



Alaptájékoztatók

HVB JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

összesen

50.000.000.000 forint keretösszegű

Jelzáloglevél Program

alapján kibocsátott Jelzáloglevelek

tőzsdei bevezetésére

és

nyilvános forgalombahozatalára

Vezető Forgalmazó, Fizető Megbízott

HVB Bank Hungary Zrt.

2006. október 5.

I.	ÖSSZEFOGLALÓ	4
1.	FIGYELMEZTETÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK	4
2.	BEVEZETÉS	7
3.	FELHATALMAZÁSOK	9
4.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA, FŐRÉSZVÉNYESEK	10
5.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE	11
6.	VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK	12
7.	A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	12
7.1	A Kibocsátó fontosabb mutatószámai	13
7.2	A Kibocsátó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban:	14
8.	A KIBOCSÁTÁS INDOKAI ÉS AZ EBBŐL EREDŐ FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA	15
9.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	16
9.1	A makrogazdasági kockázatok	16
9.2	A magyar tőkepiaccal, jogrendszerrel és bankszektormmal kapcsolatos kockázatok	16
9.3	A jelzálogbankokra jellemző kockázati tényezők	16
10.	A FŐRÉSZVÉNYESEKKEL FOLYTATOTT KAPCSOLT ÜGYLETEK	17
11.	A KIBOCSÁTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA, TŐZSDEI BEVEZETÉS	17
12.	A BETEKINTÉSRE RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK	18
II.	A KIBOCSÁTÓVAL ÉS AZ ÉRTÉKPAPÍROKKAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	19
1.1	A magyar makrogazdasági helyzet	19
1.2	A magyar jogrendszer	20
2.	ÁGAZATI SZINTŰ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	20
3.	A JELZÁLOGBANKOKRA JELLEMZŐ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	21
3.1	A jelzáloghitelezési- és jelzáloglevél kibocsátási tevékenység jogi környezete	21
4.	PIACI KOCKÁZATOK	23
4.1	Kamatkockázatok kezelése	23
4.2	Deviza-árfolyamkockázatok kezelése	24
4.3	Likviditási kockázat kezelése	24
5.	A KIBOCSÁTÓ HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉGÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK	25
5.1	A Kibocsátó hitelezési tevékenységének főbb területei és biztosítékai:	25
5.2	A Kibocsátó kintlévőségeinek minősítése	26
5.3	Jelzáloglevél fedezeti megfelelés	26
5.4	Ügyfélkockázat-kezelés	27
6.	A KOCKÁZATOK KEZELÉSÉNEK ELLENŐRZÉSE, SZABÁLYOZOTTSÁGA	27
III.	FELELŐS SZEMÉLYEK	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
IV.	BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK ÉS VAGYONELLENŐR MEGNEVEZÉSE	30
V.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA	31
1.	A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE	31
2.	A KIBOCSÁTÓ ADATAI	31
VI.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE	32
1.	FŐ TEVÉKENYSÉGI KÖRÖK	32
1.1	Üzleti ingatlanfinanszírozás	32
1.2	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása	33
1.3	Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések (refinanszírozás)	33

1.4	Jelzáloglevél kibocsátás	34
2.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA	35
2.1	A magyar gazdaság helyzete és kilátásai 2006-2007.	35
2.2	A magyar bankrendszer	42
2.3	Ingatlanpiaci tendenciák	46
2.4	A magyar jelzálog hitelezési piac helyzete, fejlettsége, a Kibocsátó versenyhelyzete	62
VII.	A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSI CSOPORTBAN ELFOGLALT HELYE	67
VIII.	TRENDEK	70
IX.	IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELETI SZERVEK	70
X.	FŐ RÉSZVÉNYESEK	73
XI.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	74
1.	MÉRLEGFŐÖSSZEG ÉS EREDMÉNY	74
2.	A HÁROM HITELEZÉssel FOGLALKOZÓ ÜZLETÁG TELJESÍTMÉNYE	75
2.1	Üzleti ingatlanfinanszírozás	75
2.2	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása	76
2.3	Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések (refinanszírozás)	77
3.	2006. JÚNIUS 30-ÁN A KIBOCSÁTÓ GAZDÁLKODÁSÁT BEMUTATÓ FŐBB MÉRLEG ÉS EREDMÉNYSOROK	80
XII.	BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK	84
XIII.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	85
1.	ÜZLETI SZERZŐDÉSEK A HVB BANK HUNGARY ZRT.-VEL	85
2.	SZOLGÁLTATÓI SZERZŐDÉSEK A HVB BANK HUNGARY ZRT.-VEL	85
XIV.	HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT	86
XV.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	87
XVI.	A JELZÁLOGLEVÉL PROGRAM BEMUTATÁSA	88
1.	A TŐZSDEI JELZÁLOGLEVELEK	88
2.	A NYILVÁNOS JELZÁLOGLEVELEK	90
3.	JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK	91
4.	ADÓZÁS	108
4.1	Belföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása	109
4.2	Külföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása	111
5.	AUKCIÓS SZABÁLYOK	112
6.	A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI	115
7.	A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA ÉS AZ ABBAN SZEREPLŐ INFORMÁCIÓK	118
7.1	<i>A Végleges Feltételek formája Tőzsdei Jelzáloglevelek esetén</i>	118
7.2	<i>A Végleges Feltételek formája Nyilvános Jelzáloglevelek esetén</i>	127
XVII.	MELLÉKLETEK	137
XVIII.	KIEGÉSZÍTÉSEK	204
1.	NÉVVÁLTOZÁS	208
	ÉVES GYORSJELENTÉS 2006.	209
2.	ÉVES JELENTÉS 2006.	221
3.	FÉLÉVES GYORSJELENTÉS 2007.	272

ÖSSZEFOGLALÓ

A jelen dokumentumban (a továbbiakban: „**Alaptájékoztatók**”) használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a szövegben, vagy az 1. sz. mellékletben található.

A jelen Alaptájékoztatók a Tpt. vonatkozó szakaszai és a Tájékoztató Rendelet 22. cikke alapján, az Irányelv figyelembe vételével készített két alaptájékoztató, amely a Program alapján nyilvánosan forgalomba hozott és a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett („**Tőzsdei Jelzáloglevelek**”) és tőzsdére be nem vezetett, nyilvánosan forgalomba hozott Jelzáloglevelek („**Nyilvános Jelzáloglevelek**”) kibocsátására vonatkozik.

1. FIGYELMEZTETÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatókkal kapcsolatban felhívjuk figyelmét az alábbiakra:

A) A jelen Alaptájékoztatók Összefoglalója az Alaptájékoztatók bevezetője csupán. Az itt leírt adatokat és információkat az Alaptájékoztatók többi részében részletesen kifejtjük. Kérjük az Alaptájékoztatók egészét olvassa el és tanulmányozza át a Jelzáloglevelekbe történő befektetését megelőzően, mert a befektetési döntést az Alaptájékoztatók egészének ismeretében lehet meghozni. A jelen Összefoglalóban röviden és vázlatosan megemlített tények, körülmények olyan részletes kifejtését találhatja meg az Alaptájékoztatók további részében, amely befektetési döntését nagymértékben befolyásolhatja.

B) Ha Ön a jelen Alaptájékoztatókban foglalt információkkal kapcsolatban bírósági eljárást, keresetet kíván indítani Magyarországon kívül, előfordulhat, hogy Önnek kell viselnie a jelen Alaptájékoztatók lefordításának költségeit, továbbá elképzelhető, hogy az ügyben eljáró bíróság a költségek viseléséről oly módon dönt, amely eltér a jelen Alaptájékoztatókban, vagy az az alapján készült bármely dokumentumban foglaltaktól.

C) A jelen Összefoglalóban található információk összeállításáért, az információk esetleges hiányáért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felelnek. E felelősségvállalás alapján azonban Ön igényt csak abban az esetben érvényesíthet, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan, vagy nem áll összhangban az Alaptájékoztatók többi részével.

D) A Jelzáloglevelek tulajdonosának az Alaptájékoztatók egészének félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felel a Tpt. 29. § (1) szakasza alapján.

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felelősségvállaló nyilatkozatát a jelen Alaptájékoztatók harmadik fejezete tartalmazza. E felelősség kiterjed az Alaptájékoztatókban foglalt minden információra, illetve lényeges információk hiányára.

E) A Kibocsátó minden jogot fenntart, hogy az ezen Alaptájékoztatókban leírt Forgalomba hozatal mellett, akár azzal egyidőben, jelzálogleveleket, kötvényeket és egyéb értékpapírokat hozzon forgalomba akár nyilvánosan, akár zártkörűen.

A Jelzáloglevelek Forgalomba hozatalával, illetve eladásával kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a Forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag a jelen Alaptájékoztatókban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a Forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó vagy Vezető Forgalmazó felhatalmazásán alapuló információnak, illetve kijelentésnek.

A jelen Alaptájékoztatók közzététele, valamint a Jelzáloglevelek jelen Alaptájékoztatókon, illetve az adott Végleges Feltételeken alapuló értékesítése nem tekinthető a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Alaptájékoztatók, illetve Végleges Feltételek keltét követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy a Jelzáloglevél Programmal kapcsolatban közzétett bármely információ a közzététel időpontját, vagy (amennyiben az ettől eltér) az információt tartalmazó dokumentumban megjelölt időpontot követően is pontos lesz.

A jelen Alaptájékoztatók és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Jelzáloglevelek forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet.

A Kibocsátó, illetve a Vezető Forgalmazó nem állítják, hogy a jelen Alaptájékoztatók valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Jelzáloglevelek jogszerűen ezen országokban kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállalnak felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó vagy a Vezető Forgalmazó nem tettek semmiféle olyan intézkedést, amely a Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztatók terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Jelzáloglevelek nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül, illetve a jelen Alaptájékoztatók, hirdetés vagy

egyéb forgalomba hozatali anyag nem terjeszthető vagy hozható nyilvánosságra, kivéve, ha az olyan körülmények között történik, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását, és feltéve továbbá, hogy a Vezető Forgalmazó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden Forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik majd. A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó felkéri azokat, akik a jelen Alaptájékoztatók, illetve a Végleges Feltételek birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak és vizsgálódjanak a jelen Alaptájékoztatók, illetve a Végleges Feltételek terjesztésére, illetve a Jelzáloglevelek forgalomba hozatalra és értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Így különösen, a Jelzáloglevelek sem az eddigiekben nem kerültek, sem a jövőben nem kerülnek nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok többször módosított 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye („**Amerikai Értékpapírtörvény**”) alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S Rendelkezésének megfelelően, a Jelzálogleveleket nem lehet amerikai személyek részére vételre felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve nem lehet az USA területén a Jelzálogleveleket senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni.

A jelen Alaptájékoztatók, az adott Végleges Feltételek, illetve egyéb más pénzügyi nyilatkozat nem kíván alapul szolgálni semmilyen hitelképességi vizsgálatnak vagy egyéb értékelésnek. Minden egyes potenciális befektetőnek magának kell értékelnie a jelen Alaptájékoztatókban és a vonatkozó Végleges Feltételekben foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a Jelzáloglevelek megvásárlásáról. A Vezető Forgalmazó illetve a Forgalmazók nem ígérik, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy tevékenységét a jelen Alaptájékoztatók szerinti forgalomba hozatalokat követően a nyilvános értékpapírok futamideje időtartama alatt vizsgálja, illetve, hogy a Alaptájékoztatókban és a vonatkozó Végleges Feltételekben közzétett információk tekintetében a Jelzáloglevelek befektetői vagy potenciális befektetői részére elemzést vagy értékelést nyújt. Ez nem érinti a Tpt. 32. §-ában foglalt, a Kibocsátó a Alaptájékoztatók, illetve az adott Végleges Feltételek módosítására vonatkozó kötelezettségeit, valamint a Tpt. V. fejezetében a Kibocsátó kötelezettségei közé tartozó rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.

A jelen Alaptájékoztatók, illetve az adott Végleges Feltételek nem minősülnek a Kibocsátó, valamint a Vezető Forgalmazó, illetve a Forgalmazók (amennyiben ilyen van) nyilatkozatának arról, hogy a Jelzáloglevelek befektetői a rájuk vonatkozó jogszabályok értelmében jogosultak Jelzálogleveleket vásárolni vagy a Jelzáloglevelekbe érdemes befektetni. A Jelzáloglevelek befektetői viselik Jelzáloglevél-befektetésük kockázatait.

Az Alaptájékoztatókban szereplő előrejelzések a Kibocsátó Vezetőségének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen az előrejelzéseknek megfelelően alakulnak.

A Kibocsátónak a 2004. és 2005. december 31-re vonatkozó auditált pénzügyi beszámolóit, melyek a Magyar Számviteli Szabályok (a továbbiakban: MSZSZ) szerint készültek el, a jelen Alaptájékoztatók 2. sz. és 3. sz. mellékletében találhatók, továbbá a 2004. évre valamint a 2005. évre vonatkozó Éves Jelentés részét képezik. A kibocsátó 2004. és 2005. évi pénzügyi beszámolóját a KPMG Hungária Kft. (1139 Budapest, Váci út 99.) auditálta. A Kibocsátó 2006. I. félévre vonatkozó, nem auditált pénzügyi beszámolóján alapuló, mérlegében és eredménykimutatásban szereplő főbb információk jelen Alaptájékoztatók XI. fejezetében kerülnek bemutatásra. A Kibocsátó pénzügyi beszámolóit a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.hvb.hu) és a Budapesti Értéktőzsde (a továbbiakban: BÉT) (www.bet.hu) honlapján megtekinthetők.

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

A Kibocsátó az MSZSZ-nek megfelelően auditált éves pénzügyi kimutatásokat, valamint nem auditált, féléves pénzügyi kimutatásokat készít és tesz közzé, amelyekkel a Jelzáloglevél Program ideje alatt folyamatosan tájékoztatja a befektetőket gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetének alakulásáról, eleget téve a Tpt. 52. § -ban foglalt kötelezettségének. Ezen kívül a Kibocsátó a Tpt. 54. § szakaszában foglalt esetekben rendkívüli tájékoztatás nyújtására köteles.

2. BEVEZETÉS

A kibocsátó **HVB Jelzálogbank Zártkörűen működő részvénytársaság**, (székhelye: 1065 Budapest, Nagymező utca 44.; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzékszám: 01-10-043900; továbbiakban: „**Kibocsátó**”) elhatározta a jelen Alaptájékoztatókban meghatározott Jelzáloglevél Program felállítását és azt, hogy a Jelzáloglevél Program feltételeinek megfelelően, időről-időre Jelzálogleveleket bocsát ki, amely kibocsátandó, de le nem járt, vissza nem váltott, vissza nem vásárolt Jelzáloglevelek össznévértéke nem haladhatja meg az 50.000.000.000 forintot. A Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény (továbbiakban: „**Jht.**”), valamint a kötvénnyről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet („**Kötvényrendelet**”) értelmében hitelviszonyt megtestesítő átruházható értékpapírok. A Jelzálogleveleken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos valamennyi értesítés (ide értve a jelen Alaptájékoztatók, a Végleges Feltételek, a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha az a Kibocsátó valamint a Vezető Forgalmazó honlapján (www.jelzalogbank.hu, www.hvb.hu) közzétételre került. 2006. december 31-ig a Kibocsátási program keretén belül forgalomba hozott Jelzáloglevelekre vonatkozó Hirdetmény valamint a Tpt. 52.§ (5), 54.§ (1) és 66.§-ban meghatározott közzétételi kötelezettségek vonatkozásában egy, a Felügyelet által kiadott vagy a Felügyelet által ilyennek elismert, a tőkepiac szereplőitől származó hivatalos információk megjelentetését végző nyomtatott napilapban is közzétételre kerül, amely napilap jelenleg a Magyar Tőkepiac című lap. A BÉT-re bevezetett sorozatok esetén az értesítéseket és a hirdetményeket a Kibocsátó a BÉT honlapján (www.bet.hu) is közzéteszi.

A Kibocsátó az egyes Jelzáloglevél Forgalomba hozatalok megszervezésével és forgalmazói, valamint fizető megbízotti feladataival a **HVB Bank Hungary Zártkörűen működő részvénytársaságot** (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.); nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság; cégjegyzékszáma: 01-10-041348; továbbiakban: „**Vezető Forgalmazó**” vagy „**HVB Bank Hungary Zrt.**”) bízta meg.

A Jelzáloglevél Program a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (továbbiakban „**Tpt.**”), a Jht., valamint a magyar jog egyéb alkalmazandó szabályainak megfelelően a Kibocsátó által létrehozott kibocsátási program, melyhez kapcsolódó két Alaptájékoztató közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete („**Felügyelet**”) a PSZÁF E-III/10.339/2006. számú határozatával engedélyezte. A jelen Alaptájékoztatók közzétételüktől számított 12 hónapig, legfeljebb azonban az ennek alapján történő összes Forgalomba hozatali eljárás lezárásáig érvényesek.

A Tpt. vonatkozó rendelkezései értelmében Magyarországon értékpapír nyilvánosan akkor hozható nyilvános forgalomba, ha az értékpapír kibocsátója tájékoztatót tesz közzé. A tájékoztatónak tartalmaznia kell minden, a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírnak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot. A tájékoztatóban, illetőleg az arról és az értékpapírról közzétett hirdetményben közölt adatnak, adatcsoportosításnak, állításnak, elemzésnek a valóságnak megfelelőnek, helytállónak kell lennie. A tájékoztató és a hirdetmény félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmazhat, és nem hallgathat el olyan tény, amely lényeges ahhoz, hogy a befektető megalapozottan megítélhesse a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetét, valamint annak várható alakulását.

A fentiek alapján a Felügyelet engedélye szükséges jelen Alaptájékoztatók közzétételéhez. A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó kötelesek a jelen Alaptájékoztatók módosítását kezdeményezni, ha az engedély kiadása és az első forgalombahozatali eljárás lezárásának időpontja között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomásukra, amely az Alaptájékoztatók módosítását indokolttá teszi. A forgalomba hozatal végleges feltételeit a Kibocsátónak és a Vezető Forgalmazónak együttesen hirdetményben kell nyilvánosságra hozniuk. Az értékpapír tulajdonosának az Alaptájékoztatók félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felel.

A Tpt. alapján a Kibocsátó köteles a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatni vagyoni és jövedelmi helyzetének, valamint működésének főbb adatairól. A rendszeres tájékoztatást az éves és féléves gyorsjelentés valamint az éves jelentés formájában kell teljesíteni. A Kibocsátó a gyorsjelentést az üzleti év és félév végét követő negyvenöt napon belül, az éves jelentést - könyvvizsgáló által is felülvizsgálva - az üzleti év végét követő százhusz napon belül köteles elkészíteni. A Kibocsátó a Jelzáloglevél Program ideje alatt a Felügyelet részére megküldött és közzétett összefoglaló jelentésben köteles a jelen Alaptájékoztatókban meghatározott módon feltüntetni, illetve felsorolni mindazt az információt, melyet az összefoglaló jelentés közzétételét megelőző tizenkét hónap során közzétett.

Az adott forgalomba hozatalok tekintetében a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák többek között az értékesítés módját és részletes feltételeit. A Tpt. 27. § (6) bekezdése alapján a Jelzáloglevél Program hatálya alá tartozó egyes forgalomba hozatalok esetében a Kibocsátó a forgalomba hozatal kezdő napját megelőzően a forgalomba hozatal egyedi adatairól (a forgalomba hozatal össznévértéke, az értékpapír futamideje, lejárat, kamata vagy egyéb járulékai, a forgalomba hozatal módja, továbbá az új értékpapír-sorozat értékpapírkódja stb.) a vonatkozó Végleges Feltételek benyújtásával a Felügyeletet tájékoztatja és a forgalomba hozatal egyedi adatait a vonatkozó Végleges Feltételek közzétételével nyilvánosságra hozza. A Végleges Feltételek közzétételéhez külön felügyeleti engedély nem szükséges. A Végleges Feltételek közzététele nem érinti a Kibocsátó azon jogát, hogy az értékpapírok forgalomba hozatalát elhalassza, vagy attól véglegesen elálljon.

3. FELHATALMAZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatók alapján a Jelzáloglevél Program felállítását a Kibocsátó igazgatósága 5/2006. számú határozatával 2006. augusztus 8-án hagyta jóvá.

4. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA, FŐRÉSZVÉNYESEK

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (továbbiakban: „**Alapító**”) alapított. 1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG.-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Jelzálogbank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG.-vel 2002. februárjában kötött részvényadásvételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db, 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. egymillió forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Jelzálogbank tulajdonosai - 2005. december 31-én - a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03 %-ban).

A Jelzálogbank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2005. december 31-én 2.999 darab részvény a HVB Bank Hungary Zrt, míg egy darab a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. tulajdonában volt.

A Fővárosi Bíróság mint cégbíróság 2006. május 11-i hatállyal bejegyezte a társaság névváltozását, mely szerint a társaság új cégneve HVB Jelzálogbank Zártkörűen működő részvénytársaság (rövidített cégneve: HVB Jelzálogbank Zrt.)

Cégbejegyzés ideje: 1998. augusztus 3.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-043900

Statisztikai számjel: 12399596-6522-11401

Adószám: 12399596 -2-44

Székhely: 1065 Budapest, Nagymező u. 44.

Telefonszám: 36-1-301-5500

Fax: 36-1-301-5530

5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

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

A magyarországi jelzáloghitelezés 2000 és 2005 között nemzetközi összehasonlításban is figyelemreméltó növekedést produkált. Az elmúlt hat év alatt a 2003-as év volt az, amely kiugróan a legmagasabb növekedést hozta a lakáshitelezésben. 2004 második felétől a lakástámogatási feltételek változásával lassult a növekedés, és a forintban folyósított lakáshitelek visszaszorulásával együtt elkezdődött a devizahitelek térhódítása, ami napjainkban is jellemző. Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a magyarországi jelzáloghitelezés további évi 15-20%-os növekedését jósolják a szakemberek a következő évekre, mivel nemzetközi összehasonlításban még alacsony a jelzáloghitel/GDP arány, és a magyarországi ingatlanok kevesebb mint 20%-a terhelt zálogjoggal.

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- üzleti ingatlanfinanszírozás;
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása;
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések (refinanszírozás);
- jelzáloglevél kibocsátás.

6. VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Igazgatóság

Dr. Patai Mihály	Igazgatóság elnöke, külső igazgatósági tag
Dr. Nagy Gyula	vezérigazgató, belső igazgatósági tag
Lengyel Péter	belső igazgatósági tag
Radványi Ágnes	külső igazgatósági tag
Rácz Tibor	külső igazgatósági tag
Mag. Markus Winkler	külső igazgatósági tag
Mag. Reinhardt Madlencnik	külső igazgatósági tag

Felügyelő Bizottság:

Dr. Gulyás Zsuzsanna	Felügyelő Bizottság elnöke
Mag. Franz Unger	Felügyelő Bizottság tagja
Mag. Franz Wolfger	Felügyelő Bizottság tagja

A Kibocsátó könyvvizsgálója:

Könyvvizsgáló:	KPMG Hungária Kft.
A könyvvizsgálatért személyében is	1139 Budapest, Váci út 99.
felelős természetes személy	
könyvvizsgáló 2002. november 6. Nagy Zsuzsanna (könyvvizsgálói	
napjától:	eng.:005421)

7. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSÉNEK PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉSE, PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

7.1 A Kibocsátó fontosabb mutatószámai

		2004.	2005.
Saját tőke – fedezettség			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	6,9%	7,3 %
ROE			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	24,5%	22,2%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	49,6%	57,9%
Tőkeáttételi mutató			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	1449,5%	1366,4 %
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	5,6%	5,1%
Likviditási ráta			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	587,0%	97,1%

7.2 A Kibocsátó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban:

adatok eFt-ban	Hitelintézetekkel szemben		Ügyfelekkel szemben	Kibocsátott jelzáloglevél miatt
Lejárat	Követelés	Kötelezettség	Követelés	Kötelezettség
3 hónapon belül	15.785.045	13.277.884	1.413.789	700.000
3-12 hónapig	0	0	1.489.000	8.100.000
1-5 évig	14.611.057	3.905.160	11.054.699	46.637.230
5 éven túl	41.273.648	4.726.200	12.866.165	16.090.950
Összesen	71.669.750	21.909.244	26.823.649	71.528.180

A Bank üzletágai között 2005-ben is az önálló zálogjog vásárlásnak volt vezető szerepe. Az önálló zálogjog a zálogjog olyan típusa, amely a követelés átruházása nélkül is más személyre átruházható. Az ügylet keretében a partner hitelintézet értékesíti az általa nyújtott jelzáloghitel fedezeteként szolgáló önálló zálogjogot Bankunknak és egyidejűleg halasztott fizetéssel, visszavásárolja azt. A megvásárolt önálló zálogjogok összege a hitelintézetekkel szembeni követelések között szerepel 58.606.157 ezer forint értékben (2004. december 31.: 56.687.422 eFt).

A 71.528.180 ezer forint összegű forrás a Bank által a 2001. és 2005. december 31. között kibocsátott és 2005. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

	2004.	2005.
- Adózás előtti eredmény	1.770.683 eFt	2.063.067 eFt
- Adófizetési kötelezettség	-281.415 eFt	- 325.226 eFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-148.927 eFt	- 173.784 eFt
Mérleg szerinti eredmény	1.340.341 eFt	1.564.057 eFt

	2004.	2005.
- Jegyzett tőke	3.000.000 eFt	3.000.000 eFt
- Tőketartalék	782.918 eFt	782.918 eFt
- Eredménytartalék	744.806 eFt	2.085.147 eFt
- Értékelési tartalék	0 eFt	0 eFt
- Általános tartalék	206.986 eFt	380.770 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	1.340.341 eFt	1.564.057 eFt
Saját tőke	6.075.052 eFt	7.812.892 eFt

8. A KIBOCSÁTÁS INDOKAI ÉS AZ EBBŐL EREDŐ FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA

A Kibocsátó 50 Mrd Ft-os Jelzáloglevél Programjának célja, hogy a Kibocsátó időről időre Jelzáloglevelek forgalomba hozatala által biztosítsa forrásait. Ezzel a Kibocsátó a likviditásának biztosításához rugalmasan kezelhető és rövid eljárási időt igénybe vevő Jelzáloglevél forgalomba hozatali módot alkalmaz.

A fokozódó versenyben való helytállás érdekében a Kibocsátó tevékenysége nagyban hozzá fog járulni ügyfélkörének szélesítéséhez, jelenlegi ügyfélkörének magasabb szintű kiszolgálásához, s ezáltal annak megőrzéséhez, piaci szerepének erősítéséhez. A Program keretében történő Jelzáloglevél forgalomba hozatalok megvalósításával a Kibocsátó forrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára hosszútávon kiszámítható, versenyképes kamatozású lakáshiteleket tudjon kínálni, és az arra jogosult ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatások előnyeit maximálisan ki tudják használni.

A Jelzáloglevél Program keretében megvalósuló egyes Forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy az így szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló zálogjogok megvásárlásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi banki partnerek által folyósított hitelek állományából minél nagyobb problémamentes követelésállományt tudjon megvásárolni. A Jelzáloglevél forgalomba hozatalokból származó források javítják továbbá a Kibocsátó eszközei és forrásai szerkezetének összhangját.

9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátóval és az értékpapírokkal kapcsolatos különösen lényeges kockázatokat az alábbiakban foglaljuk össze. A kockázati tényezők részletes kifejtése az alábbi II. fejezetben található.

9.1 A makrogazdasági kockázatok

A magyar gazdaság a nemzetközi folyamatok által nagymértékben befolyásolt. Amennyiben az infláció, ill. a magyar gazdaság adósságállománya a 2006-ban kicsúcsosodó negatív irányba tendál, akkor ez kedvezőtlen hatással lehet a kamatfolyamatokra, a tőkepiaci hozamokra, ezáltal a Kibocsátó teljesítményére is. Továbbá, az Európai Unióban, a fejlettebb pénzügyi rendszerbe való integrálódás során a Kibocsátónak várhatóan új kihívásokkal kell szembenéznie a hitelintézetek és tőkepiacok szabályozásának liberalizálásából, a belső piacon erősödő versenyből kifolyólag.

9.2 A magyar tőkepiaccal, jogrendszerrel és bankszektormal kapcsolatos kockázatok

A magyar tőkepiacok esetleges tartós zavara jelentősen befolyásolhatja a Kibocsátó forrásszerzési műveleteit. A magyar jogrendszerben további módosítások várhatók az Európai Unió előírásaival való harmonizáció miatt. A lakáshitelezés állami támogatási rendszerére vonatkozó jogi szabályozás jelentősen befolyásolja a Kibocsátó üzletmenetét, fejlődési potenciálját.

9.3 A jelzálogbankokra jellemző kockázati tényezők

Tekintettel arra, hogy a jelzálogbankok az ügyfelektől nem fogadhatnak el betéteket és számukra nem vezethetnek számlát, az ügyfél fizetőképességéről és készségéről beszerezhető információk hitelességét a jelzálogbankoknak külön vizsgálniuk kell. A jelzálogbankok által folyósított hitelek kamata (a jelzálogbanknak fizetendő kamat) és a jelzálogbankok által kibocsátott jelzáloglevelek kamata (a jelzálogbank által fizetendő kamat) eltérő lehet. Ezen eltérő

kamatszerkezet kockázatok forrása lehet. A kamatkockázatokat a Kibocsátó származékos ügyletekkel fedezheti. Ezentúl a Kibocsátónak deviza-árfolyamkockázata keletkezik, ha egy devizában meghatározott hitelt más devizanemben finanszíroz (pl. egy euróban meghatározott hitelt forint-jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozza).

A deviza-árfolyamkockázatok körébe tartozik az is, ha a jelen Alaptájékoztatók nyomán kibocsátott Jelzáloglevelek futamideje alatt, Magyarország az Európai Monetáris Unióhoz történő csatlakozásának következtében a Jelzáloglevelek utolsó kifizetéseire már a jövőben meghatározott hivatalos EUR-HUF árfolyamon átszámított értékű euróban kerül sor.

Minden banknak kötelessége biztosítani, hogy kötelezettségeit (ideértve a Jelzáloglevelekből származó kötelezettségeket is) időben és pontosan teljesíteni tudja. Mivel a Kibocsátó bevételeinek forrása az általa nyújtott jelzáloghitelek állománya, a jelzáloglevelek lejáratát meghatározott keretek között össze kell hangolnia a hitelek lejáratával. Amennyiben a jelzáloghitelek és a Jelzáloglevelek állományának lejárata között eltérés van, a Kibocsátónak likviditási kockázata keletkezik.

Végül, az ügyfél (az adós) fizetéseképtelensége esetén a Kibocsátó a biztosítékok végrehajtására kényszerül, melynek kapcsán veszteségek érhetik. A Kibocsátó kötelezettségvállalásainál mind magánügyfelei lakáshitelezését, mind vállalati és pénzügyi ügyfelei jelzáloghitelezéseit megelőzően elsődlegesen az adott ügyfél fizetőképességét és -készségét vizsgálja.

10. A FŐRÉSZVÉNYESEKKEL FOLYTATOTT KAPCSOLT ÜGYLETEK

A Kibocsátó a szokásos üzleti tevékenységén túl a HVB Bank Hungary Zrt-vel kötött egy szolgáltatási keretszerződést a Hpt. szerint kiszervezhető tevékenységek ellátására, valamint továbbra is érvényben vannak a korábban kibocsátott Jelzáloglevelekhez kapcsolódó program szervezői, forgalmazói és fizetőügynöki, ezeken túlmenően a zárt körben kibocsátott jelzáloglevelek vonatkozásában kötött forgalmazói és fizető ügynöki szerződések.

11. A KIBOCSÁTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA, TŐZSDEI BEVEZETÉS

A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztatókban leírt Jelzáloglevél Program hatálya alatt időről-időre Jelzálogleveleket hoz forgalomba nyilvánosan; a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. A Jelzáloglevél Programba tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes feltételeit a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) Végleges Feltételek tartalmazzák A Jelzáloglevél Program hatálya alatt mindenkor forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott

Jelzáloglevelek (ideértve mind a Tőzsdei Jelzálogleveleket, mind a Nyilvános Jelzálogleveleket) össznévértéke az 50.000.000.000 (azaz ötvenmilliárd) forintot nem haladhatja meg.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Jelzáloglevél Program keretében a teljes 50 milliárd forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket bocsásson ki.

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

A Kibocsátó Igazgatósága 2006.08.08-án kelt 5/2006. számú határozatával elhatározta, hogy a Jelzáloglevél Program keretében nyilvánosan kibocsátott, 100 millió Ft-ot meghaladó össznévértékű, Ft-ban denominált Jelzáloglevél-sorozatok – a két évesnél rövidebb futamidejű Jelzáloglevelek kivételével – a BÉT-re bevezetésre kerülnek. Ezen Jelzáloglevél-sorozatok (a Tőzsdei Jelzáloglevelek) a tőzsdei kibocsátásra vonatkozó, jelen dokumentumba foglalt, Tőzsdei Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztató alapján kerülnek forgalomba hozatalra és a BÉT-re bevezetésre.

A két évesnél rövidebb futamidejű Jelzáloglevelek esetén a Kibocsátó Eszköz-Forrás Bizottsága felhatalmazást kapott az Igazgatóságtól arra vonatkozóan, hogy döntsön a tőzsdei bevezetés kérdéséről. Amennyiben bizonyos Jelzáloglevél-sorozatok nem kerülnek a BÉT-re bevezetésre (a Nyilvános Jelzáloglevelek), azok a nyilvános kibocsátásra vonatkozó, jelen dokumentumba foglalt Alaptájékoztatók alapján kerülnek kibocsátásra.

12. A BETEKINTÉSRE RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- Kibocsátó Alapító okirata
- Alaptájékoztatók
- Kibocsátási program elindításáról szóló Igazgatósági határozat
- Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei
- Éves jelentések 2003, 2004, 2005 üzleti évekre
- Auditált pénzügyi beszámolók 2003, 2004, 2005 üzleti évekre
- Tpt. szerinti éves jelentések 2003, 2004, 2005 üzleti évekre

- Tpt. szerinti gyorsjelentések 2004.06.30., 2005.06.30., 2006.06.30.-ra vonatkozóan
- Bank Austria Creditanstalt AG. 2005. évi Éves Jelentése

Az Alaptájékoztatók, valamint az Alaptájékoztatókban hivatkozott - a Kibocsátó által készített - dokumentumok és a társasági iratok előzetes írásbeli bejelentést követően, egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon megtekinthetők a Kibocsátó - 1065 Budapest, Nagymező u. 44. szám alatti - székhelyén.

II. A KIBOCSÁTÓVAL ÉS AZ ÉRTÉKPAPÍROKKAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

1.1 A magyar makrogazdasági helyzet

A magyar gazdaság az elmúlt években rendre 3-4 %-os GDP növekedést ért el, amellyel jócskán meghaladta az Európai Unió átlagát. Ez az eredmény jórészt annak tudható be, hogy a külföldi működőtőke-beáramlás töretlen maradt, és megannyi új termelő- és exportkapacitás lépett üzembe. A reálgazdaság szilárd fundamentuma ugyanakkor laza fiskális politikával társult a 2000. esztendőtol fogva. Az államháztartás évente megújuló és növekvő hiánya 2006-ra tarthatatlan mértékre emelkedett. A 2006 tavaszán tartott parlamenti választásokat követően hivatalba lépett kormány a pénzügyi stabilizációs szándékával megszorító intézkedéseket hirdetett meg és elállt konkrét céldátum felvállalásától az euroövezethez való csatlakozást illetően. Az elmúlt időszak eseményei megnövelték az országgkockázat szintjét, a kamat- és hozamprémiumok emelkedtek, a forint volatilitása megnőtt. Különösen kiéleződött a helyzet 2006 tavaszától, amikor a kedvezőtlen nemzetközi környezet általában is megrázta a feltörekvő, és az Európai Unióhoz újonnan csatlakozott közép-kelet-európai térség pénz- és tőkepiacait. A stabilizációs csomag 2006 őszétől számottevő reáljövedelem visszaesést eredményezhet, lefékezi a gazdasági növekedést, és felível az infláció is. Dekonjunktúra esetén a jelzáloghitelezés terjedelme és jövedelmezősége is csökkenhet, az adósok fizetéseképtelenségének kockázata növekedhet. Amennyiben az infláció üteme szélsőségesen ingadozik, akkor ez kedvezőtlen hatással lehet a kamatfolyamatokra, a tőkepiaci hozamokra, ezáltal a Kibocsátó teljesítményére is. Az Európai Unióban, a fejlettebb pénzügyi rendszerbe való integrálódás során a Kibocsátónak várhatóan új kihívásokkal kell szembenéznie a hitelintézetek és tőkepiacok szabályozásának liberalizálásából, a belső piacon erősödő versenyből kifolyólag.

1.2 A magyar jogrendszer

Jóllehet a jogszabályok jelentős része már eddig is jelentős változáson ment keresztül, további módosítások várhatók az Európai Unió előírásaival való harmonizáció miatt. A zálogjog, a felszámolási- és csődjog közelmúltbeli, illetve közel jövőben hatályba lépő módosításai előreláthatólag erősítik a zálog-, illetve jelzálogjogosultak pozícióit. A lakáshitelezés állami támogatási rendszerére vonatkozó jogi szabályozás jelentősen befolyásolja a Kibocsátó üzletmenetét, fejlődési potenciálját. Nincs biztosíték arra, hogy a meglévő jogszabályok módosítása vagy új szabályok előírása nem fogja kedvezőtlenül befolyásolni a Kibocsátót.

2. ÁGAZATI SZINTŰ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

A jelzáloghitel-termékek iránti keresletnek az elmúlt időszakban bekövetkezett ugrásszerű emelkedése jelentős részben a lakáshitelezéssel kapcsolatos támogatási rendszer bevezetésének volt köszönhető. A támogatási rendszer bevezetése ugyanakkor a költségvetés terheinek erőteljes növekedését eredményezte. Ez a tény, valamint a rendszerből fakadó preferencia-hangsúlyok megváltoztatása iránti igény a támogatási rendszer többszöri megváltoztatásához vezetett. A 2003. június 16. után benyújtott hitelkérelmek vonatkozásában alkalmazandó új szabályozás csökkentette a kihelyezhető hitelek maximális mértékét és jelentősen szigorította az igénybevételi feltételeket. 2003. december 22-én újabb változtatásokat eszközölt a törvényalkotó, melyek hasonló elven a támogatási szint további csökkentését jelentették. A változások természetesen a nagyobb hiteligényű ügyfélszegmensek esetén a kereslet lanyhulásához vezettek, ugyanakkor a megcélzott ügyfélkör jelentős részében nem eredményezték a hiteltermékek iránti érdeklődés nagymértékű csökkenését, ám az ezen termékek iránti kereslet szerkezete alapvetően átstrukturálódott: a támogatott hitelek iránti kereslet nagy része a deviza-alapú termékek felé mozdult.

A támogatási rendszer megváltozásának a finanszírozó hitelintézeteket érintő fontos következménye, hogy az elérhető kamatbevétel csökkent, annak mértéke nem fix, hanem a gazdaság alapfolyamataihoz igazodó állampapír-hozamokhoz kötött változó mérték. Az ebből, valamint a három támogatási rendszer párhuzamos működéséből fakadó kockázatok kezelése kifinomult pénzügyi eszközök alkalmazása által lehetséges.

A Kibocsátó termékei iránti keresletet a fentieken túlmenően jelentős fundamentális gazdasági tényezők is befolyásolják. A gazdaság általános állapota, a növekedés mértéke, a nominális kamatszint és az infláció viszonya, az adópolitika és a költségvetési támogatási politika azok a legjelentősebb tényezők, melyek a kereslet általános mértékére az elmúlt időszakban még a szokásosnál is nagyobb hatással bírtak.

Az utóbbi időszakban lezajlott piaci átrendeződés (bankfelvásárlások, fúziók) alátámasztja azt a megállapítást, hogy a magyar piacon egyre kevesebb hitelintézet verseng a dinamikus bővülést csak bizonyos szegmensekben - például lakáshitelek - felmutató ügyfélkeresletért. Az élesedő versenyben egyre fontosabbá válik az ügyfélszintű kockázatok megfelelő felmérése.

3. A JELZÁLOGBANKOKRA JELLEMZŐ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként olyan tevékenységet folytathat, melyet az utóbbi évtizedekben ilyen formában Magyarországon hitelintézetként folytatni nem lehetett, tehát viszonylag új tevékenységnek minősül. Ugyanakkor a jelzálogbankokra vonatkozó jogszabályrendszer alapvetően a német szabályozást követi, és így egy igen erős és részleteiben gyakorlati tapasztalatokon nyugvó rendszer került Magyarországon bevezetésre.

Az intézményi kockázatot mérsékli, hogy a törvény a jelzálog-hitelintézetek működésére vonatkozóan igen szigorú előírásokat tartalmaz, amely erősen védi a HVB Jelzáloglevél tulajdonosokat, illetve hogy a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozó egyéb jogszabályok a jelzáloglevelek mögötti biztosítékokra vonatkozóan hitelbiztosítéki értékelést írnak elő, amely értékelési mód a kereskedelmi bankoknál alkalmazott módszereknél szigorúbb előírásokat tartalmaz.

3.1 A jelzáloghitelezési- és jelzáloglevél kibocsátási tevékenység jogi környezete

A jelzáloghitelezés fellendüléséhez, a tevékenységet folytató jelzálog-hitelintézetek létrejöttéhez és a hitelezés forrásául szolgáló Jelzáloglevél forgalomba hozatalához a törvényi háttérrel a Jht., a Tpt. és a Hpt. adja. A jogi szabályozás mellett további lendületet adott a piac fejlődéséhez a gazdaságpolitika, ami többek között célként fogalmazza meg az új lakások építésének, az első otthonhoz jutás lehetőségének támogatását, ugyanakkor támogatja a Jelzáloglevelek forgalomba hozatalát a jelzáloghitel-piac kialakulása és megerősítése érdekében. Természetesen a támogatások igénybevétele szigorú feltételekhez kötött a többször módosított 12/2001.(I.31.) Kormányrendelet alapján.

A Jht. szabályozza a jelzálog-hitelintézetek speciális működési és a Jelzáloglevél forgalomba hozatalának feltételeit, amelyek biztosíthatják a hitelintézet biztonságos működését, mind a hitelezési, mind a forrásgyűjtési (jelzáloglevél forgalomba hozatali) oldalról. Ezek a szabályok biztosítékokat jelentenek arra vonatkozóan, hogy

- a nyújtott jelzáloghitelek ingatlanfedezetei megfelelő piaci értéket képviseljenek (hitelbiztosítéki érték megállapításának szabályai)
- a jelzálog-hitelintézet által megvásárolt jelzáloghitelek megfelelő minőségűek legyenek (könyvvizsgálói minősítés)
- a Jelzáloglevelek fedezetei megfelelő összetételben rendelkezésre álljanak mind a forgalomba hozatalkor, mind a futamidő teljes ideje alatt (Vagyonellenőr, Fedezet-nyilvántartás Szabályai)

a) A jelzáloghitelekből eredő tőkekövetelések állományának mértéke nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló ingatlanok hitelnyújtás alapját képező együttes értékének (a továbbiakban: hitelbiztosítéki érték) 70%-át. A hitelbiztosítéki érték megállapításának módszertani elveit jogszabály határozza meg. Ennek alapján a jelzálog-hitelintézet hitelbiztosítéki értékmegállapítási szabályzatot készít, amelyet a Felügyelet hagy jóvá.

b) Jelzálog-hitelintézet kizárólag jelzáloghitelt vásárolhat meg, előlegezhet meg (ideértve a faktoringot és a forfetírozást is), valamint számítolhat le (a továbbiakban együtt: jelzáloghitel-vásárlás), továbbá kizárólag csak jelzáloghitelhez kapcsolódó önálló zálogjog megvásárlása és részletvétele (halasztott fizetés) melletti visszavásárlása útján nyújthat refinanszírozást. Jelzálog-hitelintézet azt a jelzáloghitelt, illetve azon jelzáloghitelhez kapcsolódó önálló zálogjogot vásárolhatja meg, amely jelzáloghitel megfelel a Jht. előírásainak, és a jelzálog-hitelintézettel szerződéses kapcsolatban álló hitelintézet könyvvizsgálójának minősítése szerint problémamentes minősítésű.

c) A Jelzáloglevélnek tartalmaznia kell többek között a Vagyonellenőr igazolását az előírás szerinti fedezet meglétéről és annak Fedezet-nyilvántartásba történt bejegyzéséről. A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban levő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező értékű fedezettel nominális ill. nettó jelenértéken számítva.

A fedezet lehet Rendes Fedezet, illetve pótfedezet. A fedezeten belül a Rendes Fedezet aránya nem lehet kevesebb 80 %-nál. rendes fedezetként azon jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a

szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészről eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel is figyelembe vehető. Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként legfeljebb a hatvan százalék mértékéig vehető figyelembe.

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

A Kibocsátó és a jelenleg Magyarországon működő jelzálogbankok fő profilja a lakás- és ingatlanhitelezés. Jelentős jogi kockázatot hordozhat, ha a jelenleg érvényes lakásrendelet feltételei jelentősen megváltoznak.

4. PIACI KOCKÁZATOK

A Kibocsátó kamat-, likviditási és árfolyamkockázatát folyamatosan figyelemmel kíséri.

4.1 Kamatkockázatok kezelése

Kamatkockázatok jellege

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

Úgy deviza mint forint pozíciók esetén a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek támogatási bevétellel korrigált hátralévő átlagos futamidejeinek eltéréseiből; a Jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzpiaci hozamváltozásokból; az annuitásos törlesztésű hitelek valamint a Jelzáloglevelek eltérő törlesztési üteméből fakadó eltérésekből, illetve a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat támogatási bevétellel növelt mértéke közötti eltérésből.

Kamatkockázatok kezelése

A Kibocsátó a devizahitelek és forrásaik szerkezetéből adódó esetlegesen felmerülő kamatkockázatot, a devizapiacokon jelen lévő derivatív termékek segítségével, így elsősorban kamatcsere ügylettelfedezheti. Fontos megjegyezni, hogy a HUF származékos termékek piaca még nem teljesen kifejlett, ez a kevés piaci szereplő kis számú és a nagy devizanemeknél megszokotthoz képest alacsony volumenű üzletkötésében mutatkozik meg. Jelenleg az eszközök és források lejáratí struktúrája közelítésén túl alapvetően az átárazódási periódusok minél pontosabb megfeleltetésével igyekszik a Kibocsátó a kamatkockázatot hatékonyan kezelni. Ez a Kibocsátó Treasury és Piacikockázat-kezelés területeinek feladata, amely megfelel egyrészt a hatályos magyar jogszabályok, másrészt a tulajdonos által támasztott igen szigorú kockázatfigyelési követelményeknek.

4.2 Deviza-árfolyamkockázatok kezelése

A Kibocsátónak deviza-árfolyamkockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a bank más devizában finanszírozza, mint ahogy az eszköz oldalon nyújtja. Ezen kockázatot – az amúgy törvényben foglalt kötelezettségének megfelelően is - a Kibocsátó határidős és keresztdevizás pénzüpiaci ügyletekkel valamint Eszköz/Forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

Az EMU csatlakozás kockázata

Ezen Jelzáloglevél Program keretében kibocsátott Jelzáloglevelek futamideje alatt lehetséges, hogy Magyarország EMU csatlakozásának következtében a Jelzáloglevelek utolsó kifizetéseire már a jövőben meghatározott hivatalos EUR-HUF árfolyamon átszámított értékű euróban kerül sor. Ezen árfolyam valószínű, hogy a jelenleg irányadó EUR-HUF árfolyamtól eltérő lesz.

4.3 Likviditási kockázat kezelése

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Kibocsátó likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratí megfeleltetése révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott Jelzáloglevél lejáratí és mennyiségi eltérése indokolja, a Kibocsátó az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (nostro menedzsment) vagy a kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (strukturális likviditási rés-menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

5. A KIBOCSÁTÓ HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉGÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK

5.1 A Kibocsátó hitelezési tevékenységének főbb területei és biztosítékai¹:

A Jht. szerint a Kibocsátó kizárólag Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog vagy állami készfizető kezességvállalás fedezete mellett hitelezhet vagy vállalhat kötelezettséget.

A jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki a biztosítéki ingatlanon, amelynek földhivatal általi bejegyzését a vonatkozó törvény teszi lehetővé.

A biztosítéki ingatlanokon a Jelzálogbank első ranghelyi jelzálogjogot köt ki, illetve az első ranghelyre kerülést pl. hitelkiváltás esetében biztosítja: vállalati hitelek esetében előfeltétel az első helyi jelzálogjog biztosítása, magánügyfelek esetében az építési vállalkozó építési hitelének visszafizetését követően, a lakásingatlan létrejöttével lesz a Kibocsátó első helyi jelzálogjogosult. Önálló zálogjog vásárlás esetében szinte kizárólag csak első ranghelyű zálogjog megvásárlására kerül sor.

5.1.1. Vállalati ügyfelek jelzáloghitelezése

Ez a terület adja a hitelportfólió 14,39%-át. (A finanszírozott ingatlanok raktárak, irodaházak, hotelek, amelyek önálló cash-flow-val rendelkeznek. Egyedi esetekben sor került cash-flow nélküli ingatlanok hitelezésére is, de ilyen esetben a Jelzálogbank az általánosan elvárt hitelbiztosítéki érték 70%-ánál alacsonyabb maximális hitelösszeget határoz meg.) Biztosíték alapú hitelezés mindössze a teljes portfólió 0,76%-át teszi ki. A Jelzálogbank projektársaságokat hitelez.

Jelenleg a hiteleket a Kibocsátó EUR-ban nyújtja.

Általánosan alkalmazott biztosítékok: a nyílt árbevétel engedményezés, az ingatlanok vagyónbiztosításának engedményezése, az adós számláin az inkasszós jog. Egyedi ügylettől függően egyéb biztosítékok bevonására is sor kerül.

5.1.2. Lakásvásárló magánszemélyek jelzálogjoggal biztosított hitelezése

Új építésű lakások végfinanszírozása, ahol a lakásprojekt építését a Kibocsátó értékbecslői végigkövetik. A felső finanszírozási korlát a piaci érték 60 % vagy a hitelbiztosítéki érték 70 %

¹ A jelen fejezetben szereplő adatok 2006. június 30-i fordulónapra vonatkoznak. A hiteladatok tőkeintézményekre vonatkoznak

közül az alacsonyabb. A köztisztviselői hiteleket és a Fészekrakó konstrukcióban nyújtott hiteleket állami készfizető kezességvállalás fedezi. Ez a biztosíték fedezi a lakáscélú hitelek 5,5 %-át. A lakásfinanszírozási terület adja a teljes hitelportfólió 17,41%-át.

A hitelezés jellemzően HUF-ban történik, forrása a HUF-ban kibocsátott Jelzáloglevél, a lakáshitelek mindössze 4,75%-a devizahitel, döntően CHF.

Az önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi bankokkal szembeni kitettség adja a Kibocsátó hitelkitettségének 68,2%-át. Ebben a finanszírozási formában a hitelezést a Kibocsátó szerződéses partnere, a kereskedelmi bank végzi önálló zálogjog kikötése mellett. A Kibocsátó az önálló zálogjogot vásárolja meg a partner kereskedelmi banktól, amelyet az egyidejűleg, részletfizetéssel visszavásárol. A Kibocsátó adósa a kereskedelmi bank, aki az adósa teljesítésétől függetlenül köteles a hitel törlesztésére. A partnerbank fizetési késedelme/nem teljesítése esetén a partnerbank hitelkövetelése törvényi engedményezés útján átkerül a Kibocsátóhoz, így másodlagos fedezetként a Kibocsátó biztosítéka a kereskedelmi bank ingatlanon alapított önálló zálogjoggal biztosított jelzáloghitel. Alacsony az ügylet kockázati kitettsége, mivel banki kockázatot fut a Kibocsátó, amely ingatlanbiztosítékkal is 100 %-ban fedezett.

Ezen üzletágon belül 92,9% a HUF, 7,1% az EUR kitettség. A HUF kitettség mögött lakáscélú hitelezés áll.

5.2 A Kibocsátó kintlévőségeinek minősítése

A Kibocsátó 2006. június 30-i teljes hitelállományának 2,41 %-a minősített, 195,8 millió forint az értékvesztés teljes állománya. A külön figyelendőnél rosszabb kategóriába tartozó ügyletek mindössze a teljes kintlévőség 1,07%-át teszik ki.

5.3 Jelzáloglevél fedezeti megfelelés

A Jelzáloglevél fedezetének rendelkezésre állásáról, illetve az ezt szabályozó Jht.14§, valamint a jogszabályra épülő belső szabályzatok maradéktalan betartásáról a Kibocsátó Vagyonellenőre, a PriceWaterhouseCoopers Tanácsadó Kft. minden kibocsátás kapcsán igazolást állít ki.

A Jelzáloglevél fedezeti megfeleltetés érdekében a Kibocsátó a hitelek előtörlesztését – a szerződésben engedélyezett eseteket kivéve – csak akkor fogadja el, ha a Jelzáloglevelek rendes fedezete Vagyonellenőrrel igazolhatóan az előtörlesztést követően is biztosított, vagy új aktív ügylettel az előtörlesztéssel egyidejűleg visszaállítható. A 2005. július 1-től hatályba lépett és

legkésőbb 2006. január 1-től kötelezően alkalmazandó törvényi szabályozás értelmében a Jelzálogbanknak nettó jelenértéken számítva is biztosítania kell a Jelzáloglevelek fedezetét.

5.4 Ügyfélkockázat-kezelés

A Kibocsátó kötelezettségvállalásainál mind magánügyfelei lakáshitelezését, mind vállalati és pénzügyi ügyfelei jelzáloghitelezéseit megelőzően elsődlegesen az adott ügyfél fizetőképességét és -készségét vizsgálja.

Kizárólag megfelelő bonitású ügyfelek esetén kerül sor a biztosítékok vizsgálatára.

Az adós és projektminősítés rendszere vállalati, hitelintézeti ügyfelek és magánügyfelek esetében eltérő.

Vállalati ügyfelek elemzésekor – az ingatlanfinanszírozásban több mint 100 éves tapasztalattal rendelkező bankcsoport által kidolgozott elveknek megfelelően – az ügyfél tulajdonosait, az ügyfél eddigi tevékenységét, annak eredményességét, az adott projekt jövedelemtermelő képességét, cash-flow-ját, az összes, esetlegesen felmerülő kockázatot, az ezen kockázatok mérséklésének, illetve kiküszöbölésének lehetőségeit vizsgálják a hitelemeléssel foglalkozó szakemberek.

Hitelintézeti, banki ügyfelek esetében a kockázat megítélése bankcsoport szinten történik, tehát nemcsak a magyarországi hitelintézet, hanem az egész bankcsoportra vonatkozó kockázatok is mérlegelésre kerülnek a kockázatvállalást megelőzően.

Magánügyfelek fizetőképességének és -készségének meghatározására egy külön “scoring” rendszer került kidolgozásra, amely vizsgálja az ügyfél jövedelmi, vagyoni helyzetét, az eddigi fizetőképességét és jövőbeli jövedelemtermelő képességét.

6. A KOCKÁZATOK KEZELÉSÉNEK ELLENŐRZÉSE, SZABÁLYOZOTTSÁGA

A Kibocsátó a vonatkozó magyar jogszabályoknak és a HVB bankcsoport elvárásainak megfelelően alakította ki belső szabályozati rendszerét. A jogszabályok, szabályzatok betartását, a kockázatok mérését és mérséklését, a prudens működést az alábbi ellenőrzési szintek megléte biztosítja:

- a Kibocsátónál belső ellenőr működik, aki közvetlenül a Felügyelő Bizottságnak jelent,
- az összevont felügyelet alapján a Kibocsátó tulajdonosának belső ellenőrzési szakterülete rendszeresen ellenőrzi úgy az üzleti, mint az egyéb tevékenységek folyamatait,

- a Kibocsátó könyvvizsgálója a KPMG Hungária Kft.,
- a Kibocsátó vagyonellenőre a PricewaterhouseCoopers Kft., aki a hitelezést széleskörűen felügyeli; jóváhagyta a hitelbiztosítéki érték kialakítására vonatkozó szabályzatot, folyamatosan ellenőrzi a hitelezés folyamatát, a hitelbiztosítéki értékeléseket és az esetlegesen észlelt rendellenességeket közvetlenül a PSZÁF-nak jelenti,
- a PSZÁF minden évben helyszíni vizsgálat keretében átvizsgálja a Kibocsátó tevékenységét,
- az egyes ellenőrzési szinteken úgy az általános működés, mint az egyes ügyletek szűrőpróbaszerű, részletes ellenőrzése rendszeresen megtörténik.
- az Eszköz-Forrás Bizottság felelősségi körébe tartozik az eszközök és források folytonos összhangjának a megteremtése, a piaci kockázatok kezelésével kapcsolatos stratégiai döntések meghozatala, különös tekintettel a likviditási kockázat, a kamatkockázat, és a devizakockázat kérdéskörére.

III. FELELŐS SZEMÉLYEK

Az Alaptájékoztatókban foglalt információkért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felel.

Alulírott Kibocsátó és Vezető Forgalmazó egyetemleges felelősséget vállalunk azért, hogy a jelen Alaptájékoztatók a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, továbbá a jelen Alaptájékoztatók nem hallgatnak el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2006. október 5.

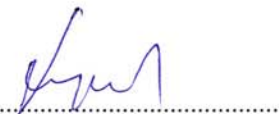
HVB Jelzálogbank Zrt.



Dr. Nagy Gyula

Vezérigazgató

HVB Jelzálogbank Zrt.
1.



Lengyel Péter

Belső Igazgatósági tag

HVB Bank Hungary Zrt.



Markus Winkler

Vezérigazgató-helyettes

HVB Bank Hungary Zrt.
34.



Horváth István

Ügyvezető Igazgató

III. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK ÉS VAGYONELLENŐR MEGNEVEZÉSE

Könyvvizsgáló:

KPMG Hungária Kft.

1139 Budapest, Váci út 99.

A könyvvizsgálatért személyében is
felelős természetes személy
könyvvizsgáló 2002. november 6.
napjától

Nagy Zsuzsanna (könyvvizsgálói eng.:005421)

Vagyonellenőr:

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló és Vezetési
tanácsadó Kft.

1077 Budapest, Wesselényi u. 16. (Nyilvántartásba vételi
sz.: 001464)

David Wake üzlettárs

Dr. Flaskay Károly (engedélyszám: 3081)

Bánhegyi Réka (kamarai tagsági szám: 005996)

IV. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

1. A KIBOCSÁTÓ TÖRTÉNETE ÉS FEJLŐDÉSE

A Kibocsátó szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. (továbbiakban: Alapító) alapított. 1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, melynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Kibocsátó korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungária Rt. és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. (BA/CA Rt.) egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG-val 2002. februárjában kötött részvényadásvételi szerződés alapján az egyedüli részvényes a HVB Bank Hungary Rt. lett, amely 1 db, 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA/CA Ingatlankezelő Kft. részére. Ennek következtében a Kibocsátó többszemélyes társasággá alakult át. 2005. október 25-én a BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. egymillió forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. megvásárolta, melynek eredményeképpen a Kibocsátó tulajdonosai - 2005. december 31-én - a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03 %-ban).

A Kibocsátó alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. Jelenleg 2.999 darab részvény a HVB Bank Hungary Zrt, míg egy darab a Sas-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. tulajdonában van.

2. A KIBOCSÁTÓ ADATAI

Cégnév:	HVB Jelzálogbank Zártkörűen működő Részvénytársaság
Székhely:	1065 Budapest, Nagymező u. 44.
Telefonszám:	36-1-301-55-00
Alapítás ideje:	Alapító okirat kelte: 1998. június 8.
Működési időtartam:	határozatlan időtartamra alakult

Üzleti év: megegyezik a naptári évvel

Cégbejegyzés helye: Magyarország, Budapest, Fővárosi Bíróság mint cégbíróság

Cégbejegyzés ideje: 1998. augusztus 3.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-043900

Statisztikai számjel: 12399596-6522-11401

Adószám: 12399596-2-44

Irányadó jog: a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései

A közelmúltban nem történtek olyan események, amelyek jelentős mértékben befolyásolták volna a Kibocsátó fizetőképességét.

V. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

1. FŐ TEVÉKENYSÉGI KÖRÖK

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

A Kibocsátó tevékenységét a következő területeken fejti ki:

- üzleti ingatlanfinanszírozás
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések (refinanszírozás)
- jelzáloglevél kibocsátás

1.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási üzletág üzleti ingatlanok hitelezését végzi szoros együttműködésben a HVB Bank Hungary Zrt. hasonló ingatlanfinanszírozási területével, melynek keretében vállalati ügyfelei számára - ingatlancélú beruházásaik megvalósítására - kínál finanszírozást. A kölcsön célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása, értékesítésre történő építése, illetve fejlesztése, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés. A kölcsönök elsőszámú

biztosítéka a Kibocsátó által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek biztosítására további ingatlanhoz, vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet. Mivel a finanszírozandó objektumok közé általában irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák tartoznak, amelyeknek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, ezért a finanszírozás során elsősorban devizahiteleket (euró) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

Ezen üzletág sajátossága, hogy a Magyarországon működő három jelzálogbank közül elsősorban a Kibocsátó gyakorolja.

1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A Kibocsátó lakáscélú finanszírozást ajánl azon magánszemélyeknek, akik a vele együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat kívánják megvásárolni, és akiket hitelképesnek minősít. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve a Budapestet körülölelő agglomerációs övezetben találhatók, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban, azonban egyre több, vidéki megyeszékhelyen megvalósuló beruházásban vállalunk szerepet, mind szélesebb körben megismertetve a Kibocsátó piacon egyedülálló finanszírozási megoldásait. Ezen ingatlanok vételi ára a piaci átlagár fölött van, és ebből következően nagyobb hiteligény jelentkezik. Ennek megfelelően a Kibocsátó lakossági portfóliójában az átlagos hitelnagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatok fölött található. A piacon kialakult trendnek megfelelően a Kibocsátó is kialakította devizahitel-termékeit, melyek portfólión belüli térnyerése még nem jelentős, lévén az új építésű ingatlanok esetében az elérhető állami támogatás mértéke még jelentősnek mondható, így az ügyfelek részére a forintalapú hitel továbbra is kedvező. A Kibocsátó az elmúlt évben a korábbinál aktívabb fellépésével egyre jelentősebb piaci jelenlétét több országos rendezvényen történő megjelenéssel is biztosította. Ennek megfelelően létrehozásra került egy Értékesítési és Akvizíciós csoport.

1.3 Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések (refinanszírozás)

Az állami kamattámogatást élvező hitelkonstrukciók Magyarországon jelenleg alapvetően két módon érhetők el. Az egyik lehetőség a közvetlenül a jelzálogbankok általi folyósítás, a másik pedig - amely volumenében meghatározó súlyú - a kereskedelmi bankok által nyújtott kölcsön.

Az ún. forrásoldali kamattámogatás akkor vehető igénybe, ha a folyósított kölcsön jelzálogbank által, Jelzáloglevél kibocsátás útján allokált forrásból származik. A kereskedelmi bank oly módon jut ilyen forráshoz, hogy egy jelzálogbankkal ún. önálló zálogjog vásárláson alapuló együttműködési megállapodást köt.

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

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

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

1.4 Jelzáloglevél kibocsátás

A Kibocsátó - a már korábban bemutatott három fő területének - forrásait alapvetően Jelzáloglevél kibocsátás által biztosítja.

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala általában kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Kibocsátó forrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára részben hosszútávon kiszámítható, alacsony kamatozású lakáshiteleket tudjon kínálni, részben pedig ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni. A kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek paramétereinek meghatározásánál számos tényezőt kell figyelembe venni, pl. a finanszírozott hitelfortfolio tulajdonságait, illetve a nemzetközi és a hazai tőkepiaci trendeket.

A Kibocsátó általában havi rendszerességgel bocsát ki Jelzálogleveleket. A kibocsátásoknak több formája lehetséges.

Zárt kibocsátás során a Jelzáloglevelek konkrét befektetői körben kerülnek értékesítésre.

A Kibocsátó nyilvános kibocsátásaira jellemzően aukciós formában kerül sor.

Elsősorban a hosszabb lejáratú, nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére.

Mivel a lakosság körében inkább a hosszabb kamatperiódusú lakáshitel-temékek a népszerűek, a Kibocsátó is nagyobb arányban bocsát ki hosszabb kamatperiódusú vagy fix kamatozású Jelzálogleveleket. A befektetői oldalon szintén a fix kamatozású papírok a keresettebbek, melynek oka alapvetően a tőkepiaci tendenciák korlátozott kiszámíthatóságában rejlik. Annak ellenére, hogy a Jelzáloglevelek az állampapírokéval megegyező kockázati besorolással rendelkeznek és azoknál magasabb elérhető hozamot biztosítanak, még mindig nem jellemző a jelentős lakossági részvétel a nyilvános aukciókon.

A hitelezési tevékenység során jellemzően 1 éves és 5 éves kamatperiódusú hiteleket kínál a Kibocsátó hitelfelvevő ügyfelei részére. Ennek megfelelően a Jelzáloglevél kibocsátások is elsősorban 1 éves és 5 éves fix kamatozású Jelzáloglevelek formájában valósulnak meg, azonban a Jelzáloglevél Program keretében lehetőség van ettől eltérő, illetőleg változó kamatozású, valamint Diszkont Jelzáloglevelek kibocsátására. A hosszabb lejáratú, nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek jellemzően bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére, ezzel is növelve a Jelzáloglevelek likviditását, hiszen ezen Jelzáloglevelek vásárlói elsősorban professzionális nagybefektetők, akik számára a likvid másodlagos piac, és a folyamatos árjegyzés elengedhetetlen. Rövid lejáratú Jelzálogleveleket a Kibocsátó lehetőség szerint lakossági ügyfelei részére bocsát ki, amelyekre a Vezető Forgalmazó bankfiókjaiban folyamatos árjegyzést biztosít a készletek függvényében.

2. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

2.1 A magyar gazdaság helyzete és kilátásai 2006-2007.

Fundamentumok

Az 1995. évi gazdasági és pénzügyi stabilizációs csomag sikeres végrehajtása nyomán a magyar gazdaság tíz év átlagában egy 3-4 % közötti fenntartható növekedési pályájára állt. A piacgazdaságra való átmenet tizenhatodik évében a gazdasági teljesítmény reálértékben mintegy 30 %-kal haladja meg az 1989. évi szintet. A magyar konjunktúra erős függésben van a fő piacai – az Európai Unió tagországai, közöttük is Németország – növekedési kilátásaitól, de azok növekedési ütemét a magyar GDP átlagosan 2 %-kal rendre felülmúlja. Ez alapozza meg azokat a

várakozásokat, amelyek szerint reális esély van az EU átlagos jövedelmi szintjéhez való felzárkózásra az elkövetkező mintegy másfél évtizedben.

A magyar gazdaság stabil növekedési kilátásait a gyökeresen megújult gazdasági és termékszerkezet alapozza meg. A külföldi tőke masszív részvétele az állami vállalatok privatizációjában, valamint zöldmezős beruházásai versenyképes termelőkapacitásokat hoztak létre csúcstechnológiai ágazatokban, ahol az olcsó munkaerő és a magas technológia kiemelkedő jövedelmezőséget biztosított számukra. Ezzel párhuzamosan értékelődtek le és veszítettek teret a hagyományos munkaintenzív iparágak, mint a textil-, textilruházat-, cipő- és bőripar, valamint az agrárium és élelmiszerfeldolgozás egyes termékcsoportjai. A szerkezetváltás jelenleg is folyamatban van: az elsőgenerációs külföldi befektetések helyébe magasabb hozzáadott értéket képviselő tevékenységek egész sora telepszik meg az országban és egy ígéretes, új tevékenységi struktúra kezd formát ölteni, fókuszában a nemzetközi logisztikai központok, szoftver-szolgáltatók, regionális elszámolási (back-office) központok, technológiai kutató centrumok a járműgyártás, az elektronika, a biotechnológia, stb. területén. Mindinkább körvonalazódik Magyarországnak, mint turisztikai célországnak (egészségturizmus) a szerepe is.

Magyarország, mint befektetési célpont kockázati megítélése új minőséget nyert 2004 tavaszán, amikor az Európai Unió teljes jogú tagjává vált. Ez új lendületet ad az azóta is fokozódó külföldi működőtőke és portfólió beáramlásnak. A beruházások további impulzust kapnak az Európai Unió regionális fejlesztési és felzárkóztatási programjaiból származó pénzügyi források révén, amelyek egyre nagyobb méretekben egészítik ki a magán- és az állami fejlesztési erőforrásokat. Az Unió 2007-2013 közötti költségvetési periódusában mintegy 22 milliárd eurónyi támogatás lehívására nyílik lehetőség az állami és a magánszektorban.

Magyarország nagyszabású infrastrukturális fejlesztések előtt áll: autópályák és egyéb szállítási utak (vasút-, víziút, légiforgalom, hidak, metró) épülnek ki a nemzeti és az európai szintű fejlesztési programok részeként. A magánszektor regionális logisztikai központok létrehozásával kezdi kiaknázni az ország kedvező földrajzi adottságait. A kohéziós programok kommunális beruházások sorát indítják el az ezideig forráshiánnyal küszködő vidéki településeken. Korszerű kereskedelmi hálózatok kezdik behálózni az országot, és az üzleti szolgáltatások egyre nagyobb súlyt képviselnek a hozzáadott érték létrehozásában. Az üzleti kultúra színvonalának javulása (irodaépületek) átformálja a városi ingatlanstruktúrát is.

A hazai építőipar megannyi ágazata tehát kiemelkedő konjunktura előtt áll az elkövetkező esztendőben. A beruházók, az ingatlanfejlesztők között számottevő szerepet játszanak az állami

és félállami, valamint a közösségi intézmények, de a külföldi befektetők és multinacionális nagyvállalatok is. A pénzügyi kereteket az állami és EU-források mellett Európa tőkeerős nagybankjainak helyi leányintézményei hitelkonstrukciói és korszerű projektfinanszírozási termékei egészíthetik ki.

A gazdaság teljesítménye 2006 első felében

2005. első negyedében a GDP 4,6 %-kal növekedett az előző év azonos időszakához viszonyítva, amelyen belül a feldolgozóipar 11,5 %-os növekedése, valamint a 9,7 %-kal bővülő beruházások és a 18,2 %-ot teljesítő ipari export képviselte a húzóerőt. A növekedési ütem alakulásában meghatározó szerepet játszott a javuló nemzetközi konjunktúra. A lakossági fogyasztás 2,2 %-kal haladta meg az előző évi szintet, amelyet a magánhitelek ugrásszerű kereslete is bizonyít.

2006 első negyedét követően az év egészére 4,3-4,4 % körüli GDP növekedéssel számolunk, amely - a megszorító intézkedések hatására - 2007-re pedig 3,2-3,6 % körüli szintre lassulhat.

Az építőipari termelés 2006 első negyedében még 15,1 %-kal emelkedett éves összehasonlításban, 2006 első négy hónapjában azonban már 4,8%-kal marad el az egy évvel korábbitól.

A visszaesés nem tükröződik a rendelésállomány adataiban, amely még a tavalyi magas bázist is rendre túlszárnyalja. A hó végi szerződésállomány 35 %-kal volt magasabb a 2005. áprilisinál, ami az építőipar teljesítményének fokozódását vetíti előre.

Foglalkoztatás

Az elmúlt esztendő alacsony, 6 % alatti munkanélküliségi rátája 2005-re 7,0-7,2 %-ra szökkent fel, s ezen a szinten meg is ragadt. Az Európai Unió viszonylatában ez ugyan kedvező szint, ám rávilágít a magyar gazdaságban zajló szerkezetátalakulás problémáira. A munkaintenzív könnyűiparágakból leépülő munkaerő túlkínálatával szemben a munkaerőpiac a gépipari hightech ágazatokban szakmunkás hiánnyal küszködik, ami gyakorta útját állja a külföldi működőtőke betelepülésének is. A szakmunkáshiány ugyanakkor piacra lépő fehérgallérosok túlkínálatával párosul, ami a képzés rendellenességeit tükrözi. A munkaerőpiac szerkezeti torzulásainak kiigazítása a gazdaságpolitika napirendjére került.

Infláció

2005-re lecsengett a fogyasztói árak átmeneti emelkedése, ami az általános forgalmi adókulcsok 2004. évi kiigazítása miatt következett be és 6,8 %-os éves átlagos inflációt okozott. A forint

tartósan erős pozíciója, az importáron keresztül deflációs hatást fejtett ki a fogyasztói árakra. Mindez a 2005-ben egy évtizedek óta nem mért alacsony, 3,6 %-os éves átlagos árszintváltozást eredményezett. 2006-ban az időközi forgalmi adó mérséklés hatására eleinte folytatódott a süllyedő irányzat, a stabilizációs csomagban meghirdetett adó- és hatósági áremelések, a forint tartós leértékelődése és a nemzetközi kőolajárak további emelkedése együttesen gyökeres fordulatot hoz a korábbi trendben. A 2006. évi inflációt 3,5-3,8 % között várjuk, míg 2007-ben további emelkedéssel számolunk. Ennek mértéke – a bejelentett általános forgalmiadó- és hatósági áremelések hatására tekintettel – 5,5-5,8 % lehet. Bizonytalansági tényező az, hogy a jövedelmeket érintő adóváltozások milyen mértékben vetik vissza a keresletet, ami fékezheti a forgalmi adóterhek áthárítását a fogyasztókra. Az infláció felívelése átmeneti jellegű lesz, és 2007. végére már 4,5 % körüli szintre ereszkedhet le a havi árindex.

Pénzügyi mérlegek

A stabil gazdasági fundamentumok az államháztartás krónikus hiányával párosulnak Magyarországon. A parlamenti választások keltette ciklikusság mellett ennek alapvető magyarázata abban rejlik, hogy az átmenet 15 esztendeje alatt valamennyi kormányzat elmulasztotta végrehajtani az állami szerepvállalás mértékének kiigazítását a piacgazdaság körülményeihez. Elmaradtak a gyökeres strukturális reformok a társadalombiztosítás terén is, és ez évről évre nagyobb terhet ró a költségvetésre. A szociális ellátó rendszerek oldaláról érkező nyomás mellett a felzárkózás is fokozott beruházási-fejlesztési forrásigényeket támaszt az államháztartással szemben. Ugyanakkor meglehetősen kis hatásfokú az adóbehajtás és a fekete-szürke gazdaságot szakértők a GDP legalább 12-15 %-ára becsülik.

A magyar kormányok elvileg elkötelezeték magukat az euró bevezetése mellett és ehhez megfelelő konvergencia programokat is meghírdettek. Mindezt azonban nem rendelkeztek azzal az átütő politikai erővel, amely az államháztartás strukturális átalakításához elengedhetetlenül szükséges. 2005-ben látszottak annak a jelei, hogy a kormányzat kisebb-nagyobb kiigazító lépéseket igyekszik felvállalni mind az adóterhek enyhítése, az adóalap szélesítése, mind pedig a kiadások lefaragása, az állami szolgálatok hatékonyabb működése érdekében. A 2006 tavaszára kiírt választások közeledtével azonban ezek a kezdeményezések sorra elhaltak. A választási küzdelemben pedig a két nagy, egymással versengő politikai erő egyaránt ígéretlicitbe bocsátkozott.

A választásokat követően a hivatalba lépett kormány az államháztartás stabilizálását szolgáló megszorító programot hirdetett meg. Rövid távon a folyó évi, a GDP akár 10 %-ára is felszökő

hiány megfékezése, hosszú távon pedig az államháztartás átfogó reformja áll a program fókuszában.

A bizakodó terveket rendre meghaladó hiányok az elmúlt esztendőben megrendítették a befektetői körök bizalmát a magyar államháztartás teljesítményét illetően, és megújuló válságokat gerjesztettek a magyar pénz- és tőkepiacokon. Ez a bizalomhiány táplálja a forinttal szembeni spekuláció gyakran jó esélyeit is, és ez az országhelyzet kritikus tényezője. Az államháztartás túlköltekezése rendszeresen együtt jár a folyó fizetési mérleg hiány azonos mértékű romlásával, ami az egész gazdaság külföldi finanszírozásának kockázati felárát is meghatározza. Végsősoron az államháztartási deficittel kapcsolatos befektetői várakozások a kötvénypiacon árazzák be az Európai Monetáris Unióhoz való magyar csatlakozás reálisnak vélt időpontját. A nemzetközi hitelminősítő intézetek a magyar szuverén adósságokat az alábbi besorolással illették 2006. júliusában:

<u>Moody's</u>	
Hosszúlejáratú deviza adósság	A1
Kilátások*	Negatív

<u>Standard & Poor's</u>	
Hosszúlejáratú deviza adósság	BBB+
Kilátások	Negatív

<u>Fitch Ratings</u>	
Hosszúlejáratú deviza adósság	BBB+
Kilátások	Stabil

<u>Japan Credit rating Agency</u>	
Hosszúlejáratú deviza adósság	A

<u>Rating and Investment</u>	
Hosszúlejáratú deviza adósság	A-

Forrás: MNB

A rendre megújuló költségvetési hiány az államadósság állományát a 60 %-os maastrichti határ szintjéig duzzasztotta az elmúlt esztendőben. A devizában fennálló adósságelemek a forint tartós gyengülése esetén jóval 60 % fölé emelhetik az adósságrátát. A teljes adósság 25 %-a külföldön kibocsátott devizakötvény. A nem-rezidens befektetők által birtokolt forint-denominált államkötvény állomány 2006. június 30-án 2 724,5 milliárd forint volt.

(mrd Ft)	2005		2006		Változás	
	záró	%	június	%	mrd Ft	%
Deviza	3 590,7	28,1%	4 496,0	31,2%	905,4	25,2%
Állampapír	2 870,0	22,5%	3 590,9	24,9%	720,9	25,1%
Hitel (piaci)	624,6	4,9%	798,0	5,5%	173,4	27,8%
MNB hitel	96,1	0,8%	107,2	0,7%	11,1	11,6%
Forint	9 153,5	71,7%	9 933,4	68,8%	780,0	8,5%
Állampapír	9 152,6	71,7%	9 932,6	68,8%	780,0	8,5%
Hitel (piaci)	0,8	0,0%	0,8	0,0%	0,0	0,0%
Összesen	12 744,2	99,8%	14 429,5	100,0%	1 685,3	13,2%
Mark-To-Market betétek állománya	21,4	0,2%	3,1	0,0%	-18,3	-85,4%
Mindösszesen	12 765,6	100,0%	14 432,6	100,0%	1 667,0	13,1%

Forrás: ÁKK

Árfolyam- és kamatpolitika

A központi bank – élve törvény biztosította függetlenségével – meglehetősen restriktív monetáris politikával törekszik ellensúlyozni a 2001 óta tapasztalt laza fiskális politikát. Az infláció letörésére a forintfelértékelés, a viszonylagos árfolyamstabilitás és az ország finanszírozási szükségletének fedezését szolgáló tőkevonzás érdekében pedig a magas reálkamatok és reálhozamok politikáját folytatja. Ennek a független pénzpolitikának azonban szűk a mozgástere a 2001 tavaszán meghirdetett teljes konvertibilitás és a liberalizált nemzetközi tőkeáramlás környezetében. Magyarország kis és nyitott devizapiaca és tőkepiacai a feltörekvő piacok részeként célpontja a globális befektetői mozgásoknak. Ez egyaránt előidézti a forint reál effektív felértékelődését, illetve sokszerű leértékelődését, függetlenül a gazdasági fundamentumok alakulásától. A forint árfolyamingadozása az elmúlt hónapokig nem volt nagymérvű: 2001 – a teljes liberalizáció és a forint +/-15 %-os ingadozási sávjának bevezetése – óta a forint, kisebb piaci válságperiódusokat leszámítva, 250 HUF/EUR +/- 5 %-os környezetében ingadozott. A nemzetközi pénz- és tőkepiacok kedvezőtlen fordulata és a hazai választási időszak bizonytalanságai, továbbá a meghirdetett stabilitási csomag kedvezőtlen piaci fogadtatása a forintot a 250-260 HUF/EUR sávból a 270-280 HUF/EUR szintre gyengítette. A régi árfolyamra való visszaállás a befektetői bizalom helyreállításával érhető el, amelyre az EU Bizottsághoz 2006 szeptemberében benyújtandó új konvergencia program elfogadása után lehet esély.

A forint gyengülését a jegybank ezúton nem fékezte rendkívüli kamatemelésekkel. A jegybanki alapkamat - tekintve a 2007-re felszökő inflációs periódust - 2006 őszén még emelkedés előtt áll.

A gazdaságpolitika huzamosabb ideig meghirdetett programja az Európai Monetáris Unióhoz történő csatlakozás céldátumát 2010-re tette. Az államháztartás tartós stabilizálására tekintettel azonban a brüsszeli Bizottságnak benyújtandó új konvergencia program nem tartalmaz majd ilyen céldátumát. Ez a gazdaság teljesítményétől, és az ezt szolgáló állami fejlesztési szerepvállalás mozgásterétől válik függővé.

Az átalakulás elmúlt másfél évtizedében Magyarországon kiterjedt, likvid és élenjáró elszámolóházi és letétkezelési technológiával működő értékpapírpiac fejlődött ki. Az értékpapírpiac központi tényezője a magas és egyre növekvő adósságot görgető államháztartást finanszírozó forint államkötvénypiac, amelynek mérete 2006 első félévében a GDP közel 60 %-át érte el (a teljes államadósság 2005 végén meghaladta a GDP 62 %-át). Az államkötvénypiac aktív szereplői a külföldi befektetők, akik az állomány immár közel 30 %-ával – rendelkeztek. Ezen állomány átlagos durációjá 3,0426 év volt. A külföldiek mellett a hazai befektetői kört befektetési alapok, biztosítótársaságok, nyugdíjalapok, pénzügyintézetek, vállalatok, valamint a lakosság alkotják. A forgalom zömét az univerzális kereskedelmi bankok befektetési részlegei, és néhány független értékpapírforgalmazó cég bonyolítja, jórészt OTC forgalomban.

Az államkötvényszekció mellett a Budapesti Értéktőzsde 20 „A” kategóriás és 23 „B” kategóriás részvényt, kárpótlási jeggyel, 41 befektetési alap jeggyel, valamint 12 vállalati kötvénnyel, a három jelzálogbank jelzálogkötvény-sorozataival kereskedik. (2006. augusztus). A BÉT részvénytőzsdai kapitalizációja 2006. márciusában elérte a GDP 35%-át. A részvényállomány közel 80 %-a külföldi befektetők, jórészt külföldi befektetési alapok kezében van. Ennek következtében nagy a kitettsége a globális tőkeáramlás tendenciáinak.

2004 tavaszán a HVB Bank Hungary Rt. és a bécsi tőzsde (Wiener Börse AG.) konzorciuma meghatározó tulajdonhányadra tett szert a Budapesti Értéktőzsde Rt.-ben, és ezt a pozícióját a jövőben egy regionális tőzsdeszövetség kiépítésére szándékozik kiaknázni. Ezzel lehetővé válnak a bevezetés, a forgalomban tartás és a kereskedés szabályozásának harmonizálása, az euró bevezetését követően pedig a kereskedési rendszerek egységesítése és összekapcsolása. A befektetők számára ez azt jelentené, hogy kvázi egy pontról érhetik majd el a szövetségben résztvevő piacokat.

2.2 A magyar bankrendszer

A magyar bankrendszer fejlettség, működési biztonság, prudencia és jövedelmezőség terén a fejlett nyugat-európai országok bankszektoraira hasonlít. Köszönhető ez annak, hogy az 1990-es évek folyamán a magyar bankok többsége külföldi, stratégiai befektetők tulajdonába került, és a külföldi nagy európai bankok nálunk működő leánybankjai ugyanazon elveket érvényesítették magyarországi működésük során, mint odahaza. Ezzel párhuzamosan a hazai pénz- és tőkepiaci felügyelet és szabályozás sem marad el a nyugat-európai országokétól, és a tagság idejére EU-konformmá vált.

A kereskedelmi banki és befektetési banki tevékenység kezdeti elkülönítése után a jogi szabályozás lehetővé tette univerzális kereskedelmi bankok működését, ennek nyomán az elmúlt esztendőben az értékpapírforgalmazó cégeiket a nagy kereskedelmi bankok rendre integrálták.

A bankok működési hatékonysága megfelelő, a mérlegfőösszegre vetített költségek magasabb szintje a banki penetráció alacsonyabb voltának köszönhető. A bankrendszer mérlegfőösszege az éves GDP 80,7 %-át tette. Ez jelentősen elmarad az Európai Unió korábbi 15 országának átlagától, ahol ez 200 % fölött van. Ugyanakkor a pénzügyi közvetítés mértékének ezen mutatója a 2002-es 60,2 %-ról dinamikusan emelkedett az elmúlt években. A bankrendszer pénzügyi közvetítésének növekedése terén Magyarország a korábbi EU tagoknál jelenleg nagyobb potenciállal rendelkezik, amely a hazai bankszektor növekedési kilátásait pozitívan befolyásolja.

Magyarországon a bankszektor döntő része külföldi befektetők tulajdonában van, belföldi állami és magánkézben a bankok jegyzett tőkéjének alig több, mint 10 %-a található, a közvetlen külföldi tulajdon részaránya meghaladja a 80 %-ot. A külföldiek közvetett tulajdoni befolyása a 90 %-ot közelíti.

A Magyarországon megjelent stratégiai banki befektetők elsősorban a közeli nyugat-európai országokban bejegyzett bankok közül kerültek ki. Elsősorban osztrák, német és olasz érdekeltségű nagybankok azok, amelyek a legnagyobb befolyással bírnak a hazai bankszektorban.

A magyar bankszektorhoz tartozó hitelintézetek száma a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének nyilvántartása alapján 2006. augusztusában összesen 38, melyek közül:

- kereskedelmi bankok száma 30 (ebből aktív 29),
- szakosított bankok száma 5,

- speciális állami feladatokat ellátó szakosított bankból kettő van,

továbbá az elszámolóházi és értéktár funkciókat ellátó, de hitelintézeti körbe sorolt Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zrt. (KELER) –t is a Felügyelet regisztrálja.

A bankszektorban az intézményi koncentráció az ezredforduló éveiben csökkent, azonban az utóbbi években újra emelkedett. A koncentráció növekedése a nagybankoknak a bankrendszeren belül elfoglalt súlyának növekedéséből fakadt, a nagybankok között meglévő méretbeli különbségek csökkentek, a koncentráció növekedése ellenére a bankok közötti eddig is erős verseny tovább fokozódott. 2003 végén a szektor összesített mérlegfőösszegének 74,8 %-a, 2004-ben 77,5 %-a, 2005 végén már 78,1 %-a tartozott a legnagyobb tíz bankhoz. Leánybankokkal együtt az első tíz nagybank a piacon 85,5 % részesedéssel rendelkezett, még az első öt legnagyobb a piac 63,9 %-t adta.

Jövedelem

A magyar bankok évről évre rekord nyereségről számolnak be. A 2003-as év kimagasló eredményei után, amikor adózás előtt 216 milliárd forint, a 2004-es évben 50 %-os bővülés után adózás előtti eredményük 324 milliárd forintra emelkedett, amelyet a 2005-ös évben további eredménycsúcs követett, 387,6 milliárd forinttal.

A kimagasló eredményszint 2006 folyamán stabilizálódni látszik, az év első három hónapjában az adózás előtti eredmény meghaladta a 115 milliárd forintot, amely nagyságrendileg a tavalyi szintnek felel meg.

A jövedelmezőségi mutatók is jelentős javulást mutatnak. Az eszközarányos jövedelmezőség (ROA) a 2003-as 1,5-ről 2004-ben 1,97-re emelkedett, tavaly pontosan 2 % volt. A bankok tőkearányos jövedelmezősége - a dinamikusan emelkedő sajáttőkével együtt - 2004-ben 23,4 %-ra emelkedett, és 2005-ben is 22,7 %-os értékével jövedelmezőség tekintetében a magyar bankszektor az egyik legjövedelmezőbb bankszektor Európában.

A magyar bankszektor eredményei a 2005-ös teljes évben a csökkenő kamatkörnyezet és a szűkülő kamatmarzs ellenére mérsékelten (+15 %) javultak, ugyanígy a nettó díj- és jutalékeredmény is csak mérsékelten növekedett (+14 %). Az eredmény bővülése az olyan egyéb területről származó növekményeknek tulajdonítható, mint az osztalékeredmény és az értékpapírok árfolyamnyereség-növekménye. Mindez a költségek mindössze 2,5 %-os éves bővülése mellett lehetővé tette az újabb rekord profit elérését a hazai bankszektor számára 2005-ben. Mindezen pénzügyi folyamatok mellett a bankrendszer működési költséghatékonysága

évről-évre javul, a működési költségek a mérlegfőösszeg arányában egyre kisebbek (a 2003-as 3,34 %, 2004-ben 3,00 % és 2005-ben 2,91 %, még az idei első negyedévben, évesített értéke mindössze 2,54 %-ra csökkent), amely kedvező hatással van az eszközarányos jövedelmezőségre.

A bankszektorban két tendencia érvényesül, az egyik cél a hatékonyság növelése, a másik cél a piacbővítés. Nagy arányú és nagy volumenű létszámfejlesztést azok a külföldi tulajdonú nagybankok valósítottak meg, amelyekben megnőtt a lakossági üzletág jelentősége, és ez fiókbővítéssel párosult. Néhány banknál a költséghatékonyság irányába tett lépések eredményeként csökkent az alkalmazotti létszám, a többi banknál nem változott, vagy éppen az expanzió által megkövetelt mértékben emelkedett. A bankrendszer egészében a két cél eredményeként az alkalmazotti létszám stabilnak mondható.

Eszközbővülés

Idén a bankok mérlegfőösszege várakozások felett, dinamikusan bővül, csak az első negyedév alatt 6,22 %-kal, amely 21,5 %-os bővülés az előző év azonos időszakához viszonyítva. Ez a kimagasló első negyedéves emelkedés azért is gyorsnak ítéltető, mivel az első negyedévben általában az év többi negyedévéhez képest visszafogottabb növekedés a jellemző. A bankok eszközeinek és forrásainak devizában nyilvántartott értéke – a tényleges ügyletektől függetlenül is – emelkedett, mivel ezen időszak alatt a forint 4-5 %-ot gyengült az euróval és a svájci frankkal szemben, ez a bankok mérlegfőösszegét nagyjából 2 %-kal növelte. A devizaeszközök és források aránya a bankok mérlegében tovább emelkedett, a források 33 %-ot, az eszközök 40,5 %-ot tesznek ki. Egy év alatt ez eszközoldalon 7%pontos, forrásoldalon 5%pontos emelkedés, amely növekedés kifejezetten jelentősnek tekinthető.

A bankok tevékenységében a hitelezés szerepe tovább növekedett, továbbra is ez volt a mérlegfőösszeg és a „devizásodásnak” a fő okozója. A hitelek növekedése a vállalati szektorban kisebb dinamikájú, mint a lakossági szektorban. Az első negyedév alapján a lakossági hitelek kétszer nagyobb ütemben bővültek, mint a vállalati hitelek. A lakossági piacon a korábban legnépszerűbb lakáshitelek helyett a szabad felhasználású jelzáloghitelek, valamint a kockázatosabb áruvásárlási kölcsönök felé mozdult el a piac.

A magyar háztartások hiteleinek állománya elérte a GDP 20 %-át, a nyugat-európai országokban ez az arány ennek akár többszöröse, az Euró övezet országainak átlaga 60 % körül alakul. Ugyanakkor a Nemzeti Bank és a Felügyelet több alkalommal felhívta az érintett hitelintézetek és a közvélemény figyelmét is arra, hogy a nagy arányban növekvő devizaadósság egy esetleges

nagyobb arányú forintgyengülés esetén komolyabb nemfizetési kockázatot rejthet magában, amely a bankrendszer stabilitását és hitelportfóliójának jelentős romlását okozhatja.

A magyar lakosság bruttó pénzügyi adóssága 2005 végére a GDP 23 %-ára emelkedett, ez a rendelkezésre álló jövedelem arányában 37,5 %-ot tesz ki. Az EU országokban a lakosság bruttó pénzügyi adóssága a GDP 55 %-át teszi ki, ugyanakkor a rendelkezésre álló jövedelem 84 %-át.

A háztartások ugrásszerű eladósodottsága a kormányzati politika lakásprogramjával vette kezdetét. A 2002 elején 400 milliárd forint alatti hitelállomány alig három év alatt az ötszörösére emelkedett, idén átlépte a 2 500 milliárd forintot (10 Mrd €).

Forrásszerkezet

A magyar bankszektor egyre növekvő mértékben támaszkodik külföldi forrásokra, míg 2002-ben a források 13,6 %-át tették ki a különböző külföldi források, addig 2005 végén ez az arány 22,8 %-ra emelkedett, amely 4.001,7 milliárd forintot (15 milliárd euró) tett ki.

A lakossági betétek aránya nemcsak a banki forrásokon belül csökkent, hanem a lakosság pénzügyi megtakarításaiban is túlsúlyba kerültek az intézményi befektetők által kínált kollektív megtakarítási formák.

A belföldi kibocsátású értékpapírok mintegy 87 %-át a jelzálog-hitelintézetek által kibocsátott jelzáloglevelek teszik ki.

A bankszektor belföldi értékpapír forrásai:

Állomány (milliárd forint)	2002	2003	2004	2005
Belföldi kibocsátású hitelezői jogot megtestesítő értékpapírok belföldi tulajdonban összesen	402,7	1 036,8	1 136,8	1 165,6
ebből: jelzáloglevél	288,5	922,0	1 006,0	1 020,9

Forrás: PSZÁF

A jelzáloglevelek megjelenéséig Magyarországon az állampapírokon kívül gyakorlatilag nem volt más érdemi hitelezői jogviszonyt megtestesítő értékpapír. A néhány nagyvállalat és bank által kibocsátott vállalati kötvények a teljes magyar értékpapírpiacon alig több, mint 1 %-át adják. A néhány éve megjelent jelzálogpapírok jelenleg a piac kevesebb, mint 7 %-át adják. A jelzálogpapírok kedveltsége annak is betudható, hogy az állampapírokhoz közelálló alacsony

kockázat mellett azoknál magasabb kamattal kerülnek kibocsátásra, és napjainkban a jelzáloglevelek másodpiaci forgalma megfelelő likviditást ért el.

Portfolióminőség

A magyar bankszektor portfolióminősége évek óta javul. A mérlegfőösszegen belül a problémamentes hitelek aránya növekszik, ami a problémás és a külön figyelendő állomány zsugorodását jelenti. A problémamentes állomány 2002-től tartó folyamatos javulása az új kihelyezésű hitelek nagyobb körültekintésének, a bankok hitelezési politikájában érvényesített óvatossági politikájának köszönhető. A problémás hitelek aránya ennek ellenére 2005-ben tovább csökkent, a bankok a teljes portfólió 2,71 %-át tekintették problémásnak. A mérlegen kívüli problémás tételek portfolióminősége hasonlóképp alakult, a problémamentes állomány 96 %-ra csökkent, nőtt a külön figyelendő állomány, és a problémás állomány itt is csökkent.

Tőkehelyzet

A bankszektor tőkehelyzete megfelelő, az eredményes működés következtében a visszaforgatott eredmény a belső tőkeképződést kedvezően befolyásolta, a saját tőke a mérlegfőösszeget meghaladó mértékben gyarapodik. A jegyzett tőke alig változik, a tulajdonosok az előző évek alatt képződött eredményt az eredménytartalékban hagyva tették még stabilabbá leánybankjaik működését. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete számításai szerint a hazai bankszektor átlagos súlyozott fizetőképességi mutatója 2004 végén elérte a 12,81 %-ot az auditált eredmények alapján, amely megegyezik az egy évvel korábban regisztrálttal. 2005-ben a még nem auditált adatok alapján 11,88 %-os fizetőképességi mutató adódik, a tárgyévi eredmények beszámításával.

2.3 Ingatlanpiaci tendenciák

2.3.1 Az ingatlanpiacot alakító legfőbb tényezők alakulása 2010-ig

HOZAMOK

A konvergencia a közép-kelet-európai ingatlanpiacokon évek óta csökkenő befektetési hozamokat eredményez. A magyar ingatlanpiaci hozamszint fokozatosan közelít a fejlett piac (Nyugat-Európa) szintjéhez, ahol évek óta stabil, 6 % körüli átlagos értéket láthatunk. A magyarországi piacon az „A” kategóriás ingatlanok típus szerint súlyozott, adásvételekor kifizetett vételár alapján számítható átlagos ingatlanpiaci hozama jelenleg 7,7 %, mely várakozásaink szerint 2010-re 6,7 %-ra csökken. Bár ez a szint tűnik hosszú távon indokoltnak és

fenntarthatónak, mégis előfordulhat, hogy a következő egy-két évben presztízsvásárlás, likviditásbőség, rossz árazás, stb. miatt egyes tranzakciók akár 0,5-1,0 %-kal alacsonyabb szinten is megvalósulnak.

Átlagos „A” kategóriás hozamok 2005-ben és 2010-ben

Súly 2005-ben	Hozam 2005-ben	Ingatlan típus	Hozam 2010-ben	Súly 2010-ben
60%	7,3%	Iroda	6,3%	50%
30%	8,0%	Kiskereskedelem	6,7%	30%
10%	9,5%	Ipari ingatlan	7,5%	20%
	7,7%	Átlagos ingatlanpiaci hozam	6,7%	

Ingatlanpiaci hozamként előrejelzésünkben az intézményi befektetők által az iroda, kereskedelmi és ipari ingatlan szegmensek legjobb minőségű, „A” kategóriás ingatlanokat kínáló részpiacain elérhető hozamok átlagos szintjét értjük. Ingatlanbefektetőként definiáljuk a hosszú távra elkötelezettséget vállaló, alapvetően az ingatlan jövedelemtermelő képessége iránt érdeklődő, különböző típusú befektetési és nyugdíjalapokat.

A néhány évvel ezelőtt, a fejlett piacokhoz képest meglevő 4 % körüli prémium önmagában, a makrotényezők, az országhoz tartozó kockázat részletesebb vizsgálata nélkül is döntő érv lehetett egy magyarországi ingatlanprojekt beindítása mellett. A jövőben azonban a befektetők döntésük meghozatala előtt gondosan megvizsgálják majd ezen tényezőket. A fejlesztők és finanszírozók pedig már ma arra a kérdésre keresik a választ, hogy termékük 2-3 éven belül milyen befektetési környezetben kerül majd piacra.

Az ingatlanpiaci hozam összetevői

	2005	2010
Kockázatmentes hozam	3%	3,2%
+ Ingatlanbefektetés-specifikus felár	3%	3%
+ Helyszín-specifikus felár	1,7%	0,5%
= Ingatlanbefektetés hozama a magyar piacon	7,7%	6,7%

Kockázatmentes hozamként a 10 éves euró kötvényhozamot alkalmazzuk. Egy ingatlanbefektetés átlagosan 300 bázispontos felárat hordoz a kötvényvásárláshoz viszonyítva, mely felár konkrét ingatlan esetében az adott szegmens kockázatától (iroda<kereskedelmi<ipari) függően módosul. Az ingatlan helyszíne további kockázatot hordoz, mely a magyar ingatlanpiac esetében 170

bázispontos addicionális felárat eredményez a fejlett piachoz viszonyítva. A helyszín-specifikus felár az alábbi tényezőkből áll össze:

- a piac mérete, múltja, ciklikussága, likviditása, a piaci szereplők minősége és szándékai;
- a piac szabályozottsága, transzparenciája, piaci standardok megléte;
- önkéntes jogkövetés, a jogalkalmazás következetessége és gyorsasága, korrupció;
- gazdasági stabilitás, nemzeti valuta kockázata, politikai-társadalmi kiszámíthatóság.

Az irodapiac várható alakulása 2010-ig

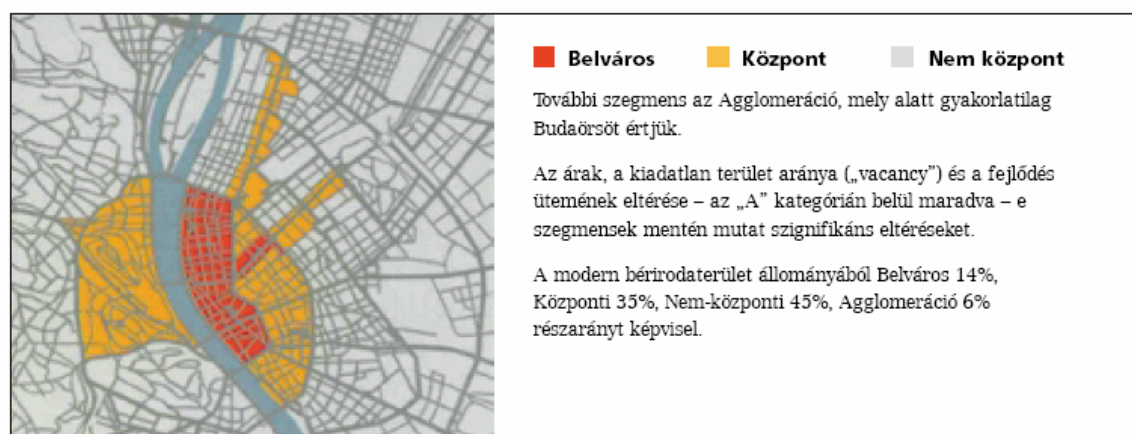
CÉLSZEGMENS

Előrejelzésünkben a budapesti és a közvetlen agglomerációban (Budaörs) elhelyezkedő bérirodák piacával, azon belül is a modernnek nevezett (azaz 1995 óta épült), minőségét és adottságait tekintve „A” kategóriás létesítményekkel foglalkozunk, mivel

- a vidéki piac egyelőre nem kialakult;
- a régebbi építésű, ill. saját használatú irodaházakból az új építésűek felé áramlik a kereslet;
- az új építésű irodaházak intézményi befektetői az „A” kategóriát célozzák;
- a hazai piacon tevékenykedő szakértő cégek ezzel a szegmensen azonosítják a piacot, és csak ezzel foglalkoznak.

Az „A” kategóriás (bér)irodaállomány 1,66 millió m², mely állomány dinamikusan változik, hiszen az új kínálat okozta bővüléssel egy időben a kategóriából ki is eshetnek régebbi vagy lecsúszó irodaházak. Meg kell említeni, hogy becslések szerint együtt legalább ekkora volumen képviselhetnek a saját tulajdonú irodák, az 1995 előtt épült irodaházak, továbbá az ún. lakásirodák. Bár erről a „nem-A” kategóriás piacról sok irodahasználó és akár épület léphet át az „A” kategóriás piacra, ezzel a témakörrel adatok hiányában nem foglalkozunk. A további szegmentálás során is követjük az általánosan elfogadott felosztást:

A Budapesti irodapiac szegmensei



Forrás: Budapest Research Forum – Press Release January 2005

A 2005. évet igen sikeresnek mondhatjuk az épített környezetünk nem-lakás célú terei fejlesztésében. Az év folyamán 960 nem-lakás célú beruházást készítettek elő vagy valósítottak meg, amelynek építési költsége egyenként meghaladta az 500 millió forintot.

2005-ben Magyarországon 10 százalékkal drágultak az ingatlanok. A kihasználatlansági ráta 11 százalék körüli csökkent. Majdnem 100 ezer m² új irodaterület építését fejezték be, hasonlóan az előző két évhez, döntő mértékben Budapesten. A szerény mértékű új irodaépítés, amint azt korábban már jeleztük, fejlesztői óvatosságra utal. A fővároson és agglomerációján kívül az országban az irodafejlesztések nem számottevők. Ugyanakkor a tranzakciós volumen 25 százalékkal nőtt és egymilliárd euró fölé emelkedett. Tavaly 235 ezer m² irodaterületet adtak bérbe Budapesten. (Jelenleg több mint 2 millió négyzetméter iroda terület található Magyarországon). Az „A” kategóriás irodaházaknál 12-15 euró, a „B” kategória 10-11 eurós a havi négyzetméterenkénti bérleti díj.

A befektetői-beruházói szemléletben terjed az épület teljes élettartamának, a jó minőségű és gazdaságos fenntarthatóságának a figyelembe vétele (az épület teljes bekerülésének olykor 70 százalékát is elérheti az épület 15-20 évig történő üzemeltetése, működtetése, fenntartása). 2005-ben az új kereskedelmi ingatlanok alapterületének 30 százaléka bevásárlóközpont, 30 százaléka hipermarket, 19 százaléka szupermarket, 13 százaléka barkács áruház, 7 százaléka lakberendezési áruház, összesen mintegy 6-700 ezer négyzetméter alapterületen.

A budapesti irodapiacon ismét a kereslet vette át a vezető szerepet, így az elmúlt 15 hónaphoz képest 2006 második negyedévében rekordmennyiségű 75.500 m² irodaterület került bérbeadásra.

A szerződéskötések majd 30%-át a bérleti szerződés hosszabbítások tették ki ebben a negyedévben is. Az idei év második negyedévében összesen 56.790 m² új irodaterülettel bővült Budapest irodapiaca, mely a jelenlegi modern irodaállományt 1.656.599 m²-re növelte. A kihasználatlansági mutató csekély mértékben ugyan, de június végére 13,56 %-ra nőtt.

	Belváros	Központi Piac	Nem-központi Piac	Agglomeráció	Összesen
Új kínálat (m ²)	0	0	56 790	0	56 790
Teljes kínálat (m ²)	198 519	552 775	824 901	80 404	1 656 599
Kihasználatlanság (m ²)	36 506	55 708	126 596	5 742	224 552
Kihasználatlansági ráta (%)	18,4%	10,1%	15,3%	7,1%	13,56%
Bérleti tranzakciók (m ²)	6 823	24 042	40 766	3 875	75 506

2.3.2 ELŐREJELZÉS

– A modern iroda ingatlanok átlagos bérleti díja az egyik legalacsonyabb a nyugat-európai piaccal illetve a régióbeli – hasonló fejlettségű – országokkal (Csehország, Lengyelország és Szlovákia) összehasonlítva. A bérleti díjak az utóbbi 4 évben nem változtak („bottoming out”), a prime rate-ek nem emelkedtek. Véleményünk szerint az elkövetkező 5 évben a bérleti díjak stagnálásával lehet számolni. A bérleti díj csökkenése ellen elsődlegesen az építési költségek növekedése és a hozamok várhatóan lassuló csökkenése hat, míg a növekedést a keresletet tartósan meghaladó kínálat gátolja.

– A számba vehető helyszínek közül a legtöbb fejlesztés és bérbeadás a Váci úti folyosón és Buda központi részén történt, illetve történik. Érdekes lehet a közeljövő szempontjából a „belső” Soroksári út és a volt Expo-telek környéke, Dél-Buda (pl. a Budafoki út körüli barna zóna), és az új metróvonal megállóinak környéke, továbbá az Üllői út Belvároshoz közelebb eső szakasza melletti területek. Budapest peremkerületeiben vagy azokon kívül zöldmezős irodaparkok megjelenésének igen kicsi a valószínűsége.

– A szakmai befektetők mellett a külföldi és belföldi ingatlan- ill. nyugdíjalapok szerepe erősödik, melyek hagyományosan elsősorban az ingatlanpiac iroda szegmensébe csatornáznak új és nagy összegű likviditást.

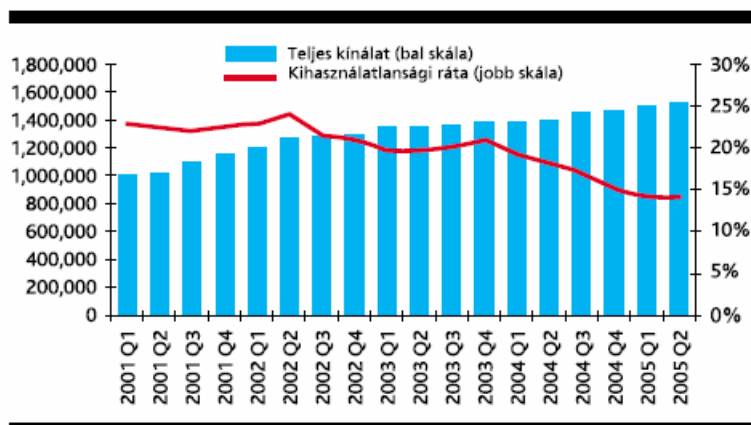
Az irodapiaci viszonyok várható alakulása 2010-ig

	Belváros	Központ	Nem központ	Agglomeráció	Összes
Állomány	↗	↑	↑	→	↑
Bérelti díjak	→	→	→	↘	→
Üres területek	→	↘	↘	↗	↘

ELŐREJELZÉSÜNKET KÉT SZAKASZRA BONTJUK:

1. 2007-2008-ig a modern irodapiaci kínálat egyértelmű bővülése várható a kedvező hangulat hatására ismét felfutó spekulatív fejlesztések következtében, amelyek a vizsgált időszakban kerülnek a piacra. Ezzel a kereslet egy ideig várhatóan még lépést tud tartani, de 2007-2008-ra már az átlagos üresedési ráta stagnálása, sőt átmeneti növekedése prognosztizálható.
2. A fenti folyamat véleményünk szerint 2010-ig megfordul, és az üresedési ráta ismét az alacsony nyugat-európai szint felé közelít. A túlkínálat ugyanis – az elmúlt évekhez hasonlóan – a fejlesztések megtorpanását eredményezi. Relatív konstans keresletet feltételezve ez a fokozatos kiegyenlítődés, illetve a fejlett piacokra jellemző ciklikusság irányába hat.

A modern irodapiaci állomány és az üresedési ráta alakulása 2001-től 2005-ig



Az átlagos üresedési ráta a 2001. évi 22 %-ról 2005. június végére 14,25 %-ra csökkent. Az év végére 14 %-os érték prognosztizálható.

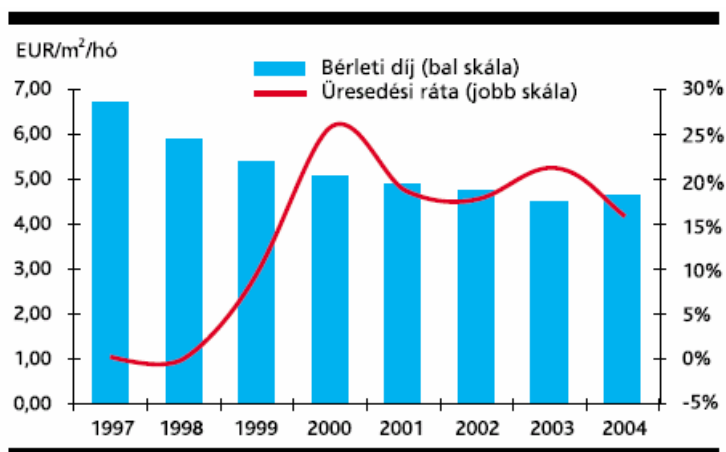
Fontos azonban megjegyezni, hogy ez az átlagos kihasználtság viszonylag nagy szórás eredménye, a jó és kevésbé jó projektek átlagát mutatja. A jó fekvésű, és megfelelően árazott ingatlanok gyorsan elérték a 80-100 %-os töltöttséget, míg több olyan ingatlan rontotta a statisztikát, ahol a bérbeadás különböző okok miatt egyáltalán nem, vagy alig érte el az 50 %-ot.

2.3.3 Az irodapiac húzóerői a következők

- Meghatározó a szolgáltató-szektor által támasztott kereslet (üzleti szolgáltatások, pénzügyi szolgáltatások, informatika és telekommunikáció, közigazgatás). A GDP szektorok szerinti megoszlását tekintve, Magyarország elérte az euróövezet országaiban jellemző struktúrát, további számottevő arányeltolódás nem valószínűsíthető. A szolgáltató-szektor növekedése 2010-ig reálértéken, ezért a GDP növekedés ütemét követő mértékben (évi 3,5-4 %) várható.
- További lényeges tényező az újonnan betelepülő külföldi/multinacionális és a magyar cégek saját hazai és regionális adminisztrációs központ iránti igénye. Valószínűsíthető, hogy a hagyományosan kialakult régióközpontok, így Budapest is, megmaradnak. A megtelepedett cégek egy része K+F részlegét is Magyarországra helyezi.
- A világszerte megfigyelhető kiszervezési trendből („outsourcing”) következően, valamint Magyarország EU-belépésével a külföldi cégek jelenléte fokozódik: regionális központok, ügyviteli-számviteli központok, call-centerek telepednek Budapestre.
- A közigazgatási szektor kereslete is egyre jelentősebb, az állami tulajdonú ingatlanok lecserélése bérelt irodára egyes esetekben reális forgatókönyv lehet.

2.3.4 Az ipari ingatlanpiac várható alakulása 2010-ig

A bérleti díjak és üresedési ráta alakulása az elmúlt 8 évben



CÉLSZEGMENS:

Az ipari ingatlanok piaca alatt alapvetően raktárakat és gyártócsarnokokat értünk. Előrejelzésünkben kizárólag a modernnek nevezett (azaz 1997 óta épült, min. 10 m

belmagassággal és dokkolókkal rendelkező) létesítményekkel foglalkozunk, mivel véleményünk szerint ezek jelentik az ipari ingatlanok piacának lényegét.

AKTUÁLIS ÁLLOMÁNY:

A modern raktárak 2005 első félév végi állománya kb. 685 ezer m² volt, amely nagyságrend kb. fele-fele arányban oszlik meg a spekulatív célú és az ún. built-to-suit (1 vagy néhány előre elkötelezett bérlőnek, azok igényei szerint épített) típus között.

A korszerű raktárpiaci kínálat 1,1 millió négyzetméter, ebből 150 ezer négyzetméter épült 2005-ben.

Jelenleg a raktárak bérleti díjai 4-6 Euró/m²/hó körül alakulnak.

ELŐREJELZÉS:

- A bérleti díj véleményünk szerint elérte a minimumát, ezért a következő 5 évben stagnálással lehet számolni. A bérleti díj további csökkenése ellen hatnak:
- az építési költségek és telekárak növekedésével együtt a hozamok várhatóan lassuló ütemű csökkenése,
- a magyarországi bérleti díjnak a Nyugat-Európára jellemző 6-7 EUR/m²/hó szintet alulmúló értéke, (Franciaországot kivéve),
- a környező, hasonló fejlettségű országok hasonló bérletidíj-szintje (jelenleg Lengyelországot kivéve),
- az ipari ingatlanok bérleti díja szempontjából Budapest 2004-ben a világ 20. legdrágább helye volt és 2003-hoz képest 4 hellyel került hátrébb, azaz lett olcsóbb az ipari (főként logisztikai) ingatlanok bérlése hazánkban,
- a kínálat tekintetében egyértelmű bővülés várható, ezen belül is főként a spekulatív szegmensben, amellyel a kereslet nagyrészt lépést tud tartani, ezáltal az üresedési ráta csak átmenetileg nőhet az utóbbi 1-2 évben tapasztalt (elfogadható) 17-18 %-os érték fölé. Az ipari ingatlanok piacán masszív túlkínálat kis eséllyel alakulhat ki a projektek többi üzleti ingatlanhoz képest gyorsabb átfutási ideje folytán. Ez egyrészt az épületek szerkezetéből adódó viszonylag rövid építési időből (nem speciális csarnokok esetén 5-6 hónap), másrészt pedig a fejlesztésre alkalmas, a gyorsforgalmi úthálózat mentén levő telkek nagy számából adódik.
- Az áruszállítás szerkezetének változásában az elmúlt évek tendenciája tovább folytatódik, azaz lényegesen a közút, csekély mértékben pedig a belvízi és légi fuvarozás aránya nő a vasúti és

csővezetékes forgalom rovására. Ebből övetkezően a fentebb prognosztizált kínálati bővülés megjelenése túlnyomórészt a következő helyszíneken várható:

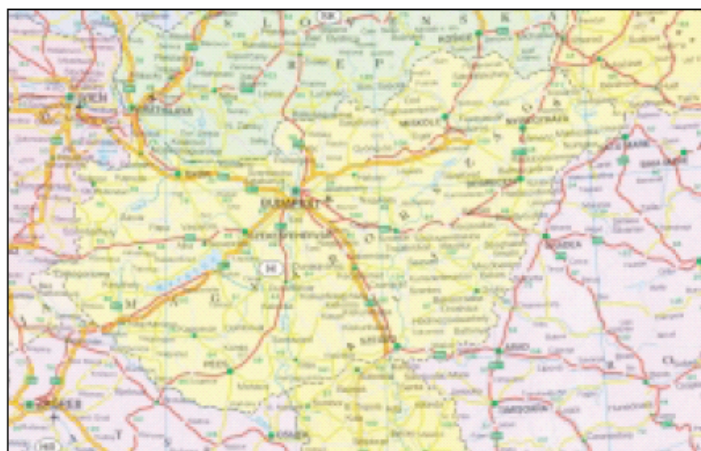
- a gyorsforgalmi utak, mindenek előtt és továbbra is az M0 mentén,
- a repülőterek közül elsősorban Ferihegy környékén,
- az ÉK és DK irányba épülő M3 és M5 autópályák végpontjain Záhony és Szeged térségében, ahol a magyar határ valószínűleg hosszú távon is EU határ marad.

Az ipari ingatlanpiaci viszonyok várható alakulása 2010-ig

	Bérleti díjak alakulása	Állomány alakulása	Üres területek
Built-to-suit fejlesztés	→	↗	→
Spekulatív fejlesztés	→	↑	→

Bérleti díjak Állomány Üres területek
alakulása alakulása

A Magyarországot átszelő főbb tranzitútvonalak



2.3.5 A magyarországi ipari ingatlanpiac keresleti tényezői

- Meghatározó faktor a logisztikai szolgáltatópiac által támasztott kereslet, amely forgalmának bővülését hazánkban évi 10-30 %-ra becsülik a következő években. Ez a jelentős növekedés az „egykori” szállítás/szállítmányozás továbbfejlődéséből, a világszerte megfigyelhető kiszervezési trendből (outsourcing) és abból a tényből következik, hogy Magyarország EU-csatlakozásával a külföldi logisztikai cégek eddig is jelentős aránya tovább nőtt. Valószínűsíthető, hogy ez utóbbi piaci szereplők előnyben részesítik a modern raktárakat.

- A belső fogyasztói piac kis méretű, azaz bővülési potenciál a nemzetközi áruszállításban van: a WTO (Világkereskedelmi Szervezet) előrejelzése szerint Nyugat- és Kelet-Európa között az áruforgalom az elkövetkezendő 5 évben abszolút értékben és arányában véve is jelentősen nő.
- Domináns keresleti tényező még a retail ágazat által támasztott logisztikai szolgáltatás iránti igény. Az elkövetkező 5 évben ezen szegmens egyértelmű bővülése prognosztizálható, amely a meglévő logisztikai bázisok bővítését és/vagy új bázisok nyitását vonja maga után.
- További lényeges faktort jelent az újonnan betelepülő külföldi/multinacionális és a magyar cégek saját hazai és regionális elosztó központ iránti igénye. Valószínűsíthető, hogy a Kárpát-medencén belül hagyományosan kialakult régióközpontok (így elsősorban Budapest) megmaradnak. A fenti térképen egyértelműen látható Budapest közlekedési szempontból központi elhelyezkedése.
- A régebbi/elavult raktárak bérlőinek a modern épületekbe történő fokozatos „átvándorlása” indukál ugyan keresletet, de ennek mértéke középtávon limitált. A 2005 év eleji adatok alapján a régi raktárállomány legalább mintegy 450 ezer m²-t tesz ki, amelyből 5 éven belül csekély mértékű terület válik használhatatlanná, bár a bennük bérlő cégek ennél valószínűleg jóval nagyobb hányada fog új telephelyet keresni. A régebbi raktárak bérleti díja ugyan alacsonyabb a modernekénél, de a hatékonyság-növekedés miatt a tényleges különbség jóval kisebb.
- Kiegészítő jelleggel teremt keresletet az új típusú/speciális raktárak iránti fokozódó igény (pl.: ADR, hűtött).

2.3.6 A retail-piac várható alakulása 2010-ig

CÉLSZEGMENS:

A retail, vagyis kiskereskedelmi ingatlanok piacának része minden olyan ingatlan, amelyben kiskereskedelmi termékértékesítés történik:

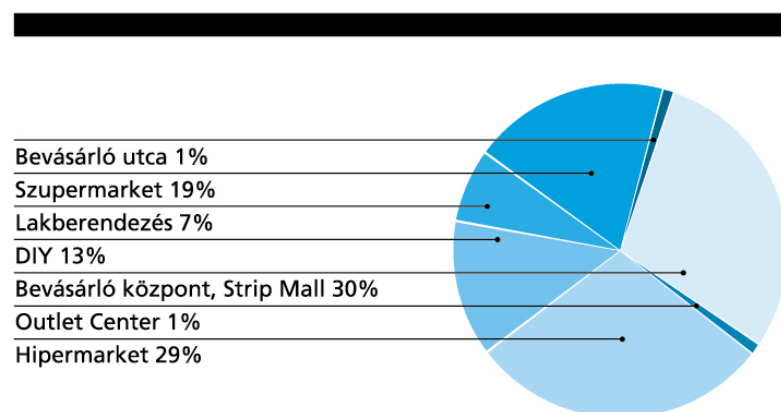
- bevásárlóközpontok,
- 3.000 m²-nél nagyobb alapterületű hipermarketek,
- a hipermarketek előterében található üzletcsoportok (hipermarket anchored mall),
- a 2004-es évben megjelent outlet centerek,
- az először 2005-ben megnyíló strip mall-ok,
- a 600 m²-nél nagyobb alapterületű szupermarketek,

- Do-It-Yourself barkács üzletek („DIY”),
- 3.000 m²-nél nagyobb lakberendezési boltok,
- bevásárló utcák üzlethelyiségei (Budapesten: Váci utca, Deák Ferenc utca, Andrásy út).

A retail ingatlanok állománya 2005 év elején 2,8 millió m² volt. Ezen érték körülbelül 3 %-át teszik ki a bevásárlóközpontok, annak ellenére, hogy a darabszám tekintetében a hiper- és szupermarketek épületeinek száma nagyságrendekkel magasabb. A kínálatot a földrajzi centralizáltság jellemzi. Budapest dominanciája kiugróan érvényesül. A bevásárlóközpontok 70 %-a, a hipermarketek 80 %-a a fővárosban és vonzáskörzetében található.

Budapesten, a bevásárlóközpontokban a magasabb bérleti díjak 65-115 euró/m² között mozognak.

Retail ingatlan-állomány megoszlása 2005-ben



2006-2008-ben további 2-300 ezer négyzetméterrel bővíthet a jelenlegi kereskedelmi ingatlanok területe

A vásárlói igények és a lakosság motorizációs fokának bővülésével párhuzamosan, a fejlesztési lehetőségek száma jelentősen bővül az ország Budapestén kívüli területein is, ahol mindezek mellett az ingatlanárak szintje még viszonylag alacsonynak tekinthető. Ennek legjobb indikátora a szuper- és hipermarket láncok erőteljes vidéki terjeszkedése. A kínálat és kereslet együttes mozgása relatív alacsony üresedési rátát eredményez. Piacheszűküléstől vagy egy esetleges keresleti visszaeséstől nem kell tartani. A bérleti díjak átlagos szintje az elkövetkezendő 5 évben nem fog tovább növekedni. Előfordulhat ugyan emelkedés, de ez csak nagyon ritkán, különleges adottságú ingatlanok és különleges bérlői igények esetén várható, valószínűleg egyes, kivételes bevásárló központok, vagy belvárosi üzlethelyiségek vonatkozásában.

Valószínű az új típusú vásárlási lehetőséget és élményt kínáló, 2005-ben megjelenő strip mallok és retail parkok elterjedése.

Várható, hogy egyes bevásárló központok felújításra, átalakításra, imázsuk újraépítésére szorulnak majd, ami nem hoz ugyan állománynövekedést, de az ingatlanok minőségi színvonalának javulását eredményezi.

2004 év végével Magyarországon 110 hipermarket volt, míg például a közel azonos népességű Csehországban 160.

– A bevásárlóközpontok részesedése a kiskereskedelmi forgalomból Magyarországon jelenleg 13 %, ami jóval kisebb a nyugati országokban tapasztalható aránynál. (Spanyolország: 30 %, Franciaország: 27 %, Nagy-Britannia: 28 %)

– Magyarországon jelenleg a fogyasztók 56 %-a vásárol hiper- / supermarketekben, vagy Cash and Carry diszkontokban, amely a szlovákiai és csehországi közel 75 %-os érték alatt van.

– Budapesten 1000 főre 120 négyzetméternyi bevásárlóközpont-terület jut, míg a nyugat-európai fővárosok átlagában ez az adat 190 m²/1000 fő értéket mutat.

ELŐREJELZÉS:

A retail-piaci ingatlanállomány várható alakulása 2010-ig

	Bevásárló központok	Hipermarket	Szupermarket központ	Barkács- és lakberendezési áruházak	Belvárosi üzlethelyiségek
Budapest	↗	↗	↗	↗	↗
Város 100 ezer felett	↗	↗	↗	↗	↗
Város 50-100 ezer	↗	↗	↑	↗	→
50 ezer lakos alatti települések	→	→	↗	→	→

– A vásárlói igények és a lakosság motorizációs fokának bővülésével párhuzamosan, a fejlesztési lehetőségek száma jelentősen bővül az ország Budapesten kívüli területein is, ahol mindezek mellett az ingatlanárak szintje még viszonylag alacsonynak tekinthető. Ennek legjobb indikátora a szuper- és hipermarket láncok erőteljes vidéki terjeszkedése.

– A kínálat és kereslet együttes mozgása relatív alacsony üresedési rátát eredményez. Piacheszűküléstől vagy egy esetleges keresleti visszaeséstől nem kell tartani.

– A bérleti díjak átlagos szintje az elkövetkezendő 5 évben nem fog tovább növekedni. Előfordulhat ugyan emelkedés, de ez csak nagyon ritkán, különleges adottságú ingatlanok és

különleges bérleti igények esetén várható, valószínűleg egyes, kivételes bevásárló központok, vagy belvárosi üzlethelyiségek vonatkozásában.

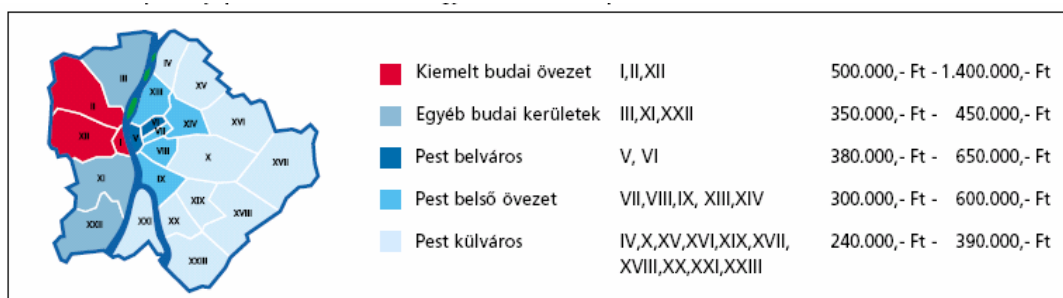
- Valószínű az új típusú vásárlási lehetőséget és élményt kínáló, 2005-ben megjelenő strip mallok és retail parkok elterjedése.
- Várható, hogy egyes bevásárló központok felújításra, átalakításra, imázsuk újraépítésére szorulnak majd, ami nem hoz ugyan állománynövekedést, de az ingatlanok minőségi színvonalának javulását eredményezi.

A RETAIL-PIAC HÚZÓERŐI A KÖVETKEZŐK:

- A reálbérek nyugati szinthez konvergálnak, amely a háztartások fogyasztási kiadásának növekedéséhez vezet, tehát a kiskereskedelmi piacon növekedést generál. Magyarországon kiemelkedően magas volt az elmúlt években a kereskedelmi forgalom bővülése (1998 és 2003 között a 71 százalék) a többi közép-kelet-európai ország viszonylatában.
- A kiskereskedelmi értékesítés helyigényének növekedését valószínűsíti, hogy az EU-ban Magyarországon jut a legkevesebb bolti eladótér egy lakosra, ami viszont az EU átlaghoz közeli egy négyzetméterre eső forgalommal (2920 euró/m²) párosul. – Egyes retail piaci szegmensekben valószínűsíthető fejlődési potenciál:
- 2004 év végével Magyarországon 110 hipermarket volt, míg például a közel azonos népességű Csehországban 160
- A bevásárlóközpontok részesedése a kiskereskedelmi forgalomból Magyarországon jelenleg 13 %, ami jóval kisebb a nyugati országokban tapasztalható aránynál. (Spanyolország: 30 %, Franciaország: 27 %, Nagy-Britannia: 28 %)
- Magyarországon jelenleg a fogyasztók 56%-a vásárol hiper- / szupermarketekben, vagy Cash and Carry diszkontokban, amely a szlovákiai és csehországi közel 75 %-os érték alatt van.
- Budapesten 1000 főre 120 négyzetméternyi bevásárlóközpont-terület jut, míg a nyugat-európai fővárosok átlagában ez az adat 190 m²/1000 fő értéket mutat.

2.3.7 A lakáspiac várható alakulása 2010-ig

A budapesti, új építésű lakás kínálat mai négyzetméter-ár térképe



2005 év végén a magyar lakásállomány 4 millió 200 ezer lakásegységből állt, melynek 92 százaléka magántulajdonban van. A lakásállomány 65 százaléka döntő mértékben téglából épült egylakásos családi ház, további 20 százaléka 1965-1980 között épült, előregyártott vasbeton nagypaneles lakótelepi lakás. A lakásállomány közel 25 százaléka elavult, igen leromlott állapotban vagy lakatlanul áll. A harminc évnél fiatalabb lakások a teljes állomány 35-37 százalékát teszik ki. Évente elbontásra kb. 5-6 ezer lakás kerül és 2003 óta évente kb. 35-42 ezer új lakás épül fel. A felújított lakások száma évi 100-140 ezer.

A lakásépítési engedélyek és a használatba vett lakások száma 1999 – 2005 között					1. Tábla
					db
Év	Ezer lakosra jutó új lakás	Lakásépítési engedélyek		Folyamatban lévő lakásépítések	Használatba vett lakások
		Érvényben lévő	Újonnan kiadott		
1999	1,9	129 182	30 577	94 752	19 287
2000	2,2	137 000	44 709	95 791	21 583
2001	2,8	155 000	47 867	109 884	28 054
2002	3,1	165-170 000	48 762	120 652	31 511
2003	3,5	175-185 000	59 241	137 658	35 543
2004	4,4	175 000	57 500	146 637	43 900
2005	4,1		51 490	120 000 - 140 000	41 084

Forrás: KSH

2005-ben 41 ezer felépített lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 51 és félezer új lakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 6 %-kal, az új lakásépítési engedélyeké 10 %-kal volt kevesebb, mint 2004-ben. A lakásépítések 30 %-a Budapesten valósult meg; ez a területi koncentráció a tervezett új lakásokra is jellemző.

Az előző évhez képest 2005-ben mintegy 20 százalékkal nőtt Budapesten az új lakások iránti kereslet, melynek mintegy a felét vállalkozásban – értékesítésre – építették. Az értékesítők között

szép számmal akadnak külföldi fejlesztők, az izraeliek után az írek és a spanyolok is megjelentek. A főváros, mint értékes ingatlanfejlesztési térség (vízpart, hegyvidék, patinás belváros, fejlődő tömegközlekedés, stb.) a növekvő lakóingatlan-fejlesztések terepe. Míg 1990-2000 között évi 3-5000 lakás épült a fővárosban, 2004-ben 10 000, 2005-ben 12 000 lakás kapott használatbavételi engedélyt. A prognózisok szerint ez a növekedés 2006-2007-ben is folytatódik. 2006 első félévében a kínálati piacon mintegy 30 ezer lakás építése van folyamatban, különböző készültségi fokon.

A 2005-ben kiadott új lakásépítési engedélyek a következő évekre a többszintes, többlakásos, kisebb (60 m² alatti) alapterületű új lakások túlsúlyát mutatják. A 2005-ben kiadott lakásépítési engedélyeknél (2004: 5,3 millió m², 2005: 4,5 millió m²) is ezt láthatjuk, az alapterületi csökkenés mértéke 15 százalék. Eszerint Budapesten a létesítendő új lakások 92 százaléka, országos átlagban 57 százalék a többlakásos, többemeletes épületben megvalósuló lakás, szemben a korábban legalább 50 százalékkal családházak építéssel. Nő az egy lakásra eső értékesítési idő.



Évek óta megfigyelhető, hogy a fizetőképes kereslet a kisebb alapterületű lakások felé mozdult el, a fővárosban 2004-hez viszonyítva 9 m²-rel, országos átlagban 6 m²-rel csökkent a lakások átlag alapterülete. Összesen 13 százalékkal csökkent a megépített lakások alapterülete 2005-ben az előző évhez viszonyítva.

A KSH „Lakásviszonyok az ezredfordulón” c. 2005-ben közreadott elemzése szerint egymillió fölé emelkedett azon háztartások száma, amelyben lakók változtatni kívánnak lakáskörülményeiken. Ennek 23 százaléka lakás átalakítással, 77 százaléka kisebb vagy nagyobb lakásba költözéssel szeretne változtatni a jelenlegi lakás körülményein.

Néhány jelentős körülmény tovább erősíti a lakosság felújítási hajlandóságát. Mindenekelőtt az energia árak rohamos emelkedése kényszeríti a háztartásokat a szükséges korszerűsítésekre.

A következő időszakban az új lakások építési piacán változatlanul jellemző marad az erős kínálat. A fizetőképes kereslet azonban az átmeneti gazdasági lassulás következtében nem növekszik. A folyamatban lévő építések és a kiadott építési engedélyek magas száma, valamint a dinamikus bővülő felújítás és korszerűsítés megítélésünk szerint 2006-ban szerényebb, 2007-től, igen kedvező esetben évi 7-10 százalékos bővülést tesz lehetővé a lakásépítés és felújítás együttes piacán.

A kínálati piacon a vásárlók egyértelműen előnyös helyzetben vannak. Az építési kedv elsősorban a megyei jogú városokban esett vissza, ahol 31 %-kal kevesebb új engedélyt adtak ki. Szemben az országos tendenciákkal, a fővárosban tavaly használatba vett 12.303 lakás 21,2 %-kal, míg a kiadott 15.427 építési engedély 7,6 %-kal több mint egy évvel azelőtt. Ebben az évben közel 13 ezer társasházi lakás átadása várható.

ELŐREJELZÉS

- 2005-től a lakáspiac stabilizálódására és a luxus kategóriát kivéve egy, a mindenkori inflációt nem meghaladó éves árnövekedésre számítunk.
- 2010-ig nem valószínűsítünk a normál, organikus fejlődést jelentősen eltérítő piaci hatást/beavatkozást.
- A 2004-2005-ös lassulás alatt a budapesti új építésű lakások piacán 10.000-es szintre beállni látszó éves kínálat/keresleti szinthez képest enyhe növekedést várunk kb. 12.000 db-ra.
- A vállalkozói lakásépítések aránya Budapesten tartósan 80 % felett prognosztizálható.

A budapesti lakáspiaci viszonyok várható alakulása 2010-ig

	Árak alakulása Ft/nm	Kínálat alakulása db
Kiemelt budai övezet		
Egyéb budai övezet		
Pest belváros		
Pest belső övezet		
Pest külváros		

VÁSÁRLÓK AZ ÚJ LAKÁSOK PIACÁN

Az új lakások piacára legnagyobb hatással a lakásokat méret és minőség (55-60 %) vagy gazdaságossági (15 %) megfontolásból cserélők vannak. Tapasztalatunk szerint 20-25 %-os

arányt képviselnek az első lakáshoz jutók. A kormánypolitika ezen csoport lakásvásárlási döntéseit befolyásolja leginkább. A befektetők száma az új lakások piacán jelenleg nehezen azonosítható, arányukat 5-10 %-ra tesszük. Bár a befektetők az ingatlan értéknövekedésére továbbra is számítanak, és a kamatok csökkenése fokozhatja lakásvásárlási kedvüket, várakozásunk szerint 2010-ig nem fog jelentősen növekedni arányuk a lakásvásárlók piacán. Külön kell megemlíteni az elsősorban jelenleg a belvárosban vásárló külföldi befektetőket. Ők különleges szereplői a piacnak, hiszen a saját hazájukban (főleg Írország, Spanyolország, Nagy-Britannia) átélt látványos ingatlanár-növekedés budapesti megismétlődésére számítanak. Éppen ezért hajlandóak a helyi értékesítési árszintnél jóval drágábban is vásárolni. A vásárlók közti arányuk egyes belvárosi projektekben a 30-40 %-ot is meghaladja.

2.4 A magyar jelzálog hitelezési piac helyzete, fejlettsége, a Kibocsátó versenyhelyzete

A jelzáloghitelezés a XIX. század közepén merült fel először Magyarországon. A hosszú távú hitelezés ezen formája a föld, illetve a mezőgazdaság hosszú távú finanszírozására jött létre. Kialakultak a jelzálog alapú hosszú távú finanszírozás intézményi és tőkepiaci struktúrái, megjelentek instrumentumai, a Jelzáloglevelek. A második világháborúig hatékonyan biztosították a pénzügyi közvetítés ezen formáját.

Az 1990-es években újra felvetődött a jelzáloghitelezés intézményének az újraindítása. Sok évi előkészítés után 1997. áprilisában a Parlament megalkotta a Jelzálog hitelintézeti törvényt (Jht.), amely lehetővé tette jelzálog hitelintézetek alapítását és működését, továbbá a Jelzáloglevél kibocsátási tevékenységet. Ez utóbbi tevékenység tekintetében a jelzálogbankok kizárólagosságot élveznek.

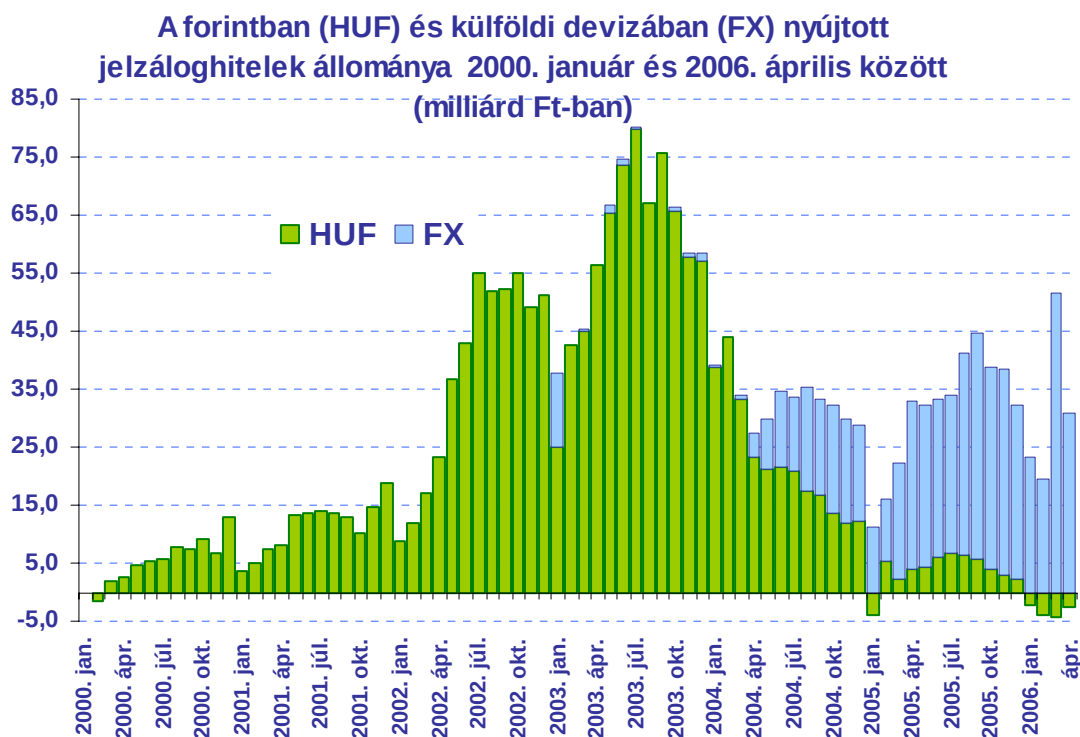
A jelzálogbankok önállóan vagy kereskedelmi bankokkal közösen, konzorciális formában nyújtanak Jelzáloghiteleket, vagy Jelzáloghitelek fedezetül kikötött önálló zálogjogokat vásárolnak kereskedelmi bankoktól.

A magyar jelzáloghitelezési piac fontos befolyásoló tényezője a lakástámogatási rendszer. Az állami támogatási rendszer kibővítésének köszönhetően a lakáshitelek iránti keresletben dinamikus fejlődés volt tapasztalható 2000-től. Több évtizedes megszakítás után a lakáshitelezéssel kapcsolatos kormánypolitikának köszönhetően újra kezdett épülni a magyar jelzáloghitel piac.

A lakáshitelek kamatai - a jelentős állami támogatásnak köszönhetően - 2001-től 2004-ig nagyon alacsonyak voltak. Ugyan 2003. júniusában szigorították a lakáshitelekhez kapcsolódó

adókedvezményeket, a hitelfelvételi kedv mégsem csökkent, hiszen a hitelfelvételi feltételek még így is rendkívül kedvezményesnek számítottak. 2003. októberében ezen hitelek kamata a legtöbb banknál - a jelzálogbankokkal való együttműködésnek köszönhetően - 5-6 % közötti volt, szemben a 12-14 %-os piaci kamatokkal.

A támogatás mértékét a Kormány 2003. decemberében új alapokra helyezte, tovább szigorítva a támogatott lakáshitelek rendszerét. Az új támogatási rendszer bevezetésének hatására 2004-től már nem a támogatott forinthitelek bizonyultak a legolcsóbbnak és elkezdődött a devizahitelek térnyerése. Ez a folyamat mind a mai napig tart és különösen népszerűek a CHF-ben denominált hitelek, amelyek nominális kamatkondícióikat tekintve a legolcsóbbak. 2005-től kezdődően az újonnan kiadott lakáshitelek kb 10-15 %-a volt csak hazai fizetőeszközben folyósítva, 2006-tól pedig a törlesztéseknek és az előtörlesztéseknek köszönhetően csökkenni kezdett a forint lakáshitelállomány. Ugyanakkor a piaci trendeket követve a jelzálogbankok is bővítették hitelkínálatukat devizahitelekkel, amelyeket elsősorban jelzáloglevél kibocsátással finanszíroznak.



Forrás: HVB Bank Közgazdasági főosztály

Továbbra is három szereplője van a magyarországi jelzálog-hitelintézeti piacnak: a HVB Jelzálogbank Zrt., az FHB Jelzálogbank Nyrt., valamint az OTP Jelzálogbank Zrt.

Jelenlegi ismereteink szerint a közeljövőben továbbra sem várható újabb jelzálog-hitelintézet alapítása, azonban a lakáshitelezés terén komoly versenyhelyzet alakult ki, hiszen a lakáscélú állami támogatások módosítása és a devizahitelezés térnyerése olyan helyzetet teremtett, amelynek alapján a lakáshitelezés területén a kereskedelmi bankok és egyes pénzügyi vállalkozások is versenyképes szereplői lettek a lakáshitelpiacnak. Ugyanakkor érdemes megjegyezni, hogy az új lakások vásárlására nyújtott hitelek esetében még mindig számottevő a támogatott forinthitelek részaránya, köszönhetően az itt még jelentős támogatási kedvezményeknek. A Kibocsátó esetében továbbra is jelentős kereslet van a támogatott forinthitelekre, köszönhetően annak, hogy a HVB csoporton belül az új lakások vásárlóinak hitelezése a Kibocsátó speciális szakterülete.

A változó helyzetre az FHB után a Kibocsátó is új stratégia kialakításával reagált. A Kibocsátó számára a jövőben még az eddiginél is hangsúlyosabban fog szerepelni a refinanszírozás, mivel véleményünk szerint a Jelzáloglevél mint hosszútávú forrásteremtő eszköz szerepe a jövőben tovább fog növekedni. A Kibocsátó üzleti lehetőségei az Unicredit csoporthoz való csatlakozás következtében a jövőben várhatóan jelentősen növekedni fognak. A csoporton belüli refinanszírozási lehetőségek eddiginél erőteljesebb kihasználása mellett bővíteni kívánjuk külső partnereink számát is. Idén további két hitelintézettel kezdett a Kibocsátó refinanszírozási együttműködést.

A lakáshitelezés mellett növekedési lehetőséget látunk a jelzáloghitelezés egyéb területein is, így várhatóan a Kibocsátónál is elindul a földhitelezés - köszönhetően a 2005-ben elindított birtokhitel programnak.

A 3 jelzálogbank közül a Kibocsátó már alapítása után elkezdett nem lakáscélú (üzleti ingatlan) jelzáloghitelezéssel foglalkozni. A jövőben is tovább keressük azokat az üzleti lehetőségeket, amelyek lehetővé teszik a Kibocsátó számára a „több lábon állás” üzletpolitikájának megvalósítását.

2005 első negyedének végén a forgalomban levő Jelzáloglevél állomány 1 228,6 milliárd forint volt, melyből 1 001,5 milliárd forint volt belföldiek tulajdonában és 227,1 milliárd forint értékben vásároltak külföldiek belföldi kibocsátású Jelzáloglevelet. A kibocsátott Jelzáloglevelek piacának legnagyobb szereplője az OTP Jelzálogbank Zrt., amelynek dominánsan zárt körben kibocsátott jelzálogleveleit az OTP Bankcsoport különböző intézményei (OTP Bank Nyrt, OTP Alapkezelő Zrt.) jegyezték le. A Kibocsátó által forgalomban lévő Jelzáloglevél állomány az első félév végén meghaladta a 71 milliárd forintot.

Az idei három hónap alatt a Jelzáloglevél kibocsátásból származó forrás alig emelkedett, ugyanakkor az új kibocsátású Jelzáloglevelek egyre nagyobb arányban külföldön találnak gazdára.

Az idén kibocsátott bruttó Jelzáloglevél állomány meghaladta a 92,5 milliárd forintot, ugyanakkor a jelzálogbankok 59 milliárd forint értékben vásároltak vissza Jelzáloglevelet, és további Jelzáloglevél állománycsökkenés következett be az ügyfelek törlesztései miatt, 25,7 milliárd forintot értékben. Így a nettó állománynövekedés nem érte el a 8 milliárd forintot. Az idén kibocsátott Jelzáloglevelek 7,9 %-át a HVB Jelzálogbank Zrt. bocsátotta ki.

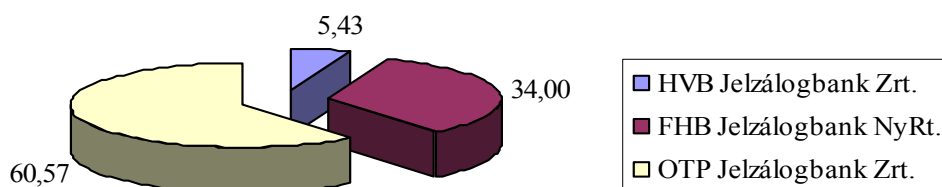
Az alábbi táblázat a 3 magyar jelzálogbank Jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedését mutatja 2003. december 31. és 2006. június 30. között.

	2003.12.31.	2004.12.31.	2005.12.31.	2006.06.30.
FHB Nyrt.	30,1 %	30,0 %	31,5 %	34,0 %
HVB Jelzálogbank Zrt.	4,9 %	5,3 %	5,6 %	5,4 %
OTP Jelzálogbank Zrt.	65,0 %	64,7 %	62,9 %	60,6 %

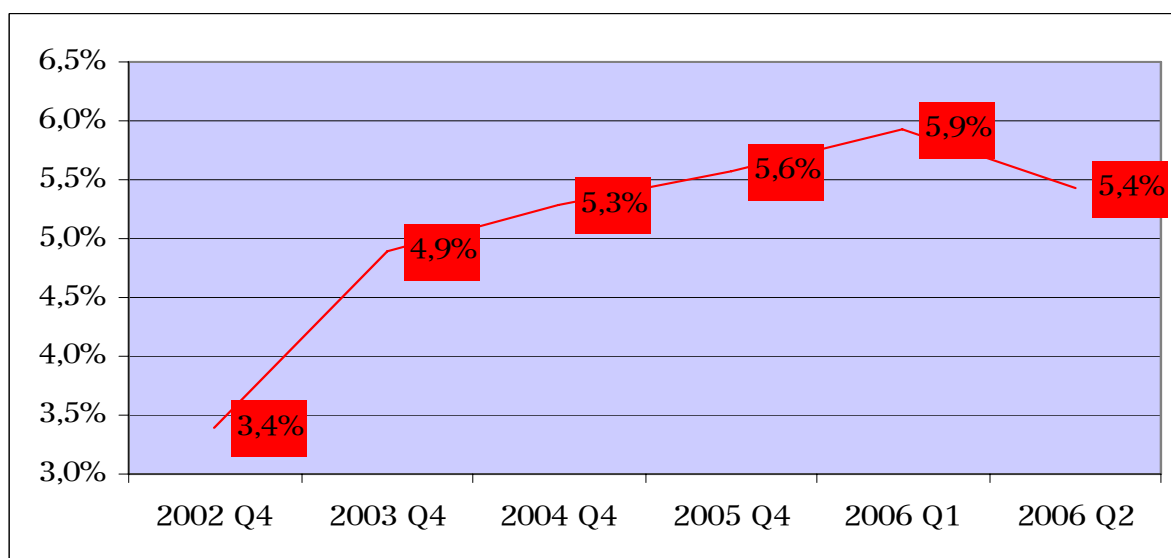
A fenti táblázatból jól látható, hogy az elmúlt 2 és fél év alatt mind a Kibocsátó, mind az FHB növelte piaci részesedését, míg az OTP Jelzálogbank Zrt. piaci részesedése folyamatosan csökkent.

Az alábbi kördiagram a 3 magyar jelzálogbank 2006. június 30-án fennálló Jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedését mutatja.

**Jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedés
(százalékban)
2006. június 30.**

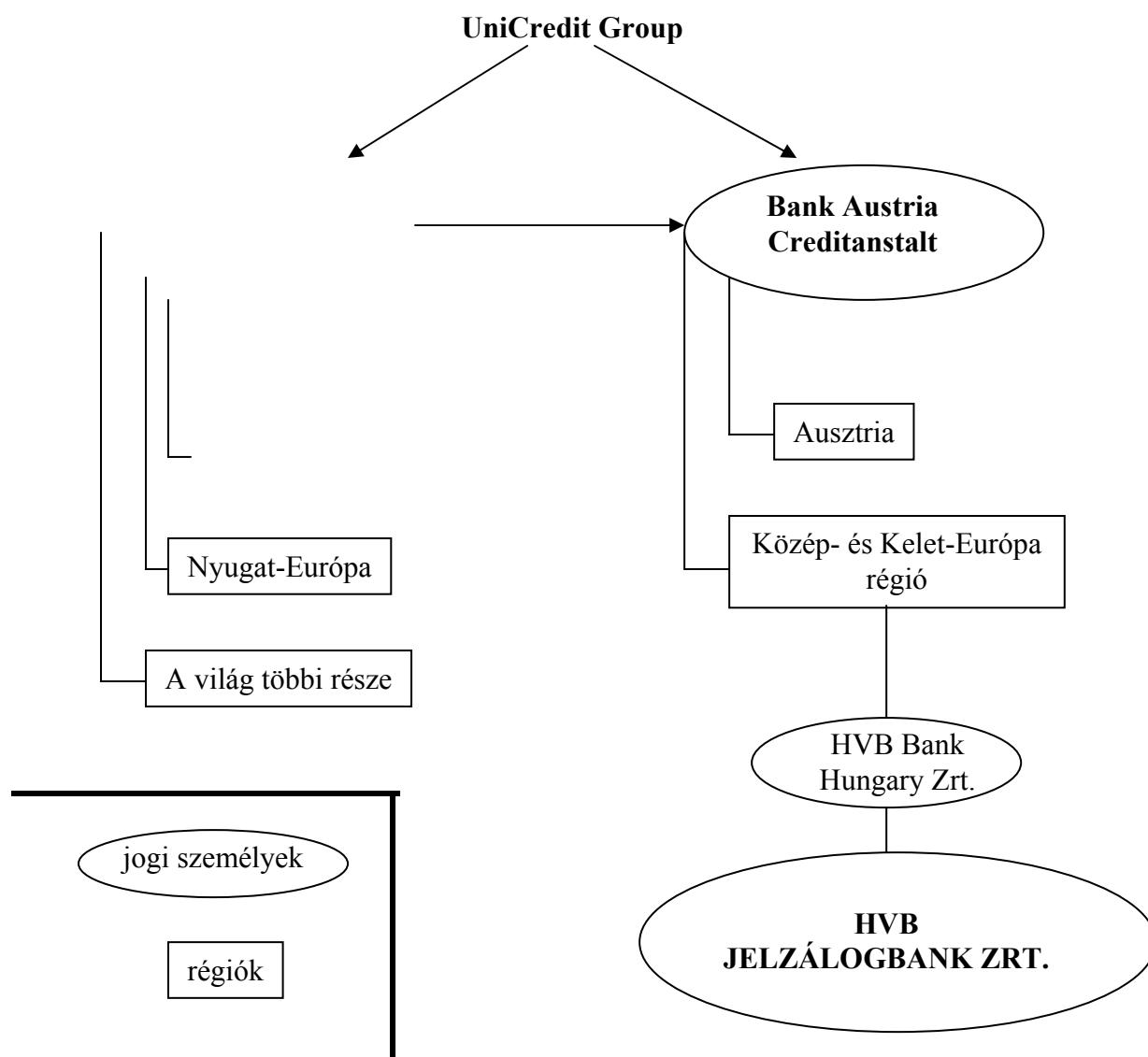


Az alábbi diagram a Kibocsátó Jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedésének alakulását mutatja 2002. december 31. és 2006. június 30. között.



A diagramon jól látható, hogy 2002 vége és 2006 első negyedéve között a Kibocsátó több mint másfélszeresére növelte Jelzáloglevél állomány szerinti piaci részesedését. Ez a tény - tekintetbe véve versenytársai nagyságát és üzleti dinamikáját - jelentős sikerként könyvelhető el.

VI. A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSI CSOPORTBAN ELFOGLALT HELYE



A HVB Bank Hungary Zrt. az UniCredit csoport tagjának, a Bank Austria Creditanstalt (BA-CA) banknak a leányvállalata. A BA-CA több mint 7 milliárd EUR saját tőkéjével Ausztria legnagyobb bankja. Az UniCredit bankkal együtt, a BA-CA a legkiterjedtebb nemzetközi bankhálózatot üzemelteti Közép-Kelet Európában, mely 24 ország piaciért felelős, több mint 2,900 fiókkal és kb. 17 millió ügyfelet kiszolgáló 60,000 alkalmazottal. Az UniCredit csoport Európa negyedik legnagyobb bankja. A HVB csoporttal és a BA-CA-val történt 2005. évi erőegyesítésnek köszönhetően egy valóban európai bank született meg. Fő célja a helyi különbözőségek és know-how kombinálása egy régiók feletti közeledéssel, 28 millió ügyfelének jobb kiszolgálása érdekében.

Bank Austria Creditanstalt:

No.1. Ausztriában és Közép-Kelet Európában

A Bank Austria Creditanstalt (BA-CA), az UniCredit csoport tagja, az ausztriai bankszektor egyértelműen elsőszámú bankja, és a Közép-Kelet Európa növekedési régióban a vezető nemzetközi banki hálózatot üzemelteti. Több mint 7 milliárd eurós saját tőkéjével és 20-50 %-os piaci részesedéseivel a BA-CA vitathatatlanul Ausztria legnagyobb bankja. Közép-Kelet Európában a BA-CA összesen több mint 300 millió lakossal rendelkező 24 ország piaciért felelős.

A bank története

A BA-CA története 1855-re nyúlik vissza, a Creditanstalt megalakulásának évére. Az elmúlt tizenöt év mérföldkövet jelentett a BA-CA fejlődésében. A bank volt a hajtóerő az osztrák bankszféra konszolidációs folyamata mögött: 1991-ben a Zentralsparkasse und Kommerzialbank és az Oesterreichische Laenderbank fúziója révén létrejött a Bank Austria. 1997-ben a Bank Austria átvette a Creditanstalt bankot, az ország második legnagyobb bankját. 2000-ben a BA-CA egyesítette erőit a HVB csoporttal. 2005. november óta a BA-CA az UniCredit csoport tagja. Ez a kombináció egy új, valóban európai bankot hozott létre, melyben a BA-CA központi szerepet játszik a CEE régió növekvő piacain.

Ausztria piacvezető bankja

A BA-CA egy modern és dinamikus univerzális bank. Jelentős nemzetközi bank státusa alapján a BA-CA elérhetővé teszi ügyfelei számára a nemzetközi pénzügyi piacokat. A privát ügyfélforgalom területén legalább 20 százalékos, a kiemelt privát ügyfelek területén pedig 30 százalékos részesedésével a BA-CA egyértelműen Ausztria piacvezető bankja. Az ausztriai nagyvállalatok 86 százaléka és a kis és középvállalkozások több mint 60 százaléka a BA-CA ügyfele. Az ausztriai piacon a bank egy 400 fiókból álló hálózatot üzemeltet, összesen 9,800 alkalmazottal.

Közép és Kelet Európa legnagyobb hálózata

A BA-CA volt az első nyugati bank, amely üzleti tevékenységbe fogott egy volt KGST országban. 1975 óta, amikor a BA-CA megnyitotta képviselőjét Budapesten, különösen az 1989/90 évek politikai és gazdasági változásai óta, a bank célzott expanziós stratégiát folytat Közép-Kelet Európában. A korai elkötelezettség kifizetődött, ma a BA-CA az UniCredit csoporttal közösen Közép-Európa legnagyobb, több mint 2900 fiókból álló nemzetközi bankhálózatát üzemelteti. A több mint 60,000 alkalmazott mintegy 17 millió ügyfelet szolgál ki.

Kiterjedt jelenlét a közép- és kelet-európai régióban

Az új UniCredit csoport a következő országokban rendelkezik képviselőkkel: Bosznia-Hercegovina, Bulgária, Horvátország, Cseh Köztársaság, Észtország, Görögország, Magyarország, Lettország, Litvánia, Macedónia, Lengyelország, Románia, Oroszország, Szerbia-Montenegró, Szlovákia, Szlovénia, Törökország és Ukrajna. Ezenkívül a BA-CA felelős az üzletfejlesztésért Albániában, Örményországban, Azerbajdzsánban, Fehéroroszországban, Cipruson, Grúziában, Kazahsztánban és Moldáviában.

VII. TRENDEK

A 2005. évre vonatkozó auditált éves beszámoló közzététele óta, a Kibocsátó pénzügyi kilátásai szempontjából hátrányos változások nem következtek be.

Az Alaptájékoztatók III. fejezetében bemutatott kockázati tényezők és a VI. fejezetben szereplő piaci folyamatok teljeskörűen mutatják be a Kibocsátó üzleti kilátásait leginkább befolyásoló eseményeket a közeljövő vonatkozásában.

VIII. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELETI SZERVEK

A Kibocsátó irányítása többszintű, a magyarországi összevont irányítást és ellenőrzést, ezzel egyidejűleg a hatékony operatív irányítást biztosítja. Legfőbb döntéshozó testülete az Igazgatóság, ellenőrzését a Felügyelő bizottság látja el. Az operatív irányítást az Igazgatóság belső tagjai látják el. A Kibocsátó vezető tisztségviselői a legutolsó éves beszámolóhoz kapcsolódó nyilatkozataik alapján nem rendelkeznek a Kibocsátó által forgalomba hozott értékpapírokkal.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a következő személyek:

Igazgatóság:

Dr. Patai Mihály

az Igazgatóság elnöke, külső igazgatósági tag,

a HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Dr. Nagy Gyula

az Igazgatóság belső tagja,

a HVB Jelzálogbank Zrt. vezérigazgatója

üzleti elérhetősége: 1065 Budapest, Nagymező u. 44.

Rácz Tibor

az Igazgatóság külső tagja,

a HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Lengyel Péter

az Igazgatóság belső tagja,

a HVB Jelzálogbank Zrt. vezérigazgató-helyettese

üzleti elérhetősége: 1065 Budapest, Nagymező u. 44.

Radványi Ágnes

az Igazgatóság külső tagja,

a HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Mag. Markus Winkler

az Igazgatóság külső tagja,

a HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese

üzleti elérhetősége: 1065 Budapest, Nagymező u. 44.

Mag. Reinhard Madlencnik

az Igazgatóság külső tagja,

a Bank Austria Creditanstalt Wohnbaubank AG. vezetője

üzleti elérhetősége: Bank Austria Creditanstalt, Bécs

Vordere Zollamtstrasse 13.

Felügyelő Bizottság:

Dr. Gulyás Zsuzsanna

a Felügyelő Bizottság elnöke,

a HVB Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Mag. Franz Wolfger

a Felügyelő Bizottság tagja,

a HVB Bank Hungary Zrt. ügyvezető igazgatója

üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Mag. Franz Unger

a Felügyelő Bizottság tagja,

a Bank Austria Creditanstalt AG. Ingatlanfinanszírozási területén
közép- és kelet-európai referens, cégvezetői hatáskörrel

üzleti elérhetősége: Bank Austria Creditanstalt, Bécs

Vordere Zollamtstrasse 13.

Az irányító és felügyeleti szervek tagjai által a Kibocsátó számára végzett feladatok és a tagok személyes érdekei és/vagy más feladatai között nincs összeférhetlenség.

IX. FŐ RÉSZVÉNYESEK

A Kibocsátó részvényeinek tulajdonosa – 1 részvény kivételével – a HVB Bank Hungary Zrt.

A HVB Bank Hungary Zrt. mint a Kibocsátó közvetlen irányítást biztosító befolyással rendelkező részvényese kijelenti, hogy nem folytat a kibocsátóra nézve tartósan hátrányos üzletpolitikát, az egymás közötti szerződéses kapcsolatban a kapcsolt vállalkozásokra vonatkozó előírásokat szigorúan betartják.

A Kibocsátónak nincs arról tudomása, hogy a HVB Bank Hungary Zrt. a közeljövőben a közvetlen irányítást biztosító befolyásoló részesedését csökkenteni kívánja.

X. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

1. MÉRLEGFŐÖSSZEG ÉS EREDMÉNY

A Kibocsátó 2004-ben tovább folytatta a magyarországi bankszektor fejlődési átlagát lényegesen meghaladó üzleti növekedését, és emellett tovább javította pénzügyi mutatószámait. A mérlegfőösszeg (88.054.938 ezer forint) 40,4 %-os növekedése mellett az adózott eredmény az előző évinek több mint két és félszeresére (1,489 milliárd forint) nőtt.

2005 első félévében a mérlegfőösszeg csaknem 92 milliárd forintot tett ki. Az adózás előtti eredmény több mint 1 milliárd forint volt.

A kedvező üzleti környezetet kihasználva a Kibocsátó 2005-ben is tovább folytatta kétszámjegyű üzleti növekedését, bár a lakáshitelezés dinamikája a piaci trendnek megfelelően 2005-ben az előző évhez képest csökkent. A mérlegfőösszeg egy év alatt így is 21,2 %-kal nőtt és 2005. december 31-én meghaladta a 106,7 milliárd forintot.

A 2005. évi eredmény kimagasló volt, jelentősen meghaladta a tervezettet. Ennek oka az volt, hogy a korábban prognosztizált kamatrés-csökkenés a jelzettnél jóval később és kisebb mértékben következett be.

A Magyar Számviteli Szabályok (MSZSZ) szerinti adózott eredmény az előző évihez képest 16,7 %-kal növekedett, több mint 1,7 milliárd forint volt.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint kalkulált adózás előtti eredmény 2005. december 31-én 2,309 milliárd forint volt, amely az előző évihez képest 25,2 %-os növekedést jelent. Ezzel az eredménnyel a Kibocsátó 2004 után 2005-ben is kiemelkedő, 30 % feletti tőkearányos eredményt (ROE) produkált.

2006 első félévében a Magyar Számviteli Szabályok (MSZSZ) szerint kalkulált mérlegfőösszeg csaknem 101,19 milliárd, míg az adózás előtti eredmény 990 millió forint volt.

2. A HÁROM HITELEZÉSSSEL FOGLALKOZÓ ÜZLETÁG TELJESÍTMÉNYE

2.1 Üzleti ingatlanfinanszírozás

A hazai üzleti ingatlanok piaca 2005-ben változatlanul vonzó volt a külföldi befektetőknek, akik a Nyugat-Európában elérhetőnél még számottevően magasabb hozamok miatt minden eddiginél nagyobb összegben vásároltak magyar ingatlanokat. Közülük is legaktívabbak a nagy ingatlanalapok voltak, de az egyre gyarapodó számú és növekvő méretű hazai ingatlanalapok is egyre jelentősebb szerepet játszanak.

Az üzleti ingatlanfinanszírozási piac egyes szegmenseit tekintve a leglátványosabb fejlődés jelei az irodapiacon mutatkoztak: nőtt a bérbe adott terület nagysága és több új, jelentős fejlesztés is megindult, de tovább folytatta bővülését a raktár/logisztikai szegmens is. Bár a kihasználtsági ráták nőttek, és a szobaárak is kis mértékben emelkedtek, új, jelentős hotelfejlesztés nem indult.

A hitelállomány növekedési ütemét tekintve 2005-ben e terület bizonyult a legsikeresebbnek. Az üzletág a 2005. év során portfólióját dinamikusan növelte: a lehívott hitelek állománya 2005 végére az előző év végi értékhez képest 51 %-kal növekedett, amely így elérte a 13,7 milliárd Ft-ot. Ez az üzletág 2005 végén a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 16 %-át képviselte.

A finanszírozott objektum típusok tekintetében lényeges változás nem történt: megmaradt az irodák dominanciája (a portfólió 73 %-a irodát finanszírozó hitel volt), a fennmaradó 27 %-on pedig az ipari ingatlanok (13 %), a telekfinanszírozások (8 %) ill. a hotelek (6 %) osztoztak.

Az ingatlanfinanszírozási üzletág által folyósított hitelek 2005. december végi állománya kizárólag hosszú lejáratú devizahitelekből állt.

Az ingatlanfinanszírozási terület bevételei 2005-ben 5 %-kal növekedtek: míg a kamatjellegű bevételek növekedési üteme meghaladta a 20 %-ot, addig a döntően egyszeri jutalékbevételek kismértékben visszaestek. Ennek következtében a kamatjellegű bevételek aránya az összes bevételen belül az előző évi 52 %-ról 60 %-ra növekedett, a jutalékjellegű bevételek rovására.

Az üzletág hitelállománya 2006. június 30-án 11,7 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó hitelportfóliójának 14 %-a.

2.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

A várakozásokkal szemben a lakossági hitelek állományának növekedésében 2004-ben is jelentős növekedés következett be, köszönhetően annak, hogy a Kibocsátó a vártnál több beruházóval kötött együttműködési megállapodást, és ezért egyre több lakóingatlan vevőhitelezésében tudott részt venni. Ez az üzleti terület 2004-ben 32 %-os növekedést mutatott fel.

A portfólió összetétele: a Kibocsátónál változatlan a forint-finanszírozás népszerűsége, a devizahitelek aránya nem éri el a hitelállomány 1 %-át. Ez a tény arra vezethető vissza, hogy a Kibocsátó lakásfinanszírozási üzletága kizárólag új építésű lakóingatlanok vásárlásához nyújt hitelt (illetve közvetít állami támogatásokat), amelyek még a devizahiteleknél is versenyképesebb kondíciók mentén érhetőek el, árfolyamkockázat nélkül.

2005 első félévében a lakásvásárló magánszemélyeknek nyújtott hitelek állománya az összbanki hitelportfólió 15,2 %-át (12,3 milliárd forint) képviselte. Az üzleti ingatlanfinanszírozási területhez hasonlóan ez az üzletág is növekedett az előző évhez képest.

A Kibocsátó lakásfinanszírozási területe az előző évekhez hasonlóan a 2005. üzleti évben is szép eredményt ért el, hiszen 2004-hez képest közel 14 %-kal nőtt a terület hitelállománya. Ez az üzleti terület 2005. december 31-én a Kibocsátó teljes hitelportfóliójának 15,4 %-át adta.

Az üzletág hitelállományában továbbra is a hazai valutában nyilvántartott kölcsönök képviselnek meghatározó hányadot, azonban a deviza-kölcsönök is lassan teret nyernek, ha nem is olyan mértékben és ütemben, mint ahogy az a magyar bankrendszer egészére jellemző. Az előző üzleti évben 1 % alatti devizahitel-résarányról számoltunk be, ami 2005-ben megközelítette a 3 %-ot.

A portfólió minőségét illetően elmondható, hogy a terület kockázati céltartalékképzési kötelezettsége közel 30 %-kal csökkent a 2004. évi szintén rendkívül alacsony szinthez képest (0,5 %), és jelenleg nem éri el a 0,4 %-ot sem.

A stabil növekedés motorját a folyamatosan bővülő, építési vállalkozókkal kialakított partneri együttműködések képezik, mely partnerek között a piac meghatározó szereplői is megtalálhatóak.

A piaci szereplőkkel, magán- és üzleti ügyfelekkel egyaránt, a Kibocsátó a tavalyi év során több országos rendezvényen is felvette a kapcsolatot. A kapcsolatépítést, illetve piaci megjelenésünket elősegítendő egy akvizíciós csoportot hoztunk létre, ami már most kézzelfogható eredményekkel szolgálja ambiciózus terveink megvalósulását.

A Kibocsátó lakásfinanszírozási területe folyamatos termékfejlesztéssel, az ahhoz kapcsolódó termékszintű feltételek változtatásával (könnyítésével), illetve új, az eddigi profilt kiegészítő üzleti lehetőségek kiaknázásával kívánja kielégíteni a tulajdonosok, a befektetők, valamint a magán- és professzionális építési vállalkozó ügyfelei által támasztott elvárásokat.

Az üzletág hitelállománya 2006. június 30-án 14,6 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó hitelportfoliójának 17,5 %-a.

2.3 Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések (refinanszírozás)

A banki refinanszírozási üzletág a kamattámogatásos hitelek nyújtásához kapcsolódó partnerbanki együttműködéseken alapul. Két alapvető hatás érvényesült az elmúlt időszakban a jelzáloghitelek piacán, amely befolyásolta a partnerbankok hitelnyújtási tevékenységét és ezeken keresztül mérsékelte a refinanszírozásban elérhető volumeneket, ugyanakkor új üzleti kezdeményezésekre ösztönözte az üzletágot.

Az egyik hatás, hogy a kormány a költségvetési kiadások mérséklése érdekében rendelet és törvény módosításokkal folyamatosan törekszik a kamattámogatási feltételrendszer szigorítására, az igénybevehető kedvezmények mértékének markáns csökkentésre. A másik, hogy a kereskedelmi bankok ösztönzik és kihasználják a deviza jelzáloghitelek (lakáscélú, szabadfelhasználású) iránt mutatkozó hitelfelvevői keresletet, és ez kerül kihelyezési aktivitásuk fókuszába. A magyarországi bankszektor jelzálogalapú deviza és forint hiteleire vonatkozó központi banki adatok is - e két hatás eredőjeként - a kihelyezési struktúra folyamatos átrendeződését, a deviza hitelek növekedésének erős dinamikáját mutatják, a forint és ezen belül a kamattámogatott hitelek iránti kereslet rovására.

Ezek mellett az egyik refinanszírozott partnerbank - az ING lakossági üzletágának eladása - már annak előkészítési időszakában is a refinanszírozási igény csökkenését jelentette. A tranzakció

2006 második félévétől pedig az aktív partnerbankok – HVB Bank Hungary Zrt., Budapest Bank Zrt., Magyarországi Volksbank Zrt, MKB Bank Zrt. – számának tényleges csökkenését eredményezte.

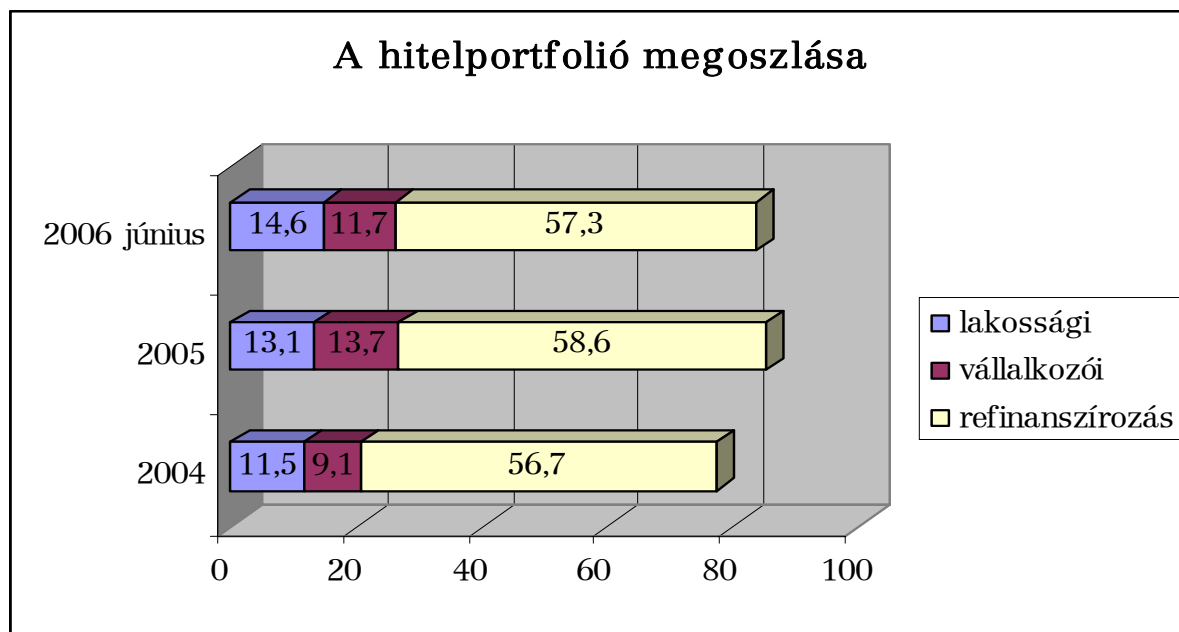
A refinanszírozás számára kedvezőtlen körülmények ellensúlyozására, az elemzett piaci trendek kihasználására, a Kibocsátó más partnerbanki együttműködéseket, új üzletági kezdeményezéseket indít folyamatosan, amelyek a 2007-es üzleti évben fogják meghozni az eredményeket.

A banki refinanszírozás hitelállománya a fent leírt tendenciák hatására volumenében mérsékelt csökkenést mutat, de fenntartotta - minimális kockázat mellett - azt a jövedelemtermelő képességét, amellyel meghatározóan hozzájárul a Kibocsátó eredményéhez.

A refinanszírozási terület a Kibocsátó hagyományosan legsikeresebb üzletága. A Kibocsátó eredményességét 2005-ben is alapvetően meghatározta ezen terület tevékenysége. Az üzletág 2005-ben megközelítőleg 40 %-kal járult hozzá a Kibocsátó által elért eredményekhez. A refinanszírozott jelzáloghitelek állománya 2005-ben a teljes hitelállomány 68,6 %-át tette ki.

Az üzletág hitelállománya 2006. június 30-án 57,3 milliárd forint volt, mely a Kibocsátó hitelportfóliójának 68,5 %-a.

Az alábbi grafikon a Kibocsátó hitelállományának megoszlását mutatja 2004 és 2006 június között:



3. 2006. JÚNIUS 30-ÁN A KIBOCSÁTÓ GAZDÁLKODÁSÁT BEMUTATÓ FŐBB MÉRLEG ÉS EREDMÉNYSOROK

Az itt bemutatott információk a Kibocsátó 2006 első féléves, nem auditált pénzügyi beszámolójából származnak. A pénzügyi beszámoló teljes szövege a Kibocsátó (www.jelzalogbank.hu), a Vezető Forgalmazó (www.hvb.hu), és a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján olvasható.

MÉRLEG		Adatok ezer forintban		változás %
		2005.06.30	2006.06.30	
I.	PÉNZESZKÖZÖK	327 413	319 492	-2,4%
II.	ÁLLAMPAPÍROK	5 721 012	9 261 961	61,9%
a)	forgatási célú	-	-	-
b)	befektetési célú	5 721 012	9 261 961	61,9%
	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI			
III.	KÖVETELÉSEK	60 766 399	63 442 034	4,4%
a)	látra szóló	5 501		-100,0%
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	60 760 898	63 442 034	4,4%
ba)	éven belüli lejáratú	2 400 000	5 838 950	143,3%
bb)	éven túli lejáratú	58 360 898	57 603 084	-1,3%
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	22 724 592	26 629 930	17,2%
a)	pénzügyi szolgáltatásból	22 724 592	26 629 930	17,2%
aa)	éven belüli lejáratú	46 490	64 108	37,9%
ab)	éven túli lejáratú	22 678 102	26 565 822	17,1%
b)	befektetési szolgáltatásból	-	-	-
	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ			
	ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT			
V.	KAMATOZÁSÚAKAT IS	-	-	-
	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ			
VI.	ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-
	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDÉSEK			
VII.	BEFEKTETÉSI CÉLRA	-	-	-
	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDÉSEK KAPCSOLT			
VIII.	VÁLLALKOZÁSBAN	-	-	-
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	240 333	234 507	-2,4%
a)	immateriális javak	240 333	234 507	-2,4%
b)	immateriális javak értékhelyesbítése	-	-	-
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	19 333	12 799	-33,8%
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	-	-	-
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	19 333	12 799	-33,8%
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK	-	-	-
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	1 091 960	657 842	-39,8%
a)	készletek	-	-	-
b)	egyéb követelések	1 091 960	657 842	-39,8%
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	838 709	628 434	-25,1%
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	370 061	443 435	19,8%
b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	468 648	184 999	-60,5%
c)	halasztott ráfordítások	-	-	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		91 729 751	101 186 999	10,3%
Ebből				
- FORGÓESZKÖZÖK		3 871 364	6 880 392	77,7%
- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK		87 019 678	93 678 173	7,7%

		Adatok ezer forintban		változás %
		2005.06.30	2006.06.30	
HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI				
I. KÖTELEZETTSÉGEK		10 618 725	16 791 480	158,1%
a)	látra szóló	-	-	-
b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból			
ba)	adódó kötelezettség	10 618 725	16 791 480	58,1%
bb)	éven belüli lejáratú	1 873 932	7 783 113	315,3%
bb)	éven túli lejáratú	8 744 793	9 008 367	3,0%
c)	befektetési szolgáltatásból	-	-	-
ÜGYFELEKKEL SZEMBENI				
II. KÖTELEZETTSÉGEK		-	-	-
KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT				
III. FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG		70 241 930	71 745 180	2,1%
a)	kibocsátott kötvények	-	-	-
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	70 241 930	71 745 180	2,1%
ba)	éven belüli lejáratú	5 504 700	6 100 000	10,8%
bb)	éven túli lejáratú	64 737 230	65 645 180	1,4%
IV. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK		17 363	241 022	1 288,1%
a)	éven belüli lejáratú	17 363	241 022	1 288,1%
b)	éven túli lejáratú	-	-	-
V. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK		3 502 353	3 284 021	-6,2%
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 782 863	1 325 221	-25,7%
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 719 490	1 958 800	13,9%
c)	halasztott bevételek	-	-	-
VI. CÉLTARTALÉKOK		265 000	322 000	21,5%
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	-	-	-
b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	-	-	-
c)	általános kockázati céltartalék	265 000	322 000	21,5%
d)	egyéb céltartalék	-	-	-
VII. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		-	-	-
VIII. JEGYZETT TŐKE		3 000 000	3 000 000	0,0%
JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT				
IX. TŐKE (-)		-	-	-
X. TŐKETARTALÉK		782 918	782 918	0,0%
XI. ÁLTALÁNOS TARTALÉK		206 986	380 770	84,0%
XII. EREDMÉNYTARTALÉK		2 085 147	3 649 204	75,0%
XIII. LEKÖTÖTT TARTALÉK		-	-	-
XIV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		-	-	-
a)	értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
XV. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY		1 009 329	990 404	-1,9%
FORRÁSOK ÖSSZESEN		91 729 751	101 186 999	10,3%
Ebből				
- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		7 395 995	14 124 247	91,0%
- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		73 482 023	74 653 547	1,6%
- SAJÁT TŐKE		7 084 380	8 803 184	24,3%

EREDMÉNYKIMUTATÁS

	Adatok ezer forintban		változás %
	2005.06.30	2006.06.30	
<i>1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)</i>	4 876 795	4 597 036	-5,7%
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	238 396	300 826	26,2%
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	4 638 399	4 296 210	28,3%
<i>2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)</i>	3 516 720	3 325 701	-5,4%
Kamatkülönbözet (1-2)	1 360 075	1 271 335	36,6%
<i>3. Bevételek értékpapírokból</i>	-	-	-
<i>4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek</i>	219 160	169 267	-22,8%
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	219 160	169 267	-22,8%
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)	-	-	-
<i>5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások</i>	19 963	16 380	-17,9%
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	1 310	6 882	425,3%
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	18 653	9 498	-49,1%
<i>6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)</i>	68 402	238 669	248,9%
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	316 801	256 724	-19,0%
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	248 399	18 055	-92,7%
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	-	-	-
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	-	-	-
<i>7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből</i>	0	1 620	100,0%
<i>8. Általános igazgatási költségek</i>	341 996	347 758	-1,7%
a) személyi jellegű ráfordítások	216 968	229 901	6,0%
aa) bérköltség	156 783	164 465	4,9%
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	6 315	8 504	34,7%
ac) bérjárulékok	53 870	56 932	5,7%
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	125 028	117 857	-5,7%
<i>9. Értékcsökkenési leírás</i>	55 918	68 565	22,6%
<i>10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből</i>	130 484	151 058	15,8%
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	-	-	-
b) egyéb ráfordítások	130 484	151 058	15,8%
<i>11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre</i>	118 737	182 226	53,5%
a) értékvesztés követelések után	118 737	182 226	53,5%
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	-	-	-
<i>12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre</i>	28 790	75 500	162,2%
a) értékvesztés visszairás követelések után	28 790	75 500	162,2%
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	-	-	-
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-	-
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	1 009 329	990 404	-1,9%
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	1 009 329	990 404	-1,9%
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	-	-	-
18. Rendkívüli eredmény	-	-	-
19. Adózás előtti eredmény	1 009 329	990 404	-1,9%
21. Adózott eredmény	-	-	-
25. Mérleg szerinti eredmény	-	-	-

XI. BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK

Folyamatban lévő felszámolási- vagy csődeljárás, továbbá olyan peres eljárás, amelynek kimenetele lényegesen befolyásolja a Kibocsátó pénzügyi helyzetét a Kibocsátóval szemben nincs, ellene a jelen Alaptájékoztatók aláírását megelőzően csőd- vagy felszámolási eljárást nem rendeltek el, fizetési kötelezettségeit mindig rendben teljesítette.

XII. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

1. ÜZLETI SZERZŐDÉSEK A HVB BANK HUNGARY ZRT.-VEL

A Kibocsátó korábbi Jelzáloglevél kibocsátásaihoz program szervezőként, forgalmazóként és fizetőügynökként igénybe vette anyavállalata a HVB Bank Hungary Zrt. közreműködését. Ezen szolgáltatási szerződések a forgalomba hozott Jelzáloglevelek lejáratáig érvényben vannak.

A Kibocsátó önálló zálogjog vásárlási keretmegállapodást kötött a HVB Bank Hungary Zrt.-vel, melynek keretében rendszeresen vásárol – elsősorban állami kamattámogatással nyújtott – lakáscélú hiteleket.

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

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

2. SZOLGÁLTATÓI SZERZŐDÉSEK A HVB BANK HUNGARY ZRT.-VEL

A Kibocsátó jelentős mértékű - elsősorban kiszolgáló funkciót ellátó – tevékenysége speciális szaktudást igen, de teljes munkaidős létszámot nem igényel. Ezen területek feladatainak ellátására - az együttműködésben rejlő szinergia minél magasabb fokú kihasználása céljából - szolgáltatói keretszerződés jött létre a Kibocsátó és a HVB Bank Hungary Zrt. között. Ezen szerződés részletesen szabályozza, hogy pontosan mely feladatokat milyen határidőkkel és minőségben kell elvégezni, amelyért a Kibocsátó piaci árú szolgáltatói díjat fizet. A Kibocsátó a Hpt. 13/A §-a alapján a kiszervezés tényét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének bejelentette.

XIII. HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓK, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT

A jelen Alaptájékoztatókban szereplő, harmadik féltől származó információkat a Kibocsátó pontosan vette át, illetőleg tudomása szerint és addig a mértékig, ameddig erről az ilyen harmadik személyek által közzétett információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek az ilyen információkat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

XIV. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó által betekintésre rendelkezésre tartott dokumentumok az alábbiak:

- A Kibocsátó Alapító okirata
- Alaptájékoztatók
- A Kibocsátási Program elindításáról szóló Igazgatósági határozat
- Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei
- Éves jelentések 2003, 2004, 2005 üzleti évekre
- Auditált pénzügyi beszámolók 2003, 2004, 2005 üzleti évekre
- Tpt. szerinti éves jelentések 2003, 2004, 2005 üzleti évekre
- Tpt. szerinti gyorsjelentések 2004.06.30., 2005.06.30., 2006.06.30.-ra vonatkozóan
- Bank Austria Creditanstalt AG. 2005. évi Éves Jelentése

Az Alaptájékoztatók, valamint az Alaptájékoztatókban hivatkozott - a Kibocsátó által készített - dokumentumok és a társasági iratok előzetes írásbeli bejelentést követően – egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő banki munkanapon - megtekinthetők a Kibocsátó - 1065 Budapest, Nagymező u. 44. szám alatti - székhelyén.

XV. A JELZÁLOGLEVÉL PROGRAM BEMUTATÁSA

1. A TŐZSDEI JELZÁLOGLEVELEK

A Kibocsátó jelen Alaptájékoztatókban leírt Jelzáloglevél Program hatálya alatt időről-időre Tőzsdei Jelzálogleveleket hoz forgalomba a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. A Jelzáloglevél Programba tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes feltételeit a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) Végleges Feltételek tartalmazzák. A Jelzáloglevél Program hatálya alatt mindenkor forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott Jelzáloglevelek össznévértéke a Nyilvános Jelzáloglevél sorozatok össznévértékével együtt a 50.000.000.000 (azaz ötvenmilliárd) forintot nem haladhatja meg.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Jelzáloglevél Program keretében a teljes 50 milliárd forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket bocsásson ki, valamint arra sem, hogy e Jelzáloglevél Program tartama alatt nem fog a Jelzáloglevél Programon kívül Jelzálogleveleket kibocsátani.

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

A Kibocsátó kezdeményezi a Jelzáloglevél Program hatálya alá tartozó, nyilvános forgalomba hozatali eljárás keretében forgalomba hozott egyes Sorozatok és Részletek bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.

A Kibocsátó Igazgatósága azonban 2006. augusztus 8-án kelt 5/2006. számú határozatával elhatározta, hogy a Jelzáloglevél Program keretében nyilvánosan kibocsátott, 2 évesnél hosszabb futamidejű, 100 millió Ft-ot meghaladó össznévértékű, Ft-ban denominált Jelzáloglevél-sorozatok, valamint azon két évesnél rövidebb futamidejű Jelzálogleveleket, amelyekről a Kibocsátó Eszköz-Forrás Bizottsága úgy dönt, hogy Tőzsdei Jelzáloglevélként kívánja forgalomba hozni, bevezeti a BÉT-re.

A KIBOCSÁTÓ TŐZSDEI BEVEZETÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ NYILATKOZATA

A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó jelen nyilatkozatával kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Tőzsdei Jelzáloglevelek Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Vezető Forgalmazóval. A Jelzáloglevelek a BÉT-en kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre. A Kibocsátó tőzsdei bevezetést kezdeményező döntéséről szóló határozata: a Kibocsátó Igazgatóságának 2006. augusztus 08-án kelt 5/2006. számú Igazgatósági határozata.

Budapest, 2006. október 5.

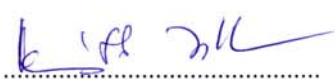
Kibocsátó:

HVB JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

	HVB Jelzálogbank Zrt. 1. 
Dr. Nagy Gyula Vezérigazgató	Lengyel Péter Belső Igazgatósági tag

Vezető Forgalmazó:

HVB BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

	<u>HVB Bank Hungary Zrt.</u> 34. 
Markus Winkler Vezérigazgató-helyettes	Horváth István Ügyvezető Igazgató

2. A NYILVÁNOS JELZÁLOGLEVELEK

A Jelzáloglevél Program hatálya alatt mindenkor forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott Jelzáloglevelek össznévértéke a Tőzsdei Jelzáloglevél sorozatok össznévértékével együtt az 50.000.000.000 (azaz ötvenmilliárd) forintot nem haladhatja meg.

A két évesnél rövidebb futamidejű Jelzáloglevelek esetén a Kibocsátó Eszköz-Forrás Bizottsága felhatalmazást kapott arra vonatkozóan, hogy döntsön a tőzsdei bevezetés kérdéséről. Amennyiben a kibocsátott Jelzáloglevél-sorozatok a Kibocsátó a BÉT-re nem vezeti be, azokat a Program keretén belül kizárólag nyilvánosan hozza forgalomba.

A Jelzáloglevél Programba tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes feltételeit a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) Végleges Feltételek tartalmazzák.

A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a Jelzáloglevél Program keretében a teljes 50 milliárd forintos össznévérték terhére Jelzálogleveleket bocsásson ki, valamint arra sem, hogy e Jelzáloglevél Program tartama alatt nem fog a Jelzáloglevél Programon kívül Jelzálogleveleket kibocsátani.

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

3. JELZÁLOGLEVÉL FELTÉTELEK

A következő fejezet a Jelzáloglevél Program feltételeiről nyújt tájékoztatást és a Jelzáloglevél Programba tartozó egyes Sorozatok és Részletek tekintetében tartalmaz általános információkat, mind a Tőzsdei Jelzáloglevelek, mind a Nyilvános Jelzáloglevelek tekintetében. Az alábbi összefoglalás a jelen Alaptájékoztatók egyéb vonatkozó részeivel együtt értelmezendő és mindkét Alaptájékoztatóra vonatkozik. Az egyes Sorozatok részletes feltételeit a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

Kibocsátó

HVB Jelzálogbank Zártkörűen működő részvénytársaság (1065 Budapest, Nagymező utca 44.)

Felhatalmazás

A Kibocsátó Igazgatósága a 5/2006. (2006. augusztus 8.) számú határozatával felhatalmazást adott a Jelzáloglevél Program felállítására, az azzal kapcsolatos dokumentumok elkészítésére és aláírására, valamint Nyilvános Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára, illetve a Tőzsdei Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára és a BÉT-re történő bevezetésére.

Hirdetmények és értesítések

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos valamennyi értesítés (ideértve a jelen Alaptájékoztatók, a Végleges Feltételek, a Hirdetmény közzétételét, valamint a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást) akkor tekinthető érvényesen megtettnek, ha azt a Kibocsátó a saját valamint a Vezető Forgalmazó honlapján (www.jelzalogbank.hu) és (www.hvb.hu) közzéteszi. 2006. december 31-ig a Jelzáloglevél program keretében forgalomba hozni szándékozott Tőzsdei vagy Nyilvános Jelzáloglevelek kibocsátásáról szóló Hirdetmény, valamint a Tpt. 52.§ (5), 54.§ (1) és 66.§-ban meghatározott közzétételek egy, a Felügyelet által kiadott vagy a Felügyelet által ilyennek elismert, a tőkepiac szereplőitől származó hivatalos információk megjelentetését végző nyomtatott napilapban is közzétételre kerül, amely napilap jelenleg a Magyar Tőkepiac című lap. A BÉT-re bevezetett sorozatok esetén az értesítéseket és a hirdetményeket a Kibocsátó a BÉT honlapján (www.bet.hu) is közzéteszi.

Jelzáloglevél Program

Megnevezése

A HVB Jelzálogbank Zrt. 50 milliárd forintos Jelzáloglevél Programja

Keretösszege

50.000.000.000 Ft (Ötvenmilliárd forint) - a Jelzáloglevelek forgalomba hozott, de le nem járt, vissza nem vásárolt, vissza nem váltott össznévértéke alapján.

Program Vezető Forgalmazó

A HVB Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

Program Szervező

HVB Jelzálogbank Zrt.

Fizető Megbízott és Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei

A HVB Bank Hungary Zrt., mint a kamat és tőke fizetésekkel kapcsolatos egyes tevékenységek ellátásával megbízott befektetési szolgáltató. A Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek egy példánya munkaidőben megtekinthető a Kibocsátó székhelyén. A Jelzáloglevél-tulajdonosokat értesítettnek kell tekinteni minden, a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek és a vonatkozó Végleges Feltételek őket érintő rendelkezéséről. A jelen Jelzáloglevél Feltételek rendelkezései a Fizető Megbízotti Szerződés vonatkozásában csak összefoglaló jellegűek.

Jelzáloglevelek

Típusa

A Jelzáloglevelek névre szóló értékpapírok.

Megjelenési formája

Az azonos Sorozatba tartozó Jelzáloglevelekről a Kibocsátó egy példányban értékpapírnak nem minősülő okiratot állít ki ("**Okirat**"). A Jelzáloglevelek dematerializált formában állíthatók ki az Okiratban meghatározott egyedi névértékkel. A vonatkozó Végleges Feltételekben foglalt

rendelkezőkkel összhangban a névre szóló dematerializált Jelzálogleveleket tartalmazó, a Tpt. 7. §-a szerint kiállított Okiratot a Tpt. 9. § (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban a Központi Értékpapír-számlavezetőnél helyezik letétbe, és az mindaddig letétben marad, amíg az adott Részletben, illetve Sorozatban forgalomba hozott Jelzáloglevelek tulajdonosainak a Jelzálogleveleken alapuló fizetési igényei kielégítésre nem kerülnek. Azonos Sorozatba tartozó újabb Részlet forgalomba hozatala esetén a korábban kibocsátott Okirat érvénytelenítésre kerül és az újabb Részletbe tartozó Jelzáloglevelek adatait is tartalmazó új Okirat kerül kiállításra.

A Jelzáloglevelek jellege

A Jelzáloglevelek a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, a Jht. 14. §-a szerint fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása, vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20. § és 21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek az alábbiak szerint:

Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a felszámolási költségek kiegyenlítését követően a Fedezet nyilvántartásba bejegyzett Rendes és Pótfedezet, valamint a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, kizárólag a Jelzáloglevél tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel.

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

Elévülés

A jelenleg hatályos magyar jogszabályok értelmében a Jelzáloglevelek alapján történő tőke és kamatfizetésekre vonatkozó, a Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el.

Irányadó jog és illetékesség

A Jelzáloglevelekre, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései az irányadóak.

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan, vagy azokból fakadóan felmerülő bármely vitás ügy eldöntésére a Tpt. 376. §-ban meghatározott Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróságnak van kizárólagos illetékessége. A választottbíróági eljárásokban a Választottbíróságnak három választottbíróból álló tanácsa dönt a saját, mindenkori hatályos szabályaival összhangban. Mindkét vitában álló fél jogosult egy választottbíró kijelölésére. Az így kijelölt két választottbíró jelöli ki a harmadik választottbíró, aki a tanács elnökeként jár el.

Tulajdonjog és egyéb jogosultságok

A "Jelzáloglevél-tulajdonosok" vagy "Tulajdonosok" bármely Jelzáloglevél vonatkozásában a Jelzáloglevelek mindenkori tulajdonosait jelentik.

A Jelzáloglevelek átruházása az eladó Értékpapír-számlájának megterhelésével és a Jelzálogleveleknek a vevő Értékpapír-számláján történő egyidejű jóváírásával történik meg.

Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Jelzáloglevél-tulajdonos, aki tulajdonjogát a fentieknek megfelelően szerezte, a Jelzáloglevél jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő, és mint ilyen, jogosult minden ilyen Jelzáloglevél kapcsán teljesített kifizetésre akkor is, ha a Jelzáloglevél lejárt.

A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak továbbá a Jelzáloglevél kamataira, valamint a Jelzáloglevél tőkeösszegének visszafizetésére.

A Jelzáloglevelek átruházásának korlátozása

A Jelzáloglevelek átruházása esetén a számlavezetők összevont Értékpapír-számlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkori szabályzatai a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Jelzáloglevél tulajdonosokra kötelezőek.

Futamidő

Az alkalmazandó jogszabályok és rendelkezések figyelembevételével, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott 3 hó és 30 év közötti valamely időtartam.

A Jelzáloglevelek névértéke

A Jelzáloglevelek névértéke 10.000,- Ft, kivéve, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként rendelkeznek.

Központi Értékpapírszámla Vezetője

KELER Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-10.)

Jelzáloglevelek forgalomba hozatala

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala több Sorozatban, és egy Sorozaton belül egy vagy több Részletben történik nyilvánosan, a jelen Alaptájékoztatók és a vonatkozó Végleges Feltételek feltételei szerint.

A forgalomba hozatal módja

A jelen Jelzáloglevél Program keretében a Jelzáloglevelek nyilvánosan vagy a BÉT-re történő bevezetés útján hozhatók forgalomba. Az egyes forgalomba hozatalok történhetnek jegyzési eljárás, vagy aukciós eljárás, folyamatos forgalomba hozatal, vagy adagolt kibocsátás útján.

A forgalomba hozatalok pénzneme

A Jelzáloglevelek magyar forintban, euróban és svájci frankban kerülhetnek forgalomba hozatalra.

Árfolyam

Amennyiben egy kibocsátás nem forintban történik, a Kibocsátó az MNB a kibocsátás napján irányadó, az adott devizanem forinttal szembeni hivatalos árfolyamán számítja át a kibocsátott Jelzáloglevelek össznévértékét forintra, abból a célból, hogy megállapítsa, a kibocsátás mekkora részt képvisel a Jelzáloglevél Program össznévértékéből. A Program keretében devizában kibocsátott Jelzáloglevél állomány minden negyedév végével ártértékelésre kerül az aktuális MNB árfolyamon, és ez alapján újra megállapításra kerül, hogy mekkora a részaránya a Jelzáloglevél Program össznévértékéből.

Forgalomba hozatali ár

A Jelzáloglevelek névértéken, a névértéket meghaladó, vagy névérték alatti áron, illetve a Diszkont Jelzáloglevelek esetén névérték alatt kerülhetnek forgalomba hozatalra.

Forgalomba hozatali dokumentumok

A Jelzáloglevél Program feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közlése a forgalomba hozott értékpapír befektetői számára a magyar jogszabályok szerint kötelező, és amely a Felügyelet számára benyújtásra kerül, a jelen Alaptájékoztatók tartalmazzák. Az egyes Sorozatokban vagy Részletekben forgalomba hozott Jelzáloglevelek vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

További forgalomba hozatalok

A Kibocsátó jogosult a Jelzáloglevél-tulajdonosok hozzájárulása nélkül mind a korábban forgalomba hozott Jelzálogleveleivel azonos Sorozatba tartozó Jelzáloglevelek, mind új Sorozatba tartozó Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára. A Jelzáloglevél Program hatálya alá tartozó bármely további forgalomba hozatalhoz a Jelzáloglevél Program ideje alatt nem szükséges a Felügyelet engedélye. Ilyen további forgalomba hozatalok esetén a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel összhangban az adott forgalomba hozatal kezdő napját megelőzően a forgalomba hozatal egyedi adatait tartalmazó Végleges Feltételek benyújtásával a Felügyeletet tájékoztatja, a Végleges Feltételeket nyilvánosságra hozza.

A befizetett összeg

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

Visszatérítés

Amennyiben a forgalomba hozatal a Tpt. 33. § (2) hatálya alá eső ok folytán hiúsul meg, a már befizetett összegeket a Kibocsátó hét napon belül - kamatfizetési kötelezettség és levonás nélkül - visszafizeti.

Értékpapír-számla

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

Elszámolási nap

A vonatkozó Végleges Feltételekben a Jelzáloglevél forgalomba hozatalból származó pénzmozgások elszámolására, valamint a forgalomba hozatalra kerülő Jelzáloglevelek központi értékpapírszámlán, továbbá Számlavezetők értékpapír számláján történő jóváírására kijelölt nap.

Értékesítési Korlátozások

A Jelzálogleveleket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően lehet értékesíteni belföldi magánszemélyek és intézményi befektetők, valamint külföldi magánszemélyek és intézményi befektetők részére akár külföldön, akár Magyarországon. Az Alaptájékoztatók további értékesítési korlátozásokat is tartalmazhatnak.

Kétoldalú árjegyzés

Amennyiben a Végleges Feltételek, valamint a Vezető Forgalmazói Megállapodás úgy rendelkezik, a Vezető Forgalmazó a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon, az ott megjelölt informatikai rendszer megfelelő oldalán eladási és vételi árat jegyez az egy Sorozatban vagy Részletben forgalomba hozott Jelzáloglevelek tekintetében.

Kamatozás és kamatozással összefüggő számítások

Kamatozás

A Jelzáloglevelek lehetnek fix vagy változó kamatozásúak vagy Diszkont Jelzáloglevelek. A Jelzáloglevelekre vonatkozó kamatperiódusok és az alkalmazandó kamatok, illetve kamatlábak Sorozatonként változhatnak, de adott Sorozatra vonatkozóan a kamatmegállapítás módja állandó. A kamatperiódusokra és a kamatokra vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

Kamatozással összefüggő általános rendelkezések

"**Alkalmazandó Képernyőoldal**" egy adott információ szolgáltatási rendszer (beleértve, de nem kizárólag a Reuter Monitor Money Rate Service-t ("**Reuters**") és a Bloomberg News Service-t ("**Bloomberg**") bármely oldala, szekciója, rovata, oszlopa vagy egyéb része, miként azt referencia kamatláb szolgáltatása céljából meghatározhatják, vagy azon egyéb oldal, szekció, rovat, oszlop vagy más rész, amely az ilyet felválthatja az adott vagy más információ szolgáltató rendszerben, minden esetben azzal a kikötéssel, hogy ezeket olyan személy vagy szervezet

jelölheti meg, aki vagy amely támogatja ezeknek az információknak a feltüntetését abból a célból, hogy a referencia kamatlábhoz hasonló kamatláb vagy árfolyam jelenjen meg.

"Kamatfizetési Nap" bármely Jelzáloglevélre vonatkozóan az a nap, amelyen először válik esedékessé bármely tőke- vagy kamatfizetés, vagy (ha a fizetendő összeget a vonatkozó rendelkezésekkel ellentétben tartják vissza vagy utasítják el) amelyen a kintlévő összeget teljes mértékben megfizetik, vagy (ha ez korábban van) amelyre vonatkozóan megfelelő értesítést küldenek a Jelzáloglevél tulajdonosoknak a vonatkozó Jelzáloglevél feltételekkel összhangban arról, hogy a Jelzáloglevélről kiállított értékpapír számla igazolásnak a Jelzáloglevél feltételeknek megfelelő további bemutatása esetén az adott fizetést teljesítik, azzal a kikötéssel, hogy az ilyen fizetést ténylegesen teljesítik az ilyen bemutatás alkalmával. A jelen Jelzáloglevél feltételekben

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

"Fix Kamatrész Összeg" fix kamatozású Jelzáloglevelek esetében a vonatkozó Végleges Feltételekben ekként meghatározott kamatösszeg.

"Kamatbázis" a bármely Kamatfizetési Időszakra számított kamat vonatkozásában a következőképpen értelmezendő:

- (i) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek **"Tényleges/Tényleges (ÁKK)"** számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel, vagy, ha az adott Kamatfizetési Időszak valamely része szökőévre esik, úgy
- (A) a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 366-tal kell elosztani és

- (B) a Kamatfizetési Időszak nem szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számát 365-tel kell elosztani;
- (ii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/365**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát 365-tel kell elosztani;
 - (iii) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**Tényleges/360**" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani; és
 - (iv) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "**30E/360**" (vagy "**Eurojelzáloglevél-alapú**") számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol egy év 12 egyenként 30 napos hónapból áll, tekintet nélkül a Kamatfizetési Időszak első vagy utolsó napjára, kivéve, ha valamely Kamatfizetési Időszak a Lejárat Napján ér véget, és a Lejárat Napja február hónap utolsó napjára esik, amely esetben ezt az utolsó napot tartalmazó februárt nem kell 30 napos hónappá meghosszabbítani).

"Kamatfizetési Időszak" a Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az Első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárat Napja.

"Kamatláb" a Jelzáloglevélre vonatkozóan mindenkor fizetendő kamat mértéke éves szinten, amely a jelen Jelzáloglevél feltételek rendelkezései alapján kerül meghatározásra vagy azok szerint számítandó.

"Kamatmeghatározási Nap" a vonatkozó Végleges Feltételekben a Kamatlábra és a Kamatfizetési Időszakra vonatkozóan ekként meghatározott nap.

"Kamatszámítási Kezdőnap" a Jelzáloglevelek forgalomba hozatalának napja ("Kibocsátási Nap") vagy bármely más nap, amelyet a vonatkozó Végleges Feltételek meghatároznak.

"Lejárat Nap" az a nap, amelyen a Jelzáloglevelek lejárttá és visszafizetendővé válnak a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban.

"Meghatározott Névérték" a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Jelzáloglevél névérték.

"Munkanap Szabály" a Következő Munkanap Szabályt, a Módosított Következő Munkanap Szabályt vagy a megelőző Munkanap Szabályt jelenti, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek szerint kamat fizetési napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni és

- (x) abban a naptári hónapban, amelyre egy Kamatfizetési Nap esne, nincsen olyan nap, amely szám szerint megfelelne az adott Kamatfizetési Napnak, vagy
- (y) valamely Kamatfizetési Nap egyébként olyan napra esne, amely egyébként nem Munkanap,

akkor a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint

- (1) a **Következő Munkanap Szabálya** alapján, a Kamat fizetését az ilyen Kamatfizetési Napot követő első Munkanapon kell teljesíteni. A Jelzáloglevél tulajdonost az ilyen elhalasztott fizetés miatt többlet kamat vagy egyéb kifizetés nem illeti meg; vagy
- (2) a **Módosított Következő Munkanap Szabálya** alapján a Kamat fizetését az ilyen Kamatfizetési Napot követő első Munkanapon kell teljesíteni kivéve, ha így az a következő naptári hónapra esne, amely esetben a Kamatfizetési Napot előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra; vagy
- (3) a **Megelőző Munkanap Szabálya** alapján az ilyen Kamatfizetési Napot előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra.

A jelen Jelzáloglevél feltétel alkalmazása és értelmezése során a **"Munkanap"** olyan napot jelöl, melyen Budapesten és bármely, a vonatkozó Végleges Feltételekben említett további kereskedelmi központban a kereskedelmi bankok és a valutapiacok pénzügyi elszámolásokat végeznek és az ilyen nap a Fizető Megbízottnál is Munkanapnak számít.

"Töredékösszeg" fix kamatozású Jelzáloglevelek esetében a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon megállapított kamatösszeg.

Fix Kamatozású Jelzáloglevelek

a) A Fix Kamatozású jelzáloglevelek kamatlába

A Fix Kamatozású Jelzáloglevelek éves szinten értendő kamatlába a vonatkozó Végleges Feltételekben előre meghatározott. Az éves szinten értendő kamatláb alapján számított, vagy

az előreössze szerűen megadott kamatösszeg utólag, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott időpontban vagy időpontokban fizetendő.

b) A Kamatösszeg megállapítása

Annak a kamatnak az összegét ("**Kamatösszeg**"), amely az egyes Jelzáloglevelek után az adott **Kamatfizetési Időszakra** fizetendő, amennyiben ez szükséges a Fizető Megbízott számítja ki a vonatkozó Végleges Feltételek rendelkezései szerint. A Kamatösszeg kiszámítása során a **Kamatláb**at alkalmazzák az egyes **Meghatározott Névértékekre**, és a kapott értéket megszorozzák a **Kamatbázissal**, majd ennek eredményét egész forintra, míg az eurót és a svájci frankot két tizedesjegyre kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz 0,5 egységet, illetve azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

Amennyiben a Végleges Feltételek **fix kamatrész összeget** vagy **töredékösszeget** határoz meg, akkor az egyes Kamatfizetési Napokon fizetendő kamatösszeg egyenlő a fix kamatrész összeggel, vagy (ha alkalmazandó) a Töredékösszeggel.

c) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja

A Kamatösszeg esedékes

- (i) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon ("**Kamatfizetési Nap**"), vagy
- (ii) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincs(enek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítás Kezdőnapja után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal, vagy más időszakkal megegyező időszak után következik be ("**Meghatározott Időszak**").

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek szerint a Kamatfizetési Napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni, úgy a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott **Munkanap Szabályok** alkalmazandók.

Változó Kamatozású Jelzáloglevelek kamatozása

a) Változó Kamatozású Jelzáloglevelek Kamatlába

A Változó Kamatozású Jelzáloglevelek kamata a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó által valamely nyilvánosan elérhető és a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott referencia kamatláb alapul vételével kerül kiszámításra, az így kiszámított kamatláb éves szinten értendő. A változó kamatláb alapján számított kamatösszeg utólag, a Végleges Feltételekben meghatározott időpontban vagy időpontokban fizetendő.

b) Kamatláb meghatározása

A Változó Kamatozású Jelzáloglevelek esetén a Fizető Megbízott a Kamatláb meghatározására megszabott időpontban vagy ha az nem munkanapra esik, akkor az azt követő első munkanapon meghatározza a Kamatlábat a vonatkozó Kamatfizetési Időszakra.

c) Képernyőoldalas Kamatmeghatározás a Változó Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozóan

Ahol a vonatkozó Végleges Feltételek a Kamatláb meghatározásának módjaként egy képernyőoldal hivatkozást ír elő ("**Képernyőoldalas Kamatmeghatározás**"), ott az egyes Kamatfizetési Időszakokra számított Kamatláb, az alábbiakban előírtak megtartása mellett, az Alkalmazandó Képernyőoldalon a Kamatmeghatározási Napon megjelenő adat alapján, a releváns referencia kamatlábra adott ajánlat (amely egy százalékban kifejezett éves ráta) mértékének felel meg, növelve vagy csökkentve (a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint) a Kamatfelárral. Amennyiben az Alkalmazandó Képernyőoldal, vagy a referencia kamatláb nem elérhető, úgy a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeinek ilyen esetekre vonatkozó előírásai az irányadók.

d) Minimális és/vagy maximális Kamatláb

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra minimum kamatlábat („**Minimum Kamatláb**”) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb alacsonyabb, mint az adott Minimum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Minimum Kamatlábbal egyezik meg.

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek valamely Kamatfizetési Időszakra maximum kamatlábat („**Maximum Kamatláb**”) ír elő, akkor, ha az adott Kamatfizetési Időszakra számított Kamatláb magasabb, mint az adott Maximum Kamatláb, az adott Kamatfizetési Időszak Kamatlába a Maximum Kamatlábbal egyezik meg.

e) A Kamatösszegek megállapítása

A Fizető Megbízott számítja ki annak a kamatnak az összegét ("**Kamatösszeg**"), amely az egyes Meghatározott Névértékű Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő. Minden Kamatösszeg kiszámítása esetén a Kamatlábat alkalmazzák az egyes Meghatározott Névértékre, és a kapott értéket megszorozzák a Kamatbázissal, majd ennek eredményét kerekítik a kerekítés általános szabályai szerint, azaz 0,5 egységet, illetve az azt meghaladó összeget felfelé kell kerekíteni.

f) A Kamatösszeg esedékessége és kifizetésének napja

A Kamatösszeg esedékes:

- (i) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott kamatfizetési napon/napokon (**„Kamatfizetési Nap”**), vagy
- (ii) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben nincs(enek) kifejezett Kamatfizetési Nap(ok) megjelölve, úgy minden olyan időpontban, amely a megelőző Kamatfizetési Nap után, illetve az első Kamatfizetési Nap esetében a Kamatszámítás Kezdőnapja után a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú hónappal, vagy más időszakkal megegyező időszak után következik be ("**Meghatározott Időszak**").

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek szerint a kamatfizetési napok megállapításánál csak a munkanapokat kell figyelembe venni, úgy a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Munkanap Szabályok alkalmazandók.

Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről:

A Fizető Megbízott haladéktalanul, de legkésőbb a Kamatfizetési Napot két banki munkanappal megelőzően a vonatkozó Végleges Feltételekben, valamint a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeiben meghatározottak szerint a Kibocsátó tudomására hozza a következő Kamatfizetési időszakra vonatkozó Kamatlábat. A Kibocsátó gondoskodik arról, hogy az erre vonatkozó értesítés a meghatározás után a vonatkozó jogszabályok, valamint a Végleges Feltételekben és a Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételeiben meghatározott módon közzétételre kerüljön, továbbá értesíti a Központi Értékpapír-számla Vezetőjét az esedékes Kamatösszegekről.

Felhalmozott Kamat

Az egyes Jelzáloglevelek a visszaváltás dátumától kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Jelzáloglevelek tulajdonosa megfelelően igazolja, hogy a tőkekifizetést jogellenesen késleltetik vagy megtagadják. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész kamatai tovább halmozódnak az alábbi időpontok közül a korábban bekövetkezőig:

- (1) amikor az adott Jelzáloglevél után járó összegeket kifizetik; és
- (2) öt nappal azt követően, hogy a Fizető Megbízott megkapta a teljes fizetendő összeget és arról értesítést küldött jelen Jelzáloglevél feltételek rendelkezései szerint.

Diszkont Jelzáloglevelek

A Diszkont Jelzáloglevelek a névértéküknél alacsonyabb áron kerülnek értékesítésre, és lejáratkor névértékükön kerülnek beváltásra.

Sinking-fund kötvények

A tőketörlesztés a Végleges Feltételekben meghatározott módon történik.

Késedelmi Kamat

Amennyiben a Kibocsátó a Jelzáloglevelek alapján fizetendő bármely összeggel kapcsolatosan késedelembe esik, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni a lejárt, de még nem teljesített tartozása vonatkozásában.

Kifizetések

A Jelzáloglevelekkel kapcsolatos fizetéseket a Kibocsátó nevében a Fizető Megbízott banki átutalással teljesíti a Jelzáloglevél tulajdonosok részére, a Fizető Megbízotti Szerződés rendelkezéseivel összhangban.

A kifizetésekre mindenkor vonatkoznak a kifizetés helyén érvényes pénzügyi, adó és egyéb jogszabályok, rendelkezések, így különösen a Központi Értékpapír-számla Vezetője, a BÉT vagy más értéktőzsde (ha alkalmazandó) szabályzatai és előírásai.

A Jelzáloglevelek kapcsán teljesítendő kifizetéseket a Központi Értékpapír-számla Vezetője Nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó - a Központi Értékpapír-számla Vezetője

mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott - fordulónap ("**Fordulónap**") végén az adott Jelzálogleveleket illetően állománnyal rendelkező Számlavezetők részére kell teljesíteni, a Központi Értékpapír-számla Vezetője vonatkozó mindenkor hatályos szabályzatával, valamint a Fizető Megbízotti Szerződés rendelkezéseivel összhangban, valamint az alkalmazandó adózási jogszabályok figyelembevételével. Az esedékes fizetést azon Jelzáloglevél tulajdonos részére kell teljesíteni, aki a Fordulónapon a Jelzáloglevél tulajdonosa. A Fizető Megbízott a Kibocsátót legkésőbb az esedékességet megelőző második Munkanap délelőtt 8 óráig tájékoztatja a Jelzáloglevelek után a Kamatfizetési Napon fizetendő, adóval nem csökkentett összegről.

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

Abban az esetben, ha a Jelzáloglevelek (vagy azok egy részének) visszafizetése a Jelzáloglevél feltételeknek megfelelően esedékessé válik, illetve azok lejártak, de még nem történt meg a teljes kifizetés a Jelzáloglevél tulajdonosoknak, akkor a Jelzáloglevelek egyes tulajdonosai a tulajdonjogukat megtestesítő értékpapír-számlára hivatkozva a Kibocsátó ellen közvetlenül jogosultak eljárást kezdeményezni, kivéve azt az esetet, ha a vonatkozó esedékességi dátumtól számított hét napos időszakon belül a Jelzáloglevelekkel kapcsolatban az esedékes összeg teljes megfizetése megtörténik a Jelzáloglevél tulajdonosok javára a Jelzáloglevél feltételekkel összhangban.

Munkaszüneti Napok

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

Visszavásárlás

A Jelzáloglevelek Kibocsátó általi megvásárlása. A Jht. rendelkezései alapján a visszavásárolt Jelzáloglevelek újból forgalomba nem hozhatók.

Visszaváltás és opciók

a) Végző Visszaváltás, Tőketörlesztés

A Jelzáloglevelek lejáratkor egy összegben a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint válthatóak vissza. A Jelzáloglevelek lejárat előtti visszaváltására vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák. A visszaváltási jog gyakorlását a Kibocsátó értesítésében közli.

A Jelzáloglevelet, amennyiben az alábbi b, c, pontoknak megfelelően lejárat előtt nem került visszaváltásra vagy érvénytelenítésre, a Kibocsátó az Okiratban meghatározott tőketörlesztési napon(okon), vagy Lejárat Napján törleszti, vagy visszaváltja a vonatkozó Végleges Feltételekben vagy az Okiratban meghatározott törlesztési értéken, vagy Lejáratkori Visszaváltási Értéken, illetve az abban meghatározott módon.

b) Lejárat előtti visszaváltás

(i) Diszkont Jelzáloglevél

- (A) Bármely Diszkont Jelzáloglevélre vonatkozóan fizetendő lejárat előtti visszaváltási összeg ("**Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg**"), amely Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg indexhez és/vagy formulához nem kötődik, a Jelzáloglevél "**Amortizált Névérték Összegével**" (a számításra vonatkozó eljárás ismertetése alább található) egyenlő, kivéve amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek eltérően rendelkeznek.
- (B) A (C) albekezdés rendelkezéseinek figyelembe vételével, az ilyen Jelzáloglevelek Amortizált Névérték Összege a Lejárat Napon esedékes Végző Visszaváltási Összegnek az "Amortizációs Hozammal" megegyező éves rátával diszkontált (évente tőkésített) összege. Az Amortizációs Hozam, ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként nem rendelkeznek, az a ráta, amely a Kibocsátási Napon a kibocsátási árra történő diszkontálás eredményeképp a Jelzáloglevelek kibocsátási árával egyenlő Amortizált Névértéket eredményezne. Aukciós értékesítés esetén, ha az aukció során a Jelzáloglevelek különböző árfolyamon kerülnek értékesítésre, akkor az értékesített Jelzáloglevelek átlag ára tekintendő

kibocsátási árnak. A kibocsátási átlagár összegéről a Kibocsátó értesítést tesz közzé a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.

- (C) Amennyiben a Jelzáloglevél Lejárat Előtti Visszaváltási Összege esedékessé és fizetendővé válik, de esedékességkor nem kerül kifizetésre, a Kibocsátó az Esedékesség napja és a Kifizetési nap közötti időszakra késedelmi kamatot fizet jelen Jelzáloglevél feltételek „Késedelmi kamat” pontjában leírtak szerint.

Ahol az ilyen számítás kevesebb, mint egy év időtartamra vonatkozik, a számítást a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Kamatbázis alapján kell elvégezni a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban.

(ii) *Egyéb Jelzáloglevelek*

A fenti (i) pontban leírt Jelzáloglevelektől eltérő bármely más Jelzáloglevélre vonatkozóan fizetendő Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg a Meghatározott Névérték és a Választott Visszaváltási Napig számított kamatokkal egyenlő, kivéve ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként rendelkeznek.

c) A Kibocsátó választása alapján történő visszaváltás

Amennyiben a Kibocsátó számára a vonatkozó Végleges Feltételek visszaváltási lehetőséget határoznak meg, a Kibocsátó, miután:

- (i) a Jelzáloglevél tulajdonosokat a vonatkozó Jelzáloglevél feltételek rendelkezései alapján nem kevesebb, mint 15 és nem több, mint 30 nappal korábban értesítette ("**Visszaváltási Értesítés**"); és
- (ii) a fenti (i) pont szerinti értesítést megelőzően nem kevesebb, mint 15 nappal a Fizető Megbízottat értesítette;

(mely értesítések visszavonhatatlanok és feltüntetik a visszaváltásra meghatározott dátumot), a választott visszaváltási napon ("**Választott Visszaváltási Napon**") visszaválthatja az adott Sorozatba tartozó forgalomban lévő valamennyi Jelzáloglevelet a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott, választott visszaváltási összeg(ek) ("**Választott Visszaváltási Összeg**"), valamint a vonatkozó Választott Visszaváltási Napig (de azt nem beleértve) felhalmozott kamatok (ha van ilyen) megfizetésével.

Érvénytelenítés

A Kibocsátónak a Központi Értékpapír-számla Vezetője felé tett nyilatkozatát követően, miszerint a Jelzáloglevelekben foglalt kötelezettségeinek eleget tett, valamennyi visszaváltott Jelzáloglevelet érvényteleníteni kell. A Kibocsátó értesíti a Központi Értékpapír-számla Vezetőjét vagy a Központi Értéktárat (ha az nem azonos a Központi Értékpapír-számla Vezetőjével) a Jelzáloglevelekben foglalt jogok és kötelezettségek megszűnéséről. Ezt követően a Központi Értékpapír-számla Vezetője, illetve a Központi Értéktár érvényteleníti a Jelzálogleveleket és az Okiratot.

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

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

4. ADÓZÁS

Az alábbi megjegyzések általános jellegűek és a 2006. szeptember 1-én hatályos magyar jogszabályokon és joggyakorlaton alapulnak. Az összefoglaló pusztán az alapvető magyar adójogi következmények tekintetében nyújt tájékoztatást.

Az alábbiakban foglaltak általános tájékoztatási célból készültek, és nem tekinthetők sem jogi, sem adótanácsnak egyetlen belföldi illetőségű vagy külföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonos vonatkozásában sem. Ennek megfelelően a lehetséges befektetők az egyedi körülmények alapján csak a saját adószakértőjükkel való konzultáció után nyerhetnek tényleges képet az általános adózási következményekről, ideértve különösen a Jelzáloglevelek megszerzésének, tulajdonlásának és átruházásának a magyarországi jogszabályok és joggyakorlat szerinti következményeit. A Jelzáloglevelek külföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonosok által történő megszerzése, illetve azok kamattartalma a Jelzáloglevél-tulajdonosok illetőség szerinti országában további adókötelezettséget válthat ki - melynek során értelemszerűen figyelembe veendők az érvényben levő, kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények -, amellyel jelen összefoglaló nem foglalkozik.

4.1 Belföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása

4.1.1 Kamatjövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

Amennyiben egy belföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonos a társasági adó alanya és a Kibocsátótól származó kamatjövedelemre jogosult, az ilyen jövedelem kapott kamatnak fog minősülni és növeli a Jelzáloglevél-tulajdonos adózás előtti eredményét, amely társasági adó növekedést eredményezhet. A Jelzáloglevél-tulajdonos egyéb éves jövedelmeivel együtt számított társasági adó alapja a társasági adó törvény általános szabályai szerinti 16 százalékos adókulccsal, továbbá az ezt 2006. szeptember 1-jétől kiegészítő különadó 4 százalékos kulcsával adózik.

Jelzáloglevelek forgalomba hozatala esetén, a kettős könyvvitelt vezető Jelzáloglevél-tulajdonosnál, az időarányos éves kamattartalom elhatárolandó. Az adott évben bevételként elszámolt kamat a társasági adó törvény hatálya alá tartozó belföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonosnál az adott évben része az adóalapnak.

Természetes személyek

A belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonosok esetében a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott Jelzáloglevelek kamatából (ideértve a hozamot is) származó jövedelem után az adó mértéke 20 százalék. Az adót a Jelzáloglevelek alapján teljesítendő kifizetésekből az általános szabályok szerint a kifizető vonja le, fizeti meg és vallja be.

A kamat címén fizetett bevételből – ha az a Jelzáloglevél megszerzését követően elsőként megszerzett kamat – levonható a Jelzáloglevél megszerzésére fordított kiadás részeként a Jelzáloglevél vételárában a Jelzáloglevél szerzéséig megfizetett, a Jelzáloglevél feltételei szerint meghatározott, kiszámított felhalmozódott kamat azzal, hogy az így levont összeg a Jelzáloglevél átruházásakor, beváltásakor, illetőleg visszaváltásakor a Jelzáloglevél megszerzésére fordított értéként (lásd: alábbi 1.1.2 pont) nem vehető figyelembe.

A jogszabály által biztosított átmeneti szabály értelmében azonban – a fentiekől eltérően – amennyiben a kamatjövedelem keletkezésének alapjául szolgáló ügyletet, szerződést 2006. augusztus 31-ét megelőzően megkötötték, az ügylet, szerződés alapján 2006. augusztus 31-ét követően elsőként megszerzett kamatbevételre a 2006. augusztus 31-én hatályos adózási szabályok vonatkoznak, amelyek értelmében a nyilvánosan forgalmazott Jelzáloglevelek kamatából származó jövedelem után az adó mértéke 0 százalék.

4.1.2 Tőkejövedelem adózása

Társasági adó hatálya alá tartozó adózók

A társasági adó törvény hatálya alá tartozó belföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonos esetében a Jelzáloglevelek értékesítése, vagy az értékesítéssel azonos elbírálás alá eső cselekmény következtében elszámolt árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség magyar adószempontból a társasági adó törvény általános szabályai szerint része belföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonos adózás előtti eredményének.

Természetes személyek

A belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonos esetében a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott Jelzáloglevelek átruházása, beváltása, illetőleg visszaváltása ellenében megszerzett bevételnek az a része, amely meghaladja a Jelzáloglevelek megszerzésére fordított érték és a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó járulékos költségek (pl. a forgalmazó részére a Jelzáloglevél eladás és vétele során megfizetett költségek) együttes összegét, kamatnak minősül és ennek megfelelően 20 százalékos kulccsal adózik. Az adót a Jelzáloglevelek alapján teljesítendő kifizetésekből az általános szabályok szerint a kifizető vonja le, fizeti meg és vallja be.

A 2006. szeptember 1-ét megelőzően megszerzett Jelzáloglevelek esetében – a fentiekől eltérően – a 2006. augusztus 31-én hatályos következő szabályok alkalmazandók: A 2006. szeptember 1-ét megelőzően megszerzett Jelzáloglevelek átruházása ellenében megszerzett bevételnek az a része, amely meghaladja a Jelzáloglevelek megszerzésére fordított érték és a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét, árfolyamnyereségnek minősül, amennyiben a személyi jövedelemadóról szóló törvény nem minősíti kamatnak. Az árfolyamnyereségből származó jövedelem után az adó mértéke 25 százalék. Kamatnak minősül a Jelzáloglevelek nyilvános forgalmazása során a kamat helyett elért árfolyamnyereség, melyet így a 2006. szeptember 1-ét megelőzően megszerzett Jelzáloglevelek esetében 0 százalékos adó terhel.

4.1.3 Vagyónátruházási adó/illeték

Magyarországon a Jelzáloglevelekkel kapcsolatos adásvétel vagy egyéb rendelkezés nem esik vagyónátruházási adó-vagy illetékfizetési kötelezettség alá.

4.2 Külföldi illetőségű Jelzáloglevél tulajdonosok adózása

4.2.1 Kamatjövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

A személyi jövedelemadó törvény hatálya alá nem tartozó külföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonos részére kifizetett kamat nem esik magyarországi adófizetési kötelezettség alá.

Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonosok esetében a kamatból származó jövedelem utáni adókötelezettségek az alábbi eltérésekkel a fenti 4.1.1 pontban foglaltak szerint alakulnak.

Amennyiben Magyarország és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonos állama között van hatályos egyezmény a kettős adóztatás elkerüléséről, a Jelzáloglevél-tulajdonos részére kifizetett jövedelemre a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény rendelkezéseit kell alkalmazni. A kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményben foglaltakat a Kibocsátó csak abban az esetben jogosult alkalmazni, amennyiben a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonos évente az adott évi első kifizetést megelőzően, illetve illetőségének változását követő első kifizetést megelőzően a Számlavezetőnek átadja az illetékessége országának adóhatósága által kiállított illetőség-igazolását. Ellenkező esetben a Számlavezető az adót az általános forrásadó-mérték alapján állapítja meg és vonja le, és a külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonos jogosult az általános mérték és az egyezmény szerinti mérték közötti különbözetet visszaigényelni az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságánál.

Nem kell jövedelemként figyelembe venni azt a bevételt, amellyel összefüggésben az adózás rendjéről szóló törvény – összhangban az Európai Közösség megtakarítási irányelvével (2003/48/EC) – adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő.

4.2.2 Tőkejövedelem adózása

Külföldi illetőségű nem természetes személyek

A külföldi illetőségű Jelzáloglevél-tulajdonos által a Jelzáloglevelek értékesítéséből realizált árfolyamnyereség, amennyiben a Jelzáloglevél-tulajdonos nem természetes személy, és nem

rendelkezik Magyarországon telephellyel, nem esik magyarországi adófizetési kötelezettség alá.

Külföldi illetőségű természetes személyek

A külföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonos esetében a Jelzáloglevelek értékesítésén realizált nyereség – a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményekre, valamint a megtakarítási irányelvre vonatkozóan a fenti 4.1.2 pontban ismertetett eltérésekkel – a belföldi illetőségű természetes személy Jelzáloglevél-tulajdonosokra vonatkozó szabályokkal azonos módon adózik.

5. AUKCIÓS SZABÁLYOK

A Jelzáloglevelek értékesítése elsősorban aukciós eljárás keretében történhet a vonatkozó Végleges Feltételekben leírtak szerint. Az alábbi egy minta az egyes Kibocsátásokhoz kapcsolódó Végleges Feltételekben bemutatásra kerülő aukciós szabályokról. A mintától az adott Végleges Feltételek aukciós szabályai eltérhetnek.

Aukciós vásárlási ajánlatot devizabelföldi jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok, magánszemélyek, valamint az alkalmazandó hazai és külföldi jogszabályok betartása mellett devizakülföldi jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok, magánszemélyek nyújthatnak be. Ettől eltérő esetleges értékesítési korlátozásokat a Végleges Feltételek tartalmazzák.

A Kibocsátó és a HVB Bank Hungary Zzt. (HVB, Vezető Forgalmazó) a Jelzáloglevelek aukcióját a HVB Bank Hungary Zrt.-n keresztül (Nyilvános Jelzáloglevelek esetén), vagy a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Aukciós Rendszerén (Tőzsdei Jelzáloglevelek esetén) bonyolíthatják le. Ettől függően az aukciós szabályok jelentősen eltérhetnek. BÉT-en keresztüli aukció esetén az aukciós szabályok összhangban vannak a BÉT Kereskedési Kódexének 16. (Aukciós Ajánlat) fejezetével. Az aukciós szabályokat mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtása

Az aukció pontos idejét, helyét mindig a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák. A Jelzáloglevelekre vonatkozó aukciós vásárlási ajánlatot a HVB Bank Hungary Zrt.-n keresztül a Végleges Feltételekben szereplő aukciós formanyomtatvány kitöltésével a Végleges Feltételekben megjelölt értékesítési helyen/helyeken lehet benyújtani személyesen. Egy befektető több aukciós vásárlási ajánlatot is tehet különböző árfolyamokon/hozamokon külön aukciós

formanyomtatvány benyújtásával. Az ugyanazon személy által beadott különböző aukciós vásárlási ajánlatok külön ajánlatként kerülnek értékelésre.

Befizetés módja

A kibocsátás során Jelzálogleveleket vásárló befektetők a Jelzáloglevelek vételárát a Vezető Forgalmazó Végleges Feltételekben meghatározott bankszámlájára való készpénzes befizetéssel, vagy átutalással teljesíthetik. A befektetők a megvásárolt Jelzálogleveleknek az elfogadott aukciós vásárlási ajánlatnak megfelelő vételárát az aukciós formanyomtatvány benyújtásával egyidejűleg, vagy a Vezető Forgalmazóval kötött külön megállapodás rendelkezései szerint (amennyiben van ilyen) legkésőbb az elszámolás napjáig, a Végleges Feltételekben rögzített határidőig kötelesek megfizetni a Vezető Forgalmazónak.

A ki nem elégített, csak részben kielégített, illetőleg az érvénytelen ajánlatokhoz kapcsolódóan teljesített befizetések, valamint a befizetett összegeknek az aukciós vásárlási ajánlatban szereplő összeget meghaladó részének visszafizetésére a Végleges Feltételekben meghatározott határideig levonás- és kamatmentesen kerül sor, átutalással az aukciós formanyomtatványon feltüntetett bankszámlaszámra.

Az aukciós vásárlási ajánlat elfogadásának feltétele

Minden esetben a Vezető Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett aukciós formanyomtatvány megfelelően ki van-e töltve. A Vezető Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír. A beérkező és a formai követelményeknek megfelelő aukciós vásárlási ajánlatot a Vezető Forgalmazó köteles elfogadni. A (i) hiányosan kitöltött aukciós formanyomtatványok, illetve (ii) az aukció időpontjaként megjelölt időszakon kívül benyújtott aukciós vásárlási ajánlatok érvénytelennek minősülnek.

Az aukciós vásárlási ajánlatok benyújtásával a befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aukciós vásárlási ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig és tudomásul veszi, hogy aukciós vásárlási ajánlata részben is elfogadható.

Allokáció

Az allokáció pontos szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek részletezik.

Amennyiben több befektető nyújt be aukciós vásárlási ajánlatot ugyanazon árfolyamot/ hozamot megjelölve és a Jelzáloglevelek elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen befektető Jelzáloglevél-igénylése az adott árfolyamszinten/hozamszinten, akkor ezen befektetők között a

Jelzáloglevelek elosztása általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

6. A JEGYZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

A Jelzáloglevelek értékesítése történhet jegyzési eljárás keretében a vonatkozó Végleges Feltételekben leírtak szerint. Az alábbi egy minta az egyes Kibocsátásokhoz kapcsolódó Végleges Feltételekben bemutatásra kerülő jegyzési szabályokról. A mintától az adott Végleges Feltételek szabályai eltérhetnek.

A Jelzáloglevelek értékesítése jegyzési eljárás keretében történik a jelen fejezetben leírtak szerint. Jegyzési Vásárlási Ajánlatot magyar jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok, magánszemélyek, valamint az alkalmazandó hazai és külföldi jogszabályok, illetve az Alaptájékoztatók vonatkozó korlátozásai betartása mellett devizakülföldi intézményi befektetők és devizakülföldi magánszemélyek nyújthatnak be.

A Jegyzési Vásárlási Ajánlatok benyújtása, a befizetés módja

A befektetők Jegyzési Vásárlási Ajánlatukat a jelen Végleges Feltételekhez csatolt jegyzési ív benyújtásával tehetik meg ...év...hónap...nap [időpont meghatározandó] és ...év...hónap...nap[időpont meghatározandó] között (**"Jegyzés Ideje"**) a jegyzési helyek nyitvatartási idejében, a pénztári órák alatt. Az utolsó jegyzési napon, ...év...hónap...nap [időpont meghatározandó]-én ... óráig [időpont meghatározandó] nyújthatók be jegyzések. A kibocsátó 3 jegyzési nap elteltével dönthet a jegyzés lezárásáról, amennyiben a felkínált Jelzáloglevél lejegyzésre került. Az Ajánlat benyújtása történhet személyesen vagy, amennyiben a jegyző már rendelkezik a HVB Bank Hungary Zrt.-nél érvényes ügyfél- vagy folyószámlával, és értékpapírszámlával, az esetben meghatalmazott útján is.

A befektetőnek érvényes Jegyzési Ajánlat benyújtásához a HVB Bank Hungary Zrt.-nél vezetett érvényes ügyfél- vagy folyószámlával, és értékpapírszámlával kell rendelkeznie. A kibocsátás során Jelzálogleveleket vásárló befektetőknek a HVB Bank Hungary Zrt.-nél vezetett ügyfél- vagy folyószámláján szükséges, hogy a jegyzési ív benyújtásával egyidejűleg a Jelzáloglevelek vételára rendelkezésre álljon.

Azon befektetők részére, akik nem rendelkeznek a HVB Bank Hungary Zrt.-nél a jegyzési ajánlat benyújtásakor érvényes ügyfél vagy folyószámlával, és értékpapír-számlával, a HVB Bank Hungary Zrt. jegyzéskor megnyitja az említett számlákat. Meghatalmazott útján csak akkor nyújtható be jegyzési ajánlat, ha az ajánlattevő már rendelkezik érvényes számlákkal a HVB Bank Hungary Zrt.-nél.

Meghatalmazott útján történő eljárás esetében a meghatalmazott köteles benyújtani a magyar nyelvű meghatalmazását, illetve idegen nyelven készült meghatalmazás esetében a hiteles fordítást is. A külföldön kiállított okiratba foglalt meghatalmazást a kiállítás helye szerint illetékes magyar külképviseleti hatósággal (nagykövetség, konzulátus) kell hitelesíttetni, vagy a külföldi közjegyző előtt aláírt okiratot a közjegyző közjegyzői minőségét igazoló felülhitelesítési záradékkal (apostille-lal) kell ellátni a Hágai Egyezmény előírásainak megfelelően. A Magyar Köztársaságnak bizonyos államokkal léteznek kétoldalú egyezményei, amelyek a külföldön kiállított meghatalmazások tekintetében nem kívánják meg sem a hitelesítést vagy felülhitelesítést, sem a Hágai Egyezmény alkalmazását, csak a közjegyzői aláírás-hitelesítést. Ezen egyezmények és az ilyen meghatalmazások tartalmi és formai kellékéről a jegyző köteles a meghatalmazás kiállításakor elégséges bizonyítékkal szolgálni, amennyiben él a kétoldalú egyezmény nyújtotta könnyítéssel. Az egyezményes államok felsorolását a 8001/1995 (IK.8) IM tájékoztató Függelékének 1. fejezete tartalmazza.

A Jegyzési Ajánlatok Érvényessége

Minden esetben a Vezető Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett jegyzési ív megfelelően ki van-e töltve. A Vezető Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír. A beérkező és a formai követelményeknek megfelelő Jegyzési Vásárlási Ajánlatot a Vezető Forgalmazó köteles elfogadni. A (i) hiányosan kitöltött jegyzési formanyomtatványok, illetve (ii) a jegyzési időszak lezárását követően benyújtott Jegyzési Vásárlási Ajánlatok érvénytelennek minősülnek. A Jegyzési Vásárlási Ajánlatok benyújtásával a befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal a Jegyzési Vásárlási Ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig.

Allokáció

A Kibocsátó fenntartja a jogot, hogy a meghirdetett maximum összegen felül túljegyzést fogadjon el maximum [a Végleges Feltételekben meghatározott], - Ft összeghatárig. Amennyiben a meghatározott maximum összegen felül érkezik be Jegyzési Vásárlási Ajánlat, és a Kibocsátó döntése értelmében nem vagy csak részben fogad el túljegyzést, abban az esetben a Jelzáloglevelek elosztásakor az ajánlattevők Jelzáloglevél-igénylése részlegesen kerül elfogadásra az adott árfolyamszinten/hozamszinten, akkor ezen befektetők között a Jelzáloglevelek elosztása általában az arányos elosztás elve alapján történik, azaz a befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek felosztásra.

Az értékpapírok jóváírása

A Jelzáloglevelek elszámolására, a Jelzáloglevél-jegyzők értékpapírszámláján történő jóváírására az elszámolási napon, azaz [a Végleges Feltételekben meghatározott időpont]-án délelőtt [a Végleges Feltételekben meghatározott időpont] óráig kerül sor.

A Jelzáloglevelek névre szóló, dematerializált értékpapírok. A központi értékpapírszámla vezetője a KELER Zrt. A Jelzáloglevél-jegyző a részére kiállított dematerializált értékpapírról szóló letéti igazolást, valamint a jegyzés elszámolási bizonylatot a jegyzési helyen veheti át.

7. A VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁJA ÉS AZ ABBAN SZEREPLŐ INFORMÁCIÓK

7.1 *A Végleges Feltételek formája Tőzsdei Jelzáloglevelek esetén*

[dátum]

HVB JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

[] össznévértékű, névre szóló [fix/változó kamatozású/diszkont]Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatala az 50.000.000.000 Ft keretösszegű Jelzáloglevél Program keretében

A jelen dokumentum a benne leírt Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a []-án kelt Alaptájékoztatókban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a fenti Alaptájékoztatók Tőzsdei Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandók.

[Az alábbi rendelkezések az adott Forgalomba Hozatalra vonatkozóan kitöltendőek. Az adott Forgalomba Hozatalra nem alkalmazandó rendelkezéshez a „Nem alkalmazandó” megjelölést kell írni, és az adott alpont rendelkezéseit törölni kell. A pontok számozása nem változhat abban az esetben sem, ha teljes pontokat vagy alpontokat jelölnek meg „Nem alkalmazandó”-ként. Dölt betűvel a Végleges Feltételek kitöltésére vonatkozó instrukciókat jelöltük.] A konkrét Forgalomba Hozatalra vonatkozó Végleges Feltételek a Forgalomba Hozatal sajátos körülményeire tekintettel a mintától eltérhetnek.

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| (1) | Kibocsátó: | HVB JELZÁLOGBANK
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
1065 Budapest, Nagymező u. 44. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése: | [•] |
| | (ii) A Részlet száma: | [•] |
| (3) | A kibocsátás devizaneme: | |
| (4) | Össznévérték: | |

- (i) Sorozat: [•]
- (ii) Részlet száma: [•]
- (5) [Minimális Forgalomba Hozatali Ár:] [•]
- (6) Jelzáloglevelek száma / névértéke:
- Részlet száma: [•] db / [•] Ft
- (7) (i) Forgalomba hozatal napja: [•]
- Részlet száma: [•]
- (ii) Kamatszámítási Kezdőnap: [•]
- Részlet száma: [•]
- (iii)Elszámolási Nap: [•]
- Részlet száma: [•]
- (iv)Értéknap
- Részlet száma: [•]
- (8) Lejárat Nap: [•]
- (9) Kamatláb: [[•] % fix kamatláb]
[[referencia kamatláb] +/- [•]
%változó kamatláb]
[Diszkontjelzáloglevelek]
(további részletek alább
meghatározottak)
- (10) A Jelzáloglevelek visszaváltásának / [•]
lejáratkori visszaváltásának alapja:
- (11) A forgalomba hozatal jellege: Nyilvános
- (12) Tőzsdei bevezetés: A Kibocsátó kérelmezi a
Jelzáloglevelek bevezetését a
BÉT-re.
- (13) A forgalomba hozatal módja: [Aukció / jegyzés útján].
- (14) Közreműködők:

(ii) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető,
Fizető Megbízott:

HVB Bank Hungary Zrt. (1054
Budapest, Szabadság tér 5-6.)

[•]

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

- (15) **Fix Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó / Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)
- (i) Kamatfizetési időszakok: [évente / félévente / negyedévente / havonta utólag fizetendő]
- (ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály / Módosított Következő Munkanap Szabály / Megelőző Munkanap Szabály]
- (iii) Kamatláb[(ak)] meghatározásának módja és napja: Fix kamatláb
- (iv) Kamatfizetési Nap(ok): [Nem alkalmazandó / napok meghatározandók]
- (v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél: HVB Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
- (vi) A Kamatláb mértéke: [•]%
- (vii) [Felhalmozott kamat:] [A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
- (viii) Kamatbázis: [•]
- (ix) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatának egyéb megállapítási módja: [•]

(16) Változó Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések	[Alkalmazandó / Nem alkalmazandó]
	<i>(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)</i>
(i) Kamatfizetési Időszakok	[Évente / félévente / negyedévente / havonta utólag fizetendő]
(ii) Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály / Módosított Következő Munkanap Szabály / Megelőző Munkanap Szabály]
(iii) A Kamatláb(ak) meghatározásának módja és napja:	[Képernyőoldal Szerinti Meghatározás / egyéb <i>(részletezendő)</i>]
(iv) Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó / <i>napok meghatározandók</i>]
(iv) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	HVB Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
(vi) [Képernyőoldal Szerinti Meghatározás:]	[•]
(vii) [Alkalmazandó Idő:]	[•]
(viii) A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:	[Államadósság Kezelő Központ Zrt.] <i>[meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a „Referencia Bankok”]</i>
(ix) [Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a „referencia Bankok”]	[<i>meghatározandó</i>]

- (x) Referencia Kamatláb: [BUBOR / egyéb (részletezendő)]
- (xi) Megfelelő összeg: [•]
- (xii) Kamatfelár(ak): évi [+/-][•] %
- (xiii) [Minimális Kamatláb:] évi [•] %
- (xiv) [Maximális Kamatláb:] évi [•] %
- (xv) A Kamatláb mértéke: [•] –től [•] –ig a kamatláb [•]%
- (xvi) [Felhalmozott kamat:] [A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
- (xv) Kamatbázis: [•]
- (xvi) [Kamatszorzó:] [•]
- (xvii) Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól:
- (17) **Diszkontjelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó / N/A] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)
- (i) Amortizációs Hozam: [•] % évente
- (ii) Kamatbázis: [•]
- (iii) Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [•]

A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

- | | | |
|------|---|---|
| (18) | A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján: | [Megengedett / Nem megengedett.] |
| (19) | A Lejárat előtti visszaváltás a Jelzáloglevél tulajdonos döntése alapján: | [Megengedett / Nem megengedett.] |
| (20) | A Jelzáloglevelek lejáratkori Visszaváltási Értéke: | [A Jelzáloglevelek névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges Feltételekkel / Egyszerűsített Tájékoztatóval összhangban megállapított összeg.] |
| (21) | Lejárat előtti Visszaváltási Összeg és dátum: | [Névérték / Egyéb] |

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

- | | | |
|------|--|--|
| (22) | A Jelzáloglevelek típusa: | [névre szóló Jelzáloglevelek] |
| (23) | A Jelzáloglevelek formája: | [dematerializált Jelzáloglevelek, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat] |
| (24) | Egyéb rendelkezések vagy speciális feltételek: | [Nem alkalmazandó / <i>részletezendő</i>] |

ÉRTÉKESÍTÉS

- (25) Értékesítés módja: [aukción], [jegyzés]
- (26) Jegyzési Garanciavállaló: [Nem alkalmazandó / Az alábbi személy a Forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal:]
[•]
- (27) Az [aukción / jegyzés] helye és módja: [•]
- (i) Az [aukción / jegyzés] ideje: [•]
- (ii) Jegyzési helyek: [•]
- (ii) Maximális Forgalomba Hozatali Hozam [[•] / Nem alkalmazandó]
- (iv)[Minimális Forgalomba Hozatali Ár / Forgalomba Hozatali Ár]: [[•] / Nem alkalmazandó]
- (v)[Forgalomba Hozatali Hozam] [[•] / Nem alkalmazandó]
- (vi)Túljegyzés: [•]
- (vii) Kihirdetés helye, módja: [•]
- (28) Értékesítési korlátozások: [•]

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- (29) A Vezető Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [•]
- (30) Kifizetési helyek: [•]
- (31) (i) A Felügyelet Forgalomba Hozatalra kiadott engedélyének dátuma és száma: [•]
- (ii) A Kibocsátó határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [•]
- (iii) [A Kibocsátó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról:] [•]
- (32) ISIN Kód: [•]
- (33) A Jelzáloglevél sorozatszám: [•]
- (34) A Jelzáloglevelek jóváírása: [•]
- (35) Központi Értékpapír-számla Vezetője: [•]
- (36) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [•]

Kibocsátó:

HVB JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Vezető Forgalmazó:

HVB BANK HUNGARY ZRT.

FEDEZETEK

A Jelzálogtvény 14.§-a rendelkezik a Jelzáloglevelek fedezetéről, az (1) bekezdés szerint „*A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező értékű fedezettel.*”

Jelen Jelzáloglevél forgalomba hozatal mögötti Rendes és Pótfedezet meglétéről a Vagyonellenőr nyilatkozik a Vagyonellenőri nyilatkozatban.

Összesített fedezeti igény

Összesített fedezet nyilvántartási kimutatás

Pótfedezeti kimutatás

7.2 A Végleges Feltételek formája Nyilvános Jelzáloglevelek esetén

[dátum]

HVB JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

[] össznévértékű, névre szóló [fix/változó kamatozású/diszkont]Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatala az 50.000.000.000 Ft keretösszegű Jelzáloglevél Program keretében

A jelen dokumentum a benne leírt Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a []-án kelt Alaptájékoztatókban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a fenti Alaptájékoztatók Nyilvános Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval együtt olvasandók.

[Az alábbi rendelkezések az adott Forgalomba Hozatalra vonatkozóan kitöltendőek. Az adott Forgalomba Hozatalra nem alkalmazandó rendelkezéshez a „Nem alkalmazandó” megjelölést kell írni, és az adott alpont rendelkezéseit törölni kell. A pontok számozása nem változhat abban az esetben sem, ha teljes pontokat vagy alpontokat jelölnek meg „Nem alkalmazandó”-ként. Dőlt betűvel a Végleges Feltételek kitöltésére vonatkozó instrukciókat jelöltük.] A konkrét Forgalomba Hozatalra vonatkozó Végleges Feltételek a Forgalomba Hozatal sajátos körülményeire tekintettel a mintától eltérhetnek.

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| (1) | Kibocsátó: | HVB JELZÁLOGBANK
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
1065 Budapest, Nagymező u. 44. |
| (2) | (i) A Sorozat megjelölése: | [•] |
| | (ii) A Részlet száma: | [•] |
| (3) | A kibocsátás devizaneme: | |
| (4) | Össznévérték: | |
| | (i) Sorozat: | [•] |

	(ii) Részlet száma:	[•]
(5)	[Minimális Forgalomba Hozatali Ár:]	[•]
(6)	Jelzáloglevelek száma / névértéke:	
	Részlet száma:	[•] db / [•] Ft
(7)	(i) Forgalomba hozatal napja:	[•]
	Részlet száma:	[•]
	(ii) Kamatszámítási Kezdőnap:	[•]
	Részlet száma:	[•]
	(iii)Elszámolási Nap:	[•]
	Részlet száma:	[•]
	(iv)Értéknap	
	Részlet száma:	[•]
(8)	Lejárat Nap:	[•]
(9)	Kamatláb:	[[•] % fix kamatláb] [[referencia kamatláb] +/- [•] %változó kamatláb] [Diszkontjelzáloglevelek] (további részletek alább meghatározottak)
(10)	A Jelzáloglevelek visszaváltásának / lejáratkori visszaváltásának alapja:	[•]
(11)	A forgalomba hozatal jellege:	Nyilvános
(12)	Tőzsdei bevezetés:	A Kibocsátó nem kérelmezi a Jelzáloglevelek tőzsdei bevezetését.
(13)	A forgalomba hozatal módja:	[Aukció / jegyzés útján].
(14)	Közreműködők:	
	(ii) Vezető Forgalmazó, Tőzsdei Bevezető,	HVB Bank Hungary Zrt. (1054

Fizető Megbízott:

Budapest, Szabadság tér 5-6.)

[•]

A FIZETENDŐ KAMATTAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK (HA KAMAT FIZETÉSRE KERÜL)

- (15) **Fix Kamatozású Jelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó / Nem alkalmazandó] (Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)
- (i) Kamatfizetési időszakok: [évente / félévente / negyedévente / havonta utólag fizetendő]
- (ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály / Módosított Következő Munkanap Szabály / Megelőző Munkanap Szabály]
- (iii) Kamatláb[(ak)] meghatározásának módja és napja: Fix kamatláb
- (iv) Kamatfizetési Nap(ok): [Nem alkalmazandó / napok meghatározandók]
- (v) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél: HVB Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott
- (vi) A Kamatláb mértéke: [•]%
- (vii) [Felhalmozott kamat:] [A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
- (viii) Kamatbázis: [•]
- (ix) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatának egyéb megállapítási módja: [•]
- (16) **Változó Kamatozású Jelzáloglevelekkel** [Alkalmazandó / Nem

összefüggő rendelkezések

	alkalmazandó]
	<i>(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)</i>
(i) Kamatfizetési Időszakok	[évente / félévente / negyedévente / havonta utólag fizetendő]
(ii) Munkanap Szabály:	[Következő Munkanap Szabály / Módosított Következő Munkanap Szabály / Megelőző Munkanap Szabály]
(v) A Kamatláb(ak) meghatározásának módja és napja:	[Képernyőoldal Szerinti Meghatározás / egyéb <i>(részletezendő)</i>]
(iv) Kamatfizetési Nap(ok):	[Nem alkalmazandó / <i>napok meghatározandók</i>]
(vi) A Kamatláb(ak) és Kamatösszeg(ek) meghatározásáért felelős Fél:	HVB Bank Hungary Zrt., mint Fizető Megbízott.
(vi) [Képernyőoldal Szerinti Meghatározás:]	[•]
(vii) [Alkalmazandó Idő:]	[•]
(viii) A Változó Kamatláb Elsődleges Forrása:	[Államadósság Kezelő Központ Zrt.]
	[<i>meghatározandó az alkalmazandó képernyőoldal vagy a „Referencia Bankok”</i>]
(x) [Referencia Bankok (ha az Elsődleges Forrás a „referencia Bankok”]	[<i>meghatározandó</i>]
(x) Referencia Kamatláb:	[<i>BUBOR / egyéb (részletezendő)</i>]

- (xi) Megfelelő összeg: [•]
- (xii) Kamatfelár(ak): évi [+/-][•] %
- (xiii) [Minimális Kamatláb:] évi [•] %
- (xiv) [Maximális Kamatláb:] évi [•] %
- (xv) A Kamatláb mértéke: [•] –től [•] –ig a kamatláb [•]%
- (xvi) [Felhalmozott kamat:] [A felhalmozott kamat [•] napján[•]%, azaz [•] [devizanem] egy [•] [devizanem] címletű Jelzáloglevélre]
- (xv) Kamatbázis: [•]
- (xvi) [Kamatszorzó:] [•]
- (xvii) Csökkenéssel, kerekítéssel kapcsolatos előírások, közös számbavételi egység és egyéb, a Változó Kamatozású Jelzáloglevelek után fizetendő kamat kiszámításával kapcsolatos előírások, amennyiben azok eltérnek a Feltételekben részletezett szabályoktól: [•]
- (17) **Diszkontjelzáloglevelekkel összefüggő rendelkezések** [Alkalmazandó / N/A] *(Ha nem alkalmazandó, akkor a jelen pont alpontjai törölendők)*
- (i) Amortizációs Hozam: [•] % évente
- (ii) Kamatbázis: [•]
- (iii) Egyéb, a Jelzáloglevelek után fizetendő összeg meghatározásához szükséges formula / számítási alap: [•]

**A JELZÁLOGLEVELEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ
RENDELKEZÉSEK**

- | | | |
|------|--|---|
| (18) | A Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján: | [Megengedett / Nem megengedett.] |
| (19) | A Lejárat előtti visszaváltás a Jelzáloglevél tulajdonos döntése alapján: | [Megengedett / Nem megengedett.] |
| (20) | A Jelzáloglevelek lejáratkori Visszaváltási Értéke: | [A Jelzáloglevelek névértéke vagy a Kibocsátó által a jelen Végleges Feltételekkel / Egyszerűsített Tájékoztatóval összhangban megállapított összeg.] |
| (21) | Lejárat előtti Visszaváltási Összeg és dátum: | [Névérték / Egyéb] |

A JELZÁLOGLEVELEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

- | | | |
|------|--|--|
| (22) | A Jelzáloglevelek típusa: | [névre szóló Jelzáloglevelek] |
| (23) | A Jelzáloglevelek formája: | [dematerializált Jelzáloglevelek, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat] |
| (24) | Egyéb rendelkezések vagy speciális feltételek: | [Nem alkalmazandó / <i>részletezendő</i>] |

ÉRTÉKESÍTÉS

- | | | |
|------|--|--|
| (25) | Értékesítés módja: | [aukción], [jegyzés] |
| (26) | Jegyzési Garanciavállaló: | [Nem alkalmazandó / Az alábbi személy a Forgalomba hozatallal kapcsolatban jegyzési garanciát vállal:] |
| | | [•] |
| (27) | Az [aukción / jegyzés] helye és módja: | [•] |
| | (i) Az [aukción / jegyzés] ideje: | [•] |
| | (ii) Jegyzési helyek: | [•] |
| | (ii) Maximális Forgalomba Hozatali Hozam | [[•] / Nem alkalmazandó] |
| | (iv)[Minimális Forgalomba Hozatali Ár / Forgalomba Hozatali Ár]: | [[•] / Nem alkalmazandó] |
| | (v)[Forgalomba Hozatali Hozam] | [[•] / Nem alkalmazandó] |
| | (vi)Túljegyzés: | [•] |
| | (vii) Kihirdetés helye, módja: | [•] |
| (28) | Értékesítési korlátozások: | [•] |

A FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

- (29) A Vezető Forgalmazó elkülönített letéti számlaszáma: [•]
- (30) Kifizetési helyek: [•]
- (31) (i) A Felügyelet Forgalomba Hozatalra kiadott engedélyének dátuma és száma: [•]
- (ii) A Kibocsátó határozata a forgalomba hozatal jóváhagyásáról: [•]
- (iii) [A Kibocsátó határozata a tőzsdei bevezetés jóváhagyásáról:] [•]
- (32) ISIN Kód: [•]
- (33) A Jelzáloglevél sorozatszám: [•]
- (34) A Jelzáloglevelek jóváírása: [•]
- (35) Központi Értékpapír-számla Vezetője: [•]
- (36) Forgalomba hozatal költségeinek viselője: [•]

Kibocsátó:

HVB JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Vezető Forgalmazó:

HVB BANK HUNGARY ZRT.

FEDEZETEK

A Jelzálogtörvény 14.§-a rendelkezik a Jelzáloglevelek fedezetéről, az (1) bekezdés szerint „*A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező értékű fedezettel.*”

Jelen Jelzáloglevél forgalomba hozatal mögötti Rendes és Pótfedezet meglétéről a Vagyonellenőr nyilatkozik a Vagyonellenőri nyilatkozatban.

Összesített fedezeti igény

Összesített fedezet nyilvántartási kimutatás

Pótfedezeti kimutatás

XVI. MELLÉKLETEK

1. DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK
2. 2004. ÉVRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ
3. 2005. ÉVRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ