnek forward, futures, swap és opciós ügyletek.

### *Származékos piaci ügylet típusok*

A swap ügyletek két fél között, kamatok vagy adott összegre vonatkozó devizaárfolyamok különbözetének cseréjére kötött szerződések. A kamatláb swap ügyletek esetén a felek általában egy adott devizára vonatkozó fix és változó kamatfizetéseket cserélnek el. A deviza swap ügyletek esetén különböző devizákban fennálló fix kamatfizetéseket és adott összegeket cserélnek el. A deviza kamatlábszerződések olyan kamatláb swap ügyletek, ahol különböző devizában lévő adott összegek és fix valamint változó kamatfizetések cseréje történik.

### *Nem-kereskedési célú származékos ügyletek*

A Bank a származékos ügyleteket csak fedezeti céllal, mint az eszköz-forrás menedzselési tevékenységet használja, hogy csökkentse az árfolyam- és kamatláb változásokból eredő saját kockázatát. A Bank a határidős deviza szerződéseket az árfolyamkockázat lefedésére, míg a kamatláb futures, forward és swap ügyleteket a kamatláb kockázat fedezésére alkalmazza.

## 22. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK VALÓS ÉRTÉKE

A mérlegben szereplő és a mérlegén kívüli pénzügyi eszközök és források valós értékének megállapításához a következő módszereket és feltételezéseket használtuk:

*Könyv szerint érteken nyilvántartott pénzügyi eszközök:* A rövid lejáratok miatt, bizonyos, a mérlegben szereplő pénzügyi eszközök és források könyv szerinti értéke megközelíti a valós értéket. Ezek közé az eszközök és források közé tartoznak a készpénz, a bankközi kihelyezések, jegybanki számlák és bankközi felvételek.

*Eladási célú értékpapírok:* Az eladási célú értékpapírok likviditási céllal tartja a Bank és piaci áron szerepelteti a könyvekben. A szervezet pénzügyi piacokon forgalmazott értékpapírokat.

The following amounts were used in the calculation of earnings per share:

|  | 31. Dec.<br>2004 | 31. Dec.<br>2003 |
|--|------------------|------------------|
| Net income   | 7,522,514        | 3,424,240        |
| Transfer to general reserve                            | (711,427)        | (403,570)        |
| Net attributable profit                                | 6,811,087        | 3,020,670        |
| Weighted average number<br>of ordinary shares on issue | 6,600,001        | 5,234,755        |

The Bank's Supervisory Board has approved a share-based incentive scheme for members of senior management for the two years of 2004 and 2005. Each year, up to 20,000 class A ordinary shares may be granted free of charge if the Bank's listed share price meet or exceeds prespecified targets. The first award period falls between 8 April 2004 and the date of the AGM for the financial year of 2004.

In December 2004, the Bank and the holders of class B preference shares signed a contract to ensure that these shareholders will exert the same influence they currently exercise if the shareholding held by Government is sold. This contract specifies the rights and obligations of preference share holders in relation to share transfers and contains special rules on the appointment of executives.

## 19. GENERAL RESERVE

In accordance with statutory requirements, a non-distributable general reserve equal to 10% of net income after tax is required to be made. Increases in the general reserve are treated as appropriations from retained earnings, as calculated under Hungarian regulatory rules, and thus are not charged against income.

## 20. COMMITMENTS

Off-balance sheet commitments comprise of non-revocable commitments to extend credit of HUF 5,453 million (2003: HUF 7,666 million).

## 21. DERIVATIVES

In the ordinary course of business the bank enters into various types of transactions that involve financial instruments. A derivative financial instrument is a financial contract between two parties where payments are dependent upon movements in price in one or more underlying financial instru-

ment, reference rate or index. Derivative financial instruments may include forwards, futures, swaps and options.

### *Derivative product types*

Swaps are contractual agreements between two parties to exchange interest or foreign currency differentials based on a specific notional amount. For interest rate swaps, counterparties generally exchange fixed and floating rate interest payments based on a notional value in a single currency. For cross-currency swaps, fixed interest payments and notional amounts are exchanged in different currencies. For cross-currency interest rate swaps, notional amounts and fixed and floating interest payments are exchanged in different currencies.

### *Derivatives held or issued for non-trading purposes*

The bank uses derivative instruments for hedging purposes as part of its asset and liability management activities in order to reduce its own exposure to fluctuations in exchange and interest rates. The bank uses interest rate swaps to hedge interest rate risk.



## 22. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The following methods and assumptions were used to estimate the fair value of the on- and off-balance sheet financial assets and liabilities:

*Financial instruments valued at carrying value:* Due to short-term maturity profiles, the carrying values of certain financial assets and liabilities were assumed to approximate their fair values. These include cash and placements with banks and with the Central Bank of Hungary, deposits from banks.

*Investments available for sale:* Available for sale securities held for liquidity purposes are marked to market. For investments traded in organised financial markets, fair value is determined by reference to Stock Exchange quoted market bid prices at the close of business on the balance sheet date. For investments where there is no quoted market price, a reasonable estimate of the fair value is determined by reference to the current market value of another instrument which is substantially the same, or is based on the expected discounted cash flows.

pirok valós értéke a mérlegkészítés napján érvényes tőzsdén jegyzett árak alapján kerül meghatározásra. Azon értékpapíroknál, melyeknek nincsen tőzsdei ára, a valós érték meghatározása egy tőzsdén jegyzett hasonló pénzügyi eszköz piaci árhoz való hasonlítás, vagy a diszkontált cash flow-ok alapján kerül meghatározásra.

**Hitelek és refinanszírozott jelzáloghitelek:** A hitelek, illetve refinanszírozott jelzáloghitelek becsült valós értéke a jövőbeni várható pénzbefolyások nettó jelenértékét reprezentálja, a jövőbeni pénzbefolyásokat az érvényes piaci kamatlábakkal diszkontáltuk vissza a jelenérték meghatározásához. A piaci kamatlábak a 2004. december 31-én hasonló lejáratú rendelkező magyar államkötvények referenciahozamán alapulnak, melyet további bázispontokkal megemeltünk, mely a hitelek jellegét és típusát tükrözik.

A kalkuláció azon a feltevésen alapul, hogy a teljes hitelállomány átárazódik legkésőbb 2009. december 31-én. (2003-es feltételezés szerint 2008. december 31-én).

|                                  | 2004. december 31.   |             | 2003. december 31.   |             |
|----------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
|                                  | Könyv szerinti érték | Valós érték | Könyv szerinti érték | Valós érték |
| Refinanszírozott jelzáloghitelek | 241.080.095          | 254.203.002 | 192.538.401          | 189.497.840 |
| Hitelek (le nem jártak)          | 132.015.233          | 141.240.090 | 106.046.648          | 108.544.637 |

**Jelzáloglevelek:** A nem tőzsdei jelzáloglevelek valós értéke a magyar államkötvények 2004. december 31-i, illetve 2003. december 31-i referenciahozamán alapul, amelyet 2004-ben a 2-3 éves papírok esetében 50 bázisponttal, a hosszabb lejáratú papírok esetében 60-80 bázisponttal (2003-ben 150 bázisponttal) megemeltünk. A tőzsdei jelzáloglevelek valós értékének megállapításához a Budapesti Értéktőzsde árait használtuk.

|   | 2004. december 31.   |                    | 2003. december 31.   |                    |
|---|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|   | Könyv szerinti érték | Valós érték        | Könyv szerinti érték | Valós érték        |
| <b>Tőzsdén nem jegyzett jelzáloglevelek</b> |                      |                    |                      |                    |
| Fix kamatozású                              | 152.898.148          | 164.364.115        | 77.756.310           | 77.754.238         |
| Változó kamat.                              | 5.600.000            | 5.654.100          | 5.600.000            | 5.544.000          |
| <b>Tőzsdén jegyzett jelzáloglevelek</b>     |                      |                    |                      |                    |
| Fix kamatozású                              | 192.695.438          | 191.127.751        | 179.124.000          | 168.999.620        |
| Változó kamat.                              | 16.085.276           | 16.605.074         | 16.045.588           | 16.153.102         |
| <b>Összesen</b>                             | <b>367.278.862</b>   | <b>377.751.041</b> | <b>278.525.898</b>   | <b>268.450.960</b> |

Azon eszközök és források tekintetében, amelyek nem tekinthetők pénzügyi eszközöknek (pl. Tárgyi eszközök, egyéb eszközök és kötelezettségek) nem készül kalkuláció. A szubjektív megítélés és bizonytalanságok miatt, a valós érték nem jelöli az eszköz azonnali értékesítésekor realizálható értéket.

*Derivatív ügyletek valós értéke*

|                 | 2004. december 31.       |                               | 2003. december 31.       |                      |
|-----------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|
|                 | Szerződés szerinti érték | Valós érték szerinti változás | Szerződés szerinti érték | Valós érték változás |
| I. devizaswap   | 25.005.000               | 147.243                       | -                        | -                    |
| II. devizaswap  | 11.025.000               | -74.781                       | -                        | -                    |
| <b>Összesen</b> |                          | <b>72.462</b>                 |                          |                      |

## 23. KOCKÁZATKEZELÉS

### Áttekintés

A piaci kockázatkezelés feladata a Bank működéséhez kapcsolódó piaci kockázatok felmérése, kezelése, a belső szabályozók strukturálása és megfelelő döntéshozatali testületek elé terjesztése. A teljes körű kockázatkezelés legfontosabb eszköze a komplex limitrendszer, melynek körültekintő kialakítása és folyamatos karbantartása biztosítja a Bank prudens működését jogszabályi megfelelésségét.

### Hitelezési kockázat

A Bank szigorúan meghatározott hitelengedélyezési eljárásokkal rendelkezik, és a Bank Cenzúra Bizottsága felelős a hitelezési politika végrehajtásáért, valamint figyelemmel kíséri a hitelkockázati limiteket. Egy adott ügyfél esetében a kölcsönlimiteket a Bank hitelkockázat becslési módszere alapján határozzák meg, és hitelképességük szerint osztályozzák őket.

A Bank hitelkockázatainak csökkentése érdekében, a Jelzálog-hitelintézetekről és Jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. Törvény alapján, ingatlanon alapított jelzálog formájában, fedezetet kér ügyfeleitől.

A saját hitelezési tevékenység kockázatkezelésében a jogszabályi előírások betartása mellett fontosak a termékekre és hitelezési folyamatokra kialakított egységes és részletes belső szabályzatok. Ezen szabályzatok célja, hogy betartásukkal a meghatározott szempontok szerinti homogén hitelportfolió alakuljon ki és maradjon fenn.

*Loans and Refinancing mortgage loans:* Estimated fair value of loans and refinancing mortgage loans represents the discounted amounts of estimated future cash flows expected to be received. Expected cash flows are discounted at current market rates to determine fair values. The estimated market rates are determined by reference to the Hungarian state bonds interest rates with similar remaining maturities as at 31 December 2004, and are increased by additional basis points spread reflecting the nature and type of the loans. The fair value calculation is based on the assumption that all loans will be repriced latest by 31 December 2009 (31 December 2008 in the assumption for 2003).

|                              | 31 December 2004 |             | 31 December 2003 |             |
|------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
|                              | Carrying value   | Fair value  | Carrying value   | Fair value  |
| Refinancing mortgage loans   | 241,080,095      | 254,203,002 | 192,538,401      | 189,497,840 |
| Customer loans (not-matured) | 132,015,233      | 141,240,090 | 106,046,648      | 108,544,637 |

*Mortgage bonds liabilities:* The estimated fair values of the mortgage bonds are shown below. The fair value of non-listed mortgage bonds are calculated based on the Hungarian State Bond reference rates as at 31 December 2004 and 31 December 2003 respectively, and increased by a further 50 basis points in case of bonds of 2-3 years duration; and by 60-80 basis points in case of bonds with longer duration. The Budapest Stock Exchange market prices were used to determine the fair value of the Bank's listed mortgage bonds.

|                                  | 31 December 2004   |                    | 31 December 2003   |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | Carrying value     | Fair value         | Carrying value     | Fair value         |
| <b>Non-listed mortgage bonds</b> |                    |                    |                    |                    |
| Fixed                            | 152,898,148        | 164,364,115        | 77,756,310         | 77,754,238         |
| Floating                         | 5,600,000          | 5,654,100          | 5,600,000          | 5,544,000          |
| <b>Listed mortgage bonds</b>     |                    |                    |                    |                    |
| Fixed                            | 192,695,438        | 191,127,751        | 179,124,000        | 168,999,620        |
| Floating                         | 16,085,276         | 16,605,074         | 16,045,588         | 16,153,102         |
| <b>Total</b>                     | <b>367,278,862</b> | <b>377,751,040</b> | <b>278,525,898</b> | <b>268,450,960</b> |

No estimation is made in respect of the fair value of assets and liabilities that are not considered to be financial instruments, such as fixed assets and other assets and liabilities. Given the use of subjective judgement and uncertainties, the fair values should not be interpreted as being realisable in an immediate settlement of the instruments.

*Fair value of derivative instruments:*

|                         | 31 December 2004 |                    | 31 December 2003 |                    |
|-------------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                         | Contracted value | Fair value reserve | Contracted value | Fair value reserve |
| I. Cross-currency swap  | 25,005,000       | 147,243            | -                | -                  |
| II. Cross-currency swap | 11,025,000       | (74,781)           | -                | -                  |
| <b>Total</b>            |                  | <b>72,462</b>      |                  |                    |

## 23. RISK MANAGEMENT

### Overview

Risk Management is responsible for the assessment and management of market risks associated with the Bank's operations, for developing internal policies and for presenting these to the decision makers. The most important means of the Bank's comprehensive risk management system is a carefully designed and continuously maintained complex limit system that ensures prudent operations in compliance with applicable regulations.

### Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss occurring as a result of default by the borrower or counterparty on their obligations to the Bank. The Bank has strictly defined procedures for the processing of all loan applications and includes a Credit Committee which implements the Bank's credit policy and monitors credit risk limits. Lending limits for a given customer are determined by the Bank's credit risk assessment methodology and are classified according to their creditworthiness.

The Bank limits its exposure to credit risk by obtaining collateral from its borrowers in the form of real estate mortgages as prescribed in Act XXX/1997 on Mortgage Loan Companies and on Mortgage Bonds.

In addition to ensuring regulatory compliance, standardised and detailed internal policies developed for each product and lending processes are essential to effective risk management. These policies are aimed at achieving and maintaining a preferred homogenous loan portfolio.

## A hitelkockázat-kezelés lényegi elemei

**Döntési rendszer:** a befogadási, hitel és folyósítási döntési jogosultságok összeghatártól, beosztástól, és szakmai tapasztalattól függenek, és személyre szólóan kerülnek meghatározásra.

**Ügyfélkockázat:** a Bank minden hitelfelvevőjét és fizetési kötelemben vonható ügyfelét értékeli, a kiemelt ismérvek alapján egyedi limitet állapít meg a részükre.

**Ingatlanokkockázat:** a kölcsönök fedezetül szolgáló ingatlanok értékét a jogszabályokban, illetve saját szabályzataiban meghatározott előírások szerint végzi. A Bank hozzáféréssel rendelkezik az illetékhivatali nyilvántartásokhoz, mely összehasonlító adatbázisul szolgál. Mintavételes eljárással, a vagyonellenőrrel is végeztet ellenőrzéseket a Bank.

**Hitelmonitoring/hitelgondozás:** a hitelek egyes életeményeinek kezelésekor figyelemmel kíséri a Bank az ügyfélkockázat és az ingatlanokkockázat alakulását.

**Problémássá vált ügyletek kezelése:** a 45 napon túli fizetési késedelemmel rendelkező ügyfelek kezelését az üzleti területtől elkülönült szervezeti egység végzi. A döntések meghozatala független a hitelezési döntési eljárástól.

A refinanszírozási tevékenység esetében az egyedi ügyletek kockázatát a partnerbank viseli.

## Kamatlábckockázat

A kamatlábckockázat abból ered, hogy a kamatokban bekövetkező változás érinti a pénzügyi instrumentum értékét. A Bank azért is ki van téve kamatkockázatnak, hogy az adott időszakban lejáró vagy átárazódó eszközeinek, kötelezettségeinek és mérlegen kívüli instrumentumainak az összege nincs összhangban egymással. A Bank a kockázatkezelési stratégiáin keresztül menedzseli ezen kockázatokat azzal, hogy harmonizálja az eszközök és kötelezettségek átárazódását.

Likviditás, illetve kamatkockázat menedzselése céljából a Bank vezetése limiteket állított fel, melyeket folyamatosan figyelemmel kísér. A leghangsúlyosabb ezek közül a kamatismismatch-re vonatkozó limit, melynek értelmében az éven túl átárazódó kamatozó eszközök, és források különbözete nem haladhatja meg az előző havi hitelfolyósítások másfélszeresét.

*Kamatozó eszközök és források éves átlagos állománya és kamat százaléka:*

|   | 2004. december 31. |                 | 2003. december 31. |                 |
|---|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|   | Átlag állomány     | Átlagos kamat % | Átlag állomány     | Átlagos kamat % |
| <b>Kamatozó eszközök</b>                              |                    |                 |                    |                 |
| Bankközi kihelyezések és MNB-vel szembeni követelések | 21.532.334         | 11,01%          | 7.619.928          | 8,32%           |
| Refinanszírozott jelzáloghitelek                      | 226.400.079        | 10,70%          | 116.356.772        | 10,10%          |
| Eladási célú értékpapírok                             | 3.336.821          | 10,59%          | 2.554.352          | 8,30%           |
| Hitelek   | 119.153.278        | 16,07%          | 83.774.073         | 15,89%          |
| <b>Kamatozó eszközök össz.</b>                        | <b>370.422.512</b> | <b>12,44%</b>   | <b>210.305.125</b> | <b>12,32%</b>   |
| <b>Kamatozó források</b>                              |                    |                 |                    |                 |
| Bankközi felvételek                                   | 1.039.507          | 8,00%           | 1.904.055          | 9,65%           |
| Jelzáloglevelek                                       | 342.169.567        | 9,20%           | 188.437.084        | 8,57%           |
| Alárendelt kölcsöntőke                                |                    |                 | 636.986            | 10,55%          |
| <b>Kamatozó források össz.</b>                        | <b>343.209.074</b> | <b>9,20%</b>    | <b>190.978.125</b> | <b>8,59%</b>    |

*A 2004. december 31-re vonatkozó kamatismismatch kalkulációt a következő táblázat mutatja be:*

|   | Adatok millió Ft-ban |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | Hitelek              | Jelzálog-<br>levelek | Eszközök<br>Források |
| Éven belüli lejáratú/átárazódó állomány | 37.606               | 28.129               | 9.477                |
| Éven túli lejáratú/átárazódó állomány   | 335.860              | 338.563              | -2.703               |
| <b>Összesen</b>                         | <b>373.466</b>       | <b>366.692</b>       | <b>6.774</b>         |

## Likviditási és lejárat kockázatok

A likviditási kockázat a pénzügyi tranzakciók pénzforgalmának lejárat eltéréseiből adódik. A Bank likviditási politikáját a vezetőség vizsgálja felül és hagyja jóvá. A politika célja annak biztosítása, hogy a Bank elegendő forrással rendelkezzen és, hogy ismert és potenciális kötelezettségeinek még hátrányos helyzetben is eleget tudjon tenni.

The main elements of the Bank's credit risk management process are as follows:

*Decision making system:* authorization to make decisions over the acceptance of applications, credit limits and granting depend on the amount requested as well as on the position and professional experience of the bank officer involved.

*Customer risk:* Each debtor and their guarantors are assessed individually and are then assigned a monetary limit in accordance with the Bank's credit policies.

*Property risk:* the values of properties offered as collateral are assessed based on statutory criteria and on the Bank's relevant policies. The Bank has access to the records of the Hungarian Property Duty Office for comparative purposes. The Bank's property supervisor also conducts independent reviews of collateral valuations obtained on a test basis.

*Loan monitoring:* Fluctuations in the Bank's customer risks and property risks are assessed during the life of each loan.

*Watch customers:* A separate unit independent from the Bank's credit authorisation process handles loan customers in arrears by more than 45 days.

In the case of refinanced loans all associated customer credit risks remain with the partner bank.

#### Interest rate risk

Interest rate risk arises from the possibility that changes in interest rates will affect the value of the financial instruments. The bank is exposed to interest rate risk as a result of mismatches or gaps in the amounts of assets and liabilities and off balance sheet instruments that mature or reprice in a given period. The bank manages this risk by matching the repricing of assets and liabilities through risk management strategies.

The Bank's management constantly monitors its most important limit, being the interest mismatch over 1 year, where the policy of the Bank regulates that the difference between assets and liabilities (with repricing over 1 year) cannot exceed 1.5 times of the previous month's loan withdrawals.

*Annual average balances and average interest rates of interest bearing assets and liabilities:*

|   | 31 December 2004   |                         | 31 December 2003   |                         |
|---|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
|   | Average balance    | Average interest rate % | Average balance    | Average interest rate % |
| <b>Interest bearing assets</b>            |                    |                         |                    |                         |
| Placements with other banks and the NBH   | 21,532,334         | 11.01%                  | 7,619,928          | 8.32%                   |
| Refinancing of mortgage loans             | 226,400,079        | 10.70%                  | 116,356,772        | 10.10%                  |
| Available for sale investments            | 3,336,821          | 10.59%                  | 2,554,352          | 8.30%                   |
| Loans                                     | 119,153,278        | 16.07%                  | 83,774,073         | 15.89%                  |
| <b>Total interest bearing assets</b>      | <b>370,422,512</b> | <b>12.44%</b>           | <b>210,305,125</b> | <b>12.32%</b>           |
| <b>Interest bearing liabilities</b>       |                    |                         |                    |                         |
| Deposits from banks                       | 1,039,507          | 8.00%                   | 1,904,055          | 9.65%                   |
| Mortgage bond liabilities                 | 342,169,567        | 9.20%                   | 188,437,084        | 8.57%                   |
| Subordinated debts                        |                    |                         | 636,986            | 10.55%                  |
| <b>Total interest bearing liabilities</b> | <b>343,209,074</b> | <b>9.20%</b>            | <b>190,978,125</b> | <b>8.59%</b>            |

*The Bank's interest mismatch calculation at 31 December 2004 is presented in the following table:*

|  | Data is in million HUF |                |                    |
|--|------------------------|----------------|--------------------|
|  | Loans                  | Mortgage bonds | Assets-Liabilities |
| Portfolio maturing/repricing within 1 year | 37,606                 | 28,129         | 9,477              |
| Portfolio maturing/repricing over 1 year   | 335,860                | 338,563        | (2,703)            |
| <b>Total</b>                               | <b>373,466</b>         | <b>366,692</b> | <b>6,774</b>       |

#### Liquidity Risk

Liquidity risk arises from mismatches in the cash flows from financial transactions. The Bank's liquidity policy is reviewed and approved by the Management Board and is designed to ensure that the Bank has sufficient funds available, even in adverse circumstances, to meet all its known and potential commitments.

**Az alábbi táblázat a Bank eszközeinek és forrásainak lejáratú bontását szemlélteti 2004. december 31-én:**

|                                       | Látraszóló     | 3 hónapon belül   | 3 - 12 hónap      | 1 -5 év            | 5 - 10 év          | 10 - 15 év         | 15 év felett      | Összesen           |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Banki eszközök</b>                 |                |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                    |
| Készpénz                              | 1.924          |                   |                   |                    |                    |                    |                   | 1.924              |
| Bankközi kihelyezések                 | 73.934         | 18.670.000        |                   |                    |                    |                    |                   | 18.743.934         |
| Jegybanki kihelyezések                | 162.635        | 10.000.000        |                   |                    |                    |                    |                   | 10.162.635         |
| Eladási célú értékpapírok             |                | 1.234.406         | 2.602.493         | 17.280             |                    |                    |                   | 3.854.179          |
| Refinanszírozott jelzáloghitelek      |                | 3.473.562         | 10.350.699        | 60.370.525         | 74.778.225         | 57.187.433         | 34.919.651        | 241.080.095        |
| Hitelek (bruttó)                      | 241.667        | 1.951.289         | 5.984.082         | 33.164.856         | 45.458.989         | 28.388.044         | 17.200.453        | 132.389.380        |
| <b>Banki eszközök összesen</b>        | <b>480.159</b> | <b>35.329.256</b> | <b>18.937.275</b> | <b>93.552.661</b>  | <b>120.237.214</b> | <b>85.575.477</b>  | <b>52.120.104</b> | <b>406.232.146</b> |
| <b>Banki kötelezettségek</b>          |                |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                    |
| Bankközi felvételek                   |                | 8.989.330         |                   |                    |                    |                    |                   | 8.989.330          |
| Jelzáloglevelek (névérték)            |                | 5.200.000         | 2.666.000         | 148.222.840        | 181.017.120        | 29.226.250         |                   | 336.332.210        |
| <b>Banki kötelezettségek összesen</b> |                | <b>14.189.330</b> | <b>2.666.000</b>  | <b>148.222.840</b> | <b>181.017.120</b> | <b>29.226.250</b>  |                   | <b>375.321.540</b> |
| <b>Nettó pozíció</b>                  | <b>480.159</b> | <b>21.139.926</b> | <b>16.271.275</b> | <b>-54.670.179</b> | <b>-60.779.906</b> | <b>56.349.227</b>  | <b>52.120.104</b> | <b>30.910.606</b>  |
| <b>Kumulált pozíció</b>               | <b>480.159</b> | <b>21.620.086</b> | <b>37.891.360</b> | <b>-16.778.819</b> | <b>-77.558.724</b> | <b>-21.209.497</b> | <b>30.910.606</b> |                    |

A fenti táblázat a Bank eszközeit és kötelezettségeit sorolja a megfelelő lejáratú kategóriába a mérleg fordulónapjától számított szerződéses lejáratok alapján. A kibocsátott jelzáloglevelek a kibocsátási tájékoztatók, programok szerint esedékes tőkén kerültek a kimutatásra, és nem tartalmazzák az árfolyamkülönbség és a derivatív ügylet értékelési különbségét. A gyakorlatban az eszközök és kötelezettségek valós lejáratú különbözhet a szerződésekben megállapítottaktól.

**2003. december 31-én:**

|                         | Látraszóló     | 3 hónapon belül  | 3 - 12 hónap      | 1 -5 év            | 5 - 10 év          | 10 - 15 év         | 15 év felett      | Összesen          |
|-------------------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Banki eszközök          | 297.520        | 8.277.087        | 15.560.875        | 74.733.817         | 97.180.574         | 66.651.884         | 42.698.837        | 305.400.593       |
| Banki kötelezettségek   | -              | 6.000.000        | 200.000           | 122.404.275        | 155.302.015        | -                  | -                 | 283.906.290       |
| <b>Nettó pozíció</b>    | <b>297.520</b> | <b>2.277.087</b> | <b>15.360.875</b> | <b>-47.670.458</b> | <b>-58.121.441</b> | <b>66.651.884</b>  | <b>42.698.837</b> | <b>21.494.303</b> |
| <b>Kumulált pozíció</b> | <b>297.520</b> | <b>2.574.607</b> | <b>17.935.482</b> | <b>-29.734.976</b> | <b>-87.856.417</b> | <b>-21.204.533</b> | <b>21.494.303</b> |                   |

**24. TRANZAKCIÓK KAPCSOLT VÁLLALATOKKAL, TAGOKKAL**

A vállalatok akkor számítanak kapcsoltnak, ha az egyiknek meg van a lehetősége arra, hogy a másikat ellenőrizze, vagy jelentős befolyást gyakoroljon a másik a pénzügyi és működési döntéseire. A beszámoló szempontjából, a kapcsoltnak tartoznak azok a tulajdonosok, akik 10%-nál nagyobb érdekeltséggel rendelkeznek, valamint a Bank vezetősége, a Felügyelő Bizottság és az Igazgatóság tagjai. A kapcsoltnak kötött tranzakciók a normál kereskedelmi kapcsolatban szokásos feltételekkel köttetnek meg.



The following table shows banking assets and liabilities by maturity dates as at 31 December 2004:

|                                  | Demand         | Within<br>3 months | 3 to 12<br>months | 1 to 5<br>years     | 5 to 10<br>years    | 10 to 15<br>years   | Over 15<br>years  | Total              |
|----------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Banking Assets</b>            |                |                    |                   |                     |                     |                     |                   |                    |
| Cash                             | 1,924          |                    |                   |                     |                     |                     |                   | 1,924              |
| Placements with other banks      | 73,934         | 18,670,000         |                   |                     |                     |                     |                   | 18,743,934         |
| Due from Central Bank            | 162,635        | 10,000,000         |                   |                     |                     |                     |                   | 10,162,635         |
| Available for sale securities    |                | 1,234,406          | 2,602,493         | 17,280              |                     |                     |                   | 3,854,179          |
| Refinancing of loans             |                | 3,473,562          | 10,350,699        | 60,370,525          | 74,778,225          | 57,187,433          | 34,919,651        | 241,080,095        |
| Loans (gross)                    | 241,667        | 1,951,289          | 5,984,082         | 33,164,856          | 45,458,989          | 28,388,044          | 17,200,453        | 132,389,380        |
| <b>Total Banking Assets</b>      | <b>480,159</b> | <b>35,329,256</b>  | <b>18,937,275</b> | <b>93,552,661</b>   | <b>120,237,214</b>  | <b>85,575,477</b>   | <b>52,120,104</b> | <b>406,232,146</b> |
| <b>Banking Liabilities</b>       |                |                    |                   |                     |                     |                     |                   |                    |
| Deposits from banks              |                | 8,989,330          |                   |                     |                     |                     |                   | 8,989,330          |
| Mortgage bonds (nominal)         |                | 5,200,000          | 2,666,000         | 148,222,840         | 181,017,120         | 29,226,250          |                   | 336,332,210        |
| <b>Total Banking Liabilities</b> |                | <b>14,189,330</b>  | <b>2,666,000</b>  | <b>148,222,840</b>  | <b>181,017,120</b>  | <b>29,226,250</b>   |                   | <b>375,321,540</b> |
| <b>Net position</b>              | <b>480,159</b> | <b>21,139,926</b>  | <b>16,271,275</b> | <b>(54,670,179)</b> | <b>(60,779,906)</b> | <b>56,349,227</b>   | <b>52,120,104</b> | <b>30,910,606</b>  |
| <b>Cumulative position</b>       | <b>480,159</b> | <b>21,620,086</b>  | <b>37,891,360</b> | <b>(16,778,819)</b> | <b>(77,558,724)</b> | <b>(21,209,497)</b> | <b>30,910,606</b> |                    |

The above schedule shows an aged analysis of the Bank's assets and liabilities based on the remaining terms of the loans until maturity calculated from the balance sheet date. The issued mortgage bonds are presented at actual due principal amounts disclosed in the related information memoranda and programmes and are not affected by exchange rate gains and losses or by any valuation difference arising on derivatives. In practice, the maturity of assets and liabilities may depart from the contracted terms.

31 December 2003:

|                            | Demand         | Within           | 3 to 12<br>3 months | 1 to 5<br>months    | 5 to 10<br>years    | 10 to 15<br>years   | Over 15<br>years  | Total<br>years    |
|----------------------------|----------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Total Banking Assets       | 297,520        | 8,277,087        | 15,560,875          | 74,733,817          | 97,180,574          | 66,651,884          | 42,698,837        | 305,400,593       |
| Total Banking Liabilities  | -              | 6,000,000        | 200,000             | 122,404,275         | 155,302,015         | -                   | -                 | 283,906,290       |
| <b>Net position</b>        | <b>297,520</b> | <b>2,277,087</b> | <b>15,360,875</b>   | <b>(47,670,458)</b> | <b>(58,121,441)</b> | <b>66,651,884</b>   | <b>42,698,837</b> | <b>21,494,303</b> |
| <b>Cumulative position</b> | <b>297,520</b> | <b>2,574,607</b> | <b>17,935,482</b>   | <b>(29,734,976)</b> | <b>(87,856,417)</b> | <b>(21,204,533)</b> | <b>21,494,303</b> |                   |

## 24. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Parties are considered to be related if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial or operational decisions. For the purposes of these financial statements, related parties include shareholders with a holding in the Bank of greater than 10%, management of the Bank, and members of the Supervisory Board and Board of Directors. The transactions with related parties were conducted on an arms length basis.

Igazgatóságnak, Felügyelő Bizottságnak, ügyvezetésnek folyósított hitelek

2004.  
dec. 31.  
141.992

2003.  
dec. 31.  
98.715

## 25. A MAGYAR ÉS A NEMZETKÖZI BESZÁMOLÓ EGYEZTETÉSE

|   | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Magyar szabályok szerinti részvényesi vagyon</b>                 | <b>18.664.721</b> | <b>12.188.596</b> |
| Hitelbírálati díj   | -486.456          | -457.261          |
| Általános kockázati céltartalék képzés visszahelyezése              | 328.237           |                   |
| Cash - flow hedge tartalék  | 72.462            |                   |
| Halasztott adókövetelés   | 111.026           | 78.356            |
| Eladási célú értékpapírok piaci értékre hozása                      | 18.848            | -35.828           |
| <b>Nemzetközi szabályok szerinti részvényesi vagyon</b>             | <b>18.708.838</b> | <b>11.773.863</b> |
|   | 2004.<br>dec. 31. | 2003.<br>dec. 31. |
| <b>Magyar szabályok szerinti nyereség</b>                           | <b>7.136.124</b>  | <b>4.026.294</b>  |
| Alapítási költségek értékcsökkenésének visszakönyvelése             |                   | 140.376           |
| Hitelbírálati díj   | -29.196           | -167.263          |
| Halasztott adóbevétel   | 32.671            | 26.611            |
| Általános kockázati céltartalék visszahelyezése                     | 328.237           |                   |
| Visszavásárolt részvény értékesítési nyereség kivezetése bevételből |                   | -563.420          |
| Eladási célú értékpapírok piaci értékre hozása                      | 54.677            | -38.358           |
| <b>Nemzetközi szabályok szerinti nyereség</b>                       | <b>7.522.513</b>  | <b>3.424.240</b>  |

Loans to directors

| 31 Dec.<br>2004 | 31 Dec.<br>2003 |
|-----------------|-----------------|
| 141,992         | 98,715          |

**25. RECONCILIATION OF THE NET ASSETS AND RESULT UNDER HUNGARIAN ACCOUNTING STANDARDS TO THOSE UNDER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS**

|  | 31 Dec.<br>2004   | 31 Dec.<br>2003   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Total Shareholders' Equity per Hungarian Statutory Financial Statements</b> | <b>18,664,721</b> | <b>12,188,596</b> |
| Loan origination fee   | (486,456)         | (457,261)         |
| General reserve  | 328,237           | -                 |
| Cash-flow hedge reserve  | 72,462            | -                 |
| Deferred tax asset   | 111,026           | 78,356            |
| Mark to market of available for sale investments                               | 18,848            | (35,828)          |
| <b>Total Shareholders' Equity per IFRS Financial Statements</b>                | <b>18,708,838</b> | <b>11,773,863</b> |
|  | 31 Dec.<br>2004   | 31 Dec.<br>2003   |
| <b>Profit per Hungarian Statutory Financial Statements</b>                     | <b>7,136,124</b>  | <b>4,026,294</b>  |
| Release of depreciation of establishment costs                                 | -                 | 1 40,376          |
| Loan origination fee   | (29,196)          | (167,263)         |
| Deferred tax benefit   | 32,671            | 26,611            |
| General reserve  | 328,237           | -                 |
| Profit on sale of treasury shares  | -                 | (563,420)         |
| Mark to market of available for sale investments                               | 54,677            | (38,358)          |
| <b>Profit per IFRS financial statements</b>                                    | <b>7,522,513</b>  | <b>3,424,240</b>  |



### Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.  
részvényesei részére

Elvégeztük az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. 2004. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegének - melyben az eszközök és források egyező végösszege 416 196 439 eFt, a mérleg szerinti eredmény 5 104 697 eFt nyereség - valamint a 2004. évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének vizsgálatát, melyeket a vizsgált szervezet 2004. évi konszolidált éves beszámolója tartalmaz. A konszolidált éves beszámoló elkészítése az ügyvezetés felelőssége. A könyvvizsgáló felelőssége a konszolidált éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves beszámoló összhangjának megítélése.

A Bank 2003. évi konszolidált éves beszámolójáról 2004. március 12-én korlátozás nélküli véleményt bocsátottunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyítékot kell szerezni arról, hogy a konszolidált éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat. Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta a konszolidált éves beszámoló ténytábláit alátámasztó bizonylatok mintavételre alapuló vizsgálatát, emellett tartalmazta az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a konszolidált éves beszámoló bemutatásának értékelését.

A könyvvizsgálat során az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. konszolidált éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy a konszolidált éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint a konszolidált éves beszámoló az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. 2004. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. A konszolidált üzleti jelentés a konszolidált éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2005. március 16.

Kivéve a 2004. december 31-én végződő pénzügyi év után jóváhagyott 1 320 000 eFt osztalékra vonatkozó közgyűlési határozat hatását, melynek dátuma

2005. április 22.



Ernst & Young Kft.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Hergovits Mariann  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Kamara tagsági szám: 004648

**This is a translation of the Hungarian Report**

**Independent Auditors' Report**

To the Shareholders of FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. and its subsidiary

We have audited the accompanying consolidated balance sheet of FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. as at December 31, 2004, which shows a balance sheet total of HUF 416,196,439 thousand and a profit for the year of HUF 5,104,697 thousand, the consolidated related profit and loss account for the year then ended and the notes included in the Company's 2004 consolidated annual financial statements. The consolidated annual financial statements are the responsibility of the Company's management. The auditor's responsibility is to express an opinion on the consolidated financial statements based on the audit and to assess whether the consolidated business report is consistent with that presented in the consolidated financial statements.

We issued an unqualified report on the Bank's consolidated annual financial statements as at 31 December 2003 on March 12, 2004.

We conducted our audit in accordance with Hungarian National Audit Standards and with applicable laws and regulations in Hungary. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall consolidated financial statement presentation. Our work regarding the consolidated business report was limited to these areas and did not include the examination of other information which do not derive from the Bank's and its subsidiaries' audited accounting records. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

We have audited the elements of and disclosures in the consolidated annual financial statements, along with underlying records and supporting documentation, of FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. in accordance with national audit standards and have gained sufficient and appropriate evidence that the consolidated annual financial statements have been prepared in accordance with the accounting law and with generally accepted accounting principles. In our opinion the consolidated annual financial statements give a true and fair view of the equity and financial position of FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. as at December 31, 2004 and of the results of its operations for the year then ended. The consolidated business report corresponds to the disclosures in the consolidated financial statements.

Budapest, March 16, 2005

except for the dividend payment of HUF 1,320,000 thousand for the year ended December 31, 2004, as to which the date is

April 22, 2005

Ernst & Young Kft.  
Registration No. 001165

Hergovits Mariann  
Registered Auditor  
Chamber membership No. 004648

## Könyvvizsgálói jelentés és konszolidált pénzügyi kimutatások a Magyar Számviteli Szabályok szerint

### Eszközök

| Megnevezés  | Adatok ezer Ft-ban |                    |               |
|---|--------------------|--------------------|---------------|
|   | 2003               | 2004               | Változás (%)  |
| <b>1. Pénzeszközök</b>  | <b>25 021</b>      | <b>174 393</b>     | <b>697,0%</b> |
| <b>2. Állampapírok</b>  | <b>3 447 149</b>   | <b>3 764 969</b>   | <b>109,2%</b> |
| a) forgatási célú   | 3 447 149          | 3 764 969          | 109,2%        |
| b) befektetési célú   |                    |                    |               |
| <b>3. Hítelintézetekkel szembeni követelések</b>  | <b>195 590 602</b> | <b>269 814 195</b> | <b>137,9%</b> |
| a) látraszóló   | 12 202             | 64 100             | 525,3%        |
| b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból   | 195 578 400        | 269 750 095        | 137,9%        |
| ba) éven belüli lejáratú  | 13 619 243         | 42 494 261         | 312,0%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| - MNB-vel szemben   |                    | 10 000 000         |               |
| bb) éven túli lejáratú  | 181 959 157        | 227 255 834        | 124,9%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| - MNB-vel szemben   |                    |                    |               |
| c) befektetési szolgáltatásból  |                    |                    |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| <b>4. Ügyfelekkel szembeni követelések</b>  | <b>105 202 193</b> | <b>131 036 394</b> | <b>124,6%</b> |
| a) pénzügyi szolgáltatásból   | 105 202 193        | 131 036 394        | 124,6%        |
| aa) éven belüli lejáratú  | 6 960 679          | 8 216 664          | 116,8%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| ab) éven túli lejáratú  | 98 241 514         | 122 909 730        | 125,1%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| b) befektetési szolgáltatásból  |                    |                    |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| ba) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés  |                    |                    |               |
| bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés   |                    |                    |               |
| bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés  |                    |                    |               |
| bd) elszámoló házzal szembeni követelés   |                    |                    |               |
| be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés   |                    |                    |               |
| <b>5. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, beleértve a rögzített kamatozásúakat is</b>                                |                    |                    |               |
| a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat) |                    |                    |               |
| aa) forgatási célú  |                    |                    |               |
| ab) befektetési célú  |                    |                    |               |
| b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok   |                    |                    |               |
| ba) forgatási célú  |                    |                    |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                    |                    |               |
| - visszavásárolt saját kibocsátású  |                    |                    |               |
| bb) befektetési célú  |                    |                    |               |

## Consolidated Balance Sheet of FHB Land Credit and Mortgage Bank Co.

### Assets

| Description of the item   | Data in '000 HUF   |                    |               |
|---|--------------------|--------------------|---------------|
|   | 2003               | 2004               | Change (%)    |
| <b>1. Liquid assets</b>   | <b>25,021</b>      | <b>174,393</b>     | <b>697.0%</b> |
| <b>2. Government securities</b>   | <b>3,447,149</b>   | <b>3,764,969</b>   | <b>109.2%</b> |
| a) for trading  | 3,447,149          | 3,764,969          | 109.2%        |
| b) for investment   |                    |                    |               |
| <b>3. Receivables from credit institutions</b>  | <b>195,590,602</b> | <b>269,814,195</b> | <b>137.9%</b> |
| a) sight  | 12,202             | 64,100             | 525.3%        |
| b) other receivables from financial services  | 195,578,400        | 269,750,095        | 137.9%        |
| ba) short term  | 13,619,243         | 42,494,261         | 312.0%        |
| of which: - from associated enterprises   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                    |                    |               |
| - from NBH  |                    | 10,000,000         |               |
| bb) long term   | 181,959,157        | 227,255,834        | 124.9%        |
| of which: - from associated enterprises   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                    |                    |               |
| - from NBH  |                    |                    |               |
| c) from investment services   |                    |                    |               |
| of which: - from associated enterprises   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                    |                    |               |
| <b>4. Receivables from customers</b>  | <b>105,202,193</b> | <b>131,036,394</b> | <b>124.6%</b> |
| a) from financial services  | 105,202,193        | 131,036,394        | 124.6%        |
| aa) short term  | 6,960,679          | 8,216,664          | 116.8%        |
| of which: - from associated enterprises   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                    |                    |               |
| ab) long term   | 98,241,514         | 122,909,730        | 125.1%        |
| of which: - from associated enterprises   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                    |                    |               |
| b) from investment services   |                    |                    |               |
| of which: - from associated enterprises   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                    |                    |               |
| ba) receivables from stock market investment services   |                    |                    |               |
| bb) receivables from OTC investment services  |                    |                    |               |
| bc) receivables from customers deriving from investment services  |                    |                    |               |
| bd) receivables from clearing houses  |                    |                    |               |
| be) receivables from other investment services  |                    |                    |               |
| <b>5. Debt securities, including fixed interest securities</b>  |                    |                    |               |
| a) securities issued by local governments and other agencies of state administration (excluding state securities) |                    |                    |               |
| aa) for trading   |                    |                    |               |
| ab) for investment  |                    |                    |               |
| b) securities issued by other issuer  |                    |                    |               |
| ba) for trading   |                    |                    |               |
| of which: - from associated enterprises   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                    |                    |               |
| - own- issue repurchased  |                    |                    |               |
| bb) held for investment   |                    |                    |               |

|  |                    |                    |               |
|--|--------------------|--------------------|---------------|
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben |                    |                    |               |
| <b>6. Részvények és más változó hozamú értékpapírok</b>  |                    |                    |               |
| a) részvények, részesedések forgatási célra  |                    |                    |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben |                    |                    |               |
| b) változó hozamú értékpapírok   |                    |                    |               |
| ba) forgatási célú   |                    |                    |               |
| bb) befektetési célú   |                    |                    |               |
| <b>7. Részvények, részesedések befektetési célra</b>   | <b>3</b>           |                    |               |
| a) részvények, részesedések befektetési célra  | 3                  |                    |               |
| Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés   | 3                  |                    |               |
| b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése   |                    |                    |               |
| Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés   |                    |                    |               |
| <b>8. Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban</b>   |                    |                    |               |
| a) részvények, részesedések befektetési célra  |                    |                    |               |
| Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés   |                    |                    |               |
| b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése   |                    |                    |               |
| Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés   |                    |                    |               |
| c) tőkekonzolidációs különbözet  |                    |                    |               |
| - leányvállalatból, közös vezetésű vállalkozásból  |                    |                    |               |
| - társult vállalkozásból   |                    |                    |               |
| <b>9. Immateriális javak</b>   | <b>298 693</b>     | <b>557 178</b>     | <b>186,5%</b> |
| a) immateriális javak  | 298 693            | 557 178            | 186,5%        |
| b) immateriális javak értékhelyesbítése  |                    |                    |               |
| <b>10. Tárgyi eszközök</b>   | <b>464 313</b>     | <b>596 431</b>     | <b>128,5%</b> |
| a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök  | 464 313            | 596 431            | 128,5%        |
| aa) ingatlanok   | 136 857            | 143 537            | 104,9%        |
| ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek   | 322 378            | 417 873            | 129,6%        |
| ac) beruházások  | 5 078              | 14 964             | 294,7%        |
| ad) beruházásra adott előlegek   |                    | 20 057             |               |
| b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök                          |                    |                    |               |
| ba) ingatlanok   |                    |                    |               |
| bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek   |                    |                    |               |
| bc) beruházások  |                    |                    |               |
| bd) beruházásra adott előlegek   |                    |                    |               |
| c) tárgyi eszközök értékhelyesbítése   |                    |                    |               |
| <b>11. Saját részvények</b>  |                    |                    |               |
| <b>12. Egyéb eszközök</b>  | <b>3 623 834</b>   | <b>7 869 392</b>   | <b>217,2%</b> |
| a) készletek   | 23 176             | 15 147             | 65,4%         |
| b) egyéb követelések   | 3 600 658          | 7 854 245          | 218,1%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben |                    |                    |               |
| c) konszolidációból adódó (számított) társasági adókövetelés   |                    |                    |               |
| <b>13. Aktív időbeli elhatárolások</b>   | <b>1 497 648</b>   | <b>2 383 487</b>   | <b>159,1%</b> |
| a) bevételek aktív időbeli elhatárolása  | 587 219            | 1 491 054          | 253,9%        |
| b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása  | 910 429            | 892 433            | 98,0%         |
| c) halasztott ráfordítások   |                    |                    |               |
| <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>   | <b>310 149 456</b> | <b>416 196 439</b> | <b>134,2%</b> |
| Ebből: FORGÓESZKÖZÖK   | 27 688 128         | 62 493 779         | 225,7%        |
| BEFEKTETETT ESZKÖZÖK   | 280 963 680        | 351 319 173        | 125,0%        |



|  |                    |                    |               |
|--|--------------------|--------------------|---------------|
| <b>6. Shares and other securities with variable yield</b>                  |                    |                    |               |
| a) shares and participations for trading                                   |                    |                    |               |
| of which: - from associated enterprises                                    |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                             |                    |                    |               |
| b) securities with variable yield  |                    |                    |               |
| ba) for trading  |                    |                    |               |
| bb) for investment   |                    |                    |               |
| <b>7. Shares and participations for investment</b>                         | <b>3</b>           |                    |               |
| a) shares and participations for investment                                | 3                  |                    |               |
| of which: - participation in credit institutions                           | 3                  |                    |               |
| b) value adjustment of shares and participations for investment            |                    |                    |               |
| of which: - participation in credit institutions                           |                    |                    |               |
| <b>8. Shares and participations in associated enterprises</b>              |                    |                    |               |
| a) shares and participations for investment                                |                    |                    |               |
| of which: - participation in credit institutions                           |                    |                    |               |
| b) value adjustment of shares and participations for investment            |                    |                    |               |
| of which: - participation in credit institutions                           |                    |                    |               |
| c) capital consolidation difference  |                    |                    |               |
| - from subsidiary, jointly managed enterprise                              |                    |                    |               |
| - from associated with enterprises   |                    |                    |               |
| <b>9. Intangible assets</b>  | <b>298,693</b>     | <b>557,178</b>     | <b>186.5%</b> |
| a) intangible assets   | 298,693            | 557,178            | 186.5%        |
| b) value adjustment of intangible assets                                   |                    |                    |               |
| <b>10. Tangible assets</b>   | <b>464,313</b>     | <b>596,431</b>     | <b>128.5%</b> |
| a) tangible assets for financial and investment services                   | 464,313            | 596,431            | 128.5%        |
| aa) real estate  | 136,857            | 143,537            | 104.9%        |
| ab) technological equipment, machines, appliances and vehicles             | 322,378            | 417,873            | 129.6%        |
| ac) investments  | 5,078              | 14,964             | 294.7%        |
| ad) advances given to investments  |                    | 20,057             |               |
| b) tangible assets not directly held for financial and investment services |                    |                    |               |
| ba) real estate  |                    |                    |               |
| bb) technological equipment, machines, appliances and vehicles             |                    |                    |               |
| bc) investments  |                    |                    |               |
| bd) advances given to investments  |                    |                    |               |
| c) value adjustment of tangible assets                                     |                    |                    |               |
| <b>11. Own shares</b>  |                    |                    |               |
| <b>12. Other assets</b>  | <b>3,623,834</b>   | <b>7,869,392</b>   | <b>217.2%</b> |
| a) inventories   | 23,176             | 15,147             | 65.4%         |
| b) other receivables   | 3,600,658          | 7,854,245          | 218.1%        |
| of which: - from affiliated enterprises                                    |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                             |                    |                    |               |
| c) receivables for corporate tax (calculated) from consolidation           |                    |                    |               |
| <b>13. Accrued income and deferred expenditures</b>                        | <b>1,497,648</b>   | <b>2,383,487</b>   | <b>159.1%</b> |
| a) accrued income  | 587,219            | 1,491,054          | 253.9%        |
| b) deferred costs and expenditures   | 910,429            | 892,433            | 98.0%         |
| c) deferred expenditures   |                    |                    |               |
| <b>TOTAL ASSETS</b>  | <b>310,149,456</b> | <b>416,196,439</b> | <b>134.2%</b> |
| of which: CURRENT ASSETS   |                    |                    |               |
| (1+2a+3a+3ba+3c+4aa+4b+5aa+5ba+6a+6ba+11+12)                               | 27,688,128         | 62,493,779         | 225.7%        |
| INVESTED ASSETS  |                    |                    |               |
| (2b+3bb+4ab+5ab+5bb+6bb+7+8+9+10)  | 280,963,680        | 351,319,173        | 125.0%        |

## Források

| Megnevezés   | Adatok ezer Ft-ban |                    |               |
|--|--------------------|--------------------|---------------|
|  | 2003               | 2004               | Változás (%)  |
| <b>1. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek</b>                                   | <b>6 000 000</b>   | <b>8 989 330</b>   | <b>149,8%</b> |
| a) látraszóló  |                    |                    |               |
| b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség          | 6 000 000          | 8 989 330          | 149,8%        |
| ba) éven belüli lejáratú   | 6 000 000          | 8 989 330          | 149,8%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben   |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                             |                    |                    |               |
| - MNB-vel szemben  |                    |                    |               |
| bb) éven túli lejáratú   |                    |                    |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben   |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                             |                    |                    |               |
| - MNB-vel szemben  |                    |                    |               |
| c) befektetési szolgáltatásból   |                    |                    |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben   |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                             |                    |                    |               |
| <b>2. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek</b>   | <b>201 549</b>     | <b>258 015</b>     | <b>128,0%</b> |
| a) takarékbetétek  |                    |                    |               |
| aa) látraszóló   |                    |                    |               |
| ab) éven belüli lejáratú   |                    |                    |               |
| ac) éven túli lejáratú   |                    |                    |               |
| b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból                                      | 201 549            | 258 015            | 128,0%        |
| ba) látraszóló   | 201 549            | 258 015            | 128,0%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben   |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                             |                    |                    |               |
| bb) éven belüli lejáratú   |                    |                    |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben   |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                             |                    |                    |               |
| bc) éven túli lejáratú   |                    |                    |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben   |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                             |                    |                    |               |
| c) befektetési szolgáltatásból   |                    |                    |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben   |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                             |                    |                    |               |
| ca) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség               |                    |                    |               |
| cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség        |                    |                    |               |
| cc) befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó, ügyfelekkel szembeni kötelezettség |                    |                    |               |
| cd) elszámoló házzal szembeni kötelezettség  |                    |                    |               |
| ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség                              |                    |                    |               |
| <b>3. Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség</b>                        | <b>277 906 290</b> | <b>366 332 210</b> | <b>131,8%</b> |
| a) kibocsátott kötvények   | 277 906 290        | 366 332 210        | 131,8%        |
| aa) éven belüli lejáratú   | 200 000            | 7 866 000          | 3.933,0%      |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben   |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                             |                    |                    |               |
| ab) éven túli lejáratú   | 277 706 290        | 358 466 210        | 129,1%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben   |                    |                    |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                             |                    |                    |               |
| b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                           |                    |                    |               |
| ba) éven belüli lejáratú   |                    |                    |               |

## Liabilities

Data in '000 HUF

| Description of the item   | 2003               | 2004               | Change (%)    |
|---|--------------------|--------------------|---------------|
| <b>1. Liabilities to credit institutions</b>                              | <b>6,000,000</b>   | <b>8,989,330</b>   | <b>149.8%</b> |
| a) sight  |                    |                    |               |
| b) accounts payable for a definite term, deriving from financial services | 6,000,000          | 8,989,330          | 149.8%        |
| ba) short term  | 6,000,000          | 8,989,330          | 149.8%        |
| of which: - from associated enterprises                                   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                            |                    |                    |               |
| - from NBH  |                    |                    |               |
| bb) long term   |                    |                    |               |
| of which: - from associated enterprises                                   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                            |                    |                    |               |
| - from NBH  |                    |                    |               |
| c) from investment services   |                    |                    |               |
| of which: - from associated enterprises                                   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                            |                    |                    |               |
| <b>2. Liabilities to customers</b>  | <b>201,549</b>     | <b>258,015</b>     | <b>128.0%</b> |
| a) savings deposits   |                    |                    |               |
| aa) sight   |                    |                    |               |
| ab) short term  |                    |                    |               |
| ac) long term   |                    |                    |               |
| b) other liabilities from financial services                              | 201,549            | 258,015            | 128.0%        |
| ba) sight   | 201,549            | 258,015            | 128.0%        |
| of which: - from associated enterprises                                   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                            |                    |                    |               |
| bb) short term  |                    |                    |               |
| of which: - from associated enterprises                                   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                            |                    |                    |               |
| bc) long term   |                    |                    |               |
| of which: - from associated enterprises                                   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                            |                    |                    |               |
| c) from investment services   |                    |                    |               |
| of which: - from associated enterprises                                   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                            |                    |                    |               |
| ca) liabilities from stock market investment services                     |                    |                    |               |
| cb) liabilities from OTC market investment services                       |                    |                    |               |
| cc) liabilities deriving from investment services                         |                    |                    |               |
| cd) liabilities to clearing houses  |                    |                    |               |
| ce) liabilities from other investment services                            |                    |                    |               |
| <b>3. Liabilities from securities issued</b>                              | <b>277,906,290</b> | <b>366,332,210</b> | <b>131.8%</b> |
| a) bonds issued   | 277,906,290        | 366,332,210        | 131.8%        |
| aa) short term  | 200,000            | 7,866,000          | 3,933.0%      |
| of which: - from associated enterprises                                   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                            |                    |                    |               |
| ab) long term   | 277,706,290        | 358,466,210        | 129.1%        |
| of which: - from associated enterprises                                   |                    |                    |               |
| - from enterprises with participating interest                            |                    |                    |               |
| b) other debt securities issued   |                    |                    |               |
| ba) short term  |                    |                    |               |
| of which: - from associated enterprises                                   |                    |                    |               |

|   |                   |                   |                  |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                   |                   |                  |
| bb) éven túli lejáratú<br>Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                   |                   |                  |
| c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de az Épt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok  |                   |                   |                  |
| ca) éven belüli lejáratú<br>Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                   |                   |                  |
| cb) éven túli lejáratú<br>Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                   |                   |                  |
| <b>4. Egyéb kötelezettségek</b>   | <b>1 186 959</b>  | <b>1 966 624</b>  | <b>165,7%</b>    |
| a) éven belüli lejáratú<br>Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben<br>- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása | 1 186 959         | 1 966 624         | 165,7%           |
| b) éven túli lejáratú<br>Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben   |                   |                   |                  |
| c) konszolidációból adódó (számított) társasági adókötelezettségek  |                   |                   |                  |
| <b>5. Passzív időbeli elhatárolások</b>   | <b>13 324 027</b> | <b>20 974 069</b> | <b>157,4%</b>    |
| a) bevételek passzív időbeli elhatárolása   | 1 830 416         | 2 434 049         | 133,0%           |
| b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása   | 11 493 611        | 18 540 020        | 161,3%           |
| c) halasztott bevételek   |                   |                   |                  |
| <b>6. Céltartalékok</b>   | <b>2 034</b>      | <b>331 470</b>    | <b>16.296,5%</b> |
| a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre   |                   |                   |                  |
| b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre   | 2 034             | 3 233             | 158,9%           |
| c) általános kockázati céltartalék  |                   | 328 237           |                  |
| d) egyéb céltartalék  |                   |                   |                  |
| <b>7. Hátrasorolt kötelezettségek</b>   |                   |                   |                  |
| a) alárendelt kölcsöntőke<br>Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben   |                   |                   |                  |
| aa) tőkekonzolidációs különbözet<br>- leányvállalatból, közös vezetésű vállalkozásból   |                   |                   |                  |
| b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása   |                   |                   |                  |
| c) egyéb hátrasorolt kötelezettség<br>Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben<br>- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  |                   |                   |                  |
| <b>8. Jegyzett tőke</b>   | <b>6 600 001</b>  | <b>6 600 001</b>  | <b>100,0%</b>    |
| Ebből: - visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken   |                   |                   |                  |
| <b>9. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)</b>   |                   |                   |                  |
| <b>10. Tőketartalék</b>   | <b>1 145 594</b>  | <b>1 145 594</b>  | <b>100,0%</b>    |
| a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (ázsíó)  | 1 145 594         | 1 145 594         | 100,0%           |
| b) egyéb  |                   |                   |                  |

|   |                   |                   |                  |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| - from enterprises with participating interest  |                   |                   |                  |
| bb) long term   |                   |                   |                  |
| of which: - from associated enterprises   |                   |                   |                  |
| - from enterprises with participating interest  |                   |                   |                  |
| c) debt instruments treated as securities from an accounting aspect but not classified as securities under the Securities Act |                   |                   |                  |
| ca) short term  |                   |                   |                  |
| of which: - from associated enterprises   |                   |                   |                  |
| - from enterprises with participating interest  |                   |                   |                  |
| cb) long term   |                   |                   |                  |
| of which: - from associated enterprises   |                   |                   |                  |
| - from enterprises with participating interest  |                   |                   |                  |
| <b>4. Other liabilities</b>   | <b>1,186,959</b>  | <b>1,966,624</b>  | <b>165.7%</b>    |
| a) short term   | 1,186,959         | 1,966,624         | 165.7%           |
| of which: - from associated enterprises   |                   |                   |                  |
| - from enterprises with participating interest  |                   |                   |                  |
| - for credit institutions operating as cooperatives, other contribution of members  |                   |                   |                  |
| b) long term  |                   |                   |                  |
| of which: - from associated enterprises   |                   |                   |                  |
| - from enterprises with participating interest  |                   |                   |                  |
| c) tax liabilities originating from consolidation   |                   |                   |                  |
| <b>5. Accrued expenditures and deferred income</b>  | <b>13,324,027</b> | <b>20,974,069</b> | <b>157.4%</b>    |
| a) passive accrual of income  | 1,830,416         | 2,434,049         | 133.0%           |
| b) accrued costs and expenditures   | 11,493,611        | 18,540,020        | 161.3%           |
| c) deferred income  |                   |                   |                  |
| <b>6. Provisions</b>  | <b>2,034</b>      | <b>331,470</b>    | <b>16,296.5%</b> |
| a) provision for pension and severance payment  |                   |                   |                  |
| b) risk reserve for pending and certain future liabilities  | 2,034             | 3,233             | 158.9%           |
| c) general risk reserve   |                   | 328,237           |                  |
| d) other reserves   |                   |                   |                  |
| <b>7. Subordinated obligations</b>  |                   |                   |                  |
| a) subordinated loan capital  |                   |                   |                  |
| of which: - from associated enterprises   |                   |                   |                  |
| - from enterprises with participating interest  |                   |                   |                  |
| aa) capital consolidation difference  |                   |                   |                  |
| - from subsidiary, jointly managed enterprise   |                   |                   |                  |
| b) for credit institutions operating as cooperatives, other property contribution of members                                  |                   |                   |                  |
| c) other subordinated liabilities   |                   |                   |                  |
| of which: - from associated enterprises   |                   |                   |                  |
| - from enterprises with participating interest  |                   |                   |                  |
| <b>8. Subscribed capital</b>  | <b>6,600,001</b>  | <b>6,600,001</b>  | <b>100.0%</b>    |
| of which: - repurchased ownership share at face value   |                   |                   |                  |
| <b>9. Subscribed and not yet paid-up capital (-)</b>  |                   |                   |                  |
| <b>10. Capital reserve</b>  | <b>1,145,594</b>  | <b>1,145,594</b>  | <b>100.0%</b>    |
| a) the outstanding balance between the face value of the participation and its placement value (premium)                      | 1,145,594         | 1,145,594         | 100.0%           |
| b) other  |                   |                   |                  |

|  |                    |                    |               |
|--|--------------------|--------------------|---------------|
| 11. Általános tartalék   | 446 109            | 1 157 536          | 259,5%        |
| 12. Eredménytartalék (±)   | 382 853            | 3 354 981          | 876,3%        |
| 13. Lekötött tartalék  |                    |                    |               |
| 14. Értékelési tartalék  |                    |                    |               |
| 15. Mérleg szerinti eredmény (±)   | 2 962 725          | 5 104 697          | 172,3%        |
| 16. Leányvállalat és közös vezetőségű vállalkozás saját tőke változása (±) | -8 685             | -18 088            | 208,3%        |
| 17. Konszolidáció miatti változások (±)                                    |                    |                    |               |
| - adósságkonszolidálás különbözetéből                                      |                    |                    |               |
| - közbenső eredmény különbözetéből   |                    |                    |               |
| 18. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése                             |                    |                    |               |
| <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>   | <b>310 149 456</b> | <b>416 196 439</b> | <b>134,2%</b> |
| Ebből: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                                    | 7 588 508          | 19 079 969         | 251,4%        |
| - HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK  | 277 706 290        | 358 466 210        | 129,1%        |
| - SAJÁT TŐKE   | 11 528 597         | 17 344 721         | 150,4%        |

#### Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. MSzSz szerinti konszolidált eredménykimutatása

| Megnevezés  | Adatok ezer Ft-ban |                   |               |
|---|--------------------|-------------------|---------------|
|   | 2003               | 2004              | Változás (%)  |
| <b>1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek</b>  | <b>26 006 866</b>  | <b>46 877 083</b> | <b>180,2%</b> |
| a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek | 215 371            | 347 822           | 161,5%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozástól  |                    |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól  |                    |                   |               |
| b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek   | 25 791 495         | 46 529 261        | 180,4%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozástól  |                    |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól  |                    |                   |               |
| <b>2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások</b>   | <b>16 313 362</b>  | <b>31 926 520</b> | <b>195,7%</b> |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak  |                    |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak  |                    |                   |               |
| <b>KAMATKÜLÖNBÖZET (1-2)</b>  | <b>9 693 504</b>   | <b>14 950 563</b> | <b>154,2%</b> |
| <b>3. Bevételek értékpapírból</b>   | <b>1</b>           |                   |               |
| a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)                 |                    |                   |               |
| b) bevételek társult vállalkozásban való részesedésekből (osztalék, részesedés)                   |                    |                   |               |
| c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)   | 1                  |                   |               |
| <b>4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek</b>  | <b>2 170 982</b>   | <b>1 455 932</b>  | <b>67,1%</b>  |
| a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből   | 2 170 982          | 1 455 932         | 67,1%         |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozástól  |                    |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól  |                    |                   |               |
| b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)          |                    |                   |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozástól  |                    |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól  |                    |                   |               |
| <b>5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások</b>  | <b>1 471 921</b>   | <b>603 244</b>    | <b>41,0%</b>  |
| a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból  | 799 898            | 396 984           | 49,6%         |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak  |                    |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak  |                    |                   |               |
| b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési                               |                    |                   |               |

|  |                    |                    |               |
|--|--------------------|--------------------|---------------|
| 11. General reserve  | 446,109            | 1,157,536          | 259.5%        |
| 12. Profit reserve (±)   | 382,853            | 3,354,981          | 876.3%        |
| 13. Fixed reserve  |                    |                    |               |
| 14. Valuation reserve  |                    |                    |               |
| 15. Profit as per balance sheet (±)  | 2,962,725          | 5,104,697          | 172.3%        |
| 16. Changes of equity of subsidiaries and enterprises under joint management (±) | (8,685)            | (18,088)           | 208.3%        |
| 17. Changes through consolidation (±)  |                    |                    |               |
| - from debt consolidation difference   |                    |                    |               |
| - from interim profit difference   |                    |                    |               |
| 18. Participation of external members (other owners)                             |                    |                    |               |
| <b>TOTAL LIABILITIES</b>   | <b>310,149,456</b> | <b>416,196,439</b> | <b>134.2%</b> |
| of which: - SHORT TERM LIABILITIES   | 7,588,508          | 19,079,969         | 251.4%        |
| - LONG TERM LIABILITIES  | 277,706,290        | 358,466,210        | 129.1%        |
| - SHAREHOLDER'S EQUITY   | 11,528,597         | 17,344,721         | 150.4%        |

### Consolidated Profit and Loss Statements of FHB Land Credit and Mortgage Bank Co.

*Data in '000 HUF*

| Description of the item  | 2003              | 2004              | Change (%)    |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| <b>1. Interest and interest type revenues received</b>   | <b>26,006,866</b> | <b>46,877,083</b> | <b>180.2%</b> |
| a) interest received due on fixed interest debenture securities                                      | 215,371           | 347,822           | 161.5%        |
| of which: - from associated enterprises  |                   |                   |               |
| - from enterprises with participating interest   |                   |                   |               |
| b) other interest and interest type revenues received  | 25,791,495        | 46,529,261        | 180.4%        |
| of which: - from associated enterprises  |                   |                   |               |
| - from enterprises with participating interest   |                   |                   |               |
| <b>2. Interest paid and interest type payments:</b>  | <b>16,313,362</b> | <b>31,926,520</b> | <b>195.7%</b> |
| of which: - from associated enterprises  |                   |                   |               |
| - from enterprises with participating interest   |                   |                   |               |
| <b>INTEREST DIFFERENCE (1-2)</b>   | <b>9,693,504</b>  | <b>14,950,563</b> | <b>154.2%</b> |
| <b>3. Revenues from securities</b>   | <b>1</b>          |                   |               |
| a) revenues from shares and participations for trading (dividend, participation)                     |                   |                   |               |
| b) revenues from participations in associated enterprises (dividend, profit sharing)                 |                   |                   |               |
| c) revenues from other participations (dividend, profit sharing)                                     | 1                 |                   |               |
| <b>4. Commission and fee revenues received (due)</b>   | <b>2,170,982</b>  | <b>1,455,932</b>  | <b>67.1%</b>  |
| a) revenues from other financial services  | 2,170,982         | 1,455,932         | 67.1%         |
| of which: - from associated enterprises  |                   |                   |               |
| - from enterprises with participating interest   |                   |                   |               |
| b) from revenues of investment services (with the exception of revenues from trading activity)       |                   |                   |               |
| of which: - from associated enterprises  |                   |                   |               |
| - from enterprises with participating interest   |                   |                   |               |
| <b>5. Commission and fees paid payable</b>   | <b>1,471,921</b>  | <b>603,244</b>    | <b>41.0%</b>  |
| a) from expenditures of other financial services   | 799,898           | 396,984           | 49.6%         |
| of which: - from associated enterprises  |                   |                   |               |
| - from enterprises with participating interest   |                   |                   |               |
| b) from expenditures of investment services (with the exception of expenditures of trading activity) | 672,023           | 206,260           | 30.7%         |

|   |                  |                   |               |
|---|------------------|-------------------|---------------|
| tevékenység ráfordításait)  | 672 023          | 206 260           | 30,7%         |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak  |                  |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak  |                  |                   |               |
| <b>6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye (6.a - 6.b + 6.c - 6.d)</b>                      | <b>674 790</b>   | <b>-1 036 493</b> |               |
| a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből   | 813 508          | 1 091 729         | 134,2%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozástól  |                  |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól  |                  |                   |               |
| b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból  | 124 336          | 2 128 456         | 1.711,9%      |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak  |                  |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak  |                  |                   |               |
| c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)               |                  | 234               |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozástól  |                  |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól  |                  |                   |               |
| - forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszairása                                |                  |                   |               |
| d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)         | 14 382           |                   |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak  |                  |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak  |                  |                   |               |
| - forgatási célú értékpapírok értékvesztése   |                  |                   |               |
| <b>7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből</b>   | <b>205 217</b>   | <b>139 054</b>    | <b>67,8%</b>  |
| a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei                                     | 8 821            | 6 152             | 69,7%         |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozástól  |                  |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól  |                  |                   |               |
| b) egyéb bevételek  | 196 396          | 132 902           | 67,7%         |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozástól  |                  |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól  |                  |                   |               |
| - készletek értékvesztésének visszairása  |                  |                   |               |
| ba) adóssághozzájárulás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet    |                  |                   |               |
| <b>8. Általános igazgatási költségek</b>  | <b>5 332 321</b> | <b>4 899 492</b>  | <b>91,9%</b>  |
| a) személyi jellegű ráfordítások  | 2 392 922        | 2 398 964         | 100,3%        |
| aa) bérköltség  | 1 352 096        | 1 575 193         | 116,5%        |
| ab) személyi jellegű egyéb kifizetések  | 329 630          | 245 064           | 74,3%         |
| Ebből: - társadalombiztosítási költségek  | 98 310           | 103 485           | 105,3%        |
| - nyugdíjjal kapcsolatos költségek  | 89 286           | 94 573            | 105,9%        |
| ac) bérjárulékok  | 711 196          | 578 707           | 81,4%         |
| Ebből: - társadalombiztosítási költségek  | 628 513          | 496 767           | 79,0%         |
| - nyugdíjjal kapcsolatos költségek  | 378 483          | 297 651           | 78,6%         |
| b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)                                 | 2 939 399        | 2 500 528         | 85,1%         |
| <b>9. Értékcsökkenési leírás</b>  | <b>388 199</b>   | <b>303 866</b>    | <b>78,3%</b>  |
| <b>10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből</b>                                       | <b>573 717</b>   | <b>762 464</b>    | <b>132,9%</b> |
| a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai                                  |                  |                   |               |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak  |                  |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak  |                  |                   |               |
| b) egyéb ráfordítások   | 573 717          | 762 464           | 132,9%        |
| Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak  |                  |                   |               |
| - egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak  |                  |                   |               |
| - készletek értékvesztése   |                  |                   |               |
| ba) adóssághozzájárulás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet |                  |                   |               |



|   |                  |                    |               |
|---|------------------|--------------------|---------------|
| of which: - from associated enterprises   |                  |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                  |                    |               |
| <b>6. Profit on financial transactions (6.a - 6.b + 6.c - 6.d)</b>                    | <b>674,790</b>   | <b>(1,036,493)</b> |               |
| a) from revenues of other financial services  | 813,508          | 1,091,729          | 134.2%        |
| of which: - from associated enterprises   |                  |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                  |                    |               |
| b) from expenditures of other financial services                                      | 124,336          | 2,128,456          | 1,711.9%      |
| of which: - from associated enterprises   |                  |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                  |                    |               |
| c) from the revenues of investment service (revenue of trading activity)              |                  | 234                |               |
| of which: - from associated enterprises   |                  |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                  |                    |               |
| - reversal of impairment on securities for trading                                    |                  |                    |               |
| d) from the expenditures of investment services (expenditure of commercial activity)  | 14,382           |                    |               |
| of which: - from associated enterprises   |                  |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                  |                    |               |
| - impairment on securities for trading  |                  |                    |               |
| <b>7. Other revenues from business activities</b>                                     | <b>205,217</b>   | <b>139,054</b>     | <b>67.8%</b>  |
| a) revenues from non-financial and investment services                                | 8,821            | 6,152              | 69.7%         |
| of which: - from associated enterprises   |                  |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                  |                    |               |
| b) other revenues   | 196,396          | 132,902            | 67.7%         |
| of which: - from associated enterprises   |                  |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                  |                    |               |
| - reversal of impairment on inventories   |                  |                    |               |
| ba) Consolidation difference resulting from debt consolidation, increasing the profit |                  |                    |               |
| <b>8. General administrative costs</b>  | <b>5,332,321</b> | <b>4,899,492</b>   | <b>91.9%</b>  |
| a) personnel expenses   | 2,392,922        | 2,398,964          | 100.3%        |
| aa) wage cost   | 1,352,096        | 1,575,193          | 116.5%        |
| ab) other personal type disbursements   | 329,630          | 245,064            | 74.3%         |
| Including: - social security costs  | 98,310           | 103,485            | 105.3%        |
| - costs associated with pension   | 89,286           | 94,573             | 105.9%        |
| ac) contribution after wages  | 711,196          | 578,707            | 81.4%         |
| Including: - social security costs  | 628,513          | 496,767            | 79.0%         |
| - costs associated with pension   | 378,483          | 297,651            | 78.6%         |
| b) other administrative costs (material type costs)                                   | 2,939,399        | 2,500,528          | 85.1%         |
| <b>9. Depreciation and amortization</b>   | <b>388,199</b>   | <b>303,866</b>     | <b>78.3%</b>  |
| <b>10. Other expenditures from business activities</b>                                | <b>573,717</b>   | <b>762,464</b>     | <b>132.9%</b> |
| a) expenditures on non-financial and investment services                              |                  |                    |               |
| of which: - from associated enterprises   |                  |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                  |                    |               |
| b) other expenditures   | 573,717          | 762,464            | 132.9%        |
| of which: - from associated enterprises   |                  |                    |               |
| - from enterprises with participating interest  |                  |                    |               |
| - impairment on inventories   |                  |                    |               |
| ba) consolidation difference from debt consolidation, decreasing the profit           |                  |                    |               |

|  |                  |                  |                 |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| <b>11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre</b>  | <b>185 943</b>   | <b>629 425</b>   | <b>338,5%</b>   |
| a) értékvesztés követelések után   | 184 190          | 295 592          | 160,5%          |
| b) kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre   | 1 753            | 333 833          | 19.043,5%       |
| <b>12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre</b>   | <b>160 200</b>   | <b>170 441</b>   | <b>106,4%</b>   |
| a) értékvesztés visszairása követelések után   | 158 546          | 166 044          | 104,7%          |
| b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre  | 1 654            | 4 397            | 265,8%          |
| <b>13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után</b>            |                  |                  |                 |
| <b>14. Értékvesztés visszairása a befektetés célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után</b> | <b>7</b>         | <b>17</b>        | <b>242,9%</b>   |
| <b>15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>   | <b>4 952 600</b> | <b>8 481 023</b> | <b>171,2%</b>   |
| Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE  | 4 943 779        | 8 474 871        | 171,4%          |
| - NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE   | 8 821            | 6 152            | 69,7%           |
| 16. Rendkívüli bevételek   |                  |                  |                 |
| 17. Rendkívüli ráfordítások  | 6 075            | 102 982          | 1.695,2%        |
| <b>18. Rendkívüli eredmény</b>   | <b>-6 075</b>    | <b>-102 982</b>  | <b>1.695,2%</b> |
| <b>19. Adózás előtti eredmény</b>  | <b>4 946 525</b> | <b>8 378 041</b> | <b>169,4%</b>   |
| 20. Adófizetési kötelezettség  | 920 230          | 1 241 917        | 135,0%          |
| a) konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet  |                  |                  |                 |
| <b>21. Adózott eredmény</b>  | <b>4 026 295</b> | <b>7 136 124</b> | <b>177,2%</b>   |
| 22. Általános tartalék képzés, felhasználása (±)   | 403 570          | 711 427          | 176,3%          |
| 23. Jóváhagyott osztalék és részesedés   | 660 000          | 1 320 000        | 200,0%          |
| <b>24. Mérleg szerinti eredmény</b>  | <b>2 962 725</b> | <b>5 104 697</b> | <b>172,3%</b>   |

|  |                  |                  |                 |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| <b>11. Value loss on receivables and risk provision from pending and certain (future) liabilities</b>  | <b>185,943</b>   | <b>629,425</b>   | <b>338.5%</b>   |
| a) value loss on receivables   | 184,190          | 295,592          | 160.5%          |
| b) risk reserve for pending and certain (future) liabilities   | 1,753            | 333,833          | 19,043.5%       |
| <b>12. Reversal of value loss on receivables and risk provision</b>  | <b>160,200</b>   | <b>170,441</b>   | <b>106.4%</b>   |
| a) reversal of value loss on receivables   | 158,546          | 166,044          | 104.7%          |
| b) utilization of risk reserve for pending and certain (future) liabilities  | 1,654            | 4,397            | 265.8%          |
| <b>13. Value loss on debt securities held as investments, shares and participations in affiliated and other associated enterprises</b>             |                  |                  |                 |
| <b>14. Reversal of value loss on debt securities held as investments, shares and participations in affiliated and other associated enterprises</b> | <b>7</b>         | <b>17</b>        | <b>242.9%</b>   |
| <b>15. OPERATING (BUSINESS) PROFIT</b>   | <b>4,952,600</b> | <b>8,481,023</b> | <b>171.2%</b>   |
| Including: - PROFIT FROM FINANCIAL AND INVESTMENT SERVICES<br>(1-2+3+4-5±6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14)   | 4,943,779        | 8,474,871        | 171.4%          |
| - PROFIT FROM NON-FINANCIAL AND INVESTMENT SERVICES<br>(7.a-10.a)  | 8,821            | 6,152            | 69.7%           |
| 16. Extraordinary revenues   |                  |                  |                 |
| 17. Extraordinary expenditures   | 6,075            | 102,982          | 1,695.2%        |
| <b>18. Extraordinary profit ( 16 - 17 )</b>  | <b>(6,075)</b>   | <b>(102,982)</b> | <b>1,695.2%</b> |
| <b>19. Pre-tax profit ( ± 15± 18 )</b>   | <b>4,946,525</b> | <b>8,378,041</b> | <b>169.4%</b>   |
| 20. Tax liability  | 920,230          | 1,241,917        | 135.0%          |
| a) outstanding balance of corporation tax deriving (calculated) from consolidation   |                  |                  |                 |
| <b>21. Profit after taxes (± 19 -20)</b>   | <b>4,026,295</b> | <b>7,136,124</b> | <b>177.2%</b>   |
| 22. General reserve and its involvement  | 403,570          | 711,427          | 176.3%          |
| 23. Approved dividend and profit sharing   | 660,000          | 1,320,000        | 200.0%          |
| <b>24. Profit on balance sheet (± 21 ± 22 - 23)</b>  | <b>2,962,725</b> | <b>5,104,697</b> | <b>172.3%</b>   |

## Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. MSzSz szerinti cash-flow kimutatása

Adatok ezer Ft-ban

| Sor szám | Megnevezés   | 2003             | 2004             |
|----------|--|------------------|------------------|
| 01.      | Kamatbevételek   | 26 006 866       | 46 872 909       |
| 02.      | + Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei  | 2 984 490        | 2 547 661        |
| 03.      | + Egyéb bevételek (ct. felhasználás és ct. többlet visszavezetés nélkül)           | 196 396          | 132 853          |
| 04.      | + Befektetési szolgáltatások bevételei   |                  | 234              |
| 05.      | + Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei                               | 8 821            | 35 107           |
| 06.      | + Osztalékbevételek  | 1                | 0                |
| 07.      | + Rendkívüli bevétel   |                  | 0                |
| 08.      | - Kamatráfordítások  | -16 313 362      | -31 926 520      |
| 09.      | - Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai   | -924 234         | -2 718 979       |
| 10.      | - Egyéb ráfordítások (ct. képzés kivételével)                                      | -606 927         | -1 608 147       |
| 11.      | - Befektetési szolgáltatások ráfordításai  | -686 405         | -206 260         |
| 12.      | - Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai                            |                  |                  |
| 13.      | - Pénzügyi és befektetési szolgáltatás költségei                                   | -5 332 321       | -4 757 561       |
| 14.      | - Rendkívüli ráfordítások (tárgyévi adófizetési. köt. nélkül)                      | -6 075           | -102 982         |
| 15.      | - Tárgyévi adófizetési. kötelezettség  | -920 230         | -1 241 917       |
| 16.      | - Kifizetett osztalék  | -660 000         | 1 320 000        |
| 17.      | <b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)</b>  | <b>3 747 020</b> | <b>5 706 398</b> |
| 18.      | ± Kötelezettség állományváltozása  | 179 466 710      | 92 248 897       |
| 19.      | ± Követelés állományváltozása  | -193 625 680     | -104 425 157     |
| 20.      | ± Készlet állományváltozása  | 81 447           | 8 029            |
| 21.      | ± Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása                   | -1 000 744       | -317 820         |
| 22.      | ± Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása                                  | 30               | 20               |
| 23.      | ± Beruházások (előleg is) állományváltozása  | 58 726           | -29 943          |
| 24.      | ± Immateriális javak állományváltozása   | -76 737          | 373 965          |
| 25.      | ± Tárgyi eszközök (kiv. beruházások) állományváltozása                             | -160 638         | -191 254         |
| 26.      | ± Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása                                    | -241 498         | -885 809         |
| 27.      | ± Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása                                  | 9 259 180        | 7 658 128        |
| 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.      | <b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS (17.-29. sorok)</b>   | <b>7 820</b>     | <b>145 454</b>   |
|          | ebből:- készpénz (forint- és valutapénztár) állományváltozása                      | 928              | 472              |
|          | - számlapénz állományváltozása (elszámolási és egyéb látra szóló betét az MNB-nél) | 6 892            | 144 982          |

## Cash-flow Statement of FHB Land Credit and Mortgage Bank Co.

Data in '000 HUF

| No. | Description of the item   | 31 December 2003 | 31 December 2004 |
|-----|---|------------------|------------------|
| 01. | Interest received   | 26,006,866       | 46,872,909       |
| 02. | + Income from other financial services  | 2,984,490        | 2,547,661        |
| 03. | + Other incomes<br>(without use of provision and writing back of surplus provision)               | 196,396          | 132,853          |
| 04. | + Income from investment services   |                  | 234              |
| 05. | + Income from services other than financial or investment ones                                    | 8,821            | 35,107           |
| 06. | + Dividend received   | 1                | 0                |
| 07. | + Extraordinary income  |                  | 0                |
| 08. | - Interest paid   | (16,313,362)     | (31,926,520)     |
| 09. | - Expense on other financial services   | (924,234)        | (2,718,979)      |
| 10. | - Other expenses (without creation of provision)  | (606,927)        | (1,608,147)      |
| 11. | - Expenses on investment services   | (686,405)        | (206,260)        |
| 12. | - Expenses on services other than financial and investment ones                                   |                  |                  |
| 13. | - Costs on financial and investment services  | (5,332,321)      | (4,757,561)      |
| 14. | - Extraordinary expenses (without tax payable in the subject year)                                | (6,075)          | (102,982)        |
| 15. | - Tax payable in the subject year   | (920,230)        | (1,241,917)      |
| 16. | - Dividend paid   | (660,000)        | 1,320,000        |
| 17. | <b>Operating cash flow (lines 01-16)</b>  | <b>3,747,020</b> | <b>5,706,398</b> |
| 18. | ± Changes in portfolio of accounts payable  | 179,466,710      | 92,248,897       |
| 19. | ± Changes in portfolio of accounts receivable   | (193,625,680)    | (104,425,157)    |
| 20. | ± Changes in portfolio of inventories   | 81,447           | 8,029            |
| 21. | ± Changes in portfolio of securities indicated as current assets                                  | (1,000,744)      | (317,820)        |
| 22. | ± Changes in portfolio of financial investments   | 30               | 20               |
| 23. | ± Changes in portfolio of investments (including advances)  | 58,726           | (29,943)         |
| 24. | ± Changes in portfolio of intangible assets   | (76,737)         | 373,965          |
| 25. | ± Changes in portfolio of tangible assets (without investments)                                   | (160,638)        | (191,254)        |
| 26. | ± Changes in portfolio of accruals  | (241,498)        | (885,809)        |
| 27. | ± Changes in portfolio of deferrals   | 9,259,180        | 7,658,128        |
| 28. | + Issue of shares at selling price  | 2,500,004        |                  |
| 29. | + Funds received without return according to relevant rules of law                                |                  |                  |
| 30. | + Funds handed over without compensation according to relevant rules of law                       |                  |                  |
| 31. | - Nominal value of withdrawn own shares or property bonds   |                  |                  |
| 32. | <b>NET CASH FLOW (lines 17-29)</b>  | <b>7,820</b>     | <b>145,454</b>   |
|     | Out of which: - changes in cash (both HUF and foreign exchange)                                   | 928              | 472              |
|     | - changes in bank money<br>(accounting and other sight deposits with<br>National Bank of Hungary) | 6,892            | 144,982          |

## Igazgatóság és vezető tisztségviselők

### Igazgatóság

**Dr. Vági Márton**  
*elnök*

**Gyuris Dániel**  
*vezérigazgató*  
FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.

**Harmati László**  
*vezérigazgató-helyettes*  
FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.

**Dr. Szedlacskó Zoltán**  
Terták Ádám  
Karvalits Ferenc  
Dr. Csányi Gábor  
Dr. Czok Gyula

### Felügyelő Bizottság

**Somfai Róbert**  
*elnök*

**Dr. Borsányi Gábor**  
Heim Péter  
Molnár Kata Orsolya  
Dr. Salamon Károly  
Baranyi Éva  
Winkler Ágnes  
Pablo Arnoldo Fritz Sepulveda  
Kék Mónika

### Könyvvizsgáló

Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.

### Vagyonellenőr

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló  
és Vezetési Tanácsadó Kft.

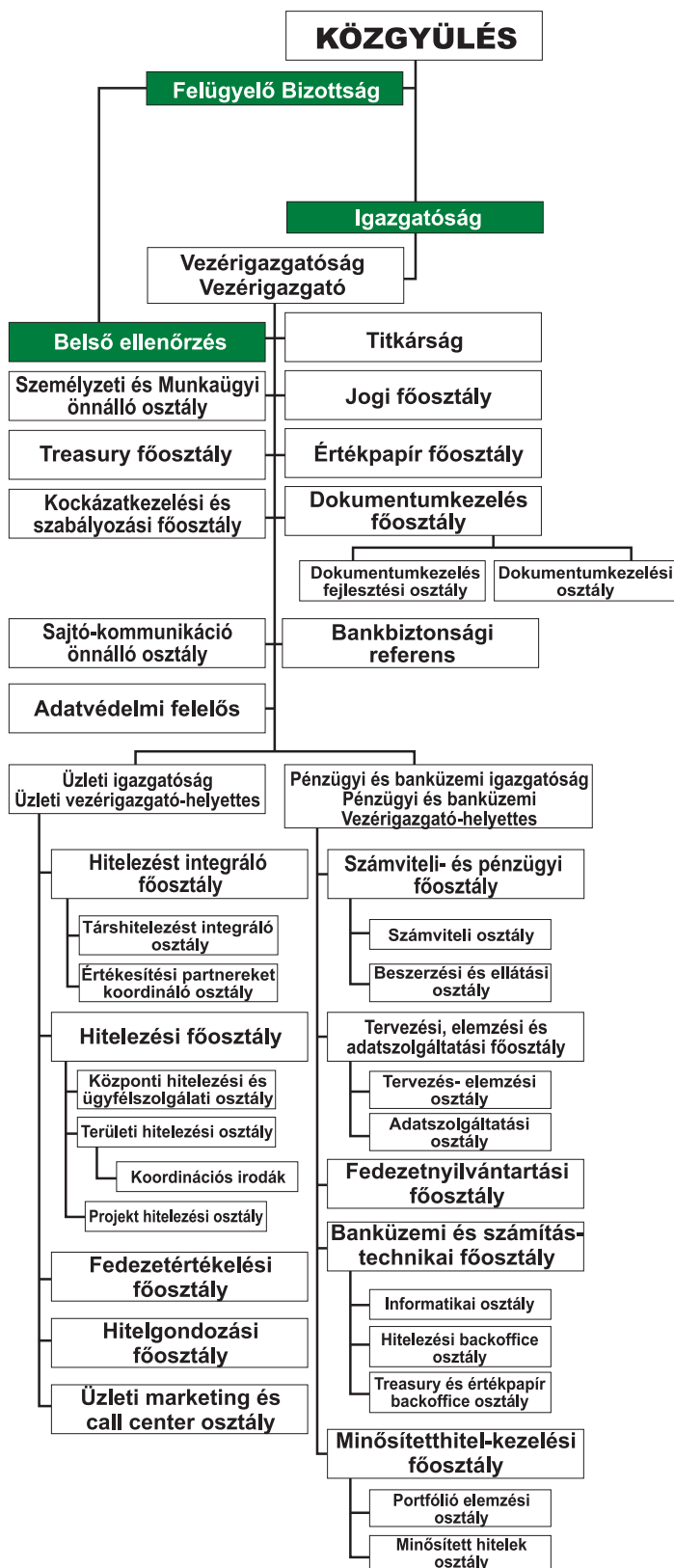
### Ügyvezetés

**Gyuris Dániel**  
*vezérigazgató*

**Harmati László**  
*vezérigazgató-helyettes*  
Üzleti Igazgatóság

**Siklós Jenő**  
*vezérigazgató-helyettes*  
Pénzügyi és banküzemi Igazgatóság

## Az FHB Rt. szervezeti egységei



## Board of Directors and Members of the Management

### Board of Directors

**Dr. Vági Márton**  
*Chairman*

**Dániel Gyuris**  
*Chief Executive Officer*  
FHB Land Credit and Mortgage Bank Co.

**László Harmati**  
*Deputy CEO*  
FHB Land Credit and Mortgage Bank Co.

**Dr. Zoltán Szedlacskó**  
**Ádám Terták**  
**Ferenc Karvalits**  
**Dr. Gábor Csányi**  
**Dr. Gyula Czok**

### Supervisory Board

**Somfai Róbert**  
*Chairman*

**Dr. Gábor Borsányi**  
**Péter Heim**  
**Kata Orsolya Molnár**  
**Dr. Károly Salamon**  
**Éva Baranyi**  
**Ágnes Winkler**  
**Pablo Arnoldo Fritz Sepulveda**  
**Mónika Kék**

### Auditor

Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.

### Asset Supervisor

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló és Vezetési Tanácsadó Kft.

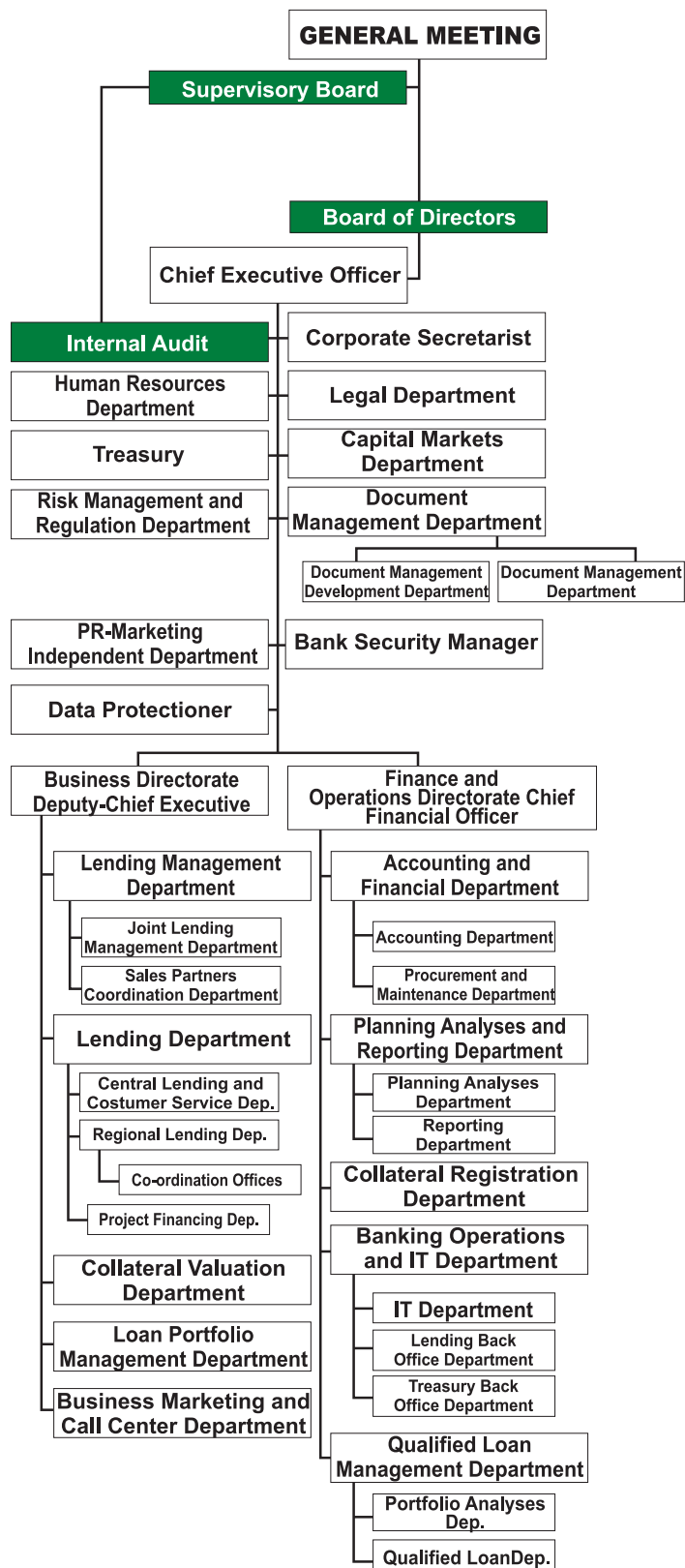
### Management

**Dániel Gyuris**  
*Chief Executive Officer*

**László Harmati**  
*Deputy CEO*  
Business Directorate

**Jeno Siklós**  
*Deputy CEO*  
Finance and Operations Directorate

## Organization structure of FHB



## Az FHB Rt. koordinációs irodái

**Budapest**  
1132 Budapest, Váci út 20.  
Telefon: (1) 452 3008, (1) 452 3012

**Debrecen**  
4026 Debrecen, Simonffy u. 1/c.  
Telefon: (52) 502 744

**Győr**  
9022 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 44.  
Telefon: (96) 516 560

**Kaposvár**  
7400 Kaposvár, Berzsényi u. 9.  
Telefon: (82) 529 240

**Kecskemét**  
6000 Kecskemét, Petőfi Sándor u. 1/a.  
Telefon: (76) 501 090

**Miskolc**  
3525 Miskolc, Szentpáli u. 11.  
Telefon: (46) 502 060

**Nyíregyháza**  
4400 Nyíregyháza, Dózsa György út 1-3.  
Telefon: (42) 501 720

**Pécs**  
7623 Pécs, Rákóczi út 30.  
Telefon: (72) 518 700

**Szeged**  
6720 Szeged, Tisza Lajos krt. 20.  
Telefon: (62) 553 300

**Székesfehérvár**  
8000 Székesfehérvár, Várkörút 10.  
Telefon: (22) 510 580

**Zalaegerszeg**  
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 29.  
Telefon: (92) 597 780

## Coordination offices of FHB

**Budapest**  
1132 Budapest, Váci út 20.  
Phone: (1) 452 3008, (1) 452 3012

**Debrecen**  
4026 Debrecen, Simonffy u. 1/c.  
Phone: (52) 502 744

**Győr**  
9022 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 44.  
Phone: (96) 516 560

**Kaposvár**  
7400 Kaposvár, Berzsényi u. 9.  
Phone: (82) 529 240

**Kecskemét**  
6000 Kecskemét, Petőfi Sándor u. 1/a.  
Phone: (76) 501 090

**Miskolc**  
3525 Miskolc, Szentpáli u. 11.  
Phone: (46) 502 060

**Nyíregyháza**  
4400 Nyíregyháza, Dózsa György út 1-3.  
Phone: (42) 501 720

**Pécs**  
7623 Pécs, Rákóczi út 30.  
Phone: (72) 518 700

**Szeged**  
6720 Szeged, Tisza Lajos krt. 20.  
Phone: (62) 553 300

**Székesfehérvár**  
8000 Székesfehérvár, Várkörút 10.  
Phone: (22) 510 580

**Zalaegerszeg**  
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 29.  
Phone: (92) 597 780





**Központ / Headquarters**

H - 1132 Budapest, Váci út 20.

H - 1908, Budapest

Telefon / Phone: (36 1) 452 9100 • Telefax: (36 1) 329 1004

e-mail: [fhb@fhb.hu](mailto:fhb@fhb.hu) • <http://www.fhb.hu>

Telefonos ügyfélszolgálat / Call Center: (06 40) 200 115