



**Az FHB Jelzálogbank Nyilvánosan  
Működő Részvénytársaság  
Tájékoztató 2008 negyedik  
negyedév eredményeiről**

**Budapest, 2009. február 12.**

## Az FHB Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság tájékoztatója a 2008. negyedik negyedév eredményeiről

Az FHB Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság tájékoztatója a 2008. IV. negyedév eredményeiről a Nemzetközi Beszámoló Készítési Szabványok (IFRS) előírásai szerint összeállított konszolidált mérleg és eredménykimutatás adatain alapul. A konszolidálási eljárás során bevonásra kerültek a FHB Szolgáltató Zrt., az FHB Kereskedelmi Bank Zrt., az FHB Ingatlan Zrt., valamint az FHB Életjáradék Ingatlanbefektető Zrt. üzleti adatai. A Bankcsoport tevékenységének elemzését a 2007. december 31-i auditált, a 2008. szeptember 30-i nem auditált, valamint a 2008. december 31-i nem auditált adatok alapján végezte el.

### I. Az elmúlt időszak tevékenységének és eseményeinek összefoglalója

A **2008. december 31-i adózás előtti eredmény meghaladja a 10,0 milliárd forintot**, amely 38,1%-kal magasabb a 2007. évi (7,3 milliárd Ft) adózás előtti eredményénél. A swap tranzakciók valós érték változása nélkül számított adózás előtti eredmény 2008-ban 10,2 milliárd forintot ért el, 2007-hez képest az eredmény 32,8%-kal magasabb.

Az **átlagos nettó kamatmarzs** – a jelzáloghitel-piacon tapasztalható verseny illetve a hitelállomány összetételének változása miatt – a 2007. december 31-i 2,84%-ról az elmúlt egy év alatt 31 bázisponttal 2,53%-ra szűkülte. Az elmúlt negyedévben a kamatmarzs szűkülése 8 bázispont volt.

A **konzolidált mérlegfőösszeg egy év alatt** 616,9 milliárd forintról **689,6 milliárd forintra, 11,8%-kal emelkedett.**

A Bankcsoport bankjáradék nélkül számolt **költséghatékonysági mutatója 51,6%-ra** javult az egy évvel ezelőtti (adóhatással korrigált) 56,4%-ról.

A **részvényesi vagyon 2008. december 31-i értéke, 25,8%-os éves növekedés** eredményeképpen meghaladta a **40,3 milliárd forintot.**

Az **adózott eredmény** 2008-ban 6,7 milliárd forint volt, mely az előző évhez képest 26,5%-kal magasabb.

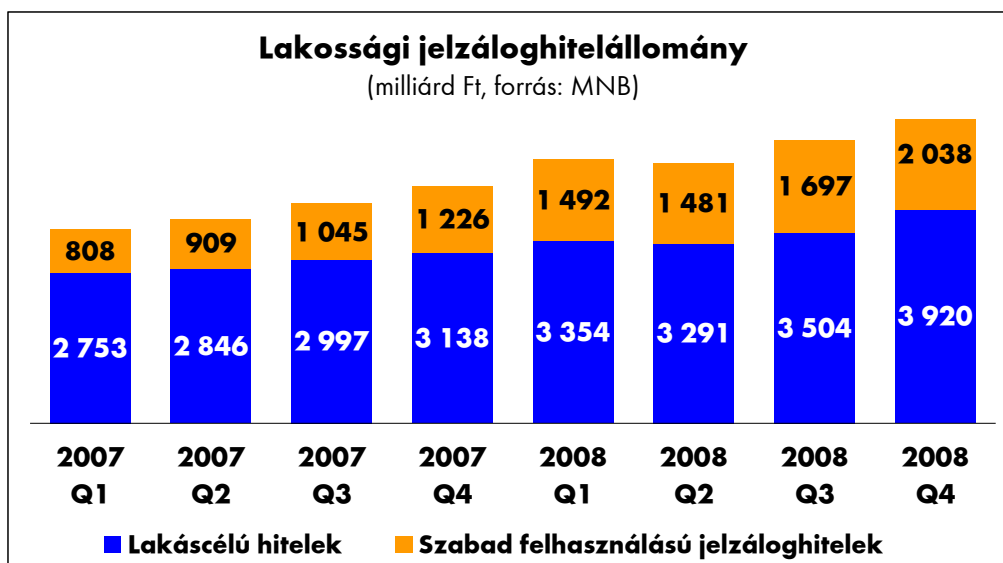
Az FHB Bankcsoport 2008. évi eredménye jelentősen meghaladta a tervezett szintet.

### Lakossági jelzáloghitel-piac

A Bankszektor hitelállományára a nemzetközi pénzügyi események gyakorolták a legnagyobb hatást. A pénz- és tőkepiaci problémák következtében a bankok szigorították hitelezési politikájukat, felfüggesztettek és megszüntettek egyes hitelkonstrukciókat (CHF hitelezés a bankok jelentős hányadánál kivezetésre került), amelynek eredményeként jelentősen csökkent a jelzáloghitel kiáramlás a negyedik negyedévben.

A lakossági jelzáloghitelek állománya 2008. december 31-én 5.958,6 milliárd forintot tett ki a Magyar Nemzeti Bank által közzétett adatok szerint. Ez az állomány – a devizaárfolyamok változásának köszönhetően az előző negyedév végi állományt 757,6 milliárd forinttal (14,6%-kal), míg az egy évvel ezelőtti állományt 1.594,6 milliárd forinttal (36,5%-kal) haladta meg. Ez az éves állománynövekedés mind tömegében, mind arányaiban jelentősen nagyobb intenzitású, mint a 2007 során mért 918,2 milliárd forintos emelkedés, amely 26,7%-os növekedést jelentett 2006. december végi értékhez képest. A devizaárfolyamok változásának hatását figyelmen kívül hagyva a lakossági jelzáloghitel-állomány (2008. december 31-i árfolyamon) 1.164 milliárd forinttal, 24,3%-kal növekedett az elmúlt év alatt, míg az előző negyedévhez képest a változás 207 milliárd forint (azaz 3,6%) növekmény.

Az éves állománynövekedés továbbra is a devizahitelek növekvő kihelyezési ütemének köszönhető, ugyanis a nem forintban kihelyezett hitelek állománya 1.735,6 milliárd forinttal bővült egy év alatt (2007. december 31.: 2.644,3 milliárd forint). Ugyanakkor, az erőteljes devizaárfolyam változások miatt a devizahitelek állománya 783,9 milliárd forinttal emelkedett 2008. szeptember végéhez képest. A forintalapú hitelek állománya mind az éves, mind a negyedéves időszakokra vetítve csökkent, 141 illetve 26 milliárd forinttal. A negyedik negyedév végén a 4.380 milliárd forintos, devizában fennálló jelzáloghitelek aránya a teljes lakossági jelzáloghitel portfólión belül 73,5%-ot tett ki, mellyel szemben a forintbitelek 1.578,7 milliárd forintos, folyamatosan csökkenő állománya állt. A növekedés intenzitását jelzi, hogy egy évvel ezelőtt a devizahitelek aránya még csak 60,6% volt.



A háztartások lakáscélú hiteleinek állománya 24,9%-kal bővült az utóbbi évben, amely 782 milliárd forintnak felel meg. Az éves növekedés jelentős mértékben felülmúlta a 2007-ben mért 438,3 milliárd forintos bővülést. Az átlagos havi 2008-ban növekedés – nagy szóródás mellett – 65 milliárd forintot tett ki. A 2008. negyedik negyedévben az állomány a harmadik negyedévhez képest nőtt, mértéke 416 milliárd forint. Az árfolyamhatás kiküszöbölése nélkül 120 milliárd forintnyi a növekedés 2008 utolsó negyedévében.

A devizahitel állomány növekedését az elmúlt évben a szabad felhasználású jelzáloghitelek állományának rendkívül erős növekedése biztosította. Míg 2007 negyedik negyedévének végén a 1.189 milliárd forintos állomány az összes lakossági jelzáloghitel állomány 45,0%-át tette ki, addig a tárgyidőszak végére az arány 45,8%-ra nőtt, köszönhetően annak, hogy az elmúlt évben a lakossági hitelállomány növekedéséből a szabad felhasználású jelzáloghitelek 47,0%-kal részesedtek.

A háztartásoknak nyújtott szabad felhasználású hitelek növekedése 2008 első negyedévében 21,7%-os volt, a második negyedévben végbement csökkenés 0,7% volt, a harmadik negyedévben ismét emelkedés figyelhető meg amelynek mértéke 14,5%; a negyedik negyedévi növekedés pedig 20,1%-ot tett ki. Így éves szinten a növekmény 66,2%-ot ért el. Az átlagos havi növekedés a 2008. évben 67,7 milliárd forint volt. A szabad felhasználású jelzáloghitelek állományának 98,4%-át devizahitelek tették ki, az összes hitel állománya 2.006 milliárd forintot tett ki 2008. december 31-én. A szabad felhasználású jelzáloghitelek a háztartások fogyasztási hitelállományának 66,3%-át tették ki 2008. december 31-én, szemben az egy évvel ezelőtti 58,2%-os aránnyal. Így a fogyasztási hiteleken belüli jelentős átrendeződés tovább folytatódik, az áruvásárlási és személyi hitelek növekedési üteme lassul, míg a szabad felhasználású jelzáloghitelek növekedése továbbra is erősödik. Ennek fő oka továbbra is abban keresendő, hogy a háztartások csökkenő reáljövedelmüket olcsó jelzáloghitelekkel egészítik ki fogyasztási szintjük fenntartása érdekében.

### *Saját hitelezés*

A saját értékesítésű jelzáloghitelek nettó állománya 307,5 milliárd forint volt a tárgyidőszak végén, mely 2008. szeptember 30-hoz képest 7,7%-kal nőtt, míg az éves növekmény 2007. december 31-hez képest 13,5%-ot tett ki.

A Bankcsoport negyedik negyedéves hitelfolyósítása 2008-ban 10,9 milliárd forintot tett ki, amely az előző év azonos időszaki 25,1 milliárd forintos teljesítménytől 56,6%-kal maradt el, és az előző negyedévi 22,8 milliárd forintnál is 52,2%-kal alacsonyabb. A devizahitelezés továbbra is – hasonlóan a jelzáloghitel-piac egészéhez – meghatározó szerepet játszik, a 2008. első negyedévi hitelfolyósítás 89,6%-át, a második negyedéves 85,7%-át, a harmadik negyedéves 89,3%-át, az utolsó negyedévben 81,7%-át a deviza alapú hitelek tették ki. A negyedik negyedévben a hitelfolyósítás visszaesését elsősorban a hitelezési feltételek szigorítása eredményezte.

### *Jelzáloghitel termékek*

A Bankcsoport által értékesített hiteltermékek közül a legnagyobb népszerűséggel a szabad felhasználású jelzáloghitelek bírnak, amelyek 55,6%-kal részesedtek az éves folyósításból, a negyedik negyedévinek pedig 54,4%-át tették ki. A 2008 évi folyósított összeg, amely gyakorlatilag teljes mértékben deviza alapon került kihelyezésre, 40,6 milliárd forintot tett ki, az utolsó negyedéves folyósítás 44%-kal volt magasabb a harmadik negyedévinél. A szabad felhasználású jelzáloghitel-termékek folyósítása 54,4%-kal haladta meg a 2007. évi 26,3 milliárd forintos teljesítményt. A december végi állomány 112,2 milliárd forint volt, amely az előző negyedévi érték 100,5%-a, az egy évvel ezelőtti állományhoz képest viszont 63,7%-kal nagyobb értéket mutat.

A lakáscélú hitelek folyósítása az előző évi teljesítményhez képest negatív tendenciát mutat az összfolyósításon belüli arányát tekintve. A lakáscélú hitelek aránya 2007 negyedik negyedévében még 36,7%-ot tett ki 7,9 milliárd forintos folyósítás mellett, ugyanez az arány 2008 harmadik negyedévében 28,9% volt (a folyósítás 6,6 milliárd forint), míg a folyósítási teljesítmény 2008 negyedik három hónapja során 3,6 milliárd forint volt, mely 36,3%-os arányt jelent a Bankcsoport hitelezési teljesítményén belül. A lakáshiteleken belül továbbra is a használt lakásvásárlási hitelek a dominánsak, melyek 2008 negyedik három hónapja során 2,5 milliárd forintos teljesítményt (első és második negyedévében 3,6-3,6 milliárd forintos, a harmadik negyedévben 4,3 milliárd forintos teljesítményt, az előző év negyedik három hónapjában 5,5 milliárd forint) produkáltak. Ezzel a teljes év során a lakáscélú hitelek folyósításából 76,6%-kal részesedtek. Az újlakás vásárlási hitelek a negyedik negyedévben 0,6 milliárd forintot (2008 negyedéveiben 0,9-1 milliárd forint, 2007 negyedik negyedévében 1,1 milliárd forint), a lakásépítési hitelek 1,0 milliárd forintot (2008 korábbi negyedéviben 1,1 milliárd forintos értékűt tettek ki, 2007 negyedik negyedévében 2,0 milliárd forint) tettek ki a folyósításból. A lakáshitelek állománya 186,8 milliárd forint volt 2008. december 31-én, ez az előző negyedévi 183,0 milliárd forintos értéknél 2,0%-kal, az előző év december végi értéknél 4,4%-kal magasabb.

A vállalati hitelek 2008 negyedik negyedéves értékesítése jelentősen elmaradt a harmadik negyedévitől, a 0,9 milliárd forintos teljesítményt a harmadik negyedévi 1,9 milliárd forintos kihelyezésnek még a felét sem éri el. A negyedik negyedévben a kereskedelmi ingatlan finanszírozási hitelek folyósítása 0,1 milliárd forintot tett ki. A lakásépítési projekthitelek teljesítménye 0,5 milliárd forintot ért el, amely 30%-kal elmarad a 2007. negyedik negyedévi értéktől, és közel ugyanennyivel a megelőző negyedévi teljesítménytől is.

2008 negyedik negyedévtől elindult a kis és középvállalati (KKV) hitelezési tevékenység is. Teljesítménye közel 0,3 milliárd forintot tett ki 2008-ban és ezzel a vállalati hitelezési negyedik negyedéves teljesítményéhez 30,5%-kal, éves értékéhez pedig 3,3%-kal járult hozzá.

A vállalati hitelek aránya jelentős, 8,4%-os mértéket tett ki a harmadik negyedéves folyósításból, a negyedik negyedévben súlyát tartva 8,3%-ot képviselt. A december végi állomány 20,1 milliárd forint volt, ami az előző évi szint megismétlését jelenti, míg az előző negyedévhez képest 1,9 milliárd forintos bővülést jelent.

A birtokfejlesztési hitelek folyósítása 2008 negyedik negyedévében 0,2 milliárd forintot ért el, mely a 2008 harmadik negyedévi évi 0,4 milliárd forintos folyósításnál és a 2007 negyedik

negyedévi 0,4 milliárd forintos teljesítménytől egyaránt alacsonyabb. A birtokfejlesztési hitelek állománya 3,0 milliárd forint volt 2007 decemberének végén, melyet ez év végére 23,0%-kal növelt a Bank.

A 2007-ben indult időskori jelzálogkölcson termék 0,3 milliárd forintos teljesítményt realizált 2008 első három negyedévében, amit 2008 negyedik három hónapja során megismételt. A Bank e terméket 2007 negyedik negyedévtől euró alapon is nyújtja, a 2008-as folyósításban azonban továbbra is a forinthitelek voltak a meghatározók. 2008-ban a Ft hitelek aránya így 92,5%-ot tett ki.

#### *Értékesítési csatornák*

A lakossági hitelek értékesítési csatornák szerinti megoszlása 2007-hez képest nagyobb átrendeződést mutat. Míg 2007-ben az ügynöki folyósítás aránya 59,4%-ot, a fióki értékesítés 38,1%-ot tettek ki az összes folyósításból, addig 2008 folyamán az ügynöki hálózat teljesítménye 64,7%-kal részesedett az összes lakossági folyósításból, a fióki értékesítés pedig 34,5%-ot tett ki.

#### *Refinanszírozás*

A refinanszírozott hitelek állománya 2008. december 31-re az egy évvel ezelőttihez képest 2,8%-kal, azaz 8,3 milliárd forinttal 286,1 milliárd forintra csökkent. A 2008. szeptember 30-i állományhoz képest 7,7 milliárd forinttal, azaz 2,8%-kal emelkedett az állomány elsősorban a devizaárfolyamok változásának következtében. A Bank 2008 első negyedéve során 21,2 milliárd forintnyi új jelzáloghitelt refinanszírozott az FHB Kereskedelmi Bankon kívüli partnerektől, majd a második negyedév során erőteljes visszaesés következett be. A negyedik negyedéves új kihelyezés már csak 0,5 milliárd forintot tett ki a harmadik negyedéves 0,9 milliárd forintos folyósítás után. A csökkenés oka, hogy a Jelzálogbank legnagyobb refinanszírozási partnere a forrásköltségek emelkedése, illetve anyabankjának deviza forrásbiztosítása következtében 2008 áprilisától devizahiteleinek refinanszírozását felfüggesztette. A refinanszírozási üzletágban bekövetkezett változások összhangban vannak a Bank 2008. évi üzleti és pénzügyi terveivel.

Az FHB Kereskedelmi Bank Zrt.-vel kötött együttműködésnek megfelelően a bankcsoporton belüli refinanszírozási ügyletek értéke 2008 harmadik negyedévében 15,6 milliárd forintot, a negyedik negyedévében 21,5 milliárd forintot tett ki, amely ismét 37,8%-os emelkedést jelentett egyik negyedévről a másikra. A megelőző év azonos időszakában már beindult a két bank között az üzletág, de a 10,1 milliárd forintos ügyletérték az idei teljesítménynek még csak a felét jelentette.

### *FHB Kereskedelmi Bank Zrt.*

A Kereskedelmi Banki hitelfolyósítás 2008 negyedik negyedévében elérte a 8,1 milliárd forintot, azaz a Bankcsoporti saját hitelek folyósításából 90,8%-kal részesedett. Ez a 2008 harmadik negyedévi 19,6 milliárd forintos teljesítménynek 44%-a, az előző év negyedik negyedévi értéknek pedig 33%-a. A folyósítás teljes egészében jelzáloghitelek értékesítéséből származik. A folyósításban domináns, bár erősen csökkenő szerepet játszik a svájci frankban történő kihelyezés (aránya a negyedik negyedévben 79,2%, harmadik negyedévben 99,9% második negyedévben 96,5%, az első negyedévben 99,9%), az euró és forint kihelyezés nem jelentős, éves szinten 0,3 milliárd Ft-ot tett ki 2008-ban. A hiteltermékek közül a vezető szerepet – a megelőző negyedévhez (13,5 milliárd forint) hasonlóan – a szabad felhasználású jelzáloghitelek töltik be, e termék 5,9 milliárd forint összegben került kihelyezésre az elmúlt negyedévben. A lakáscélú hiteleken belül az új és a használt lakásvásárlási hitelek folyósítása volt a jellemző a Kereskedelmi Bankban, e termékcsoport összesen 2,0 milliárd forinttal járult hozzá a negyedik negyedéves teljesítményhez, míg az előző negyedévben 4,7 milliárd forintot tett ki. A vállalati hitelezési tevékenység továbbra is elsősorban a Jelzálogbankban történik, az első negyedéves nagyobb összegű kihelyezés után (408,4 millió forint) a második negyedévben 62 millió forint volt a kereskedelmi ingatlan finanszírozási hitelek folyósítása, míg a harmadik és negyedik negyedévben e hiteltípuson nem került sor kihelyezésre. KKV hitelfolyósításra a negyedik negyedévben került sor először 0,3 milliárd Ft értékben.

A lakossági bankszámlák száma 2008. december végére meghaladta a 30 ezer darabot, amely az előző negyedév végi állománynál 9,3%-kal magasabb. A lakossági és a vállalati betétek állománya tovább növekedett az előző negyedévhez képest, a Bankcsoport mérlegében már 4,9%-ot tesz ki. A 2008 negyedik negyedévében kiadott új bankkártyák száma elérte a 2.510 darabot, így 2008 harmadik negyedévi 4.500 darabos növekedést is figyelembe véve december végén összesen a bankkártyák száma meghaladta a 17,5 ezer darabot.

### *FHB Életjáradék Zrt.*

Az Életjáradék Zrt. két terméket értékesít időskori ügyfelek részére, az életjáradék terméket az FHB Életjáradék Zrt. közvetlenül értékesíti, míg a jelzálogjáradék jelzálogbanki termék, tehát a megkötött szerződések az FHB Jelzálogbank Nyrt. mérlegébe kerülnek közvetlenül. Az FHB Életjáradék Zrt. ebben az esetben egyrészt a termékfejlesztésben, másrészt az FHB Jelzálogbank Nyrt.-vel kötött ügynöki szerződése alapján az értékesítésben vállal szerepet.

A Társaság megalapításától kezdve 2008. december 31-ig összesen 6,0 milliárd forint mögöttes ingatlanértékű életjáradéki szerződés került megkötésre, ebből az idei év harmadik negyedévére esik 1,2 milliárd forint, a negyedik negyedévre pedig 897 millió forint jutott. Ez az összeg a 2007 negyedik negyedévi 727 millió forintnyi szerződésnél 23,4%-kal magasabb. A termékek bevezetése óta összesen 2,2 milliárd forint, 2008-ban 1,7 milliárd forint járadék folyósítása történt meg.

### *FHB Ingatlan Zrt.*

Az FHB Ingatlan Zrt. fő tevékenységeként a Bankcsoport fedezetértékelési, ingatlan-beruházási és értékesítési, valamint ingatlankezelési, és ingatlan értékbecslői feladatok ellátását végzi, valamint a bankcsoporti szolgáltatások mellett külső megrendelők számára is nyújt értékbecslési szolgáltatásokat.

2008 első negyedéve folyamán az FHB Ingatlan Zrt. elindította az ingatlanközvetítési tevékenységét. A tevékenység további bővítése, kiterjesztése folyamatban van. 2008 második negyedévének eseménye az ingatlanfejlesztési tevékenység bevezetésének és a szervezet felállításának előkészítése volt. A tervezett tevékenységi körök projektmenedzsment, mérnöki szolgáltatás, szakértés, tanácsadás. A tevékenység a harmadik negyedév során elindult, azonban az ingatlanfejlesztési projektek a nemzetközi pénzügyi helyzetre való tekintettel elhalasztásra kerültek.

### *Jelzáloglevél-kibocsátás, finanszírozás*

Forrásbevonás 2008 negyedik negyedévben főleg hazai jelzáloglevél kibocsátás formájában történt. 2008 negyedik negyedévében a Jelzálogbank bruttó forrásbevonása 16,8 milliárd forint volt, a jelzáloglevél kibocsátást tekintve 7,4 milliárddal több, mint 2007 azonos időszakában, és közel 56,8 milliárddal kevesebb, mint az előző negyedévben. Kötvénykibocsátás 2008 negyedik negyedévében nem történt, míg az előző negyedév során 1,7 milliárd forint 2007 negyedik negyedévében pedig 40 milliárd forintnyi kibocsátásra került sor. A bruttó negyedik negyedévi forrásbevonás így az előző negyedévinél 58,5 milliárd forinttal, az előző év azonos időszakánál pedig 32,6 milliárd forinttal kevesebb volt.

Az év során összesen közel 157 milliárd Ft összegű jelzáloglevél, illetve kötvény forrásbevonásra került sor, ami majdnem 47,2 milliárddal több, mint 2007-ben. 2008 során összesen 13 sorozat járt le 71,2 milliárd forint össznévértékben. A visszavásárlások össznévértéke 46,7 milliárd forintot ért el.

A Bank által 2006 augusztusában felvett 2 éves, 50 millió euró névértékű Schuldschein hitel 2008. augusztus 4-én lejárt. A hitelt a Bank 2008. augusztus 6-án újabb két évre 30 millió euró értékben meghosszabbította.

2008. első negyedévében megtörtént a Bank 200 milliárd forint keretösszegű 2007-2008-as Kibocsátási Programjának engedélyezése, s februárban és márciusban el is indult a Program keretében a sorozatok kibocsátása.

Rendkívül fontos esemény volt a Bank számára, hogy a Moody's 2008. április 1-én véglegesítette az FHB által kibocsátott jelzáloglevelek Aa kategóriás besorolását, mely csupán a 2007. augusztusi privatizáció következményeként került negatív figyelőlistára. A jelzáloglevelek a korábbi Aa2 szintről Aa3-as besorolást kaptak, azonban a Banknak sikerült a jelzálogleveleket a befektetők szempontjából még kiválónak ítélt Aa kategóriában tartani.



A luxemburgi tőzsde 2008. március 4-én jóváhagyta a Bank 3 milliárd euró értékű Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programját. Ettől az időponttól kezdve a Bank jelzáloglevelei „ECB eligible” besorolással is rendelkeznek.

Az FHB jelzáloglevelek tőzsdei forgalma 2008. negyedik negyedévében igen alacsony volt, alig haladta meg a félmilliárd forintot, ami az előző negyedévekhez hasonló volument jelentett. A forgalom jelentős részét a fix kamatozású jelzáloglevelek adták.

A három hazai jelzálogbank összesített fennálló jelzáloglevél állománya 2008. december 31-én 1.884,9 milliárd forint volt. Az FHB jelzáloglevél-piaci részesedése 2008. harmadik negyedévének végén 28,1%-ot tett ki, amely december végére 26,9%-ra módosult.

### *Jogszabályi környezet változása*

A 2008. negyedik negyedévében a Bankcsoportot érintő jelentősebb jogszabályi változások az alábbiak voltak:

#### 2008. évi CIV. törvény a pénzügyi közvetítőrendszer stabilitásának erősítéséről

A törvény a 2007-2008. évben kialakuló, a pénzügyi közvetítőrendszert érintő helyzet kezelésére olyan szabályozási keretet állít fel, mely lehetővé teszi az állam időszakos beavatkozását a rendszer stabilitásának megőrzése és biztosítása érdekében.

#### 2008. évi CIII. törvény a pénzügyi szolgáltatásokat érintő egyes törvények módosításáról

A jogharmonizációs célú törvény célja annak biztosítása, hogy harmonizált eljárási szabályok és értékelési kritériumok alapján lehessen megítélni a hitelintézetekben, biztosítóknak, viszontbiztosítóknak, befektetési vállalkozásokban történő részesedésszerzést (hatályos: 2009. 01. 01.).

#### 2008. évi XLVIII. törvény a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól

A Hpt.-nek a közrendi jellegű reklámtilalmakra vonatkozó rendelkezéseit módosítja (hatályos: 2008. 09. 01., 2009. 03. 01.).

#### 2008. évi XLVII. törvény a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról

A szabályozási szükséglet európai közösségi jogi kötelezettségből ered. A törvény a jogrendszeren belüli terminológiai egységesítés céljából több helyen kiigazítja a Hpt.-t, valamint az ügyfelek védelme érdekében szükséges egyéb módosításokra kerül sor (hatályos: 2008. 06. 29., 2008. 09. 01.).

### *Szervezeti változások és a létszám alakulása*

#### Létszám

A konszolidált, teljes munkaidős létszám 2008. december 31-én 582 fő volt, amely a 2008. szeptember végi 593 főhöz képest 11 fővel csökkent, a 2007. december végi 532 főhöz képest pedig 9,2%-os növekményt jelent. A 2008. december 31-i fióki létszám 186 fő volt (előző negyedév végén 185 fő), míg a központban 395 fő dolgozott (előző negyedév végén 408 fő). A fióki létszám teljes egészében a Kereskedelmi Bank alkalmazásában állt. Az egyes társaságok létszáma 2008. december 31-én a következő volt: FHB Jelzálogbank Nyrt. 81 fő, FHB Kereskedelmi Bank Zrt. 288 fő, FHB Szolgáltató Zrt. 180 fő, FHB Életjáradék Zrt. 14 fő, FHB Ingatlan Zrt. 19 fő.

#### Vezető tisztségviselők

2008. április 29. napjával az Igazgatóság minden tagja lemondott tisztségéről. A Közgyűlés az Igazgatóság tagjává választotta Dr. Spéder Zoltánt, Dr. Borsányi Gábort, Gyuris Dánielt, Harmati Lászlót, Dr. Christian Rienert, Dr. Salamon Károlyt, Somkuti Istvánt és Dr. Vági Mártont, öt évre szóló mandátummal. A közgyűlés után megtartott Igazgatósági ülésen az Igazgatóság tagjai maguk közül elnöknek megválasztották Dr. Spéder Zoltánt. A Felügyelő Bizottsági tagok közül 2008. április 29. napjával lemondott tagságáról Somfai Róbert, Dr. Czok Gyula, Baranyi Éva és Szántó Márta. A közgyűlés újraválasztotta Somfai Róbertet, öt évre szóló mandátummal. A közgyűlés után a Felügyelő Bizottság megválasztotta elnökének Somfai Róbertet.

Siklós Jenő 2008. szeptember 1. napjával lemondott az FHB Szolgáltató Zrt., valamint az FHB Ingatlan Zrt. igazgatóságában betöltött elnöki tisztségéről, valamint fenti nappal megszűnt a munkaviszonya az FHB Jelzálogbank Nyrt.-ben. A Bankcsoport pénzügyi vezérigazgató-helyettesi pozícióját 2008. novemberétől Köbli Gyula tölti be.

Az FHB Kereskedelmi Bank Zrt, vezérigazgató-helyettesi és belső igazgatósági tisztségét a PSZÁF 2008. december 11. napján kelt engedélye alapján dr. Varga Eszter tölti be.

## II. A pénzügyi mutatók alakulása az elmúlt időszakban (IFRS)<sup>1</sup>

A Nemzetközi Beszámoló Készítési Szabványok alapján **a konszolidált mérlegfőösszeg egy év alatt** 617,0 milliárd forintról **689,6 milliárd forintra, 11,8%-kal emelkedett**, amelyet döntően a jelzáloghitel-állomány növekedése generált.

A **részvényesi vagyon az elmúlt évben** – túlnyomórészt a nyereségből felhalmozott vagyon emelkedésével – **25,8%-kal növekedett** és december végére meghaladta a **40,3 milliárd forintot**.

Az **adózás előtti eredmény 10,0 milliárd forintot** tett ki (swap hatás: -183,7 millió forint), az előző évhez képest 38,1%-kal magasabb. Az **adózott nyereség 6,7 milliárd forint**.

Fontosabb pénzügyi mutatószámok	Konzolidált adatok IFRS szerint		
	2007.dec. 31.	2008. dec. 31.	2008. dec. 31. / 2007. dec. 31.
Mérlegfőösszeg (millió Ft)	616.954	689.627	11,8%
Hitelállomány (millió Ft)	559.822	613.248	9,5%
Jelzáloglevelek könyv szerinti értéke (millió Ft)	493.879	506.258	2,5%
Kibocsátott kötvények könyv szerinti értéke (millió Ft)	47.417	62.429	31,7%
Részvényesi vagyon (millió Ft)	32.057	40.341	25,8%
Adózás előtti eredmény (millió Ft)	7.265	10.029	38,1%
Adózás utáni eredmény (millió Ft)	5.294	6.695	26,5%
Átlagos nettó kamatrés (NIM)	2,84%	2,53%	-31 bp.
EPS (Ft)	80	101	26,5%
P/E (részvényárfolyam/EPS)	23,05	6,77	-70,6%
P/BV (részvényárfolyam/saját tőke/részvények száma)	3,81	1,12	-70,5%
Szavatoló tőke (MSZSZ szerint)*	28.129	28.330	0,7%
Tőkemegfelelés (MSZSZ szerint)*	12,5%	12,8%	2,2%
ROAA (átlagos eszközarányos megtérülés)	0,9%	1,0%	12,2%
ROAE (átlagos saját tőke arányos megtérülés)	16,2%	17,8%	10,1%

\*Éves eredmény figyelembe vételével

<sup>1</sup> IFRS szerinti konszolidált, nem auditált adatok

### III. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. IFRS szerinti konszolidált pénzügyi jelentéseinek összefoglaló elemzése

#### Eredményszerkezet<sup>2</sup>

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2007. IV. n.év (X-XII. hó)	2008. III. n.év (VII-IX. hó)	2008. IV. n.év (X-XII. hó)	Változás 2008. IV. / 2007. IV.	Változás 2008. IV. / 2008. III.
Nettó kamatjövedelem	4.054	4.243	4.200	3,6%	-1,0%
Nettó díj- és jutalékkülönbözet	875	429	721	-17,7%	67,8%
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	787	735	1.922	144,1%	161,6%
Egyéb eredmény	86	333	532	521,4%	59,6%
Bruttó pénzügyi eredmény	5.802	5.740	7.375	27,1%	28,5%
Működési költségek	-3.552	-3.025	-4.447	25,2%	47,0%
Nettó pénzügyi eredmény	2.250	2.715	2.928	30,2%	7,9%
Értékvesztés és hitelezési veszteségek	-285	-244	-324	13,9%	32,9%
Adózás előtti eredmény	1.965	2.471	2.604	32,5%	5,4%
Adófizetési kötelezettség	-778	-870	-969	24,6%	11,4%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1.187</b>	<b>1.601</b>	<b>1.635</b>	<b>37,7%</b>	<b>2,1%</b>
<b>Swap hatás nélküli adózás előtti eredmény</b>	<b>1.884</b>	<b>3.623</b>	<b>1.738</b>	<b>-7,7%</b>	<b>-52,0%</b>
<b>Swap hatás nélküli adózott eredmény</b>	<b>1.122</b>	<b>2.522</b>	<b>942</b>	<b>-16,0%</b>	<b>-62,6%</b>

A Bank 2008 negyedik negyedévében **1,6 milliárd forintnyi konszolidált, IFRS szerinti adózott eredményt** ért el, amely a 2008. harmadik negyedév időszaki nyereségénél 2,1%-kal magasabb, a 2007. év hasonló időszakának eredményénél pedig 37,7%-kal kedvezőbb. A negyedik negyedéves **adózás előtti eredmény 2,6 milliárd forintot tett ki.**

A swap hatás nélkül számított adózott eredmény 2008. negyedik negyedévében 0,9 milliárd forint volt, mely az előző év azonos időszakához képest 16,0%-al, a 2008. harmadik negyedévi eredményhez képest 62,6%-kal kedvezőtlenebb.

<sup>2</sup> IFRS szerinti konszolidált, nem auditált adatok

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2007	2008	Változás 2008 / 2007
Nettó kamatjövedelem	16.602	16.681	0,5%
Nettó díj- és jutalékkülönbözet	1.631	2.042	25,2%
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	1.172	3.767	221,5%
Egyéb eredmény	338	1.890	458,7%
Bruttó pénzügyi eredmény	19.743	24.380	23,5%
Működési költségek	-12.129	-13.546	11,7%
Nettó pénzügyi eredmény	7.615	10.834	42,3%
Értékvesztés és hitelezési veszteségek	-350	-805	130,1%
Adózás előtti eredmény	7.265	10.029	38,1%
Adófizetési kötelezettség	-1.971	-3.334	69,2%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>5.294</b>	<b>6.695</b>	<b>26,5%</b>
<b>Swap hatás nélküli adózás előtti eredmény</b>	<b>7.692</b>	<b>10.213</b>	<b>32,8%</b>
<b>Swap hatás nélküli adózott eredmény</b>	<b>5.636</b>	<b>6.842</b>	<b>21,4%</b>

A 2008. december 31-i **konzolidált, IFRS szerinti adózott eredmény 6,7 milliárd forint** volt, amely a 2007. azonos időszaki nyereségnél 26,5%-kal magasabb. Az **adózás előtti eredmény 10,0 milliárd forintot** tett ki, amely 38,1%-kal kedvezőbb a 2007. évi eredménynél. A swap tranzakciók nélkül számított, adózott eredmény 6,8 milliárd forint 2008-ban, míg 2007. december 31-én az érték 5,6 milliárd forint volt.

#### *Nettó kamatbevétel*

A 2008. negyedik negyedévében realizált **4,2 milliárd forint nettó kamatbevétel** kis mértékben meghaladta az előző év azonos időszakának teljesítményét (4,05 milliárd forint). Az előző negyedéves nettó kamatbevételnél azonban 1,0%-kal alacsonyabb. Az egyenleg 20,3 milliárd forintos kamatbevétel (a 2007. negyedik negyedévének 125,6%-a, a 2008. harmadik negyedévinél 7,9%-kal kedvezőbb) és 16,1 milliárd forintos kamatráfordítás (a 2007. negyedik negyedévének 132,9%-a, a 2008. harmadik negyedévének 110,43%-a) összegéből adódott. A 2008. évi nettó kamatbevétel összege 16,7 milliárd forint volt, mely az előző év azonos időszakától 1,0 százalékkal marad el, ebben a kamatbevétel 21,7%-os (2008. december 31-ig 57,5 milliárd forint) növekedése és a kamatkiadás 29,7%-os (2008. év végéig 44,9 milliárd forint) emelkedése játszott szerepet.

A 2008. negyedik negyedévi kamatbevételnek 40,1%-át a saját folyósítású hitelek utáni (2008. harmadik negyedévében 39,2%-át, 2007. azonos időszakában 45,7%-át), 28,3%-át a refinanszírozott hitelek utáni kamatbevételek adták (2008. harmadik negyedévében 30,0%-át, 2007. azonos időszakában 37,7%-át). A bankközi kihelyezésekből és értékpapirokból származó kamatbevétel aránya együttesen 5,5%-ot képviselt akárcsak 2008. harmadik negyedévében, 2007. azonos időszakában 2,6%-ot), míg a derivatív ügyletekhez kapcsolódó

kamatbevételek 26,1%-ot tettek ki az összes kamatbevételből (2008. harmadik negyedévben 25,4%-át, 2007. azonos időszakában 17,3%-ot).

Az éves összetételt tekintve a kamatbevételének 40,7%-át a saját folyósítású hitelek utáni (2007. során 43,1% volt az arányuk), 31,3%-át a refinanszírozott hitelek utáni kamatbevételek adták (míg egy éve aránya 39,6% volt). A bankközi kihelyezésekből és értékpapírokból származó kamatbevétel aránya együttesen 4,2%-ot képviselt, amely az egy évvel ezelőtti 3,5%-hoz képest emelkedést jelent. Jelentős változás a derivatív ügyletekhez kapcsolódó kamatbevételeknél figyelhető meg, amelynek aránya 23,9%-ot tett ki az összes kamatbevételből szemben a 2007. évi 13,8%-kal.

A kamatbevételek összetételét tekintve folytatódott a korábbi trend, a refinanszírozás aránya csökken, míg a derivatív ügyleteké nőtt (összhangban a bank terveivel). A bankközi kihelyezésekből és értékpapírokból származó kamatbevételek aránya folyamatosan alacsonynak tekinthető.

Az összes kamatbevételeken belül az állami kamattámogatás aránya (jelzáloglevél- és kiegészítő kamattámogatás együttesen) 2007. negyedik negyedévében 40,5%-ot, 2008. harmadik negyedévében 27,6%-ot tett ki, míg ez az arány 2008. negyedik negyedévében 24,1%-ra mérséklődött. A korábbi években tapasztalt tendenciának megfelelően folyamatosan csökken az állami támogatások aránya a kamatbevételeken belül, s ezzel párhuzamosan, növekszik az ügyfelektől kapott bevételek súlya. A 2007-es időszakot tekintve az állami kamattámogatás 40,4%-ot tett ki az összes kamatbevételben belül, míg ez az arány 2008-ban, már csak 24,1% volt.

A kamatkiadások 57,1%-a a jelzáloglevelekkel kapcsolatban merült fel a negyedik negyedévben, míg a kötvények utáni kamatkiadások 7,8%-ot tesznek ki. A bankközi felvételek kamatkiadás hatása 2,2%, azonban a betétek utáni kamatköltségek már elérték a 4,6%-ot, a derivatív ügyletekhez kapcsolódó kamatkiadások pedig 28,2%-ot tettek ki. A jelzáloglevelekhez kapcsolódó kamatkiadások 2008. harmadik negyedévében 60,0%-ot, 2007. negyedik negyedévében pedig még 70,3%-ot tettek ki. A derivatív ügyletek kamatkiadásai a tárgyév harmadik negyedévében 25,0%-ban, egy évvel ezelőtt pedig 21,5%-ban részesedtek a negyedéves kamatkiadásokból.

Az éves időszakot tekintve a kamatkiadások összetétele változó képet mutat az egy évvel korábbi állapothoz képest. A kibocsátott értékpapírok közül a jelzáloglevelekkel kapcsolatban merült fel a ráfordítások 61,0%-a, amelyhez még 7,9% arányú kötvény kamatkiadás is társult, a bankközi felvételek kamatkiadás hatása minimálisan (2,2%) csökkenő, a közel ezzel azonos arányt képviselő betétkamatok (3,2%) egyre nagyobb szerepet kapnak a ráfordítások között, a derivatív ügyletekhez kapcsolódó kamatkiadások pedig 25,6%-ot tettek ki 2008-ban. Az egy évvel ezelőtti összetételből kiemelésre a 75,1% arányú jelzáloglevél kamatkiadás, illetve a 20,1% arányú derivatív ügyletkez kapcsolódó kamatráfordítás érdemes.

Az átlagos nettó kamatrés (NIM) 2008. december 31-én 2,53%, 2007. december 31-én 2,84%, az előző negyedév végén pedig 2,61% volt. A Bank kamatrésének csökkenését két főbb tényező befolyásolja. Egyrészt a hitelportfólió struktúrája folyamatos átalakuláson megy keresztül. A folyamat eredményeképpen megváltozik a Bank saját és refinanszírozott

hitelállományának aránya és összetétele is. A refinanszírozott portfólión belül folyamatosan csökken a támogatott hitelek állománya, mivel az új hitelfolyósítások jellemzően deviza alapúak, és így az ütemezett tőketörlesztések, és az előtörlesztések összege meghaladja az új hitelkihelyezést. A csökkenő támogatott állomány helyébe alacsonyabb kamatmarzsú devizarefinanszírozási hitelek lépnek. További negatív hatásként jelentkezik a Bank teljes átlagos kamatmarzsára, hogy a támogatott hitelek átázódása túlnyomórészt a 2007-2008-as időszakra esik. Hasonló átalakulási folyamat játszódik le a saját hitelek állományán belül is. Az euró és svájci frank kamatlábak csökkenésének hatása várhatóan 2009. első félévében jelentkezik.

### *Nettó jutalék- és díjbevétel*

A díj- és jutalékbevételek, illetve ráfordítások egyenlegeként a Bank 2008. harmadik negyedévében 430 millió forintos pozitív eredményt ért el, a negyedik negyedévi eredménye ennél jóval nagyobb nagyságú 721 millió forint volt. Ez az eredmény így is 17,8%-kal alacsonyabb, mint a 2007. év negyedik negyedévi 875 millió forintos nyereség. A nettó díjbevételek bruttó pénzügyi eredményen belüli aránya 9,8%-ot tett ki a tárgynegyedévben.

A negyedik negyedéves díjbevételek (808 millió forint) közel 75%-át az előtörlesztési díjak tették ki, 10,0%-át a lebonyolítási díjak jelentették, a bankszámla szolgáltatások és a kártyaüzletág utáni díjbevétel elérte az 5,0%-ot. A fennmaradó tételek az ügyfeleket terhelő egyéb ügyintézési, biztosítási, szerződéskötési díjakból származnak. A díjkiadások 64,0%-át az akviráló ügynököknek fizetett jutalékok adják, 22,5%-ot tesz ki a jelzáloglevelek forgalomba hozatali díja. A konzorciális partnereknek fizetett jutalék 1,6%-ot tett ki.

A díjbevételek 2008-ban 2.479 millió forintot tettek ki, ez 32,6%-kal magasabb a 2007. évi értéknél. Az összegből a lebonyolítási díjak 363 millió forintot, az előtörlesztési díjak 1.741 millió forintot tettek ki, míg a jelzáloghitelekhez kapcsolódó bevételek 249 millió forintot jelentettek. A bankszámla szolgáltatások és a kártya üzletág díjbevétele együttesen az év alatt elérte a 126 millió forintot.

Az éves díjkiadásokból (437 millió forint) az elszámolt akviráló ügynöki díjak 122 millió forintot tettek ki, ez 28,0%-a a teljes díjkiadásnak. A konzorciális partnereknek fizetett díjak összege 15 millió forint (ez 3,3%-ot tett ki az összes díjkiadásból), a jelzáloglevelek forgalomba hozatali díja 195 millió forint volt (44,3%).

### *Pénzügyi műveletek nettó eredménye*

Az elmúlt időszakban tapasztalt árfolyammozgások hatására a devizaműveletek az év során 3.425 millió forinttal járultak hozzá az eredményalakuláshoz, amely a 2007. azonos időszakához képest (1.380 millió forint nyereség) 2.046 millió forinttal kedvezőbb.

A derivatív ügyletek eredménye a 2008. harmadik negyedév végi 1,0 milliárd forintot meghaladó veszteségről 2008. negyedik negyedévére 866,0 millió forint pozitív egyenlegre

javult. A 2008 teljes évi eredmény 183,7 millió forint veszteség, míg a 2007. évi derivatív eredmény 428 millió forintos negatív eredményt tett ki.

2008 negyedik negyedéve során 95 millió forintos pozitívum keletkezett az értékpapír műveleteken, amely a 2008. szeptember 30-ig elért 430 millió forinttal együtt az év alatt 525 millió forinttal járult az eredményhez. Az előző év során ez az érték 220 millió forint pozitívum volt. Az értékpapír műveletek eredménye a kibocsátott, valamint az év során visszavásárolt jelzáloglevelek árfolyamnyeresége és vesztesége egyenlegeként alakult ki.

### Egyéb eredmény

Az egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege 1.890 millió forint nyereség volt 2008. december 31-én, ez az első negyedévi 526 millió forintos, a második negyedévi 518 millió forintos, a harmadik negyedévi 478 millió forintos, és a negyedik negyedévi 451 millió forintos bevétel és az első negyedévi 58,1 millió forintos, a második negyedévi 36 millió forintos, a harmadik negyedévi 145 millió forintos, valamint a negyedik negyedévi 82 millió forintos ráfordítás egyenlegeként alakult ki. 2007. december 31-én az egyéb eredmény 338 millió forint pozitívum volt, ebből a bevételek 843 millió forintot, a ráfordítások 504 millió forintot tettek ki. Az egyéb bevételekből 1,9 milliárd forintot tett ki az Életjáradék Zrt. tevékenységéhez kapcsolódó, s az életjáradék szerződésekkel az Életjáradék Zrt. tulajdonába került ingatlanok piaci értékre történő helyesbítéséből származó bevétele. Az egyéb ráfordításokon különböző adományok, késedelmi pótlékok, adóhatósági elszámolások hatása került kimutatásra.

### Működési költségek

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2007. IV. n.év (X-XII. hó)	2008. III. n.év (VII-IX. hó)	2008. IV. n.év (X-XII. hó)	Változás 2008. IV. / 2007. IV.	Változás 2008. IV. / 2008. III.
Általános igazgatási költségek	2.911	2.329	3.566	22,5%	53,1%
Személyi jellegű ráfordítások	1.709	1.289	1.795	5,0%	39,2%
- bérköltségek	1.002	812	1.137	13,5%	40,0%
- személyi jellegű egyéb kifizetések	349	174	271	-22,3%	55,7%
- bérjárulékok	358	303	387	7,9%	27,5%
Egyéb igazgatási költségek	1.202	1.040	1.771	47,3%	70,3%
Fizetett adók	245	220	355	44,7%	60,8%
Értékcsökkenési leírás	396	476	526	33,0%	10,7%
<b>ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG</b>	<b>3.552</b>	<b>3.025</b>	<b>4.447</b>	<b>25,2%</b>	<b>47,0%</b>

A **működési költségek összege 4,4 milliárd forint volt** 2008 negyedik negyedévében, amely a 2008 harmadik negyedévi költségnél (3,0 milliárd forint) 47,0%-kal magasabb. Az előző év negyedik negyedéves 3,6 milliárd forintos működési költségénél 25,2%-kal volt nagyobb a tárgynegyedévi összeg. A működési költségek és a bruttó pénzügyi eredmény hányadosa (CIR) 61,4%-ot tett ki 2007. december 31-én. Ez az érték 2008. év végére 55,6%



lett. A bankjáradék nélkül számított költséghatékonysági mutató 2008. december 31-én 51,6% volt.

A **költségösszetétel** kismértékben változott. A **személyi jellegű költségek** aránya 2008 negyedik negyedévében 40,4%, 2008 harmadik negyedévben 42,6% volt. A személyi jellegű költségek növekedése az előző negyedévhez képest 39,2%-ot tett ki. A 2008 negyedik negyedéves **egyéb igazgatási költségek** 70,3%-kal nőttek a 2008. harmadik negyedévi értékhez képest, míg a 2007 negyedik negyedévével összevetve kisebb, 47,3%-os növekedés figyelhető meg. Az összköltségen belüli arány e költségkategóriában kismértékben elmozdult: míg 2008. harmadik negyedévében 34,4% volt a részesedés, addig a tárgynegyedév végén 39,8%-kal részesedett az összes működési költségből.

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2007	2008	Változás 2008 / 2007
Általános igazgatási költségek	9.873	10.666	8,0%
Személyi jellegű ráfordítások	4.574	5.351	17,0%
- bérköltségek	2.731	3.350	22,7%
- személyi jellegű egyéb kifizetések	856	789	-7,8%
- bérjárulékok	987	1.212	22,8%
Egyéb igazgatási költségek	5.298	5.315	0,3%
Fizetett adók	1.004	1.040	3,6%
Értékcsökkenési leírás	1.252	1.840	47,0%
<b>ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG</b>	<b>12.129</b>	<b>13.546</b>	<b>11,7%</b>

2008-ban a működési költségek 13,5 milliárd forintot tettek ki, 11,7%-kal haladva meg az előző évi értéket. A különbség elsősorban a személyi jellegű ráfordítások növekedésével és az egyéb igazgatási költségek csökkenésével van összefüggésben. A személyi jellegű költségek aránya 2008-ban 39,5%-ot, 2007-ben 37,7%-ot tett ki, míg az éves növekmény 17,0% volt. Az egyéb igazgatási költségek aránya a 2007. december végi 43,7%-ról 2008. december végére 39,2%-ra csökkent.

Az egyéb igazgatási költségeken belül egyes elemek összege és aránya jelentősen megváltozott az eltelt időszakban. A bérleti díjak összege a fiókhálózat bővülésének következményeként 867 millió forintot tett ki 2008-ban, mind az első, mind a második negyedévében ez az összeg 212 millió forint volt, a harmadik negyedévben 220 millió forintot a negyedikben 223 millió forintot tett ki. 2008. december 31-én 20,6% volt a bérleti díjak részesedése a költségekből, míg egy évvel ezelőtt az arány 32,2% volt.

A reklám és hirdetési költségek összege 1.050 millió forint volt 2008. december 31-én, 18,3%-kal magasabb, mint előző évben. A hirdetési költségek negyedéveken belüli megoszlása az első félévben kiegyenlített volt, a harmadik negyedévben erősen csökkent, a negyedikben közel megduplázódott az addigi kiadás és 504 millió forinttal az éves költség felét jelentette.

2008. negyedik negyedévében a szakértői és tanácsadói díjak összege a harmadik negyedévit jóval meghaladja 274 millió forintot tett ki. Ez lényegesen alacsonyabb, mint az előző év

negyedik negyedévében felmerült 327 millió forintos költség. Az éves összegek így 2008-ban 766 millió, 2007-ben 1,1 milliárd forintot tettek ki. A csökkenés jelentős, köszönhetően annak, hogy a stratégiai projektek megvalósítása 2007-ben befejeződött. Míg 2007. december 31-én a tanácsadói díjak 21,4%-kal részesedtek az egyéb igazgatási költségek összegéből, 2008 év végére ez az arány 14,4%-ra mérséklődött.

Az egyéb igazgatási költségeken belül az általános és adminisztratív költségek összege 302,2 millió forintot tett ki 2008. harmadik negyedévében, ennél 43,5 százalékkal magasabb a negyedik negyedévben költött 434 millió forintos összeg, amely több mint duplája a 2007. negyedik negyedévben felmerült 209 millió forintnak. A 2008. évben felmerült általános és adminisztratív költségek összesen 1,3 milliárd forintot tettek ki, amely a 2007. évi 0,7 milliárd forintot 72,4%-kal haladta meg.

A 2008. évi egyéb igazgatási költségek 11,2%-át az üzleti tevékenység költségei teszik ki (2008 harmadik negyedévében 3,7%-át, negyedik negyedévében 7,1%-át). A legjelentősebb elem a lakossági jelzáloghitel-portfólió hitelfedezeti életbiztosításának díja, amely 40,3%-át tette ki 2008. szeptember 30-án az összes speciális költségelemnek, 2008. év végén pedig 31,8%-ot képviselt.

Az értékcsökkenési leírás összege 2008-ban 1.839 millió forint volt, ebből az első negyedévben 378 millió forint, a másodikban 460 millió forint, a harmadikban 475 millió forint, a negyedikben 526 millió forint merült fel. A 2008. évi összeg 47,0%-kal magasabb a 2007. évi adatnál. Az előző évihez képesti változás oka a tárgyi eszközök és immateriális javak beruházásai után képződött többlet értékcsökkenése. Az értékcsökkenés 67,8%-a immateriális javak, míg 32,2%-a tárgyi eszközök leírásához kapcsolódott 2008-ban.

A fizetett adók összege növekedést mutat az eltelt időszakban: míg 2007. negyedik negyedévében 245 millió forintot, 2008. harmadik negyedévében 220 millió forintot tett ki az adók összege, addig 2008. negyedik negyedévében 355 millió forint adóráfordítást számolt el a Bank. A fizetett adók csaknem egészét a bankjáradék teszi ki.

### Portfólió minősége, értékvesztés és céltartalék képzés

A portfólió minősége továbbra is jó amellet, hogy csökkent a problémamentes kihelyezések aránya az előző év végéhez, illetve a harmadik negyedévhez képest is. 2008. december 31-én az IFRS elszámolások alapján meghatározott portfólió összege 650,2 milliárd forintot tett ki, míg 2008. szeptember 30-án az állomány 608,3 milliárd forint, 2007. december 31-én pedig 624,5 milliárd forint volt.

A nem teljesítő hitelállomány aránya, amelyre értékvesztést számolt el a Bank 2008. december 31-én 1,46%, 2008. szeptember 30-án 1,37%, 2007. december 31-én 1,03% volt. Az értékvesztés aránya a teljes állományra vetítve 2008. december 31-én 0,29%, 2008. szeptember 30-án 0,23%, 2007. december 31-én 0,16% volt.

Az időszak végén fennálló értékvesztés állománya 1,8 milliárd forintot tett ki, mely 2007. december 31-i állománynál 1.029 millió forinttal magasabb. Az értékvesztés állományát, valamint az időszaki értékvesztést az alábbi tábla mutatja:

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2008. december 31.	2007. december 31.
<b>Értékvesztés január 1-én</b>	<b>999.701</b>	<b>819.296</b>
Időszaki növekedés	4.566.372	2.496.845
Értékvesztés állomány árfolyamváltozása	221.067	867
Időszak alatti feloldás/visszaírás	-3.938.878	-2.317.307
<b>Értékvesztés az időszak végén</b>	<b>1.848.262</b>	<b>999.701</b>
<b>Értékvesztés időszaki változása</b>	<b>628.462</b>	<b>181.149</b>
Leírt hitelek	0	0
Értékesített hitelezési veszteség	115.202	142.367
Felmondott hitelek vesztesége	31.115	18.363
Függő tételekre képzett/(felszabadított) céltartalék	30.308	7.935
<b>Hitelezési veszteség/értékvesztés</b>	<b>805.086</b>	<b>349.814</b>

## Mérlegszerkezet

Adatok millió forintban

<b>MEGNEVEZÉS</b>	<b>2007.12.31.</b>	<b>2008.09.30.</b>	<b>2008.12.31.</b>	<b>2008.12.31. / 2007.12.31.</b>	<b>2008.12.31. / 2008.09.30.</b>
Készpénz	488	489	555	13,7%	13,4%
MNB-vel szembeni követelések	191	3.705	4.794	2.404,5%	29,4%
Bankközi kihelyezések	11.892	18.337	26.847	125,8%	46,4%
Eladási célú értékpapírok	21.710	48.137	18.397	-15,3%	-61,8%
Refinanszírozott jelzáloghitelek	294.720	278.853	286.613	-2,8%	2,8%
Hitelek	265.102	302.195	326.635	23,2%	8,1%
Derivatív ügyletek valós értéke	6.289	4.468	4.045	-35,7%	-9,5%
Befektetési célú ingatlanok	1.507	5.105	5.980	296,7%	17,1%
Tárgyi eszközök, immateriális javak	9.645	10.195	10.823	12,2%	6,2%
Egyéb eszközök	5.410	5.107	4.938	-8,7%	-3,3%
<b><i>Eszközök összesen</i></b>	<b><i>616.954</i></b>	<b><i>676.591</i></b>	<b><i>689.627</i></b>	<b><i>11,8%</i></b>	<b><i>1,9%</i></b>
Kötelezettségek összesen	584.897	639.002	649.286	11,0%	1,6%
- Bankközi felvételek	31.346	20.747	14.296	-54,4%	-31,1%
- Jelzáloglevelek	493.879	505.819	506.258	2,5%	0,1%
- Kötvények	47.417	64.450	62.429	31,7%	-3,1%
- Betétek	3.599	32.050	33.703	836,4%	5,2%
- Derivatív ügyletek valós értéke	3.878	10.425	27.033	597,2%	159,3%
- Tartalék Járadék fizetésre	385	1.171	1.106	187,1%	-5,6%
- Egyéb kötelezettségek	4.393	4.340	4.461	1,5%	2,8%
Részvényesi vagyon	32.057	37.589	40.341	25,8%	7,3%
- Jegyzett tőke	6.600	6.600	6.600	0,0%	0,0%
- Visszavásárolt saját részvény	-19	-330	-1.155	6.019,0%	249,4%
- Ázsió	1.709	1.709	1.709	0,0%	0,0%
- Általános tartalék	3.059	3.674	3.822	24,9%	4,1%
- Cash-flow hedge tartalék	-1.970	-706	1.182	-160,0%	-267,4%
- Részvényopció tartalék	182	53	86	-52,9%	59,7%
- Értékesíthető pénzügyi eszközök valós érték változása	-11	-41	-19	82,8%	-52,2%
- Felhalmozott vagyon	22.507	26.630	28.116	24,9%	5,6%
<b><i>Források összesen</i></b>	<b><i>616.954</i></b>	<b><i>676.591</i></b>	<b><i>689.627</i></b>	<b><i>11,8%</i></b>	<b><i>1,9%</i></b>

A Bank 2008. december 31-i konszolidált, IFRS szerinti mérlegfőösszege 689,6 milliárd forint volt, amely 13,0 milliárd forinttal, mintegy 1,9%-kal nagyobb a 2008. szeptember 30-i értéknél, és 72,7 milliárd forinttal, 11,8%-kal magasabb a 2007. december 31-i mérlegfőösszegeknél. A 2007. december 31-i bázishoz képest eszközoldalon a növekmény több tényező együttes hatásának eredménye. Míg a hitelállomány bővülése 61,5 milliárd forinttal és a befektetési célú ingatlanok bővülése 4,5 milliárd forinttal járult hozzá a növekményhez, addig a refinanszírozott állomány 8,1 milliárd forinttal csökkentette azt. Ehhez járult még hozzá a bankközi kihelyezések 15,0 milliárd forintos és a Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követelések 4,6 milliárd forintos bővülése. Az eladási célú értékpapírok állománya 3,3 milliárd Ft-tal maradt az előző év végi állomány alatt.

A forrásoldali növekedéshez 15,0 milliárd forinttal járult hozzá a kötvény-állomány és 30,1 milliárd forinttal a betétállomány bővülése, azonban a bankközi felvételek összege 17,0 milliárd forinttal csökkentette a forrásoldalt. A jelzáloglevél állomány kisebb mértékben, 12,4 milliárd forinttal emelkedett. A részvényesi vagyon egy év alatt mintegy 8,3 milliárd forinttal emelkedett, elsősorban a felhalmozott vagyon gyarapodásának következtében.

A 2008. szeptember 30-i mérleghez képesti eszközönövekedésre döntő hatást a saját hitelállomány 24,4 milliárd forintot, illetve a refinanszírozott hitelek 7,8 milliárd forintot kitevő bővülése gyakorolt. Szintén nőtt a bankközi kihelyezések állománya, 8,5 milliárd forinttal és az MNB-vel szembeni követelések állománya 1,1 milliárd forinttal. Az értékpapír állomány 29,7 milliárd forinttal csökkent, valamint a derivatív ügyletek valósértékének változása is 0,4 milliárd forinttal csökkentette a mérlegfőösszeg nagyságát. Forrásoldalon 0,5 milliárd forinttal emelkedett a jelzáloglevél állomány. 2,0 milliárd forinttal azonban csökkent a kibocsátott kötvények állománya. A betétállomány a negyedik negyedév alatt 1,7 milliárd forint növekménnyel járult hozzá a források bővüléséhez. A negyedik negyedév során a részvényesi vagyon növekedése 2,8 milliárd forintot tett ki, a felhalmozott vagyon növekedésének köszönhetően.

### *Kamatkozó eszközök*

A Bankcsoport kamatozó eszközeinek értéke a 2008. szeptember 30-i 651,2 milliárd forintról 2008. december 31-re 663,3 milliárd forintra nőtt. Ez a 2007. év végi állományhoz képest 11,7%-os növekményt jelent. A saját folyósítású hitelek állománya 23,2%-kal volt magasabb 2008. december 31-én, mint egy évvel korábban, 2008. harmadik negyedévéhez képest pedig 8,1%-kal emelkedett. A hitelezési veszteségekre képzett értékvesztés 2007. december 31-hez képest egy év alatt 757 millió forintról 1.848 millió forintra nőtt. A refinanszírozott hitelek állománya 12 hónap alatt 2,8%-kal csökkent, azonban az utolsó negyedévben 2,8%-os bővülés figyelhető meg az árfolyamváltozás következményeként. 2007. december 31-én a refinanszírozott és saját hitelek adták a kamatozó eszközök 94,3%-át, amely arány 2008. december 31-re 92,5%-ra módosult.

A rendes fedezetek mögött álló ingatlanfedezetek hitelbiztosítéki értéke 2008. december 31-én 1.408,3 milliárd forint volt, amely a 2008. szeptember 30-i értéket (1.394,0 milliárd forint) 1,0%-kal, a bázis időszakit (1.339,9 milliárd forint) pedig 5,1%-kal haladta meg. A rendes fedezetekre számított hitelfedezeti arány (LTV) 39,9%-os volt 2008. december 31-én, amely kissé

magasabb az előző év hasonló időszaki (39,0%) és a 2008. szeptember 30-i 38,5%-os értéknél.

Az MNB-vel szembeni és egyéb bankközi kihelyezések állománya a 2008. szeptember 30-i 22,1 milliárd forintról a 2008. december 31-re 31,6 milliárd forintra emelkedett. A kamatozó eszközök közötti aránya ezzel 4,8%-ot tett ki.

A Bank értékpapír állományának értéke a 2007. december 31-i 21,7 milliárd forintról 48,1 milliárd forintra módosult 2008. szeptember 30-ra, majd erősen csökkent 18,4 milliárd forintra 2008. december 31-re. Így a 2008. év végén a kamatozó eszközök közötti értékpapír-arány 2,8%-ra csökkent. Az értékpapírokból 10,0 milliárd forint MNB kötvény, 4,9 milliárd forint diszkontkincstárjegy és 3,5 milliárd forint államkötvény. A Banki értékpapír állomány kizárólag likviditási célokat szolgál.

#### *Befektetési célú ingatlanok, saját és egyéb eszközök*

Az év során értékesített életjáradék termékek eredményeként a bank tulajdonába került ingatlanok értéke 2008. december 31-én elérte az 6,0 milliárd forintot, mely 17,1%-os növekedést jelent az előző negyedévi 5,1 milliárd forintos állományhoz képest.

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értéke 2007. december 31-én 9,6 milliárd forintot tett ki, amely a stratégiai program részeként megvalósult számítástechnikai és egyéb tárgyi eszközök, illetve szoftverek beruházásainak köszönhetően érte el ezt az értéket. A 2008. évi beruházások eredményeképpen a tárgyi eszközök és immateriális javak záróállománya elérte a 10,8 milliárd forintot.

Az egyéb eszközök állománya 2008. december 31-én 4,9 milliárd forint volt, szemben az előző év 5,5 milliárd forintos összegével. A változás fő oka a Magyar Állammal kapcsolatos (kamattámogatással összefüggő) elszámolások alacsonyabb bázisidőszaki értéke volt.

#### *Kamatozó források*

A kamatozó források között a Bank által kibocsátott jelzáloglevelek aránya 2008. december 31-én 82,1% volt. Ez az arány 81,2% volt 2008. szeptember 30-án, az előző év december 31-én 85,7%-os arányt képviselt. A jelzáloglevelek 2008. december 31-i 506,3 milliárd forintos könyv szerinti állománya a 2008. szeptember végi értékhez (505,8 milliárd forint) képest 0,1%-kal emelkedett. A növekmény az elmúlt 12 hónap alatt 141,5 milliárd forintnyi új kibocsátás, 78,9 milliárd forint összegű törlesztés, 46,7 milliárd forintos visszavásárlás, valamint az ezekkel kapcsolatos árfolyam korrekciók együtteseként 12,4 milliárd forintot tett ki.

### *Jelzáloglevél fedezetek*

A Bank által kibocsátott jelzáloglevelek fedezetéül szolgáló eszközök, a rendes fedezetek értéke 2008. december 31-én 973,6 milliárd forint volt, mely a 2008. szeptember 30-hoz (927,9 milliárd forint) képest 4,9%-os, a 2007. december 31-i 911,2 milliárd forinthez képest pedig 6,8% növekedést jelent.

### *A fedezetül szolgáló eszközcsoporthoz 2008. december 31-i értékének alakulása (millió Ft)*

<b>A forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett</b>	
névértéke:	506.078
kamata:	138.978
<b>összesen:</b>	<b>645.056</b>
<b>A rendes fedezet értéke</b>	
tőke:	568.197
kamat:	405.369
<b>összesen:</b>	<b>973.566</b>
<b>A pótfedezetként bevont eszközök (állampapírok) értéke</b>	
tőke:	15.232
kamat:	0
<b>összesen:</b>	<b>15.232</b>

A jelzáloglevelek jelenértékének összege 518,6 milliárd forint, a fedezetek jelenértéke 616,9 milliárd forint volt 2008. szeptember 30-án, azaz a fedezettség mértéke 118,96%. 2008. december 31-re a jelzáloglevelek jelenértékének összege 537,1 milliárd forintra, a fedezetek jelenértéke 634,0 milliárd forintra változott, a fedezettség mértéke 118,03%-ot tett ki.

A nettó rendes fedezeti, valamint a pótfedezeti tőke együttes összegének és a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének aránya 115,3%, a nettó rendes fedezeti, valamint a pótfedezeti kamat együttes összegének és a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett kamatának aránya 291,7% volt 2008. december 31-én.

### *Kibocsátott kötvények*

A Bank 2007 szeptembere óta kötvénykibocsátás formájában is gyűjt hosszú lejáratú fedezetlen forrásokat. A kibocsátások eredményeképpen a 2008. december 31-i fordulónapon a könyvekben nyilvántartott kötvények értéke 62,4 milliárd forint volt, amely 14,7 milliárd forintos második negyedéves, illetve 2,7 milliárd forintos harmadik negyedéves növekedés eredményeképpen alakult ki.

### *Bankközi források*

A 2008. december végi 14,3 milliárd forintos bankközi forrásállomány 6,4 milliárd forint felvett bankközi betéteket, valamint 7,9 milliárd forintnak megfelelő, euróban felvett, Schuldschein típusú hitelt tartalmazott. A bankközi forrásokat kiegészítő forráslehetőségként kezeli a Bank.

### *Betétek*

2008. december 31-én a betétállomány 33,7 milliárd forintot tett ki, amelyből közel egymilliárd forintot a vállalati hitelek fedezetéül szolgáló óvadéki betéti számlák tesznek ki, míg a Kereskedelmi Bank által gyűjtött lakossági betétek összege 29,8 milliárd, a vállalati betétek összege 2,9 forint volt. 2008. szeptember 30-án a betétállomány 32,0 milliárd forint, 2007. december 31-én még csak 3,6 milliárd forint volt.

### *Egyéb kötelezettségek*

A Bank a 4,5 milliárd forintot kitevő egyéb kötelezettségek között mutatja ki többek között a szállítókkal szembeni tartozásokat (aránya 2008. december végén 6,7%, 2007. december 31-én 33,1%), a passzív elhatárolásokat 12,1% (2007. december végén 15,6%), a fizetendő adókat (2008-ban 18,1%, a 2007. év végén 15,4%). Jelentős összeget, 1,1 milliárd forintot tett ki az ügyfelekkel kapcsolatos elszámolások miatt keletkezett kötelezettség állomány, amely az összes egyéb kötelezettség állomány 24,2%-át tette ki.

### *Részvényesi vagyon*

A Bank részvényesi vagyona 2008. december 31-re egy év alatt 25,6%-kal (8,2 milliárd forinttal), 40,3 milliárd forintra növekedett. A növekmény döntő részét a nyereségből felhalmozott vagyonelem 5,6 milliárd forintos emelkedése idézte elő. A cash-flow hedge tartaléknak a hozam- és árfolyamváltozások miatti valós érték változás hatására bekövetkezett éves 3,2 millió forintos és az általános tartalék 0,8 milliárd forintos növekedése pozitív irányban befolyásolta a részvényesi vagyon alakulását. Negatívan hatott rá a visszavásárolt saját részvények állományának 1,1 milliárd forintos emelkedése.

A részvényesi vagyon a negyedik negyedévben 2,8 milliárd forinttal bővült. A növekedésben leginkább a nyereségből felhalmozott vagyonelem 1,5 milliárd forintos emelkedése volt, amelyet az általános tartalék 148 millió forintos és a cash-flow hedge tartalék 1,9 milliárd forintos növekedése erősített, míg a visszavásárolt saját részvény állomány 824 millió forintos emelkedése negatívan befolyásolt.



## Tőkeszerkezet

Adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2008. december 31.	2008. szeptember 30.	2007. december 31.
<b>Tier 1</b>			
Jegyzett tőke	6.600	6.600	6.600
Visszavásárolt saját részvény	-1.155	-330	-19
Ázsió	1.709	1.709	1.709
Általános tartalék	3.822	3.674	3.060
Részvényopció tartalék	86	54	182
Értékesíthető pénzügyi eszközök valós érték változása	-19	-41	-11
Felhalmozott vagyon	28.116	26.630	22.507
Cash-flow hedge tartalék*	0	0	0
<b>Részvényesi vagyon **</b>	<b>39.159</b>	<b>37.965</b>	<b>34.028</b>
Immateriális javak	-8.405	-7.742	-7.019
<b>Tier 2</b>			
Általános kockázati céltartalék	0	0	0
<b>Tier 2 tőke összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Szavatoló tőke összesen</b>	<b>30.755</b>	<b>30.223</b>	<b>27.009</b>

\* A cash flow hedge tartalék a szavatoló tőke számításánál nem kerül figyelembe vételre.

\*\* Cash flow hedge tartalék nélkül.

## Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli tételeken belül a még fel nem használt hitelkeretek állománya 8,8 milliárd forintot tett ki, a már szerződött, de még nem folyósított hitelek állománya 2,9 milliárd forint volt. A határidős kötelezettségek értéke 356,8 milliárd forint volt, amely jellemzően a kibocsátott jelzáloglevelekhez kapcsolódó swap ügyletekből áll. Az egyéb devizaswap ügyletekből származó kötelezettségek értéke 2,9 milliárd forint volt.

**A Bank származékos ügyleteket nem köt spekulatív céllal, csak a devizapozíciók zárása, a kockázatok kezelése érdekében.**

**IV. A 2008. december 31. és „Az FHB Jelzálogbank NyRt. tájékoztatója a 2008 negyedik negyedévi eredményeiről” közzététele közötti időszakban bekövetkezett főbb események összefoglalója**

Az eredményalakulást jelentősen befolyásoló esemény az időszak alatt nem történt.

## Nyilatkozat

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. kijelenti, hogy ezen tájékoztató adatai és állításai a valóságnak megfelelnek, illetve nem hallgat el olyan tényt vagy információt, amely a kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt., mint kibocsátó a tájékoztató tartalmáért kizárólagos felelősséget vállal. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. kijelenti, hogy a rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért, mint kibocsátó felel.

Budapest, 2009. február 12.

Gyuris Dániel  
vezérigazgató

Köbli Gyula  
vezérigazgató-helyettes

Társaság neve: FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.  
Ágazati besorolás: 6522  
Beszámolási időszak: 2008.01.01. – 2008.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100  
Telefax: (1) 452 - 9200  
E-mail cím: bardosp@fhb.hu  
Befektetői kapcsolattartó: Bárdos Péter

## Az FHB Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság IFRS szerinti pénzügyi kimutatásai

### Eredménykimutatás

(konszolidált, IFRS szerinti, nem auditált adatok 2008. december 31-re és konszolidált, IFRS szerinti, auditált adatok 2007. december 31-re vonatkozóan, ezer forintban)

MEGNEVEZÉS	2008. december 31.	2007. december 31.	Változás (%)
Kamatbevétel	73.662.678	60.539.912	21,7%
Kamatráfordítás	-56.981.236	-43.937.507	29,7%
<b>Nettó kamatjövedelem</b>	<b>16.681.442</b>	<b>16.602.405</b>	<b>0,5%</b>
Díj- és jutalékbevétel	2.479.039	1.869.944	32,6%
Díj- és jutalék ráfordítás	-436.641	-239.008	83,7%
Deviza műveletek eredménye	3.425.450	1.379.658	148,3%
Derivatív ügyletek valós érték változás eredménye	-183.744	-427.604	-57,0%
Értékpapírokból származó nyereség	525.158	219.582	139,2%
Egyéb működési bevétel	1.974.964	842.572	134,4%
Egyéb működési ráfordítás	-85.204	-504.342	-83,1%
<b>Működési nyereség</b>	<b>24.380.464</b>	<b>19.743.207</b>	<b>23,5%</b>
Értékvesztés és hitelezési veszteségek	-805.086	-349.814	130,1%
Működési költségek	-13.546.181	-12.128.636	11,7%
<b>Adózás előtti nyereség</b>	<b>10.029.197</b>	<b>7.264.757</b>	<b>38,1%</b>
Nyereségadó	-3.333.768	-1.970.602	69,2%
<b>Adózás utáni nyereség</b>	<b>6.695.429</b>	<b>5.294.155</b>	<b>26,5%</b>

Társaság neve: FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.  
Ágazati besorolás: 6522  
Beszámolási időszak: 2008.01.01. – 2008.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100  
Telefax: (1) 452 - 9200  
E-mail cím: bardosp@fhb.hu  
Befektetői kapcsolattartó: Bárdos Péter

## Mérleg

(konszolidált, IFRS szerinti, nem auditált adatok 2008. december 31-re és konszolidált, IFRS szerinti, auditált adatok 2007. december 31-re vonatkozóan, ezer forintban)

MEGNEVEZÉS	2008. december 31.	2007. december 31.	Változás (%)
<b>Eszközök</b>			
Készpénz	554.755	487.887	13,7%
MNB-vel szembeni követelések	4.794.234	191.428	2.404,5%
Bankközi kihelyezések	26.847.256	11.891.998	125,8%
Eladási célú értékpapírok	18.396.616	21.709.922	-15,3%
Refinanszírozott jelzáloghitelek	286.612.512	294.719.978	-2,8%
Hitelek	326.635.266	265.102.077	23,2%
Derivatív ügyletek valós értéke	4.045.487	6.288.603	-35,7%
Befektetési célú ingatlanok	5.980.066	1.507.287	296,7%
Tárgyi eszközök, immateriális javak	10.823.133	9.645.369	12,2%
Egyéb eszközök	4.938.158	5.409.722	-8,7%
<b>Eszközök Összesen</b>	<b>689.627.483</b>	<b>616.954.271</b>	<b>11,8%</b>
<b>Kötelezettségek</b>			
Bankközi felvételek	14.295.987	31.345.978	-54,4%
Jelzáloglevelek	506.258.342	493.879.144	2,5%
Kötvények	62.429.220	47.416.562	31,7%
Betétek	33.703.185	3.599.089	836,4%
Derivatív ügyletek valós értéke	27.032.938	3.877.636	597,2%
Tartalék járadék fizetésre	1.105.713	385.175	187,1%
Egyéb kötelezettségek	4.460.673	4.393.298	1,5%
<b>Kötelezettségek Összesen</b>	<b>649.286.058</b>	<b>584.896.882</b>	<b>11,0%</b>
<b>Részvényesi vagyon</b>			
Jegyzett tőke	6.600.001	6.600.001	0,0%
Visszavásárolt saját részvény	-1.154.718	-18.871	6.019,0%
Ázsió	1.709.014	1.709.014	0,0%
Általános tartalék	3.822.578	3.059.537	24,9%
Cash-flow hedge tartalék	1.182.195	-1.970.360	-160,0%
Részvényopció tartalék	85.790	182.110	-52,9%
Értékesíthető pénzügyi eszközök valós érték változása	-19.381	-10.604	82,8%
Felhalmozott vagyon/(veszteség)	28.115.944	22.506.562	24,9%
<b>Részvényesi vagyon összesen</b>	<b>40.341.423</b>	<b>32.057.389</b>	<b>25,8%</b>
<b>Kötelezettségek és Részvényesi Vagyon Összesen</b>	<b>689.627.483</b>	<b>616.954.271</b>	<b>11,8%</b>

Társaság neve: FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.  
Ágazati besorolás: 6522  
Beszámolási időszak: 2008.01.01. – 2008.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100  
Telefax: (1) 452 - 9200  
E-mail cím: bardosp@fhb.hu  
Befektetői kapcsolattartó: Bárdos Péter

## Cash Flow

(konszolidált, IFRS szerinti, nem auditált adatok 2008. december 31-re és konszolidált, IFRS szerinti, auditált adatok 2007. december 31-re vonatkozóan, ezer forintban)

MEGNEVEZÉS	2008. december 31.	2007. december 31.
<b>Üzleti tevékenység pénzforgalma</b>		
<b>Nettó nyereség</b>	<b>6.695.429</b>	<b>5.294.155</b>
Nem pénzmozgások nettó eredményt módosító hatásai:		
Értékcsökkenés	1.839.734	1.251.868
Befektetési ingatlanok valós értékváltozása	-1.899.165	-665.757
Veszteségre képzett céltartalék	879.595	188.220
Tárgyi eszköz eladáson realizált veszteség/(nyereség)	74.935	76.278
Részvényopció tartalék	-96.320	-61
Részvényjuttatás		
Derivatív ügyletek hatása	28.550.973	-3.221.684
Járadék kötelezettség valós értéke	720.538	385.175
Cash flow hedge tartalék		
<b>Működési eszközök változása előtti üzleti eredmény</b>	<b>36.765.719</b>	<b>3.308.194</b>
<i>Működési eszközök (növekedése), csökkenése:</i>		
Refinanszírozott jelzáloghitelek	8.107.466	-25.529.798
Hitelek	-62.381.750	-53.600.665
Elhatárolt kamatbevétel		
Egyéb eszközök	314.430	-340.882
<i>Működési kötelezettségek növekedése, (csökkenése):</i>		
Betétek	30.104.096	3.599.089
Bankközi felvételek	-12.325.890	10.093.148
Elhatárolt kamatkiadás		
Egyéb kötelezettségek	36.342	104.402
<b>Üzleti tevékenységhez használt nettó pénzforgalom</b>	<b>620.413</b>	<b>-62.366.512</b>
<b>Befektetési tevékenység pénzforgalma</b>		
Eladási célú értékpapírok növekedése	3.304.529	-18.859.859
Tárgyi eszköz eladás bevétele	11.119	9.218
Tárgyi eszköz vásárlás	-3.103.552	-4.466.119
Befektetési célú ingatlan vásárlás	-2.573.614	-841.531
Befektetési szolgáltatás	-29	-644
<b>Befektetési tevékenységhez használt nettó pénzforgalma</b>	<b>-2.361.547</b>	<b>-24.158.933</b>
<b>Finanszírozási tevékenység pénzforgalma</b>		
Értékesített/visszavásárolt saját részvény	-1.301.690	-520.861
Saját részvény korábbi éveket érintően		
Hosszúlejáratú bankhitel	-4.724.100	-23.496.000
Kifizetett osztalék	0	-2.112.000
Cash-flow hedge tartalék		
Jelzáloglevél tőketörlesztés	-111.120.215	-25.558.430
Jelzáloglevél kibocsátás bevétele	138.512.071	111.333.684
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzforgalom</b>	<b>21.366.066</b>	<b>59.646.393</b>
Pénz és pénzhelyettesítők nettó növekedése	19.624.932	-26.879.052
Pénz és pénzhelyettesítők év eleji állománya	12.571.312	39.450.364
<b>Pénz és pénzhelyettesítők periódus végi állománya</b>	<b>32.196.244</b>	<b>12.571.312</b>
<b>Pénz és pénzhelyettesítők összetétele:</b>		
Készpénz	554.755	487.887
Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követelések	4.794.234	191.428
90 napnál korábbi lejáratú bankközi kihelyezések	26.847.256	11.891.998
<b>Pénz és pénzhelyettesítők periódus végi állománya</b>	<b>32.196.245</b>	<b>12.571.313</b>
<i>Kiegészítő adatok</i>		
Kapott kamatok	68.420.097	58.266.119
Fizetett kamatok	-53.978.745	-41.850.315
Fizetett adó	-1.236.146	-1.298.678

Társaság neve: FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.  
Ágazati besorolás: 6522  
Beszámolási időszak: 2008.01.01. – 2008.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100  
Telefax: (1) 452 - 9200  
E-mail cím: bardosp@fhb.hu  
Befektetői kapcsolattartó: Bárdos Péter

## Részvényesi vagyon

(konszolidált, IFRS szerinti, nem auditált adatok 2008. december 31-re és konszolidált, IFRS szerinti, auditált adatok 2007. december 31-re vonatkozóan, ezer forintban)

MEGNEVEZÉS	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Ázsió	Általános tartalék	Cash-flow hedge tartalék	Részvény opció tartalék	Értékesíthető pü. eszközök valós érték változása	Felhalmozott vagyon / veszteség	Részvényesi vagyon
<b>2007. december 31.</b>	<b>6.600.001</b>	<b>-18.871</b>	<b>1.709.014</b>	<b>3.059.537</b>	<b>-1.970.360</b>	<b>182.110</b>	<b>-10.604</b>	<b>22.349.399</b>	<b>31.900.226</b>
Átsorolás általános tartalékba				763.041				-763.041	<b>0</b>
Cash-flow hedge valós érték változása					3.152.555				<b>3.152.555</b>
Részvény visszavásárlás		-1.403.424							<b>-1.403.424</b>
Részvényjuttatás		267.577				-182.110		-165.843	<b>-80.376</b>
Részvény opció miatti tartalékképzés						85.790			<b>85.790</b>
Értékesíthető pü. eszköz valós érték változása							-8.777		<b>-8.777</b>
Időszaki nyereség								6.695.429	<b>6.695.429</b>
<b>2008. december 31.</b>	<b>6.600.00</b>	<b>-1.154.718</b>	<b>1.709.014</b>	<b>3.822.578</b>	<b>1.182.195</b>	<b>85.790</b>	<b>-19.381</b>	<b>28.115.944</b>	<b>40.341.423</b>

Társaság neve: FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.  
Ágazati besorolás: 6522  
Beszámolási időszak: 2008.01.01. – 2008.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100  
Telefax: (1) 452 - 9200  
E-mail cím: bardosp@fhb.hu  
Befektetői kapcsolattartó: Bárdos Péter

## Jelzáloghitelek

(konszolidált, IFRS szerinti, nem auditált adatok 2008. december 31-re és konszolidált, IFRS szerinti, auditált adatok 2007. december 31-re vonatkozóan, ezer forintban)

MEGNEVEZÉS	2008. december 31.	2007. december 31.
Ingatlan vásárlási hitelek	120.402.360	112.110.594
Lakásépítési hitel	51.650.805	51.119.531
Ingatlan felújítási hitelek	4.622.022	4.639.375
Ingatlan bővítési hitelek	11.062.833	12.003.582
Ingatlan fedezete mellett nyújtott egyéb hitelek	135.267.212	83.510.987
Nem ingatlan fedezet mellett nyújtott hitelek	331.495	56.824
Dolgozói hitelek	2.107.642	1.664.978
<b>Hitelek, bruttó</b>	<b>325.444.368</b>	<b>265.105.871</b>
Ebből: lakosság részére nyújtott hitelek	304.335.798	250.752.093
egyéb adósok részére nyújtott	21.108.570	14.353.777
Veszteségekre képzett értékvesztés	-1.848.262	-999.701
Elhatárolt kamatok	977.595	959.239
Amortizált bekerülési érték	2.061.565	36.669
<b>Hitelek, nettó</b>	<b>326.635.266</b>	<b>265.102.077</b>

## Jelzáloglevelek

(konszolidált, IFRS szerinti, nem auditált adatok 2008. december 31-re és konszolidált, IFRS szerinti, auditált adatok 2007. december 31-re vonatkozóan, ezer forintban)

MEGNEVEZÉS	Könyv szerinti érték	Névérték	Könyv szerinti érték	Névérték
	2008. december 31.		2007. december 31.	
<b>Tőzsdén nem jegyzett jelzáloglevelek</b>				
Fix kamatozású	157.383.883	156.975.310	176.410.068	176.331.750
Változó kamatozású	42.629.198	42.650.460	80.523.999	80.696.500
<b>Tőzsdén jegyzett jelzáloglevelek</b>				
Fix kamatozású	106.928.806	118.329.077	145.857.337	146.127.290
Változó kamatozású	56.116.908	58.240.955	74.378.581	74.619.680
<b>Elhatárolt kamatok</b>	12.845.653		16.709.160	
<b>Összesen</b>	<b>375.904.448</b>	<b>376.195.802</b>	<b>493.879.145</b>	<b>477.775.220</b>



Társaság neve: FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.  
Ágazati besorolás: 6522  
Beszámolási időszak: 2008.01.01. – 2008.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100  
Telefax: (1) 452 - 9200  
E-mail cím: bardosp@fhb.hu  
Befektetői kapcsolattartó: Bárdos Péter

## A RÉSZVÉNYSTRUKTÚRÁHOZ, A TULAJDONOSI KÖRHÖZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK

### RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

Tulajdonosi kör megnevezése	Teljes alaptőke						Bevezetett sorozat <sup>1</sup>					
	Tárgyév elején			Időszak végén			Tárgyév elején			Időszak végén		
	(2008.01.01.)			(2008.12.31.)			(2008.01.01.)			(2008.12.31.)		
	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	Db	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	Db	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	Db	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	Db
Belföldi intézményi/társaság	57,13	57,14	37.709.002	51,18	52,18	33.778.013	55,90	49,13	32.423.302	49,12	44,26	28.492.313
Külföldi intézményi/társaság	37,85	37,85	24.979.670	41,19	42,00	27.184.214	43,07	37,85	24.979.670	46,87	42,00	27.184.214
Belföldi magánszemély	0,76	0,76	500.265	1,44	1,47	948.957	0,86	0,76	500.265	1,64	1,47	948.957
Külföldi magánszemély	0,00	0,00	1.000	0,00	0,00	2.000	0,00	0,00	1.000	0,00	0,00	2.000
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0,13	0,13	84.974	0,15	0,16	101.055	0,15	0,13	84.974	0,17	0,16	101.055
Saját tulajdon	0,01	0,00	8.829	1,93	0,00	1.270.511	0,02	0,00	8.829	2,19	0,00	1.270.511
Államháztartás részét képező Tulajdonos <sup>4</sup>	4,12	4,12	2.716.270	4,11	4,19	2.715.260	0,00	0,00	1.970	0,00	0,00	960
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények <sup>5</sup>	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
Egyéb	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>66.000.010</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>66.000.010</b>	<b>100,00</b>	<b>87,88</b>	<b>58.000.010</b>	<b>100,00</b>	<b>87,88</b>	<b>58.000.010</b>

<sup>1</sup>Ha a bevezetett sorozat megegyezik a teljes alaptőkével, ennek feltüntetése mellett nem szükséges kitölteni. Ha több sorozat van bevezetve a Tőzsdére, minden sorozat esetén meg kell adni a tulajdonosi struktúrát.

<sup>2</sup> Tulajdoni hányad

<sup>3</sup> A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog. Ha a tulajdoni hányad és a szavazati jog megegyezik, csak a tulajdoni hányad oszlopát kell kitölteni és benyújtani/közzétenni a tény feltüntetése mellett!

<sup>4</sup>Pl.: MNV Zrt., TB, Önkormányzat, 100%-os állami tulajdonban álló vállalatok stb.

<sup>5</sup>Pl.: EBRD, EIB, stb.

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

### RS2. A saját tulajdonban lévő részvények (db) mennyiségének alakulása a tárgyévben

	Április 24.		Szeptember 30.		December 31.	
	db	%	db	%	Db	%
Társasági szinten	160.761	0,28	301.185	0,52	1.270.511	2,19
Leányvállalatok	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Mindösszesen	160.761	0,28	301.185	0,52	1.270.511	2,19

Társaság neve: FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.  
Ágazati besorolás: 6522  
Beszámolási időszak: 2008.01.01. - 2008.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100  
Telefax: (1) 452 - 9200  
E-mail cím: bardosp@fhb.hu  
Befektetői kapcsolattartó: Bárdos Péter

**RS3/1. Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett sorozatra vonatkozóan**

Név	Letétkezelő	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
Citibank Letétkezelő	igen	7.737.775	13,34	11,95
RZB Austria	igen	7.249.790	12,50	11,20
VCP Finanz Holding Kft.	nem	6.500.000	11,21	10,04
A64 Vagyonkezelő Kft.	nem	6.437.598	11,10	9,95
Silvermist Estate SA	nem	6.303.545	10,87	9,74
HSBC BANK PLC	nem	6.270.635	10,81	9,69
Clearstream Letétkezelő	igen	6.218.004	10,72	9,63
<b>Összesen</b>		<b>46.717.347</b>	<b>80,55</b>	<b>72,33</b>

**RS3/2. Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a teljes alaptőkére vonatkozóan**

Név	Letétkezelő	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
Citibank Letétkezelő	igen	7.737.775	11,72	11,95
RZB Austria	igen	7.249.790	10,98	11,20
VCP Finanz Holding Kft.	nem	6.500.000	9,85	10,04
Allianz Hungária Biztosító Rt.	nem	6.480.282	9,82	10,01
A64 Vagyonkezelő Kft.	nem	6.437.598	9,75	9,95
Silvermist Estate SA	nem	6.303.545	9,55	9,74
HSBC BANK PLC	nem	6.270.635	9,50	9,69
Clearstream Letétkezelő	igen	6.218.004	9,42	9,61
<b>Összesen</b>		<b>53.197.629</b>	<b>80,60</b>	<b>82,18</b>

Társaság neve: FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.  
Ágazati besorolás: 6522  
Beszámolási időszak: 2008.01.01. – 2008.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100  
Telefax: (1) 452 - 9200  
E-mail cím: bardosp@fhb.hu  
Befektetői kapcsolattartó: Bárdos Péter

## A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETÉHEZ, MŰKÖDÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK

### TSZ2. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyév eleje (2008. január 1.)	Tárgyidőszak vége (2008. december 31.)
Bank	92	81
Konzolidált	532	582

### TSZ3. Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló (stratégiai) alkalmazottak

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége / megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT	Dr. Spéder Zoltán	Elnök	2008.04.29	2013.04.29	0
IT	Somkúti István	Tag	2008.04.29	2013.04.29	0
IT	Dr. Borsányi Gábor	Tag	2008.04.29	2013.04.29	14.000
IT	Dr. Salamon Károly	Tag	2008.04.29	2013.04.29	6.000
IT	Gyuris Dániel	Tag, vezérigazgató	2008.04.29	2013.04.29	14.500
IT	Harmati László	Tag, vezérigazgató-helyettes	2008.04.29	2013.04.29	16.192
IT	Dr. Vági Márton	Tag	2008.04.29	2013.04.29	0
IT	Dr. Christian Rienert	Tag	2008.04.29	2013.04.29	0
FB	Somfai Róbert	Elnök	2008.04.29	2013.04.29	5.000
FB	Winkler Ágnes	Tag	2002.07.26	2012.04.27	0
FB	Kék Mónika	Tag	2005.05.05	2010.05.05	0
FB	Molnár Kata Orsolya	Tag	2005.05.05	2010.05.05	0
FB	Dr. Landgraf Erik	Tag	2006.05.02	2011.05.02	6.609
FB	Nguyen Hoang Viet	Tag	2006.05.02	2011.05.02	5 245
SP	Köbli Gyula	Vezérigazgató-helyettes	2008.11.01	határozatlan	0
SP	Foltányi Tamás	Vezérigazgató-helyettes	2005.11.07	határozatlan	12.000
Saját részvény tulajdon (db) ÖSSZESEN:					79.546

<sup>1</sup> Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT), FB tag (FB)

Társaság neve: FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.  
Ágazati besorolás: 6522  
Beszámolási időszak: 2008.01.01. - 2008.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100  
Telefax: (1) 452 - 9200  
E-mail cím: bardosp@fhb.hu  
Befektetői kapcsolattartó: Bárdos Péter

## **TÁJÉKOZTATÁSOK ÉS KÖZZÉTÉTELEK 2008-BAN**

Az FHB Bankcsoportnál a tárgyidőszakban közreadott főbb tájékoztatások és közzétételek az alábbi csoportokba sorolhatók:

- A Bankcsoport működéséhez kapcsolódó események (banki hirdetések, üzletszabályzat változása)
- Gyorsjelentések, éves jelentések közzététele
- Jelzáloglevelekhez kapcsolódó tájékoztatások (jelzáloglevél kibocsátás és visszavásárlás, magyar és nemzetközi jelzáloglevél-kibocsátási program frissítése, jelzáloglevelek és fedezeteinek értéke)
- Tulajdonosi bejelentések, értesítés FHB részvénytranzakciókról
- Moody's minősítés
- Közgyűlési előterjesztések és közgyűlési meghívó, és határozatok
- Az FHB Nyrt. konszolidációs körébe tartozó egyes társaságokat érintő tulajdonosi döntések (FHB Kereskedelmi Bank alaptőke emelése)
- Vezető állású személyek körében történt változások

Az FHB által közzétett tájékoztatások elérhetők az alábbi helyeken:

[www.bet.hu](http://www.bet.hu)  
[www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)  
[www.fhb.hu](http://www.fhb.hu)