

BEFEKTETŐI PREZENTÁCIÓ

Takarék Jelzálogbank Nyrt.

2019. június 27.

1. Az SZHISZ– 4. dia



2. A TJB története, tulajdonosi szerkezete, szervezetei, stratégiája – 8. dia



3. A fedezeti pool jellemzői és kockázati profilja – 14. dia



4. Befektetők védelme az Integráción belül – 20. dia



5. Forrásbevonás és Likviditás – 24. dia



6. Melléklet – 30. dia



RÖVIDÍTÉSEK

SZHk: Szövetkezeti hitelintézetek

TJB: TakarékJelzálogbank Nyrt.

TKB: TakarékJereskedelmi Bank Zrt.

MTB vagy Takarékbank: MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. Az Integráció központi bankja

SZHISZ: Szövetkezeti Hitelintézetek Integrációs Szervezete tagjai: egyebek között SzHk, MTB, TKB, TJB és az MTB más leányvállalatai

Takarék Csoport : MTB, TKB, TJB, SZHk, és az MTB más leánycégei

JMM: Jelzáloglevél Megfelelési Mutató

MNB: Magyar Nemzeti Bank

OBA: Országos Betétebiztosítási Alap

Jht.: Jelzálogtörvény

KSH: Központi Statisztikai Hivatal

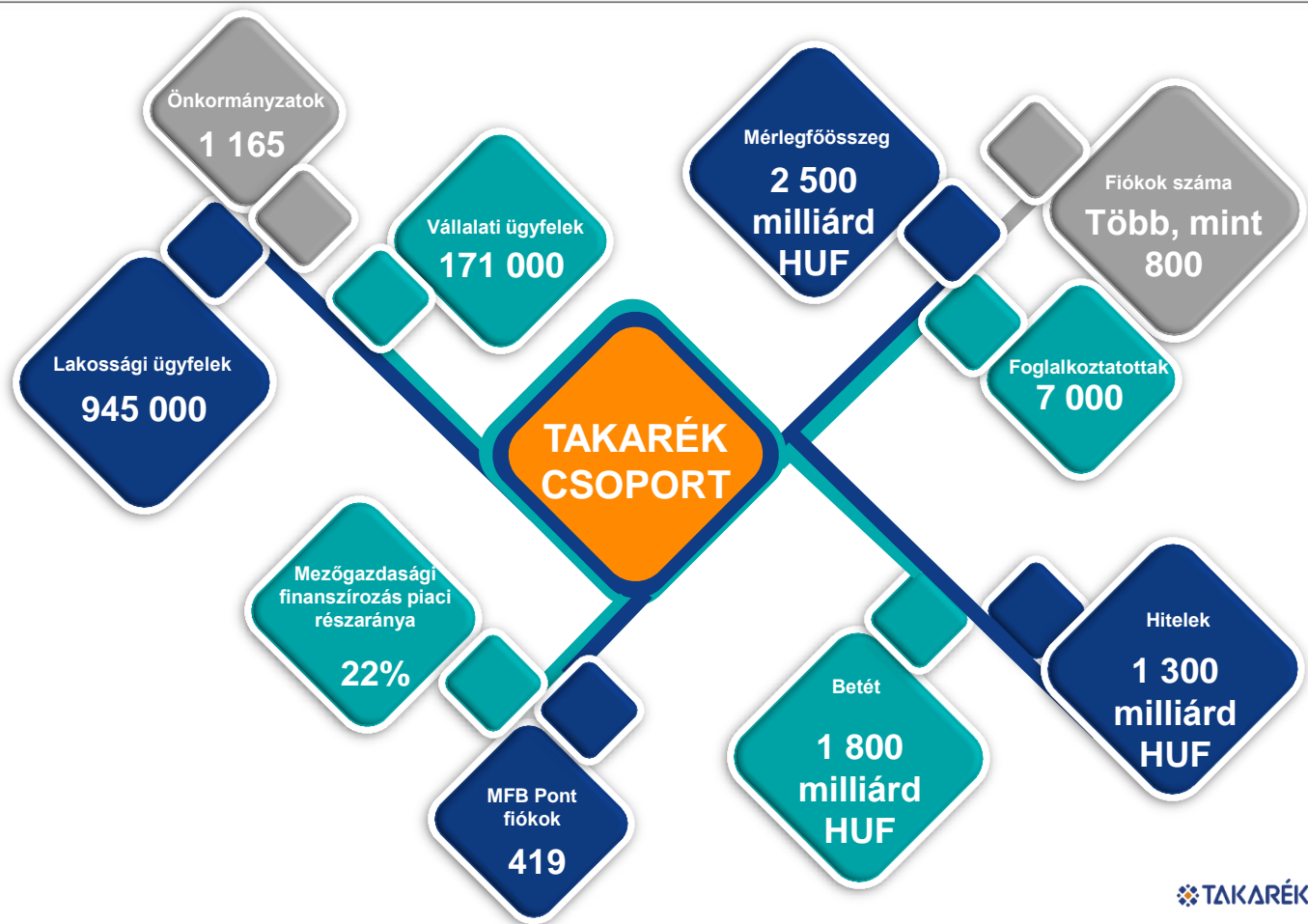
ÁKK: Államadósság Kezelő Központ

Alap: Szövetkezeti Hitelintézetek Tőkefedezeti Közös Alapja

1. Szövetkezeti Hitelintézetek Integrációs Szervezete



Integráció számokban – a negyedik legnagyobb bankcsoport a hazai piacon*



* Mérlegfőösszeg alapján

Új szervezet, új szerepek – az Integráció tagjainak bemutatása

Az Integráció jövőbeli tagjai

Központi szervezetek

SZHSZ

Központi szerv, szabályozói és felügyeleti hatáskörrel

MTB

Központi banki és tulajdonosi szerepkör, (volt Takarékbank)

Hitelintézetek és más szolgáltatók

**Új Kereskedelmi Bank -
Takarékbank**

Univerzális kereskedelmi bank

**Takarék
Jelzálogbank**

Szakosított hitelintézet

**Nem hitelintézeti
szerepkörű leánycégek**

Lízing, factoring, alapkezelés, követelés
kezelés, központosított IT, stb.

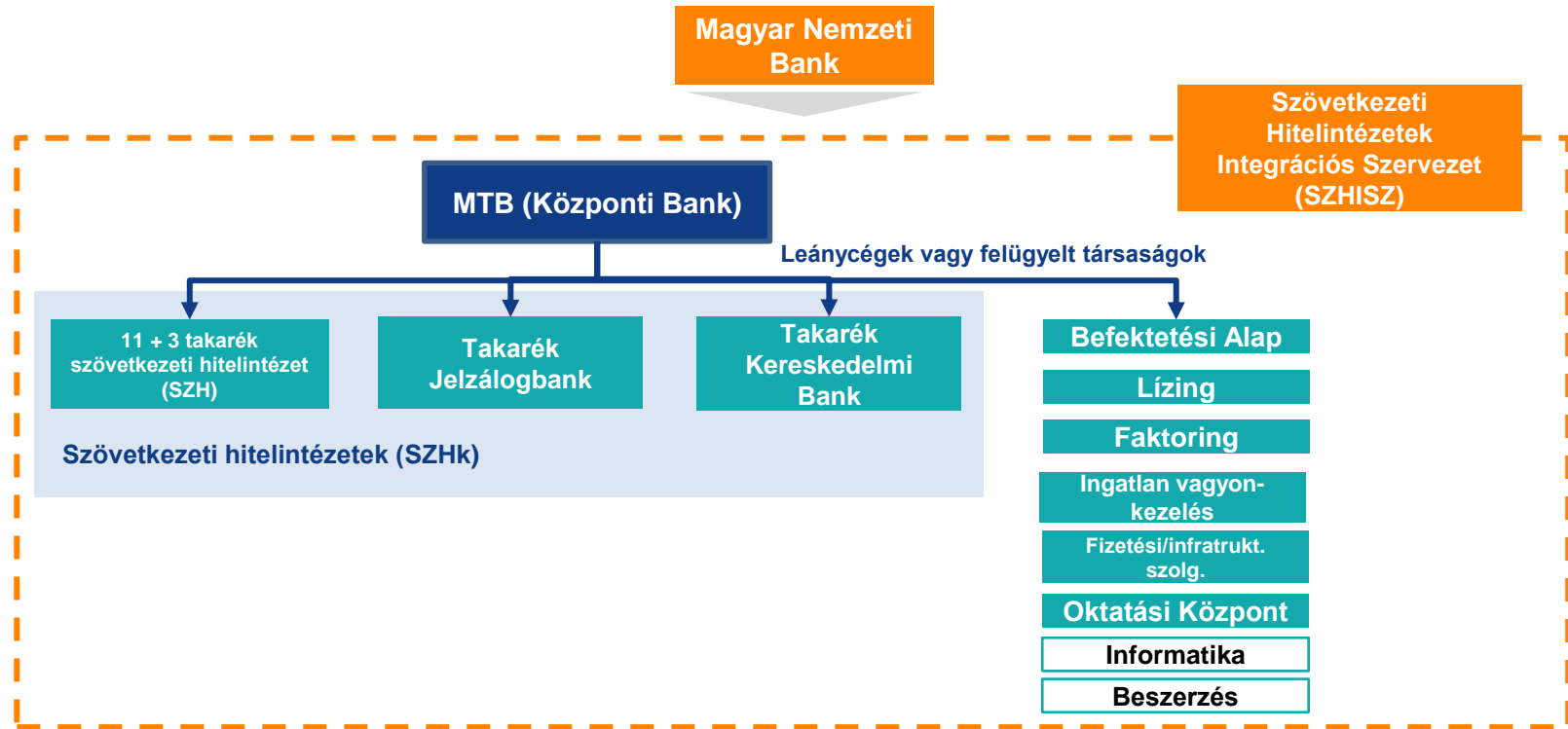
Szövetkezet

Szövetkezet új formában, tulajdonosi szerepkör

Közös tőkealap

A garancia közösség kiegészítője

Központosított szerkezet – tiszta holding



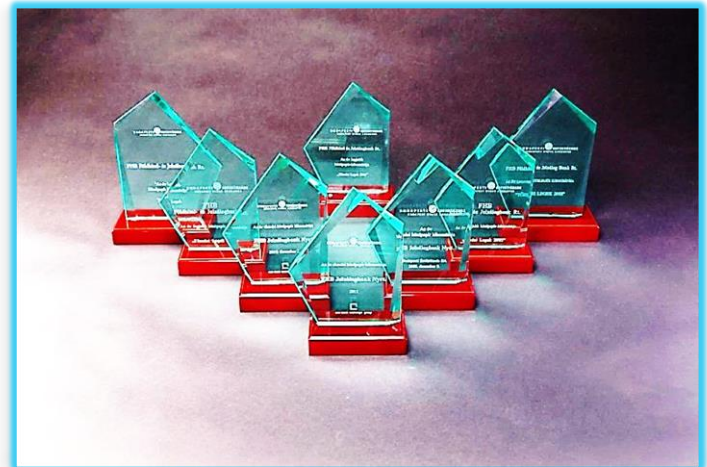
2. A TJB története, tulajdonosi szerkezete, szervezetei, stratégiája

Magyarország egyik legaktívabb kibocsátója

Első Kibocsátó a hazai jelzáloglevél piacon

- Az első, 1998-ban a magyar jog alatt forgalomba hozott jelzáloglevél a Takarékszövetkezetek Jelzálogbankhoz (vagy TJB, volt FHB) kötődik.
- Magyarország első jelzáloglevél kibocsátási programját a TJB állította össze 2002-ben
- Az első magyar kibocsátó, amely megjelent EMTN programmal a nemzetközi porondon 2003-ban.
- Magyarország első SPV jelzáloglevél kibocsátója (2003)

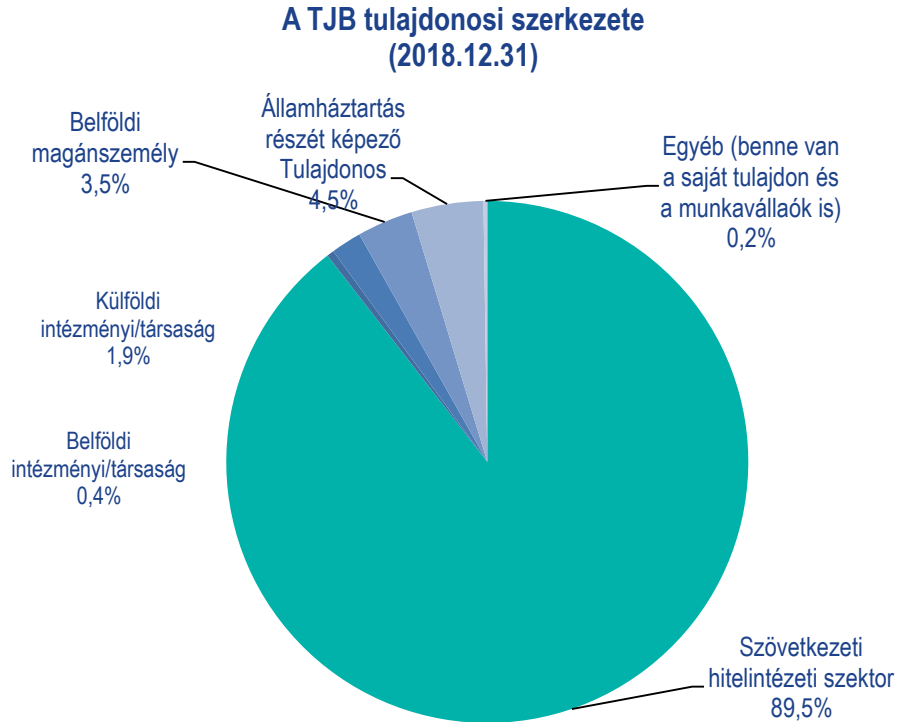
- **Az Év Hitelpapír Kibocsátója Díjat** 11 év alatt 8-szor nyerte el a Budapest Értéktőzsdén
- **Az Év Bankja Díjat** 2010-ben kapta
- **Közép-Kelet-Európa legjobb Társasága Díj** - 2005-ben, Euromoney
- **A Legjobb Strukturált Hitelfelvevő Díj** – 2004-ben, Euromoney



Évtizedes tapasztalat, rekordok a tőkepiacokon

- Több, mint **HUF 1600 milliárd Ft összkibocsátás 2005 óra**, éves szinten 60-120 milliárd forint, 16-20 tranzakció
- **Erős szakértelem az alábbi területeken:**
 - Jelzáloglevél kibocsátás,
 - Fedezetlen kötvény forgalomba hozatal,
 - Hitelminősítők,
 - Alkalmazotti részvényprogram
- A hazai kibocsátási és nemzetközi programok indítása és éves frissítése 2002 óta
- Az elsődleges piacon való aktív részvétel és az intézményi befektetőkkel való személyes kapcsolat lehetővé teszi, hogy TJB road show-k révén folyamatosan növelje befektetői bázisát
- Innovátor a termékfejlesztésben: Inflációhoz kötött kötvények, strukturált kötvények, egyéb változó kamatozású értékpapírok, intézményre szabott struktúrák

Tulajdonosi szerkezet – az Integráció tulajdoni aránya közel 90%



Az Igazgatóság tagjai:

Vida József: Elnök, (az MTB Takarékbank elnök- vezérigazgatója 2016 november 30-a óta)

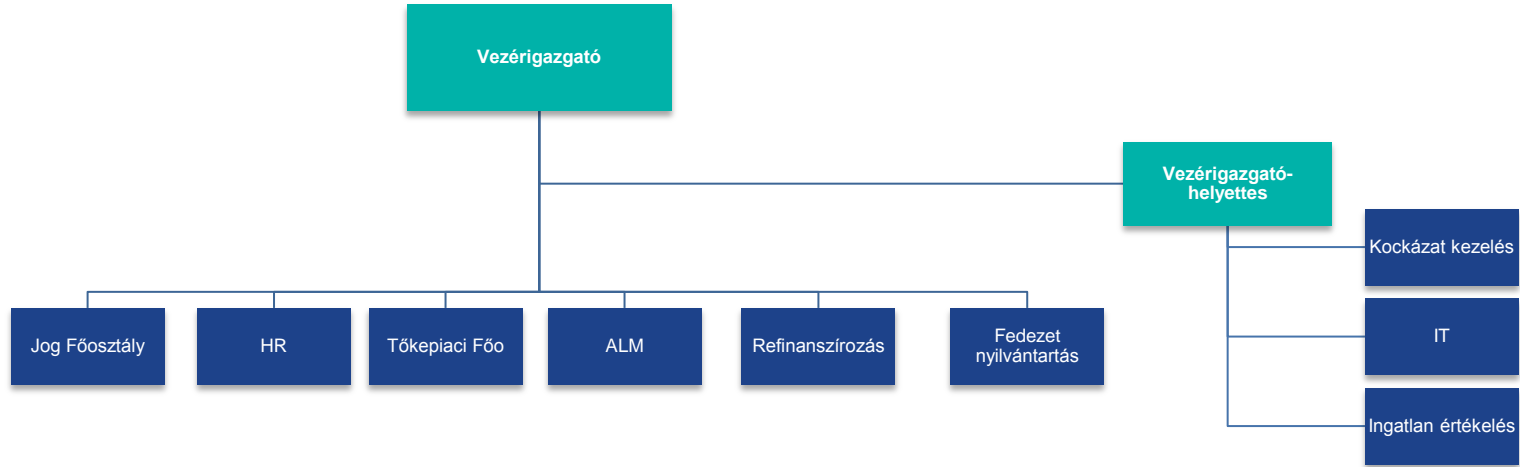
Dr Nagy Gyula: A TakarékJelzálogbank vezérigazgatója 2017 április 26 óta

Soltész Gábor Gergő: IG tag 2016 november 16 óta

Mészáros Attila: az MTB Takarékbank Kockázati vezérigazgató helyettese, belső IG tag 2018. október 11 óta

Hegedűs Éva: külső IG tag 2018 október 27 óta

A TJB szerkezeti felépítése 2017 óta – Tiszta jelzálogbank



A TJB-nél maradt funkciók:

- Refinanszírozás
- Jelzáloglevél kibocsátás
- Fedezet nyilvántartás
- Ingatlan értékelés
- 51% tulajdon a TKB-ban

A MTB-kal közösen koordinált nem tisztán jelzálogbanki tevékenységek:

- Számvitel, kontrolling, kötelező jelentés
- Biztonsági szolgáltatás (IT, etc.)
- Kockázat kezelés, tőketervezés
- HR, IT, PR, termék fejlesztés

Üzleti stratégia 2017 óta

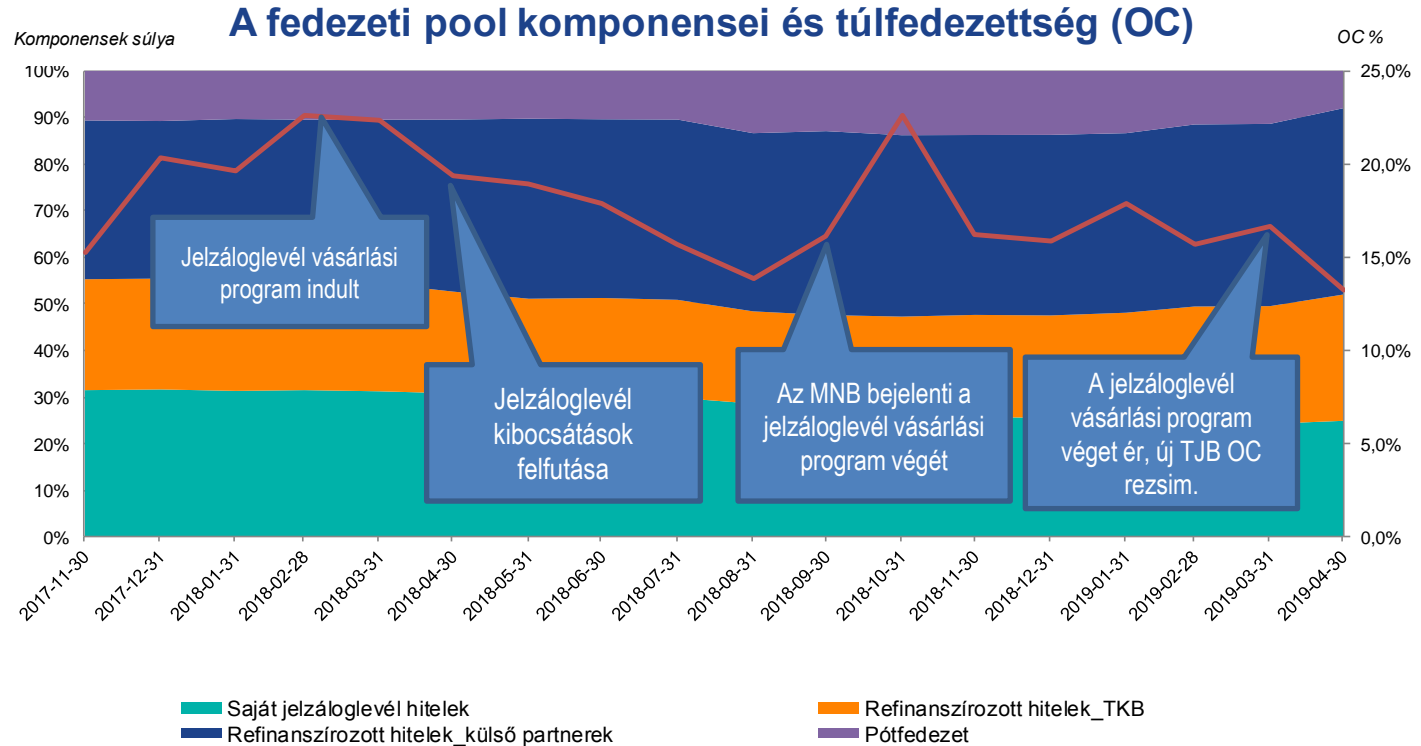
- Az Integrációba való beágyazódás
- Csoport irányítóból leányvállalat: TJB átadta csoportirányító szerepét az MTB-nek. A leányvállalatok közvetlenül az MTB irányítása alá vannak rendelve.
- Kizárólag jelzálogbank tevékenységet végez: TJB csak refinanszírozással és jelzáloglevél kibocsátással foglalkozik. (Tiszta jelzálogbanki üzleti model). TJB refinanszírozási szolgáltatást nyújt a teljes szövetkezeti szektornak és az Integráción kívüli partnereknek.
- Bővülő refinanszírozási tevékenység: az MNB által előírt JMM mutató 2017-es bevezetése és a JMM arány folyamatos növelése következtében.
- TJB fedezeti poolja zömmel korábbi államilag támogatott lakossági hitelek tartalmaz és néhány projekt hitelt (együtt: HUF ~70 milliárd)

Piaci pozíció és kezdeményezések

- A hazai piac legaktívabb refinanszírozója és jelzáloglevél kibocsátója
- 2 évtizedes jelenlét a hazai és a nemzetközi tőkepiacon, részvényei forognak a BÉT-en.
- Erőteltjes szakértelem az értékpapír kibocsátásban, a hitelminősítőkkel való együttműködésben és a jelzáloghitelek refinanszírozásában
- A legnagyobb refinanszírozó központ Magyarországon – 11 partnerbank az Integráción kívül
- 4.3-4.4% piaci részesedés a lakossági jelzáloghitelezésben (együtt a TKB-val), 18% részesedés a jelzáloglevél piacon
- Főbb célok: jövedelmezőség, magas színvonalú szolgáltatás nyújtása a partnerbankoknak, olcsó hosszú lejáratú források szerzése
- Növekedési cél: ingatlan finanszírozás felfuttatása a refinanszírozási tevékenység áramvonalasításával.
- Áramvonalasítás: a refinanszírozási eljárás, az ingatlan értékelés, a fedezet nyilvántartás, az IT és az ALM rendszerek hatékonyabbá tétele.

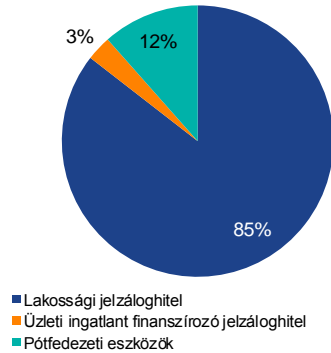
3. A fedezeti pool jellemzői és kockázati profilja

A fedezeti pool összetétele: fokozatosan növekszik a refinanszírozás szerepe

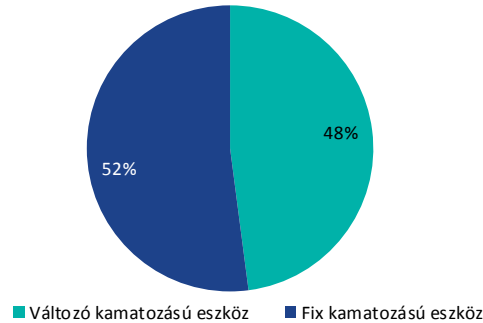


Fedezeti eszközállomány összetétele, 2019. I. félév

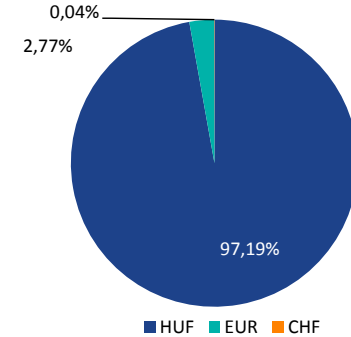
Fedezeti pool szerkezete



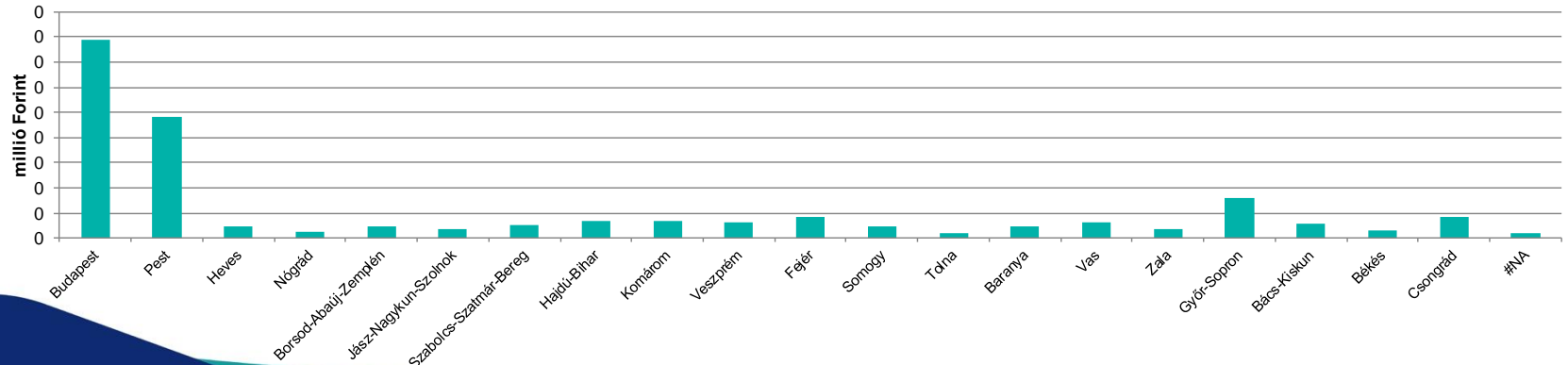
Fedezeti pool megoszlása kamatozá: szerint



Fedezeti pool szerkezete devizanem szerint

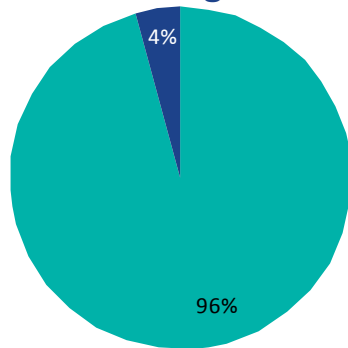


Fedezetbe vont hitelek megoszlása régiók szerint



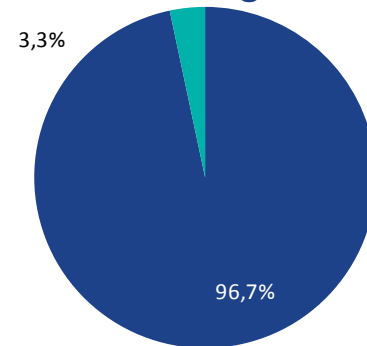
Saját kibocsátású jelzáloglevél portfólió összetétele (2019. I. félév), hitelminősítés

Jelzáloglevelek kamatozás szerinti megoszlása



■ Fix kamatozású ■ Változó kamatozású

Jelzáloglevelek devizanem szerinti megoszlása



■ HUF ■ EUR

További információk:

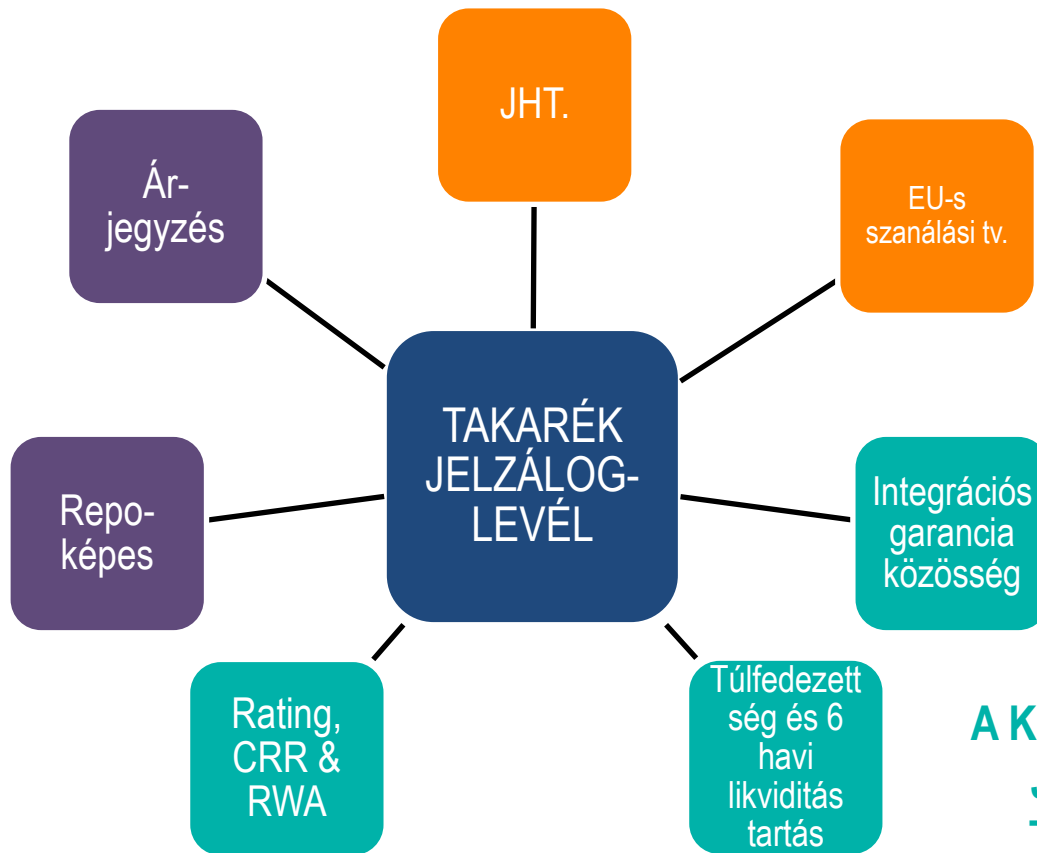
https://www.takarék.hu/tarsasag/Ertekpapirok/Jelzaloglevel/Jelzaloglevel_transzparencia

Kategória	S&P's minősítés	Minősítés dátuma
Forintban és devizában denominált fedezett kötvények minősítése	BBB stabil	2019.03.08.

A TJB úgy döntött, hogy 2019. március 31. napjától az általa kibocsátott jelzálogleveleinek a Moody's Investors Service Ltd. által végzett hitelminősítését egyoldalúan megszünteti, és hogy ezt a tevékenységet a továbbiakban az S&P Global Ratings hitelminősítő intézet fogja végezni.

A döntés háttérében a Takarékcsoport hitelminősítésének egységesítése áll.

PIACI TÉNYEZŐK



JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A KIBOCSÁTÓRA JELLEMZŐ TÉNYEZŐK

Takarék jelzáloglevelek kockázati jellemzői II.

Kockázat csökkentő tényezők:

Szabályozás:

- Jht. Szigorú szabályozás részletesebben I. sz Mellékletben
- Szakosított hitelintézeti rendszer (pl: csak a jelzálogbakok bocsáthatnak ki jelzáloglevelet)
- Korlátozott tevékenységi kör
- Korszerű szanalási törvény (XXXVII 2014) részletesebben I. sz Mellékletben
- Repoizhatóság az MNB-nél és az EKB-nél

Fedezet ellenőrzés és MNB felügyelet:

- Vagyonellenőr
- Rendszeres felügyeleti ellenőrzés
- Különleges átláthatósági követelmények

Fedezeti eszközök:

- A lakossági ingatlan fedezettel biztosított hitelek összege nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló ingatlanok együttes értékének (HBÉ) 70%-át.
- A hitelbiztosítéki érték megállapításának módszertanát a jogszabály határozza meg.
- Kötelező könyvvizsgálói problémamentességi megerősítés

TJB-re jellemző kockázat csökkentő elemek:

- Integrációs kereszt garancia rendszer (részletesebben: következő fejezetben)
- Elkötelezett tulajdonosi kör
- Rating, CRR és UCIT megfelelés, árjegyezés, négy tagú forgalmazói kör
- A belső szabályozás szerinti többlet vállalások: minimum 2% túlfedezettség és 6 havi likviditás tartása

4. Befektetők védelme az Integráción belül

Egyetemleges felelősség rendszere

- ❑ **Szhitv. vagy Integrációs törvény 2013 évi CXXXV. tv.** Az Integrációs Szervezet, a Központi Bank és a szövetkezeti hitelintézet egyetemlegesen felelnek egymás valamennyi kötelezettségéért, függetlenül azok keletkezésének időpontjától. Ez az egyetemleges felelősség a befektető védelem legfontosabb eszköze.
 - Az Szhitv. 20/A. (2) bekezdése szerint az egyetemleges felelősség alapján az adóson kívül az Alaptól, az Integrációs Szervezettől, a Központi Banktól és a többi szövetkezeti hitelintézettől lehet az egész követelést követelni. Az adóson kívül az Alaptól akkor lehet követelni az adós tartozását, ha az adós jogerős ítéletben megállapított vagy nem vitatott tartozását az esedékességtől számított további 30 napon belül sem teljesíti. Az egyetemlegesség alapján fizetendő összegért az Alap 60 napon belül köteles az adós helyett az e bekezdésben meghatározott határidőt követően helyt állni. Az egyetemlegesség alapján fizetendő összegért az Alapot követően - az alábbi sorrendben - az Integrációs Szervezet, a Központi Bank, illetve a többi szövetkezeti hitelintézet áll helyt, ha a sorrendben megelőző helyen álló személyek a követelésért nem álltak helyt és fizetéseképtelenségüket jogerős bírósági ítélet mondta ki. A sorrend az alábbi:
 - 1) Adós,
 - 2) Szövetkezeti Hitelintézetek Tőkefedezeti Közös Alapja,
 - 3) Integrációs Szervezet,
 - 4) Központi Bank (MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank, MTB)
 - 5) Más szövetkezeti hitelintézet.

- ❑ **A Integráció teljes tőkéje** rendelkezésre áll a külső befektetők védelmében az Országos Betétbiztosítási Alap (OBA) helyállásán kívül.
- ❑ Az Integrációs Szervezetből **kilépő tag** az Integrációs Szervezettel és az Integrációs Szervezet tagjaival szemben az Integrációs Szervezetben fennálló tagság megszűnésének időpontjáig keletkezett és az Integrációs Szervezeti tagsága megszűnése időpontjától számított 730 napon belül benyújtott igényekért felel.

Jogszabályi háttér

Szhitv.: 2013. évi CXXXV törvény a Szövetkezeti Hitelintézetek Integrációjáról

- Az Integrációs Szervezet igazgatósága a szövetkezeti hitelintézeti integráció egységes működése és irányítása, továbbá a szövetkezeti hitelintézeti integráció céljainak elérése érdekében az Integrációs Szervezet tagjaira vonatkozóan - az MFB kivételével - kötelező szabályzatot fogad el.
1. **Szövetkezeti Hitelintézetek Integrációs Szervezete (SZHISZ)** kötelező szabályzatokat rendel a tagok számára a számukra nyújtható pénzügyi támogatásokról és annak követelmény rendszeréről.
 - Ellenőrzi a tőkejuttatás formáját, a típusát azon tagok számára, melyeknél tőke- vagy likviditás hiány lépett fel, és rendelkezik a pénzügyi segítségnyújtás módjairól és eszközeiről.
 - Legfőbb célja a tagoknál esetlegesen fellépő tőkeválság megelőzése, elkerülése és megoldása. Az SZHISZ szerepet játszik tagjai megbomlott pénzügyi egyensúlynak és megfelelő tőkeellátottságának helyreállításában, részben tőkejuttatás, részben más pénzügyi segítségnyújtás formájában..
 2. Központi Bank (MTB) a szövetkezeti hitelintézetek integrációjának egységes üzleti működése, irányítása körében közreműködik a szövetkezeti hitelintézeti integráció központi szervének feladatai ellátásában. A Központi Bank valamennyi szövetkezeti hitelintézetre vonatkozóan kötelező szabályzatot fogad el a kockázat kezelés szabályairól, a kockázati stratégiáról, az az egységes informatikai rendszerről.
 - Az MTB köteles többletlikviditást nyújtani bajbajutott tagjainak.

Szövetkezeti Hitelintézetek Tőkefedezeti Közös Alapja (Alap)

❑ 2014-es alapítása óta a keresztgarancia rendszer alapvető pillére

- Alap célja, hogy elsődlegesen helyt álljon a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagjaival szemben egyetemlegesség alapján érvényesített követelésekért.
- Az Alap forrásai a szövetkezeti hitelintézetek és a Központi Bank által a CXXXV. Szhiv. 17/P. §-a alapján befizetett összegek. Az éves díj mértéke a teljes állomány 0,06%-a.
- Az Alap a hitelintézet felszámolásának napjától számított 60 napon belül fizet.

❑ Az Alap működési mechanizmusa

- Amennyiben a szövetkezeti hitelintézettől az Szhiv 20/A. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelelő jogerős ítélet vagy nem vitatott tartozás alapján követel harmadik fél teljesítést, az első az Alap, amelynek teljesítenie kell (utána az SZHISZ, az MTB és a többi Integrációs tag) Az Integrációs tag felszámolási vagy csődeljárása esetén az OBA által garantált 100.000 eurós összeg felett az Alap teljesít, ha a fent hivatkozott paragrafus alapján az igény jogerős, vagy nem vitatott..
- Az Alapba befizetett összeg kizárólag a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagjaival szemben az egyetemlegesség alapján érvényesített követelések rendezésére használható fel.

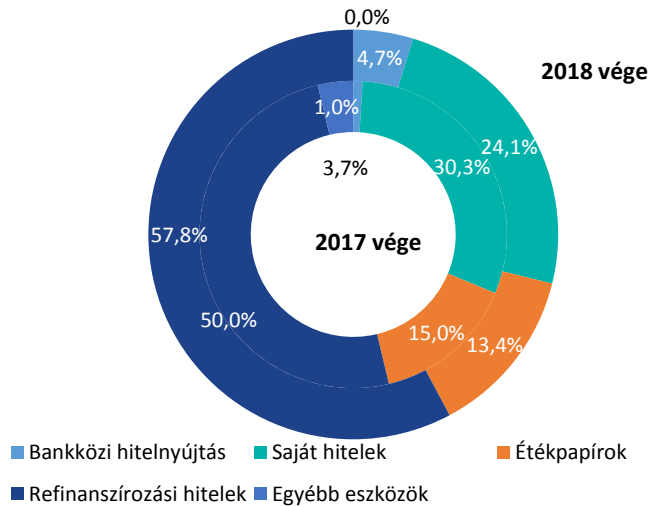
❑ Az Alap az OBA mellett és nem helyett teljesít

- Az Integrációs tagoknál elhelyezett betétekre vonatkozik az OBA, a Alap és az SZHISZ által nyújtott biztosítás.
- Az OBA biztosítja a tagoknál elhelyezett betétek első 100.000 eurós részét, de továbbhárítja az összeg kifizetését az Alapra.
- OBA néhány nappal azután fizet, hogy csődeljárás indult a szövetkezeti hitelintézettel szemben.

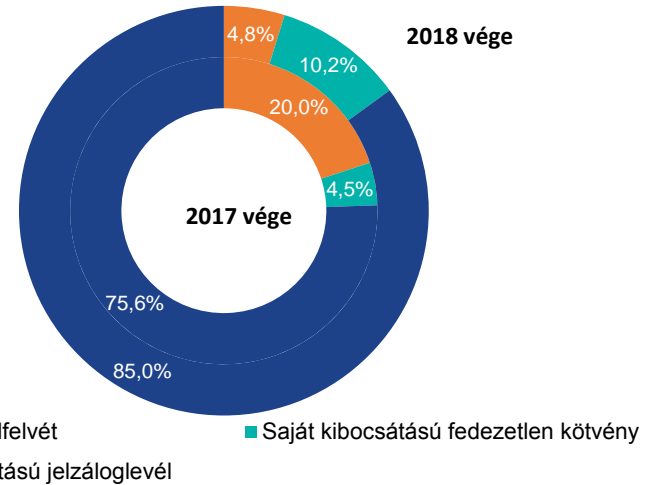
5. Forrásbevonás és Likviditás

Eszköz összetétel és forrás szerkezet (TJB önálló HAS)

Kamatozó eszközök



Forrás-szerkezet

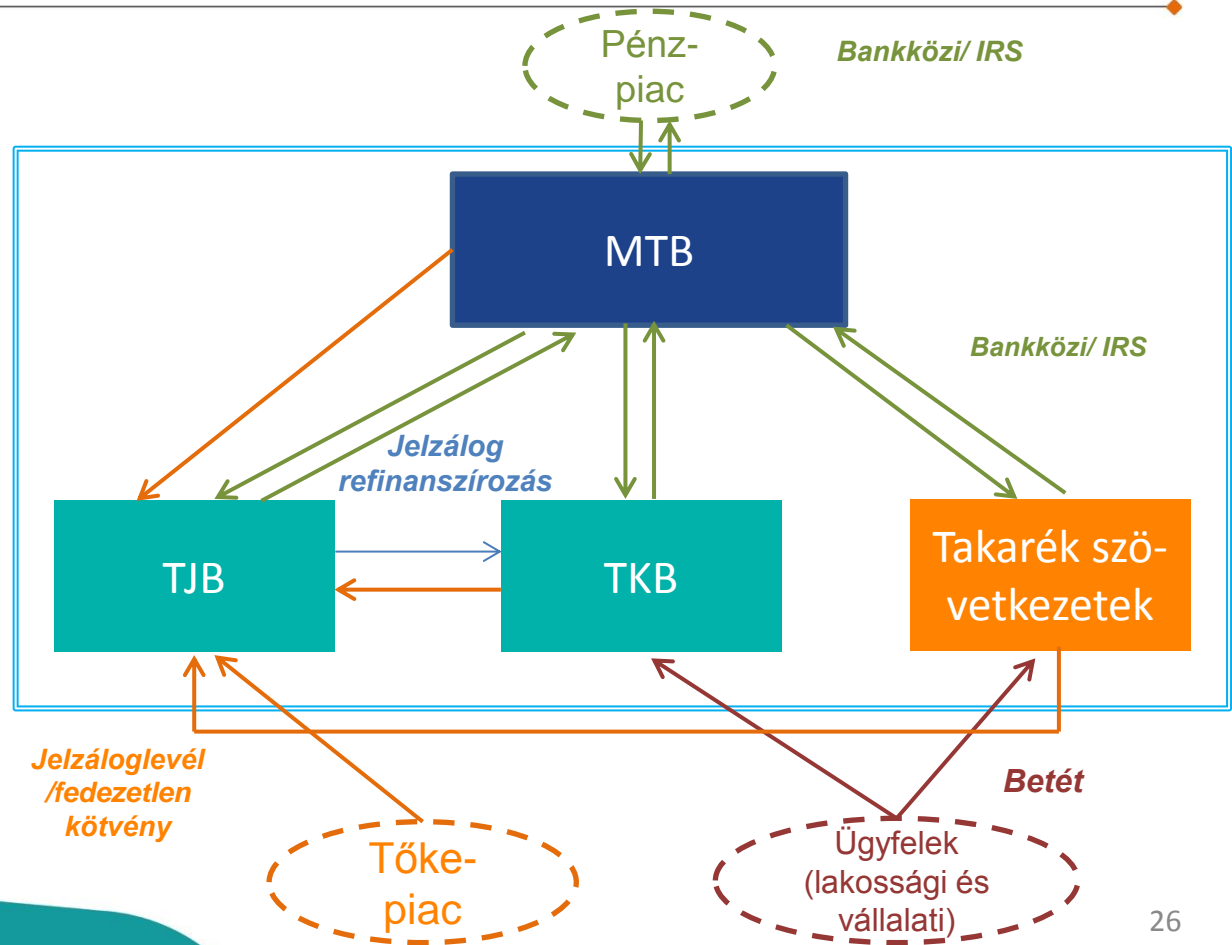


A tisztán jelzálogbanki funkciók alapján a forrás szerkezet nem változott lényegesen:

- A források 75-80%-át tőkepiaci jelzáloglevél kibocsátások útján szerzi a TJB
- TJB 6 havi likviditás és minimum 2%-os túlfedezettség tartásának biztosításához fedezetlen forrásokra is szükség van.
- A csökkenő volumenű pénzügyi ügyleteket a TJB kizárólag az MTB-vel köti.

A TJB és az Integráció közötti pénzügyi tranzakciók szerkezete

- Központosított likviditás management, és forrás-szerzési stratégia.
- Az MTB, mint az Integráció központi bankja felel a bankcsoport összes pénzügyi pozíciójáért. A bankcsoport egyetlen pénzügyi szereplője.
- TJB, refinanszírozási szolgáltatást nyújt a teljes szövetkezeti szektornak és az Integráción kívüli partnereknek, biztosítva a JMM megfelelésüket.
- TKB és a takarékszövetkezetek az Integráció fő betégyűjtő egységei.
- Az Integráció tagjai kizárólag az MTB-vel köthetnek pénzügyi és más (derivatív) ügyleteket.
- Központosított forrás transzfer árazási modell alakítja a TJB jelzáloglevél forrásának költségét.



- TJB elsősorban jelzáloglevél kibocsátások szervezését helyezi előtérbe a kötvénykibocsátásokkal szemben
- TJB elsődleges feladata a JMM követelmények teljesítése Integrációs szinten
- A jelzáloglevelek megcélzott futamideje: 3 év, hosszabb távon pedig 5-10 év a piaci kereslettől függően
- A jelenlegi hitelezési környezetben a TJB-nek nincs szüksége devizaforrásra, mivel lakossági ügyfeleknek kizárólag forintban hitelez a Takarékné Bankcsoport, és nincs tervben a devizában denominált hitelek arányának növelése a fedezeti pool-ban.
- 10-25 milliárd HUF strukturális (fedezetlen) forrás szükséges a túlfedezettségi (min. 2%) és a likviditási (6 hónap) követelmények teljesítéséhez: ezt a forrást rövid lejáratú csoporton belüli bankközi pénzügyi forrásból és fedezetlen kötvények kibocsátás révén biztosítja a bank.

Jelzáloglevél kibocsátások gyakorisága: Havonta, Két hetente

Az 5 éves lejáratú fix kamatozási jelzáloglevelek esetén a felár: swap + 70 - 100 bp

A változó kamatozású jelzáloglevelek esetén a felár: BUBOR + 50 - 70 bp

Lejárat: 3-5-7-10 év

Aukciókon/jegyzéseken kibocsátandó volumen tervezet: 3 – 10 milliárd HUF

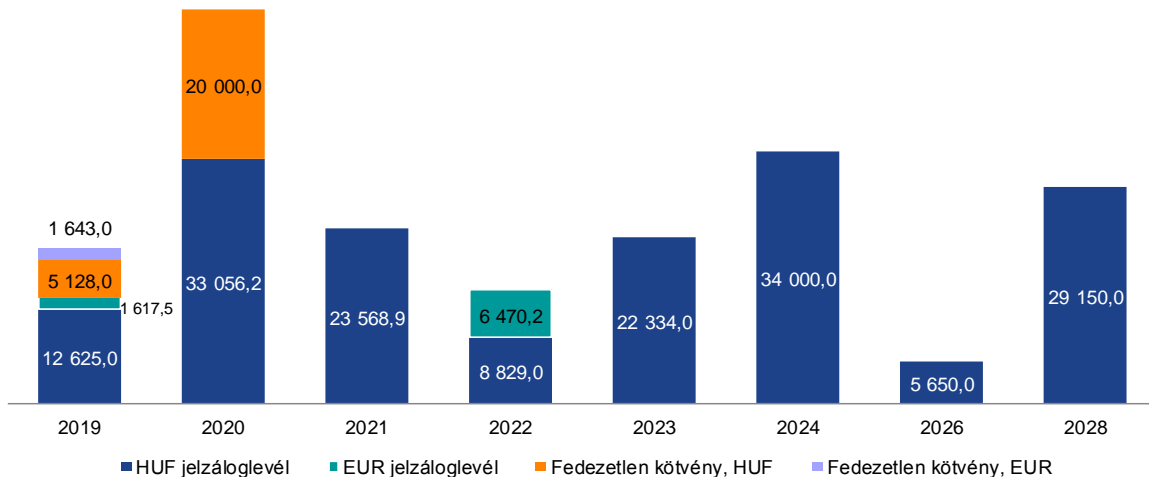
Forgalmazás: 4 forgalmazó közreműködésével, aukciók: BÉT

Éves átlag: 50 – 60 milliárd HUF (a refinanszírozandó partnerek igényétől függően)

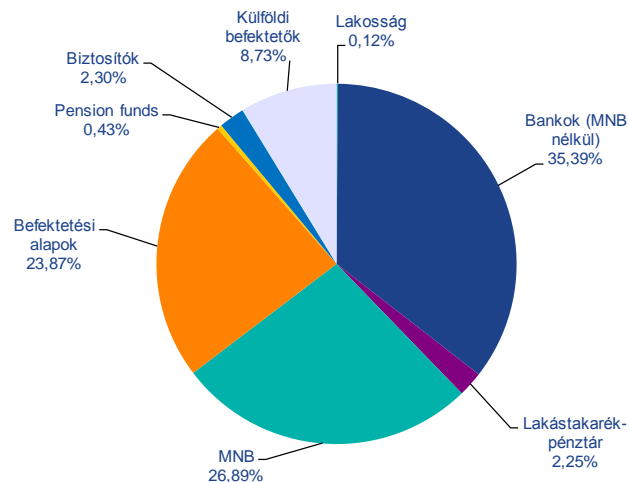


Jelzáloglevelek és fedezetlen kötvények lejárat szerkezetének és befektetői bázisának

TJB jelzáloglevelek lejárat szerkezetének, Március 31, 2019 (millió HUF)

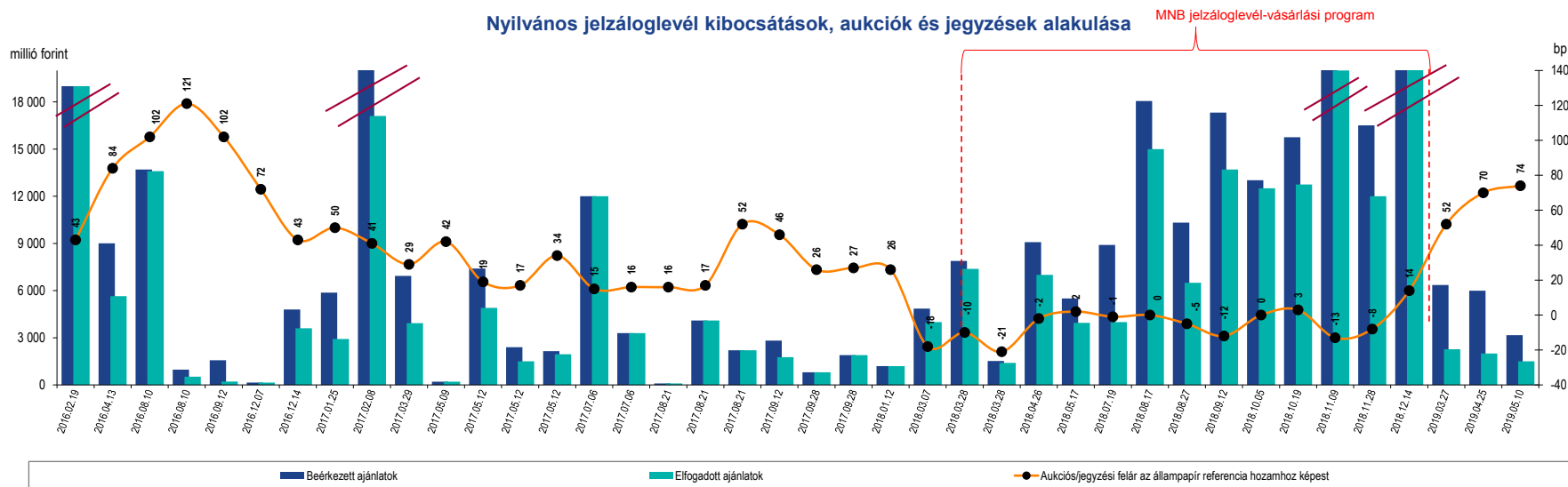


TJB jelzáloglevél befektetőinek megoszlása 2019.03.31-én (a kibocsátás időpontjában fennálló állományok %-ban)



Jelzáloglevél kibocsátások: volumen és felárszintek az ÁKK benchmarkhoz viszonyítva

Az MNB 2019 januárjával zárult jelzáloglevél vásárlási programja csökkenő felárakat és növekvő volumeneket eredményezett



MELLÉKLET

I. sz. MELLÉKLET: Szabályozói környezet

Alapvető szabályozói keret I.

Az 1997. évi XXX törvény a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről (Jht.) I.

- A jelzáloglevél tulajdonosok a jelzálogbank felszámolás során különleges státuszt élveznek a bank többi hitelezőivel
- A jelzáloglevelekből és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő követelések teljesítése érdekében a bíróság - a felszámolást elrendelő végzésében - a felszámolón túl fedezeti gondnokot is kirendel, a fedezeti gondnok pedig e feladat ellátására a vele létesített munkaviszony, tagsági viszony vagy megbízási jogviszony alapján a nevében eljáró természetes személyt nevez ki, aki nem lehet azonos a felszámoló által a jelzálog-hitelintézet felszámolásának lefolytatására kinevezett felszámoló biztossal.
- Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás esetén a jelzáloglevelekből és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő követelések a felszámolás kezdő időpontjában nem válnak lejárttá (esedékessé). (20. § (3) bek.)
- Jelzálog-hitelintézet felszámolása esetén - a fedezeti gondnok díjának, és a jelen bekezdésben meghatározott egyes követelések nyilvántartásával és érvényesítésével, valamint a vagyonellenőr tevékenységével kapcsolatos költségek kiegyenlítését követően - kizárólag a jelzáloglevél-tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel (20. § (5) bek.):
 - a) a felszámolás kezdő időpontjában a fedezet-nyilvántartásba bejegyzett rendes és pótfedezet,
 - b) a rendes fedezeteknek a 14. § (7) bekezdésében meghatározott mértékét meghaladó, fedezetbe nem vonható hányada, valamint a jelzálog-hitelintézetnek a felszámolás kezdő időpontjában meglévő, de fedezetbe nem vont likvid eszközeinek az a része, amely megfelel a jelen törvény pótfedezetekkel szemben támasztott követelményeinek.
- A Magyar Nemzeti Bank a jelzálog-hitelintézet felett a Hpt.-ben és a Tpt.-ben meghatározottakon túl különleges felügyeletet gyakorol. A különleges felügyelet keretében a Magyar Nemzeti Bank az általa összeállított vizsgálati terv szerint a jelzálog-hitelintézetnél évenként helyszíni ellenőrzést végez. (22.§)
- A jelzálog-hitelintézet negyedévente közzéteszi a tárgynegyedév utolsó napjára megállapítottan a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének és kamatának összegét, továbbá a vagyonellenőr által igazolt fedezetek értékét. (18. §)

Az 1997. évi XXX törvény a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről (Jht.) II.

- **A fedezeti rendszer**

- A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezet rendes fedezetet és pótfedezetet tartalmazhat. A TJB minimum 2%-os túlfedezettséget vállal.
- **Szigorú hitelbiztosítéki szabályok:**
 - Ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedezetként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60%-áig vehető figyelembe.
 - Ha a fedezetül lekötött ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdés a) pontja szerinti lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből és a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe.
- **Pótfedezet bevonása szükséges, ha a jelzáloglevelek mögött nem áll rendelkezésre elegendő rendes fedezet.** A Jht. 14.§ (11) bekezdése határozza meg a bevonható eszközöket.

- **Szigorú fedezeti arányok**

- A jelzálogbankok mindenkor kötelesek biztosítani a jelzáloglevelek mögötti fedezetek meglétét a jelenérték alapján is.
- A fedezeten belül a rendes fedezet aránya nem lehet kevesebb 80 %-nál.

- **Független Vagyonellenőr**

- A jelzálog-hitelintézet vagyonellenőrt bíz meg, hogy folyamatosan ellenőrizze e fedezetek meglétét. A vagyonellenőr megbízásának érvényességéhez a Magyar Nemzeti Bank engedélye szükséges.

A jelzáloglevelek különleges státusza a Szanálási tv. alapján

A pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről szóló 2014. évi XXXVII. Törvény (továbbiakban: Szanálási tv.) a következőkről rendelkezik:

A) **Hitelezői feltőkésítés nem terjed ki** a Szanálási tv 58. § (1) és (4) bekezdése szerint a következő kötelezettségekre, függetlenül attól, hogy egy EGT-állam vagy harmadik ország joga alapján keletkezett vagy áll fenn:

(1) bekezdés c) pontja: fedezett kötelezettségekre a fedezettség mértékéig, ideértve a fedezett kötvényeket és a jelzáloglevelet,

(4) bekezdés: a szanálási feladatkörében eljáró MNB alkalmazhatja a hitelezői feltőkésítést a fedezett kötvényeknek - ideértve a jelzáloglevelet - azon érték részére, amely meghaladja a fedezett kötvény fedezetének mértékét.

B) **A részleges átruházásban részt vevő felek védelme:** 99. § (2) bek. e) pont és 102. § (2) bek.

A szanálási feladatkörben eljáró MNB nem jogosult

a) olyan eszközök, források, jogok és kötelezettségek egy részének átruházására, amelyek olyan strukturált finanszírozási megállapodást alkotnak vagy annak részét képezik, amelyben a szanálás alatt álló intézmény az egyik fél;

b) olyan eszközök, források, jogok és kötelezettségek kiegészítő jogosultságok alkalmazása révén történő megszüntetésére vagy módosítására, amelyek olyan strukturált finanszírozási megállapodást alkotnak vagy annak részét képezik, amelyben a szanálás alatt álló intézmény az egyik fél.

Jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) a jelzáloghitel piac lejáratú összhangjának javításáért, a bankszektor stabilitásának erősítéséért

A JMM bevezetésének hatására erősödött a jelzálogbankok és a TJB szerepe:

Új jelzálogbankok jelentek meg a magyar piacon (Erste Bank, K&H Bank – összesen 5 jelzálogbank működik Magyarországon).

A kereskedelmi bankok a jelzálogban alapítása helyett választhatják a refinanszírozás intézményét, s független jelzálogbankkal is köthetnek refinanszírozási szerződést.

A TJB számára a JMM mutató bevezetése további üzleti lehetőségeket nyitott meg, növelhette mind a refinanszírozott hitelállományát mind a partnereinek számát.

A Takarékcsoport és az Integráció a JMM mutatóval kapcsolatos követelményeket a TJB jelzáloglevél kibocsátásain keresztül csoportszinten konszolidáltan teljesíti

A JMM számítása, felülvizsgálata

A jelzáloglevél-piac további élénkülésének és a hitelintézetek hosszú lejáratú forint forrásbevonásának további erősítése érdekében az MNB fokozatosan felülvizsgálja a Jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatóra (JMM) vonatkozó szabályozást (MNB 20/2015. (VI. 29.) rendelete)

JMM (számítás módja) = 3 évnél hosszabb hátralevő futamidejű forint források – jelzáloglevelek vagy refinanszírozott hitelek - amelyek mögött lakossági jelzáloghitelek fedezetek állnak / az 1 évnél hosszabb eredeti futamidejű, lakossági forint jelzáloghitelek nettó állománya.

Kezdetben, 2017. április 1-től a rendelet szerint a kötelező minimális arány 15% (negyedévente ellenőrzött) volt, 2018. október 1-től 20%-ra nőtt, illetve 2019. október 1-től 25%-ra emelkedik.

A kibocsátott jelzálogleveleknek, a refinanszírozott jelzálog hiteleknek, az önálló zálogjoghoz kapcsolódó visszavásárlási vételár kötelezettségeknek, a fedezett értékpapíroknak a következő feltételeknek kell megfelelni: (i) a jelzáloglevelek forintban denomináltak, (ii) a csoporttagok által vásárolt jelzáloglevelek nem számíthatók be a mutatóba; (iii) 2019. október 1-től a források elvárt eredeti futamideje minimum 3 év)



A jelzáloglevélre vonatkozó új, EU irányelv hatása

A jelenlegi magyar Jht. rendeletek alapvetően megfelelnek a 2019. áprilisában jóváhagyott EU irányelvek által meghatározott főbb elvárásoknak, de lesz néhány olyan paragrafus, amely miatt módosítani kell a Jht.-t. Ezek a következők:

- Minimális kötelező túlfedezettség: 2-5%. Jelenleg a Jht. nem ír elő túlfedezettséget, Magyarországon csak önkéntes és szerződéses túlfedezettség létezik. Az EU irányelv bevezetésével módosulnak CRR szabályok is. (tagországi hatáskörben)
- 7 cikk: Az Európai Unión kívül eső ingatlan eszközök fedezetbe vonhatósága (tagországi hatáskörben)
- 8 cikk: Csoporton belül kialakított fedezeti pool alapján külső befektetőknek kibocsátott jelzáloglevél struktúrák szabályai (tagországi hatáskörben)
- 9 cikk: Közös finanszírozás (tagországi hatáskörben)
- 16 cikk: 6 havi likviditás tartás (kötelező elem)
- 17 cikk: Soft bullet (tagországi hatáskörben)

Időzítés: Ratifikálás 2019. április + 1,5 év a végrehajtásra és + 1 év a törvény erőre emelkedésre

Elérhetőségek:

Nagy Gyula vezérigazgató

E-mail: nagy.gyula@takarek.hu

Bozzai Rita

Tőkepiaci Főosztály

E-mail: bozzai.rita@takarek.hu

Tóth Illés

Tőkepiaci Főosztály

E-mail: toth.illes@takarek.hu

Figyelmeztetés:

A prezentáció egyes megállapításai a TakarékJelzálogbank Nyrt. feltevésein és várakozásain alapulnak, amelyeket a prezentáció elkészítésének idején aktuális piaci és szabályozói környezet, valamint az ismert trendek alapján fogalmazott meg. Sem a TakarékJelzálogbank Nyrt., sem a Takarékcsoport nem vállal felelősséget azért, hogy ezen feltevések és várakozások később helyesnek bizonyulnak.

A prezentáció célja a tájékoztatás, a prezentációban megjelenített információk nem helyettesíthetik a gondos befektetői mérlegelést, illetve bizonyos esetekben a jogi, adózási, pénzügyi vonatkozások alapos vizsgálatát. A prezentáció nem minősül ajánlatnak.