



**Takarék JELZÁLOGBANK  
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**2019. ÉVI IFRS ADATOK SZERINTI  
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉSE**

Budapest, 2020. március 31.



**dr. Nagy Gyula László**  
vezérigazgató



**Mészáros Attila**  
vezérigazgató-helyettes

## TARTALOMJEGYZÉK

1	A takarékJelzálogbank Nyrt. bemutatása.....	3
1.1	a takarékJelzálogbank Nyrt. története és tevékenysége.....	3
1.2	Takarék Kereskedelmi Bank .....	5
2	Makrogazdasági és piaci környezet 2019-ben .....	6
2.1	A magyar gazdaság 2019-ben .....	6
2.2	A hitelintézeti szektor 2019-ben .....	7
3	Beszámoló az üzleti tevékenységről .....	8
3.1	Főbb pénzügyi mutatók (IFRS,konzolidált adatok alapján) .....	8
3.2	Hitelezés .....	9
3.3	Refinanszírozás .....	9
3.4	Betétgyűjtés és számlavezetés.....	9
3.5	Értékpapír kibocsátás.....	9
4	Likviditáskezelés .....	11
5	Kockázatkezelési elvek .....	12
5.1	Kockázatkezelési politika .....	12
5.2	Hitelkockázat.....	12
5.3	Likviditási és lejáratikockázatok .....	12
5.4	Devizakockázat.....	13
5.5	Kamatláb kockázat, árfolyamkockázat.....	13
5.6	Működési kockázat.....	13
6	Szervezeti változások és a létszám alakulása .....	13
7	Pénzügyi elemzés .....	14
7.1	Mérlegszerkezet alakulása (IFRS,konzolidált adatok alapján) .....	14
7.2	Eredményszerkezet (IFRS, konszolidált adatok alapján).....	17
7.3	Tőkehelyzet.....	18
8	Környezetvédelem .....	18
9	Könyvvizsgáló társaság által nyújtott egyéb szolgáltatások.....	18
10	A mérleg fordulónap után történt fontosabb események.....	18

# 1 A TAKARÉK JELZÁLOGBANK NYRT. BEMUTATÁSA

## 1.1 A TAKARÉK JELZÁLOGBANK NYRT. TÖRTÉNETE ÉS TEVÉKENYSÉGE

A TakaréK Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaságot, korábbi nevén az FHB Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban Jelzálogbank vagy Bank) 1997. október 21-én alapították zártkörű alapítású részvénytársaságként, 3 milliárd forintos részvényitőkével.

A Bank alapítását követően jelzálogbanki szolgáltatásokat nyújtott a Magyarország területén elhelyezkedő központjában és regionális képviseleti irodáiban. A Bank a kereskedelmi bankok által az ügyfeleknek nyújtott jelzáloghitelek refinanszírozásával foglalkozik.

A Bank a működési engedélyét 1998. március 6-án, szakosított pénzügyintézetként kapta a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (előző Hpt.), valamint a jelzálogintézetekről és jelzáloglevelekről szóló 1997. évi XXX. számú törvénnyel (Jht.) összhangban. A Bank működését 1998. március 16-án kezdte meg.

2003. október 31-én a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) megadta az engedélyt a Jelzálogbank számára, hogy kibocsátási prospektust adjon ki és bevezesse részvényeit a Budapesti Értéktőzsdére. A törzsrészvények jegyzésére 2003. november 24-én került sor a Budapesti Értéktőzsdén.

**A Bank tulajdonosi szerkezete 2019. december 31-én, illetve 2018. december 31-én a következő:**

	2019. december 31.		2018. december 31.	
Tulajdonos	Tulajdoni arány %	Részvény db	Tulajdoni arány %	Részvény db
<b>BÉT-re bevezetett „A” sorozatú részvények</b>				
Belföldi intézményi befektetők	52,6	57 069 304	50,45	54 735 748
Külföldi intézményi befektetők	0,02	20 576	0,02	126 899
Belföldi magánszemélyek	3,47	3 759 643	3,47	5 750 222
Külföldi magánszemélyek	0,06	60 400	0,06	39 388
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0,0	0	0,0	0
Államháztartás részét képező tulajdonos	4,46	4 832 225	4,46	4 832 225
Visszavásárolt részvények	0,23	253 601	0,23	253 601
Egyéb	0,0	4 261	0,23	250 410
<b>Részvénytársaság részösszeg</b>	<b>60,84</b>	<b>66 000 010</b>	<b>60,84</b>	<b>66 000 010</b>
<b>BÉT-re be nem vezetett „B” sorozatú részvények</b>				
Belföldi intézményi/társaság	13,05	14 163 430	13,05	14 163 430
<b>Részvénytársaság részösszeg</b>	<b>13,05</b>	<b>14 163 430</b>	<b>13,05</b>	<b>14 163 430</b>
<b>BÉT-re be nem vezetett „C” sorozatú részvények</b>				
Belföldi intézményi/társaság	26,11	2 832 686	26,11	2 832 686
<b>Részvénytársaság részösszeg</b>	<b>26,11</b>	<b>2 832 686</b>	<b>26,11</b>	<b>2 832 686</b>
<b>Összesen</b>	<b>100,0</b>	<b>82 996 126</b>	<b>100,0</b>	<b>82 996 126</b>

A Bank Igazgatósága 2006 februárjában fogadta el azt a stratégiai tervet, amely a banki tevékenység és a fiókhálózat bővítését tűzte ki középtávú célként. Ennek keretében a Bank több új leányvállalatot hozott létre, köztük a TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt.-t (a továbbiakban Kereskedelmi Bank), jelentősen bővítve ezáltal a TakaréK által nyújtott szolgáltatások körét.

2013-ban a Jelzálogbank több akvizíciót is végrehajtott, mely során bővült a leányvállalatok, és ezáltal a Bankcsoport által végzett tevékenységek köre. Ebbe tartozik a Diófa Alapkezelő Zrt., illetve a Díjbeszedő Holding Zrt.-ből (DBH) kiválás útján létrejövő Díjbeszedő Üzemeltetési és Szolgáltatási Kft. (DÜSZ) akvizíciója és a kiválás során a DÜSZ tulajdonába került a Díjbeszedő Faktorház Nyrt. (DBF), a DíjNET Zrt., a Díjbeszedő Informatikai Kft. (DBIT) üzletrészeinek, valamint a Magyar Posta Befektetési Zrt. bizonyos tulajdoni hányadának megvásárlása. Ezen részesedéseket a Jelzálogbank 2017 decemberében értékesítette az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-nek (a továbbiakban MTB).

2015 szeptemberében a Jelzálogbank és a többségi tulajdonában álló Kereskedelmi Bank a szövetségi hitelintézetek integrációjáról és egyes gazdasági tárgyú jogszabályok módosításáról szóló 2013. évi CXXXV. törvény (Szhiv.) szerinti Szövetségi Hitelintézetek Integrációs Szervezetének tagjává vált, s egyben a Szövetségi Hitelintézeti Garanciaközösség és az ország negyedik legnagyobb bankcsoportjának eleme lett.

A Jelzálogbank 2015. december végén névértéken 4.249 millió forint, kibocsátási értéken 30,5 milliárd forint összegű tőkeemelését hajtott végre, amely dematerializált elsőbbségi (osztalékelsőbbségi) „B” sorozatú, valamint dematerializált „C” sorozatú tőzsrészcsevény zártkörű kibocsátásával valósult meg. A kibocsátásra kerülő új „B” és „C” részvénytársaságok tőzsdei bevezetése nem történt meg, lejegyzésére a TakaréK Csoporton belül került sor.

2016. negyedik negyedében jelentősen módosult a Társaság tulajdonosi szerkezete. 2016. október 14-én az A64 Vagyonkezelő Kft. tőzsdén kívüli tranzakció keretében értékesítette részvényeit a B3 TAKARÉK Szövetkezet, illetve a Fókusz Takarékszövetkezet részére, majd 2016. december 9-én az MTB megvásárolta a VCP Finasz Holding Vagyonkezelő Kft. részvénytársaságját. A tranzakciókat követően az MTB és a szövetségi hitelintézetek összes tulajdoni hányada 68% fölé emelkedett.

2017-ben lezárult a Jelzálogbank és a Kereskedelmi Bank 2015 őszi kezdődött beilleszkedése a Szövetségi Hitelintézetek Integrációjába. Ennek keretében 2017-ben elkezdődött a szervezetek integrációs stratégiába illeszkedő átalakítása.

Egyik első lépésként a Jelzálogbank került tiszta refinanszírozó jelzálogbanki profillal kialakításra, amelynek részeként az itt maradó kibocsátáshoz és refinanszírozáshoz szükséges erőforrásokon túlmutató létszám és kapcsolódó infrastruktúra átkerült az MTB-hez és a Kereskedelmi Bankhoz.

Az MTB közgyűlése 2017. június 27-én elfogadta az Integráció 2017-2021-es öt éves stratégiáját, mely szerint az Integráció központi banki funkcióit egyedülként az MTB látja el, ezzel kapcsolatos feladatait a Jelzálogbank átadta. Az Integráció szatellit pénzügyi vállalkozásai, beleértve az alapkezelést, a lízing és a faktoring szolgáltatást valamint a központi követelésbehajtást, 2017 decemberétől közvetlenül az MTB alá tartoznak.

A Jelzálogbank 2018 áprilisától új lakossági jelzáloghiteleket nem, már csak a szakaszos folyósítású lakossági hitelekkel lehívott részleteket, illetve a vissza nem térítendő állami támogatásokat folyósítja, ettől az időponttól kezdve az újonnan igényelt lakossági hiteleket a Kereskedelmi Bank nyújtja. A Jelzálogbank saját hitelportfóliójában azok lejáratáig megtartja a korábban megkötött lakossági hiteleket, de aktív funkciói már tisztán refinanszírozó jelzálogbanki tevékenységet tartalmaznak.

A Társaság 2018. április 27-i közgyűlésén döntött a cégnevének megváltoztatásáról. 2018. június 25-től kezdődően a Társaság neve TakaréK Jelzálogbank Nyrt.-re változott.

A TakaréK Csoport felülvizsgálta 2019-2023-as stratégiáját 2018. november 30-án fogadta el az MTB közgyűlése. A felülvizsgált stratégiában a Jelzálogbank szerepe nem változik, továbbra is kizárólag tiszta refinanszírozó jelzálogbanki tevékenységet végez.

A Bank még 2017. végén értékesítette a közvetlen és közvetett befektetései jelentős részét, a közvetlen részesedései között egyedül a TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt. (továbbiakban Kereskedelmi Bank) maradt 2019. október 29. napjáig. A Jelzálogbank ezen a napon lezáródott tranzakcióval a Kereskedelmi Bankban meglévő 51%-os részesedését teljes egészében értékesítette az MTB Zrt. részére.

## 1.2 TAKARÉK KERESKEDELMI BANK

A Jelzálogbank Igazgatósága 2006 februárjában – a 2006-2010. évekre szóló középtávú bankcsoporti stratégia keretei között – határozott a Kereskedelmi Bank megalapításáról. 2006. december 5-én indult el a hitelintézeti működés. A 2007-es év során a Bank kibővítette fiókhálózatát és fokozatosan átvette a lakossági és vállalati hitelek értékesítését a Jelzálogbanktól, forrásgyűjtő tevékenységbe fogott, amelynek során folyamatosan bővítette forrásoldali termékeinek körét a különböző bankszámla és bankkártya szolgáltatások terén. A Bank 2008 negyedik negyedévében elindította KKV üzletágát, 2010-ben pedig a befektetési szolgáltatási üzletágát.

Az Allianz Bank Zrt. Kereskedelmi Bankba történő – 2011. április 1-jei – beolvadása következtében a Kereskedelmi Bank létszáma, fiókhálózatának mérete és vagyona is jelentősen megemelkedett, termékpalettája kibővült.

A Jelzálogbank 2014. szeptemberben adásvételi szerződést kötött a Magyar Posta Zrt.-vel az ellenőrző befolyása alatt álló Kereskedelmi Bank alaptőkéjének 49%-át megtestesítő „A” sorozatú törzsrészesvények értékesítésére vonatkozóan. A részvénycsomag eladását megelőzően a Kereskedelmi Bank közgyűlése közel 20 milliárd forint összegű tőkeemelés határozott. A tőkeemelés 2014. október 1. napján került bejegyzésre a cégjegyzékben.

A Kereskedelmi Bank 2013 novemberében megalapította a Magyar Kártya Szolgáltató Zrt.-t, melynek fő tevékenysége bankkártyákhoz köthető, elektronikus fizetési rendszerekhez kapcsolódó szolgáltatások nyújtása. A Kereskedelmi Bank 2018. szeptember 28-án értékesítette a Magyar Kártya Zrt.-ben meglévő 99,39%-os részesedését.

Az Integráció nagy kereskedelmi bankja a nagyobb városokban és Budapesten a nagybankokkal versenyző, magas presztízsű intézményként reprezentálja a Takarékok Csoportot, a kisebb településeken a fióki jelenlétet 2017-ben megszüntette.

A Kereskedelmi Bank 2017. december 18. után saját jogon nem végez befektetési szolgáltatást, ügyfeleit az MTB ügynökeként szolgálja ki a hálózatán keresztül. Az értékpapír számlák és ügyfélportfóliók kezelését az MTB vette át.

A Kereskedelmi Bank 2018. április 16. napjával változtatta meg nevét. A Takarékok Csoport 2018. november 30-án, az MTB közgyűlése által jóváhagyott 2019-2023-as stratégiája alapján a Kereskedelmi Bank 2019 év novemberében beolvadt a Takarékok Csoport banküzleti tevékenységét – a jelzálogbanki funkciót ide nem értve – egyesítő, 2019 májusban létrejött új, nagybankként működő pénzügyintézetbe.

## 2 MAKROGAZDASÁGI ÉS PIACI KÖRNYEZET 2019-BEN

### 2.1 A MAGYAR GAZDASÁG 2019-BEN<sup>1</sup>

Mutató	2017	2018	2019
GDP növekedése (%)*	4,3%	5,1%	4,9%
Ipari termelés növekedése (%)	4,6%	3,5%	5,4%
Fogyasztói árak változása az év átlagában (%)	2,3%	2,8%	3,3%
Munkanélküliségi ráta az év átlagában (%)	4,2%	3,7%	3,4%
Az államháztartás ESA-szemléletű egyenlege (GDP %-a)*	-2,4%	-2,3%	-1,7%
Nettó külső finanszírozási képesség (GDP %-a)*	3,1%	2,1%	1,7%
MNB alapkamat (% , év vége)	0,90%	0,90%	0,90%
EUR-HUF árfolyam (év vége)	310,14	321,51	330,52

\*2019 esetében becslés, 2017-re és 2018-ra a végleges közlések szerintiek

Forrás: KSH, MNB, NGM

A külső környezet reálgazdasági értelemben kevésbé volt támogató 2019-ben mint egy évvel korábban: a növekedés üteme világszerte lassult, és különösen igaz volt ez az Európai Unióra, benne a legjelentősebb külkereskedelmi partnerországunkra, Németországra. A gyengülő konjunktúrára és az erősödő geopolitikai kockázatokra válaszul ugyanakkor visszajára fordult a nagy jegybankok 2018-ban még egyértelműnek tűnő szigorító módja. A tengerentúlon a Fed, amelyik 2018-ban még négy lépésben összesen 100bp-tal emelte az alapkamatnak megfelelő szövetségi tartalékrátát, 2019-ben már három 25bp-os vágással igyekezett visszafogni a gazdaság fékeződését. Az EKB már 2018-ban sem tudott szigorítani, így sokkal kisebb tere volt a kamatlábakon keresztüli lazításra, ennek megfelelően mindössze a betéti rátát vágta 10bp-tal mélyebbre (-0,5%-ra) 2019 folyamán.

A magyar gazdaság a külső konjunktúra fékeződése ellenére tartani tudta növekedési dinamikáját: a 2018. évi 5,1%-ról a GDP-bővülés üteme mindössze 4,9%-ra csökkent. Ez a továbbra is két számjegyű ütemben bővülő beruházásoknak, valamint a jövedelmek (a reálbérek csaknem 8%-os ütemben növekedtek) és a foglalkoztatottság (újabb 1% feletti növekedést követően a foglalkoztatottak száma meghaladta a 4,5 milliót 2019 végén) növekedésétől hajtott háztartási fogyasztás bővülésének köszönhető. Termelési oldalról jelentős növekedési hozzájárulást nyújtott a belföldi kereslet élénkülését tükröző szolgáltatói szektor, de változatlanul jelentős maradt az építőipar növekedési hozzájárulása is, miközben az ipari kibocsátás is gyorsabban nőtt a 2018. évinél. A belső kereslet erőteljes növekedése folytán jelentősen bővült az import, de új termelő kapacitások révén az export is tudott bővülni, így 2019-ben is fennmaradt a magyar külkereskedelem számottevő többlete.

Az erős gazdasági növekedés mellett is kedvező maradt az egyensúlyi mutatók alakulása. Az államháztartás becsült hiánya az Uniós módszertan alapján a GDP 2%-a alatt maradhatott, az államadósság pedig ismét 2 százalékpontot meghaladó mértékben mérséklődött a GDP arányában, amivel bőven a 70%-os szint alá került. Kedvezőek maradtak a külső egyensúlyi folyamatok is, mivel a külső finanszírozási képesség immár a tizenegyedik egymást követő évben bizonyult pozitívnak (ámbar 2015 óta csökkenő pályán mozog, és tavaly már a GDP 2%-a alá süllyedt), a nettó külföldi adósság pedig tovább zsugorodott, és immár csak a GDP 7%-át éri el.

2019 folyamán az infláció a korábbi években megszokottnál ingadozóbb volt, miközben 2,7-4%-os sávban mozgott, az év átlagában pedig 3,3%-kal emelkedett. Év vége felé már a maginfláció is a jegybank toleranciasávjának felső határán (4%) stabilizálódott, igaz, az indirekt adók hatását kiszűrve és előretekintve az MNB vélhetően még mindig nem lát okot a monetáris kondíciók érdemi szigorítására. Mindenesetre a 2019 folyamán is végig lazán tartott kondíciók következtében a forint elkezdte markánsan „alulteljesíteni” a régiós valutákat, és az euróval szemben is új történelmi mélypontokat ért el. 2019 elején ugyan két hitelminősítő is javított egy osztályzatot Magyarország hosszú távú

<sup>1</sup> A fejezet adatai az MNB és a KSH (Központi Statisztikai Hivatal) által közzétett adatokra és jelentésekre, valamint a Takarékbank Zrt. által készített elemzésekre támaszkodnak.

devizaadósságának besorolásán, ami adott némi támogatást, de mivel a térségben így is a forintban denominált eszközökön a leginkább negatívak a reálkamatok (és egyben a forintban való finanszírozást is az egyik legolcsóbb), a magyar fizetőeszköz árfolyama a jó gazdasági fundamentumok ellenére is lejtőn maradt.

Az új lakások építésének száma 19,5%-kal emelkedett 2019-ben a megelőző évhez képest, azonban a 2018-ban bekövetkezett 3%-os esés után újabb 4,3%-kal visszaesett a kiadott lakóépületek építési engedélyének és az új lakások építésére vonatkozó egyszerű bejelentéseknek az együttes száma. A visszaesés leginkább a vidéki városokat érintette, Budapesten enyhe mértékben ugyan, de nőtt a lakásépítési engedélyek száma. Az új lakásépítések 19,5%-os növekedési üteme azt jelenti, hogy a 2018. évi 17.681-gyel szemben tavaly 21.127 új lakás átadására került sor. 2018-hoz hasonlóan ismét egyértelműen Budapesté volt a vezető szerep, ahol az 50%-ot is meghaladta a növekedés üteme 2018-hoz viszonyítva, míg a 2018 előtti években még legmagasabb dinamikát mutató vidéki városokban 7%-ra mérséklődött a növekedés. Az átadott 21.127 új lakást 58%-ban vállalkozások, 42%-ban természetes személyek építették, ami az előbbiek esetében növekedést (53%-ról), utóbbiak esetében csökkenést (47%-ról) jelent 2018-hoz viszonyítva.

## 2.2 A HITELINTÉZETI SZEKTOR 2019-BEN<sup>2</sup>

A hitelintézetek mérlegfőösszege 2019. év végén 43.325 milliárd forintot tett ki, ami 9,8%-os növekedés a 2018. év végi 39.459 milliárd forintról. Nem auditált adatok alapján a hitelintézetek összesített adózás előtti nyeresége 550 milliárd forint nagyságú volt tavaly, mintegy 30 milliárd forinttal elmaradva a 2018. évitől, ami azonban az egyedi eredményjavító tételek (pl. értékvesztés-visszairás) eltűnése, valamint a működési költségek növekedése okán várható volt. A teljes hitelintézeti szektor bruttó hitelállománya 2019-ben 15,4%-os növekedést követően 23.331 milliárd forintra emelkedett. Ezen belül a lakossági hitelek állománya 18,1%-kal bővült, a nem-pénzügyi vállalkozások hitelállománya pedig 12,2%-kal emelkedett.

A hitelintézetek bruttó háztartási forinthitel állományának 5,2%-a volt 90 napon túli késedelemben 2019. év végén, a nem teljesítő ügyletek aránya pedig 6,8%-ot tett ki. Mindkettő érték jelentős csökkenést mutat a 2018. év végi 7,4%-ról illetve 9,9%-ról (az említett sorrendben). A nem pénzügyi vállalatok 2019. év végi hitelállománya esetében mindössze 2% volt 90 napon túl késedelmes, mely a 2018. év végi 2,8%-hoz képest szintén érdemi csökkenést mutat.

A hitelintézetek ügyfelei által elhelyezett betétállomány forrásokon belüli aránya 2019-ben 56%-ra változott, volumenében pedig elérte a 23.360 milliárd forintot. Ezen állomány 38,7%-át a lakosság, 38,5%-át pedig a nem-pénzügyi vállalkozások betétei tették ki.

### 2.2.1 Háztartások jelzáloghitelei

Az új lakossági jelzáloghitel-szerződések havi volumene az év első felében 60 milliárdról 90 milliárdra emelkedett, ennek a trendnek vetett véget a Babaváró hitel megjelenése. A Babaváró hitelek első hullámát követően az év utolsó hónapjaira ismét a 80-90 milliárdos sávba emelkedett vissza az új lakossági jelzáloghitel-szerződések havi volumene, így az éves új szerződési volumen 979 milliárd forintot ért el, 7%-kal meghaladva a 2018. évi 915 milliárd forintos volument. Lakáscélú hitelekből és szabad felhasználású jelzáloghitelekből is egyaránt 7%-kal nőtt az új kihelyezés 2019 folyamán.

### 2.2.2 Jelzáloghitelek állományának alakulása

A lakossági jelzáloghitelek állománya 2019. december 31-én 4.526 milliárd forintot tett ki a Magyar Nemzeti Bank által közzétett adatok szerint. Az éves állománynövekmény 164 milliárd forint (+3,8%) volt a 2018. év végi 4.363 milliárd forintos állományhoz képest. Ezen belül a háztartások lakáscélú hiteleinek állománya volt a növekedés mozgatója: a 2018. év végi 3.341 milliárd forinttal szemben 2019 decemberének végén 3.641 milliárd forintot tett ki, ami 9%-os

<sup>2</sup> A fejezet az MNB közzétett – 2019. évre vonatkozóan előzetes adatszolgáltatáson alapuló – adataira és jelentéseire támaszkodik. Az itt szereplő számok csak a bankrendszer magyarországi tevékenységét tartalmazzák, a külföldi leánybankokét nem.

növekedést jelent. A szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya azonban a 2018. év végi 1.022 milliárd forintról 136 milliárd forintos (13,3%-os) csökkenést követően 885 milliárd forintra zsugorodott. A devizahitelek aránya a lakossági jelzáloghitel állományon belül 2019 végére már a 0,2%-ot sem érte el.

### 2.2.3 Jelzáloglevelek piacának alakulása

2019 folyamán az öt magyarországi jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevelek névértéke 61 milliárd forinttal bővült, ami mindössze 5%-os növekedést jelent, és ennek következtében december 31-én a teljes állomány névértéke közel 1.280 milliárd forint volt. Az egy évvel ezelőtti jóval magasabb növekedést az MNB aktív jelenléte támogatta a jelzáloglevelek piacán (nettó értelemben több mint 300 milliárd forint értékű jelzáloglevelet vásárolt a jegybank 2018 folyamán). 2019-ben azonban az MNB ezt a programját beszüntette, a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM: a lakossági jelzáloghitelek jelzáloglevél-forrással való fedezettségének előírt mértéke) októberi 20%-ról 25%-ra való emelésére pedig a jelzálogbankok lényegében már 2018 folyamán felkészültek (a piacvezető OTP Jelzálogbank például 2019-ben egyáltalán nem bocsátott ki új jelzáloglevél-sorozatot).

## 3 BESZÁMOLÓ AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGRŐL

A TakarékJelzálogbank 2018-2019 során alapvető strukturális, komoly működési és mélyreható tulajdonos-szerkezeti változáson ment keresztül, amely értelemszerűen érdemben befolyásolta a TakarékJelzálogbank üzleti és pénzügyi működését, az eredmény alakulását és a mérlegszerkezetét.

A TakarékJelzálogbank mérlegéből kikerült az addig 51%-os tulajdonában volt TakarékJereskedelmi Bank - mely mára beolvadt a Takarékbankba -, s vele együtt a TakarékJereskedelmi Bank Zrt. hitelezési tevékenysége. Mindennek következtében a TakarékJelzálogbank konszolidált mérlegfőösszege összezsugorodott. Az eredmény számok szintén visszatükrözik a megváltozott tevékenységi kört és működési szerkezetet, melynek következtében a 2019-es eredmények szignifikánsan elmaradnak a tárgyév megelőző év teljesítményétől. A mélyreható változásokat követően a 2020-as évi adatokkal válnak jól összehasonlíthatóvá az alább kimutatott eredmények, mutatók.

### 3.1 FŐBB PÉNZÜGYI MUTATÓK (IFRS, KONSZOLIDÁLT ADATOK ALAPJÁN)

Főbb mutatók adatok millió forintban	2019.12.31	2018.12.31	változás
Mérlegfőösszeg	342 897	754 516	-54,6%
Refinanszírozott jelzáloghitelek	217 205	105 296	106,3%
Hitelállomány	57 608	372 594	-84,5%
Kibocsátott értékpapírok	265 929	214 389	24,0%
Részvényesi vagyon	65 043	55 236	17,8%
Adózás előtti eredmény	1 008	4 706	-78,6%
Megszűnő tevékenységből származó eredmény	21 517	1 964	995,6%
Tárgyévi nyereség	22 306	6 588	238,6%
Ebből: folytatódó tevékenységekből a Bank tulajdonosaira jutó eredmény	789	4 935	-84,0%
Teljes átfogó jövedelem/(veszteség)	22 338	6 276	-
Ebből: folytatódó tevékenységből a Bank tulajdonosaira jutó nyereség	821	5 105	-83,9%
EPS (Ft)	5,30	43,27	-

A TakarékJelzálogbank Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámoló Készítési Standardok (IFRS) alapján számított konszolidált mérlegfőösszege 2019. december 31-én 342,9 milliárd forint volt, mely 2018. év végéhez viszonyítva szignifikánsan alacsonyabb szintet jelent. Az eltérés annak köszönhető, hogy a Jelzálogbank az MTB Zrt. részére értékesítette a TakarékJereskedelmi Bankban meglévő 51%-os részesedését.



A Bankcsoport a tárgyévét 1,0 milliárd forint adózás előtti nyereséggel zárta (2018: 4,7 milliárd forint). A már megszűnő tevékenységből származó eredményt (2019: 21,5 milliárd forint) is tartalmazó adózott eredmény 22,3 milliárd forint volt.

A Jelzálogbank konszolidált teljes átfogó jövedelme 2019. végén 22,3 milliárd forintot ért el.

### 3.2 HITELEZÉS

A Jelzálogbank 2018 áprilisától új lakossági jelzáloghiteleket nem, már csak a szakaszos folyósítású lakossági hitelekből lehívott részleteket, illetve a vissza nem térítendő állami támogatásokat folyósítja. Hitelezési tevékenységet leányvállalata a TakaréK Kereskedelmi Bank végzett, azonban az év során ezen részesedése értékesítésre került.

A saját értékesítésű hiteleinek bruttó állománya 58,6 milliárd forint volt 2019. december 31-én. A hitelállomány összetételét tekintve 99,98%-ban lakossági hitel volt.

#### A hitelállomány összetétele 2019. december 31-én:

	2019.12.31	2018.12.31	változás
Lakáscélú jelzáloghitelek	48 368	130 261	-62,9%
Ingatlan fedezete mellett nyújtott egyéb hitelek	9 455	65 438	-85,6%
Nem ingatlan fedezet mellett nyújtott hitelek	-	13 062	-
Dolgozói hitelek	764	923	-17,2%
Amortizált bekerülési értéken értékelt vállalati hitelek	9	169 641	-100,0%
<b>Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelek, bruttó</b>	<b>58 596</b>	<b>379 325</b>	<b>-84,6%</b>
Valós értéken értékelt vállalati hitelek	-	164	-
<b>Hitelek, bruttó</b>	<b>58 596</b>	<b>379 489</b>	<b>-84,6%</b>
Fedezeti ügyletek valós érték korrekciója	-	240	-
Növekedési Hitelprogram keretében folyósított hitelek elhatárolt része	-	-	-
Forintosítással kapcsolatos kivezetés	-	-336	-
Elhatárolt kamatok	-	5 206	-
Amortizált bekerülési értékhez kapcsolódó kezdeti díjak	-	610	-
<b>Hitelek összes bruttó értéke</b>	<b>58 596</b>	<b>385 209</b>	<b>-84,8%</b>
Értékvesztés	-988	-12 615	-92,2%
<b>Hitelállomány könyv szerinti érték</b>	<b>57 608</b>	<b>372 594</b>	<b>-84,5%</b>

### 3.3 REFINANSZÍROZÁS

A refinanszírozási hitelek állománya 2019. december 31-re az egy évvel ezelőttihez képest 111,9 milliárd forinttal 217,2 milliárd forintra nőtt.

### 3.4 BETÉTYŰJTÉS ÉS SZÁMLAVEZETÉS

A 2019. év végén a Bank ügyfélbetét állománnyal nem rendelkezett, köszönhetően annak, hogy a betétgyűjtési tevékenységet végző leányvállalata a TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt. az év során értékesítésre került.

### 3.5 ÉRTÉKPAPÍR KIBOCSÁTÁS

Tőkepiaci műveletek eredményeként 2019-ben összesen 59,7 milliárd forint új forrást vont be a Jelzálogbank, kizárólag jelzáloglevél kibocsátás formájában. A fenti mennyiség összesen 15 forgalomba hozatal során került kibocsátásra tőzsdei aukció útján. A kibocsátásokra minden esetben a kibocsátó teljes forgalmazói körének bevonásával került sor. A tranzakciók során összesen 3 különböző, fix és változó kamatozású, 5 és 10 év közötti futamidejű és forintban denominált jelzáloglevél sorozatból történt forgalombahozatal. A legtöbb alkalommal, - nyolcszor - a TJ24NV01 változó kamatozású jelzáloglevél sorozat került aukcióra. A legaktívabb negyedév a harmadik volt, akkor több mint 33,5 milliárd forint jelzáloglevél került a befektetőkhez.

Az aktív kibocsátási tevékenység mellett a Jelzálogbank több visszavásárlást is szervezett 2019-ben. 2019. októberében a Jelzálogbank visszavásárolta az akkor még önálló TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt-től a 2018. márciusában kibocsátott 20 milliárd forint össznévértékű, változó kamatozású kötvényét. A kötvény visszavásárláson felül a Jelzálogbank teljes 2019-es évben három alkalommal három sorozatot érintve összesen 500 millió forint és 4,3 millió euró értékben vásárolt vissza jelzáloglevelet.

A teljes 2019-es évben 13,6 milliárd forint össznévértékű jelzáloglevél és 5,1 milliárd össznévértékű fedezetlen kötvény járt le. Az év végére már nem volt kötvény a Jelzálogbank által kibocsátott értékpapírok között.

A Jelzálogbank a törvényi előírásnak megfelelően továbbra is folyamatosan biztosítja a szigorúbb jelzáloglevél-fedezeti megfelelést. Ezzel összhangban a nettó – értékvesztéssel csökkentett – rendes fedezeti, valamint pótfedezeti tőke együttes összege minden napon meghaladta a forgalomban lévő, még nem törlesztett jelzáloglevelek névértékének összegét. Ugyanez a megfeleltetés a kamat-kamat viszonylatában is fennállt.

A Jelzálogbank a Jht. törvény és a banki fedezet-nyilvántartási szabályzat előírásainak megfelelően folyamatosan figyelemmel kísérte a fedezettség helyzetét és az arányossági követelmények teljesülését. A jelzáloglevelek fedezettségének biztosítása érdekében a hitelek folyósítását követően vizsgálta a rendes fedezetté nyilvánítás feltételeinek meglétét.

A Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevelek fedezetéül szolgáló rendes fedezetek nettó értéke 2019. december 31-én 309,3 milliárd forint volt, amely 2018. december 31-hez (269,3 milliárd forint) képest 12,9%-os növekedést jelent.

#### A fedezetül szolgáló eszközök és a jelzáloglevelek 2019. december 31-én fennálló értéke

millió forint	2018.december 31.	2019.december 31.	Változás
A forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett			
Névértéke	222 451	266 746	19,9%
Kamata	32 607	30 956	-5,0%
<b>Összesen</b>	<b>255 058</b>	<b>297 702</b>	<b>16,7%</b>
A rendes fedezet értéke			
Tőke	222 731	252 187	13,2%
Kamata	46 533	57 136	22,8%
<b>Összesen</b>	<b>269 264</b>	<b>309 323</b>	<b>14,9%</b>
A pótfedezetként bevont eszköz értéke			
Állam- és MFB kötvények tőke- és kamat	32 676*	45 552	39,4,0%
Fedezett kötvény tőke- és kamat	3 575*	-	-
<b>Összesen</b>	<b>36 251*</b>	<b>45 552</b>	<b>25,6%</b>

\* A 2018-as adatoknál még nem szerepeltettük a kamatot a pótfedezeti eszközök értékénél, ezt korrigáltuk a 2019-es Üzleti jelentésben. Ennek indoka egyrészt az volt, hogy időközben a BankMaster helyett az Inforex vette át a pótfedezeti eszközök nyilvántartását, könyvelését és ez kamatszámítás szempontjából is változtatott az értékeken, jelentősebb lett a kamattömeg; másrészt a Közzétételekben is kamattal együtt szerepelnek a pótfedezeti eszközök.

2019. december 31-én a rendes fedezetek jelenértéke 313,8 milliárd forint, a jelzáloglevelek jelenértéke 287,9 milliárd forint volt, így a rendes fedezetek jelenértéke a még nem törlesztett jelzáloglevelek jelenértékének 108,99%-át tette ki.

A nettó rendes fedezeti, valamint a pótfedezeti tőke együttes összegének és a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének aránya 110,35%, a nettó rendes fedezeti, valamint a pótfedezeti kamat együttes

összegének és a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett kamatának aránya 195,52% volt 2019. december 31-én.

## 4 LIKVIDITÁSKÉZELÉS

A TakarékJelzálogbank Nyrt. speciális jelzálogbanki jogállásából adódóan nem gyűjthet betétet, így forrásszerkezetén belül jelentős súllyal bírnak a jelzáloglevél és fedezetlen kötvény kibocsátásából, valamint bankközi hitelfelvételből eredő forráselemek. A Jelzálogbank a TakarékJelzálogbank Nyrt. jelzálogleveleire vonatkozó ratinget, tekintettel arra, hogy a hitelminősítő számára már nem áll rendelkezésre a szükséges információ a hivatkozott minősítés folyamatos vizsgálatához. A Moody's által kiadott hitelminősítés megerősítése és fenntartása érdekében 2008. április 1-jén vállalt többlet fedezettség és likviditás tartására vonatkozó korábbi kötelezettség is megszűnt, így 2019. második negyedévével új túlfedezettségi és likviditási pufferre vonatkozó belső szabályozás lépett életbe. Ennek értelmében a Jelzálogbank legalább 2%-os túlfedezettséget és 6 hónapos likviditási puffert tart fenn.

2019. március 28-tól a Jelzálogbank jelzálogleveleit az S&P Global Rating minősíti (BBB minősítés - stabil kilátással). A Jelzálogbank 2019. március 31-vel felmondta a rating szerződését a Moody's hitelminősítővel, amely 2019. május 24-én bejelentette, hogy visszavonja a TakarékJelzálogbank Nyrt. jelzálogleveleire vonatkozó ratinget, tekintettel arra, hogy a hitelminősítő számára már nem áll rendelkezésre a szükséges információ a hivatkozott minősítés folyamatos vizsgálatához. A Moody's által kiadott hitelminősítés megerősítése és fenntartása érdekében 2008. április 1-jén vállalt többlet fedezettség és likviditás tartására vonatkozó korábbi kötelezettség is megszűnt, így 2019. második negyedévével új túlfedezettségi és likviditási pufferre vonatkozó belső szabályozás lépett életbe. Ennek értelmében a Jelzálogbank legalább 2%-os túlfedezettséget és 6 hónapos likviditási puffert tart fenn.

Az új rezsím likvid eszköz igényét elsősorban a fenntartani szükséges 6 havi likviditási puffer mindenkori mérete befolyásolja, amelyet a 6 hónapon belül esedékes saját kibocsátású jelzáloglevél cash-flow-k mozgatnak.

### A Jelzálogbank forrás-szerkezetének alakulása:

A Jelzálogbank forrás-szerkezetének alakulását érdemben befolyásolta a refinanszírozott hitelállomány dinamikus bővülése, a TakarékJelzálogbank Nyrt. JMM megfelelését biztosító aktív jelenlét kibocsátóként a jelzáloglevelek elsődleges piacán, valamint a TakarékJelzálogbank Nyrt. eladásából befolyó likviditás.

A refinanszírozási hitelek állománya 2019 folyamán 43,6 milliárd forinttal 216,9 milliárd forintra nőtt, amely éves szinten 28,15%-os növekedésnek felelt meg. A fenti állománynövekedés-meghaladva a 2018-ben bekövetkezett 38,4 milliárd forintos állománybővülést a jelzáloglevéllel történő forrásbevonási igények emelkedését vonta maga után.

A jelzáloglevél állomány éves szinten közel 20%-kal (+44,3 milliárd forint) 208,5 milliárd forint névértékről 266,8 milliárd forintra ugrott. A teljes 2019-es évben összesen 59,7 milliárd forint új forrást vont be a Jelzálogbank kizárólag jelzáloglevél kibocsátás formájában, tőzsdei aukciók keretében és a teljes forgalmazói kör bevonásával. A Jelzálogbank teljes 2019-es évben három alkalommal négy sorozatot érintve összesen 500 millió forint és 4,3 millió euró értékben vásárolt vissza jelzáloglevelet, míg a vizsgált évben 2019-es évben összesen 13,6 milliárd forint össznévértékű jelzáloglevél járt le.

A forgalomban lévő saját kibocsátású fedezetlen kötvények állománya 2019. végére nullára csökkent, miután az év során esedékes lejáratokon felül a Jelzálogbank 2019. IV. negyedévben visszavásárolta a még forgalomban lévő teljes 20 milliárd forint névértékű kötvény-állományt.

A bankközi források állománya az előző év végéhez képest 2019 végére tovább csökkent (456 millió forint), amely eredményeként a Jelzálogbank forrás-állományát szinte teljes egészében már a jelzáloglevelek adták a vizsgált időszak végén.

## 5 KOCKÁZATKEZELÉSI ELVEK

### 5.1 KOCKÁZATKEZELÉSI POLITIKA

A TakarékJelzálogbank Nyrt. tagja a Szövetkezeti Hitelintézetek Integrációs Szervezetének. Az integrációs tagságból következően a Jelzálogbankra kiterjednek az Integráció kockázatkezelési szabályai, így a kockázati stratégia is.

Az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt., mint integrációs üzleti irányító szervezet Igazgatósága által jóváhagyott és az összevont felügyelet alá tartozó hitelintézetek és társaságok által kötelezően alkalmazandó Kockázati Stratégia a következő témakörökre terjed ki: kockázati kultúra, kockázatvállalási alapelvek, célok, kockázati típusok, lényeges kockázatok, kockázati étvágy és kockázatvállalási hajlandóság, kockázati szerkezet, kockázatok kezelése, kockázatkezelés felépítése, szervezete.

Az Integráció, illetve tagintézményei törekednek olyan integrált és az Integráció egészére kiterjedő kockázati kultúrát megteremteni, amely a kockázati étvágyukkal, a kockázattűrés mértékével összhangban biztosítja a felmerülő kockázatok azonosítását, mérését és kezelését. A kockázati kultúra megteremtésének elsődleges eszközeit a belső politikák, stratégiák, szabályozások és irányutatók, a kommunikáció és az alkalmazottak képzése jelentik.

A Jelzálogbanknak a Szövetkezeti Hitelintézeti Integrációjának és az MTB-nek, mint az integrációs üzleti irányító szervezet előírásainak kell megfelelnie.

A Jelzálogbank kockázatkezelésének elsődleges célja a Bank pénzügyi erejének és jó hírnevének védelme, és a hozzájárulás a tőkének olyan versenyképes üzleti tevékenységekre való felhasználásához, amellyel a részvényesi érték növekszik. A pénzügyi erő és a jó hírnév védelme azt jelenti, hogy a kockázatok kezelése korlátozza a kedvezőtlen események hatását a Bank tőkéjére és eredményére.

A Bank kockázatvállalási hajlandóságának összhangban kell lennie azokkal a pénzügyi erőforrásokkal, amelyek a lehetséges veszteségek fedezésére rendelkezésre állnak. Ennek érdekében a Bank a számszerűsíthető kockázat típusokra vonatkozóan kalkulálja a jelenlegi és a jövőbeni gazdasági tőkeszükségletet, valamint az 1. pillér alatti tőkeszükségletet.

A Bank alapvető értéknek tekinti a prudens kockázatvállalást.

A Jelzálogbank elsősorban hitel-, likviditási-, piaci- és működési kockázatoknak van kitéve.

### 5.2 HITELKOCKÁZAT

A Jelzálogbank fő tevékenysége a partnerbankok jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozása. A JMM MNB általi bevezetése üzleti lehetőséget teremtett a jelzálog hitelintézetek számára azzal, hogy a kereskedelmi bankok hosszúlejáratú lakossági jelzáloghiteleivel megegyező lejáratú refinanszírozási hiteleket nyújtsanak és ezzel segítsék a refinanszírozott hitelintézetek forint lejáratú megfeleltetését. A Jelzálogbanknak ez kivételes alkalmat biztosított új üzleti partnerek megszerzésére és a refinanszírozási tevékenység ismételt felfuttatására.

A tevékenységet kockázatkezelési oldalról újra kellett gondolni, a kockázati paramétereket meg kellett határozni, a partnerbankokra a vállalható kockázat nagyságára vonatkozó limiteket meg kellett állapítani.

A vállalati ügyfélkörre vonatkozóan a vállalati hitelezés ágazati limitrendszerre jelölte ki 2019. évre a kockázatvállalási irányokat.

Lakossági ügyfélkörben a hitelezési eljárásrendek, a jövedelemelfogadási szabályzat, a kapcsolódó segédletek jelölik ki a kockázatvállalási irányokat.

### 5.3 LIKVIDITÁSI ÉS LEJÁRATI KOCKÁZATOK

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Bank likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratú megfeleltetése révén biztosíthatja. Az eszköz-forrás menedzsment tevékenység keretében a kibocsátott értékpapírok visszavásárlásával és új kibocsátásokkal is kezeli a lejáratú kockázatot. Ugyanakkor a mindenkori

fizetőképesség fenntartása mellett a banki jövedelmezőség érdekében limitekkel szabályozott mértékű lejárat transzformációt alkalmaz. Az ügyfelek szerződés szerinti hitellejáratot megelőzően kezdeményezett előtörlesztését a Bank folyamatosan elemzi, és hatását figyelembe veszi a piaci és likviditási kockázatok kezelésénél.

A Bank likviditási terveit, finanszírozási pozícióját különböző feltételezéseken alapuló forgatókönyvek mentén készíti el, amelyek a stresszhelyzetek hatását is figyelembe veszik. A likvid eszközök állománya folyamatosan magas.

## 5.4 DEVIZAKOCKÁZAT

A Bank szakosított hitelintézeti jellege lényegesen leszűkíti azt a tevékenységi kört, amely deviza árfolyamkockázat keletkezésével járhat, ezen felül a Bank üzletpolitikai szándéka szerint is alacsony szinten kívánja tartani az eltérő devizanemből eredő kockázatot.

A Bank célja, hogy az alapvető tevékenysége során keletkező deviza árfolyamkockázatot a piaci körülmények függvényében lehetőleg azonnal fedezze. Deviza nyitott pozíció emiatt elsősorban likviditásmenedzselési okok, a hitelezésből, illetve refinanszírozásból fakadó elszámolások, illetve aktív/passzív elhatárolások miatt állhat fenn azokban a devizanemekben, amelyekben a Bank nostro számlával rendelkezik.

## 5.5 KAMATLÁB KOCKÁZAT, ÁRFOLYAMKOCKÁZAT

A kamatláb kockázat abból eredhet, hogy a kamatokban bekövetkező változás érinti a pénzügyi instrumentum értékét. A Bank akkor is ki van téve kamatkockázatnak, ha az adott időszakban lejárató vagy átárazódó eszközeinek, kötelezettségeinek és mérlegen kívüli instrumentumainak az összege nincs összhangban egymással.

A kamatláb kockázatot gap-elemzéssel, VaR értékek számításával és érzékenységvizsgálatok elvégzésével folyamatosan méri a Bank és limitekkel korlátozza. A piaci kockázatok kezelését lehetőség szerint természetes fedezéssel igyekszik végezni, emellett swap-ügyletek kötésével, jelzáloglevél visszavásárlásokkal, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek eszközökhöz illeszkedő futamidejével és kamatozásával aktívan menedzseli a Bank eszközeinek és forrásainak összhangját.

## 5.6 MŰKÖDÉSI KOCKÁZAT

A Jelzálogbank a működési kockázatok kezelését továbbra is elsősorban a belső szabályzatokkal, eljárásrendekkel, illetve a beépített kontroll-mechanismusok működtetésével végzi. A működési kockázatkezelés tekintetében a Bank vezetősége rendkívül fontos szerepet szán a visszacsatolásnak. Lényeges szempont a működési kockázatok kiküszöbölésére tett intézkedések hatékonyságának ellenőrzése. A Jelzálogbank működési kockázati eseményeiről és a működési kockázati monitoring eredményéről havi rendszerességgel történik beszámolás. A működési kockázatok felismerését a Bank belső oktatással segíti elő.

A kulcs kockázati indikátorok (továbbiakban: KRI) megfelelőségét a Bank minden évben felülvizsgálja, 2019-ben is több KRI módosult és új KRI-k kerültek bevezetésre. A mutatók adatminőségének javítása céljából a Jelzálogbank működési kockázati kontroll területe egyeztetést tartott az adatokat szolgáltató területekkel, ahol közösen határozták meg a mutatókat és a szinteket. A Jelzálogbank felülvizsgálta a modell kockázatok felmérésére összeállított modell leltárat, valamint a termék leltárat.

## 6 SZERVEZETI VÁLTOZÁSOK ÉS A LÉTSZÁM ALAKULÁSA

A Bank 2018-tól tisztán refinanszírozó jelzálogbanki funkciókkal működik: az üzleti, jelzálog alapú hitelezési funkciók a Kereskedelmi Bank részére átadásra kerültek, a korábbi bankcsoport irányítási feladatokat és csoportkiszolgáló infrastruktúrát a Jelzálogbank az MTB-nek adta át.

A munkavállalók teljes munkaidőre átszámított létszáma 14 fő volt a tárgyév végén (2018-ban konszolidált szinten: 724 fő, nem konszolidáltan: 36 fő).

## 7 PÉNZÜGYI ELEMZÉS

### 7.1 MÉRLEGSZERKEZET ALAKULÁSA (IFRS, KONSZOLIDÁLT ADATOK ALAPJÁN)

Az egyes mérlegtételeket illetve azok változását meghatározó esemény volt 2019-ben az, hogy a Jelzálogbank értékesítette a TakaréK Kereskedelmi Bankban meglévő 51%-os részesedését

<b>Mérleg adatok millió forintban</b>	<b>2019. december 31</b>	<b>2018. december 31.</b>	<b>változás</b>	<b>változás</b>
Készpénz	0	3 157	-	-3 157
Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követelések	915	2 073	-55,9%	-1 158
Bankközi kihelyezések	17 566	61 664	-71,5%	-44 098
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt értékpapírok	43 734	192 142	-77,2%	-148 408
Derivatív pénzügyi eszközök	2 851	3 962	-28,0%	-1 111
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok	999	0	-	999
Refinanszírozott jelzáloghitelek	217 205	105 296	106,3%	111 909
Amortizált bekerülési értéken és valós értéken értékelt hitelek	57 608	372 594	-84,5%	-314 986
Tárgyi eszközök	157	2 171	-92,8%	-2 014
Immateriális javak	241	388	-37,9%	-147
Halasztott adókövetelés	0	679	-	-679
Egyéb eszközök	1 621	10 390	-84,4%	-8 769
<b>Eszközök összesen</b>	<b>342 897</b>	<b>754 516</b>	<b>-54,6%</b>	<b>-411 619</b>

<b>Kötelezettségek</b>				
Bankközi felvételek	3 119	156 659	-98,0%	-153 540
Ügyfelek betétei	0	304 333	-	-304 333
Derivatív pénzügyi kötelezettségek	423	2 371	-82,2%	-1 948
Kibocsátott értékpapírok	265 929	214 389	24,0%	51 540
Eredménnyel szemben valóban értékelt pénzügyi kötelezettségek, kivéve a derivatív ügyleteket	6 552	6 693	-2,1%	-141
Kötelezettségek lízingből	70	0	-	70
Halasztott adó kötelezettség	93	0	-	93
Céltartalékok	509	3 988	-87,2%	-3 479
Egyéb kötelezettségek	1 159	10 847	-89,3%	-9 688
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>277 854</b>	<b>699 280</b>	<b>-60,3%</b>	<b>-421 426</b>

<b>Részvényesi vagyon</b>				
Jegyzett tőke	10 849	10 849	0,0%	0
Visszavásárolt saját részvény	-207	-207	0,0%	0
Felhalmozott nyereség	24 556	2 479	-	22 077
Egyéb tartalék	29 845	29 598	0,8%	247
Kisebbségi részesedés	0	12 517	-	-12 517
<b>Részvényesi vagyon összesen</b>	<b>65 043</b>	<b>55 236</b>	<b>17,8%</b>	<b>9 807</b>

<b>Kötelezettségek és részvényesi vagyon összesen</b>	<b>342 897</b>	<b>754 516</b>	<b>-54,6%</b>	<b>-411 619</b>
---	----------------	----------------	---------------	-----------------

A Bank 2019. december 31-i konszolidált, IFRS szerinti mérlegfőösszege 342,9 milliárd forint volt. Eszközoldalon a refinanszírozott jelzáloghitelek képviselik a legnagyobb részarányt. A Jelzálogbank refinanszírozási aktivitásának erősödése eredményeként ennek állománya jelentősen megugrott, így a tárgyidőszak végére elérte a 217,2 milliárd forintot. Forrásoldalon a kötelezettségek között a kibocsátott értékpapírok a meghatározóak, értékük 266,0 milliárd forintot tett ki 2019. végén.

A részvényesi vagyron egy év alatt mintegy 9,8 milliárd forinttal, 17,8%-kal növekedett, amelynek egy része a tárgyévi nyereségből adódik.

### **MNB-vel szembeni és egyéb bankközi kihelyezések**

Az MNB-vel szembeni és egyéb bankközi kihelyezések állománya a 2018. december végi 63,7 milliárd forintról 2019. december 31-re 18,5 milliárd forintra csökkent.

### **Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt értékpapírok**

A Bank értékesíthető értékpapír állományának értéke a 2018. december 31-i 192,1 milliárd forintról 43,7 milliárd forintra csökkent egy év alatt. Az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt értékpapírok állományából 30,9 milliárd forint az állampapír.

### **Refinanszírozott jelzáloghitelek**

A Bank több nagy magyar kereskedelmi bankkal kötött szerződéseket a jelzálogkölcönök refinanszírozására; 2019 végére a refinanszírozott bankpartnerek száma 11-re nőtt. Ennek eredményeként a Jelzálogbank refinanszírozott hitelállománya az év során jelentősen bővült, így az időszak végére 217 milliárd forintot tett ki.

### **Hitelek**

A Jelzálogbank 2018 áprilisától új lakossági jelzáloghiteleket nem, már csak a szakaszos folyósítású lakossági hitelekből lehívott részleteket, illetve a vissza nem térítendő állami támogatásokat folyósítja. Hitelezési tevékenységet leányvállalata a TakaréK Kereskedelmi Bank végzett, azonban az év során ezen részesedése értékesítésre került.

A saját értékesítésű hiteleinek bruttó állománya 58,6 milliárd forint volt 2019. december 31-én. A hitelállomány összetételét tekintve 99,98%-ban lakossági hitel volt.

### **Portfólió minőség**

A Banknak 312,53 milliárd forint minősített eszköze, 0,54 milliárd forint függő kötelezettsége (összesen 313,07 milliárd forint) volt a december 31-i mérési időpontban.

Ügyfelekkel szembeni követelés 58,6 milliárd forint (a swap nélküli portfólió 18,71%-a) volt, továbbá a megkötött szerződések alapján a mérési időpontban 0,54 milliárd forint hitelfolyósítási kötelezettség (0,17%) állt fenn. Ezen kinnlevőségekből Stage 3 minősítési kategória besorolást kapott 779 db kölcsönszerződéshez kapcsolódó 2,784 milliárd forint követelés és 0,004 milliárd forint kötelezettségvállalás, összesen 0,56 milliárd forint értékvesztéssel, illetve céltartalékkal. Stage 1 és Stage 2 minősítési kategóriába került 55,80 milliárd forint követelés és 0,54 milliárd forint kötelezettségvállalás, melyhez összesen 0,42 milliárd forint értékvesztés és céltartalék kapcsolódik.

A hitelportfólióban a problémamentes (Stage 1 valamint a Stage 2) arány 95,28%, a problémások (Stage 3) aránya pedig 4,72% volt a december 31-i mérési időpontban.

Az átlagos értékvesztés szintnél a (swap nélküli) összpórtfólió (0,32 %) és hitelportfólió (1,66 %) vonatkozásában is csökkenés tapasztalható az előző mérési időpont óta

### **Bankközi források**

A 2019. december végére a bankközi források a csupán mérlegfőösszeg 1%-át tették ki, állományuk 3,1 milliárd forint volt a tárgyidőszak végén.

**Kibocsátott jelzáloglevelek és kötvények**

A Bank által kibocsátott – amortizált bekerülési értéken és valós értéken nyilvántartott –jelzáloglevelek és kötvények állománya 2019. december 31-én 265,9 milliárd forintos volt, mely 2018. december végi értékhez (214,4 milliárd forint) képest 24,0%-kal növekedett.

**Betétek**

A 2019. december végén a Bank nem rendelkezett ügyfélbetét állománnyal.

**Részvényesi vagyon**

A Társaság alaptőkéjének összetétele és nagysága 2019. december 31. napján:

Részvénytípus	Névérték (Ft/darab)	Kibocsátott (darab)	Össznévérték (Ft)
"A" sorozat (törzsrészvény)	100	66 000 010	6 600 001 000
"B" sorozat (elsőbbbségi részvény)	100	14 163 430	1 416 343 000
"C" sorozat (törzsrészvény)	1 000	2 832 686	2 832 686 000
Alaptőke nagysága		82 996 126	10 849 030 000



## 7.2 EREDMÉNYSZERKEZET (IFRS, KONSZOLIDÁLT ADATOK ALAPJÁN)

Az egyes eredménytégeket illetve azok változását meghatározó esemény volt 2019-ben az, hogy a Jelzálogbank értékesítette a TakaréK Kereskedelmi Bankban meglévő 51%-os részesedését.

Eredménykimutatás millió Ft	2019. december 31.	2018. december 31.	változás	változás
Kamatbevétel	8 899	9 693	-8,2%	-794
Kamatráfordítás	-7 613	-7 900	-3,6%	287
<b>NETTÓ KAMATJÖVEDELEM</b>	<b>1 286</b>	<b>1 793</b>	<b>-28,3%</b>	<b>-507</b>
Díj- és jutalékbevétel	1 813	383	373,4%	1 430
Díj- és jutalékráfordítás	-389	-502	-22,5%	113
<b>NETTÓ DÍJ- ÉS JUTALÉK EREDMÉNY</b>	<b>1 424</b>	<b>-119</b>	<b>-</b>	<b>1 543</b>
Deviza műveletek eredménye	71	5	-	66
Eredménnyel szemben valósan értékelt instrumentumok valós érték változása	58	2 045	-97,2%	-1 987
Értékpapírból származó nyereség	733	1 566	-53,2%	-833
<b>NETTÓ ÜZLETI (TRADING) EREDMÉNY</b>	<b>862</b>	<b>3 616</b>	<b>-76,2%</b>	<b>-2 754</b>
Nettó egyéb működési bevételek	841	1 821	-53,8%	-980
Nettó egyéb működési ráfordítás	-902	-692	30,3%	-210
<b>MŰKÖDÉSI NYERESÉG</b>	<b>3 511</b>	<b>6 419</b>	<b>-45,3%</b>	<b>-2 908</b>
Hitelezési veszteségek	155	1 736	-91,1%	-1 581
Működési költségek	-2 658	-3 449	-22,9%	791
<b>Adózás előtti nyereség</b>	<b>1 008</b>	<b>4 706</b>	<b>-78,6%</b>	<b>-3 698</b>
Nyereségadó	-219	-82	167,1%	-137
Megszűnő tevékenység eredménye	21 517	1 964	-	19 553
<b>Éves eredmény</b>	<b>22 306</b>	<b>6 588</b>	<b>238,6%</b>	<b>15 718</b>
<b>Átfogó eredménykimutatás</b> millió Ft	<b>2019. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>	<b>változás</b>	<b>változás</b>
<b>Éves eredmény</b>	<b>22 306</b>	<b>6 588</b>	<b>238,6%</b>	<b>15 718</b>
Egyéb átfogó eredmény				
Az eredménybe utólagosan átsorolandó tételek:				
Cash-flow hedge tartalék	-31	25	-	-56
Értékesíthető pénzügyi eszközök valós érték változása	66	-368	-	434
Árfolyam tartalék	0	0	-	0
Egyéb átfogó eredmény halasztott adó hatása	-3	31	-	-34
Időszak egyéb átfogó jövedelme halasztott adóval együtt	32	-312	-	344
<b>Teljes átfogó eredmény</b>	<b>22 338</b>	<b>6 276</b>	<b>255,9%</b>	<b>16 062</b>

### 7.2.1 Nettó kamatbevétel

A nettó kamatbevétel 2019. végén 1,3 milliárd forint volt, mely a 8,9 milliárd forintos kamatbevétel és a 7,6 milliárd forintos kamatráfordítás egyenlegéből adódott.

A kamatbevételeken belül a hitelekhez köthető bevételek, míg a kamatráfordítások esetében az értékpapírokhoz köthető ráfordítások jelentették a legnagyobb részarányt.

### 7.2.2 Nettó jutalék- és díjbevétel

A díj- és jutalékbevételek, illetve ráfordítások egyenlegeként a Bank 2019. évben 1.424 millió forintos eredményt ért el. (2018: -119 millió forint)

### 7.2.3 Nettó üzleti (trading) eredmény

A pénzügyi műveletek eredménye 2019. évben 862 millió forintos nyereség volt (2018: 3.616 millió forint). A változás döntően az eredménnyel szemben valósan értékelt instrumentumok valós értékének változásához köthető.

### 7.2.4 Egyéb eredmény

Az egyéb működési bevételek és ráfordítások egyenlege 61 millió forint nettó ráfordítás volt a teljes évben, amely 841 millió forintos bevétel, valamint 902 millió forintos ráfordítás egyenlegeként alakult ki.

### 7.2.5 Működési költségek

A működési költségek 2019 év végén 2,7 milliárd forintot tettek ki, ez 791 millió forinttal alacsonyabb értéket jelent 2018-hoz képest. Az összes költségen belül a legnagyobb részarányt a fenntartási költségek képviselték (2019: 836 millió forint). A bérköltségek a tárgyidőszak végén 318 millió forintot tettek ki.

### 7.2.6 Értékvesztés képzés és hitelezési veszteség

A kockázati költségek összege 2019. teljes évben 155 millió forint volt. Az elszámolt értékvesztés összege az előző év végéhez képest 1,6 milliárd forinttal csökkent.

## 7.3 TŐKEHELYZET

A Szövetkezeti Hitelintézeti Integráció tagjainak – az egyetemleges felelősség intézményrendszerére tekintettel – konszolidált alapon kell vizsgálniuk a prudenciális követelményeknek való megfelelést, az egyedi megfelelés alól a vonatkozó jogszabályok és az MNB tárgyban határozata mentességet biztosítanak.

A prudenciális előírások tőkemegfelelési mutatóra vonatkozó követelményét Takarékszövetkezeti Csoport szinten kell értelmezni. A Csoport szintű tőkemegfelelési mutató 2019. december 31-én teljesült.

## 8 KÖRNYEZETVÉDELEM

Bár a Jelzálogbank Nyrt. környezetvédelemmel kapcsolatos üzleti és non-profit tevékenységet nem végez, törekszik a környezettudatos munkahely biztosítására, fenntartja és ápolja a közvetlen környezete természetes és dísznövényzetét. Törekszik az energiatakarékos megoldások átvételére az üzemmenete folyamán. Belső képzési során hangsúlyozza az energia- és környezettudatos vállalati és alkalmazotti magatartás fontosságát.

## 9 KÖNYVVIZSGÁLÓ TÁRSASÁG ÁLTAL NYÚJTOTT EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK

A könyvvizsgáló társaság 2019-ben az egyéb szolgáltatások, az MNB különjelentés elkészítésének díjára 5,5 millió forintot számított fel a Jelzálogbank részére.

## 10 A MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁN TÖRTÉNT FONTOSABB ESEMÉNYEK

A Takarékszövetkezeti Jelzálogbank Nyrt. 2019. évi tőkepiaci tevékenysége alapján elnyerte a Budapesti Értéktőzsdének a BÉT tőzsdei Legek 2019. év jelzáloglevél kibocsátója díját. A döntés háttérében az áll, hogy a 2019. év folyamán a Jelzálogbank közel 60 milliárd névértékű jelzáloglevelet bocsátott ki, és vezetett be az értéktőzsdére. Az év folyamán összesen 15 nyilvános aukciót bonyolított le a BÉT aukciós modulján, amelyen a Bank teljes forgalmazói köre (MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt., a z MKB Nyrt., a Concorde Értékpapír Zrt. és az Erste Értékpapír Zrt.) részvételével. A Jelzálogbank, amely immár tisztán jelzálogbanki tevékenységet (refinanszírozást és jelzáloglevél

kibocsátást) folytat, továbbra is arra törekszik, hogy rendszeres aukciók keretében hozzon nyilvánosan forgalomba jelzáloglevél sorozatokat, s versenyképes eszközöket kínáljon a befektetőknek, s megfelelő hosszúlejáratú forrásokat biztosítson a partnerbankok jelzáloghiteleinek refinanszírozásához.

Az S&P Global Ratings (Madrid) hitelminősítő 2020. február 28-án közzétette, hogy a TakarékJelzálogbank Nyrt. jelzáloglevél kibocsátási programja és az általa forintban és külföldi devizában kibocsátott jelzáloglevél sorozatok „BBB” hitelminősítését megerősítette, a kapcsolódó stabil kilátást pedig pozitívrá javította. A döntés háttérében az áll, hogy az ügynökség 2020. február 14-én Magyarország hosszú lejáratú szuverén adósminősítéséhez kapcsolódó kilátást stabilról pozitívrá javította.

A Budapesti Értéktőzsde (BÉT) 2020. március 12-én közzétette az új BUX és BUMIX indexkosarak 2020. március 23-tól érvényes összetételét. A BÉT vezérigazgatósága 117/2020. számú határozatával úgy döntött, hogy a Társaság részvényei az Index Kézikönyv 3.3.6.1. a) pontja alapján kikerülnek a BUX és a BUMIX indexből.

A TakarékJelzálogbank Nyrt. Vezető Testülete 2020. március 11-én jóváhagyta a Pandémiás Tervet és az Üzletmenetfolyamatossági Szabályzat módosítását, illetve megalakult a Pandémiás Operatív Törzs (POT). Ettől kezdve ez a szervezeti egység koordinálja a TakarékJelzálogbank Nyrt. koronavírus miatti válsághelyzettel kapcsolatos feladatait, szoros együttműködésben a Vezető Testülettel és az egyéb érintett szervezeti egységekkel. A POT folyamatosan utasításokat és javaslatokat fogalmaz meg minden munkavállaló számára, erről az üléseknek megfelelő gyakorisággal küld tájékoztatást.

A felsővezetés rendszeresen monitorozza a válság saját tőkére és eredményre gyakorolt hatását, és dönt a szükséges lépések megtételéről, melyekről a Magyar Nemzeti Bankot is tájékoztatja.

Várhatóan ki fog hatni a koronavírus helyzet a makrogazdasági körülményekre (GDP növekedés, munkanélküliség, infláció, ingatlanárak, stb.), amelyek figyelembe lettek véve az IFRS9 modellek készítésekor, ezeken keresztül az értékvesztés szint várhatóan növekedni fog 2020-ban és 2021-ben.

Amennyiben a jelenlegi gazdasági folyamatok tartós jelleggel fennmaradnak, a Bank a saját döntések alapján az ügyfelek fizetési késedelmei esetén fizetési könnyítések kerülhetnek alkalmazásra, amelyek kihathatnak a hitelek besorolására (stage), amelyen keresztül az értékvesztés szint növekedése várható.

A pénzügyi piacokon nem kizárt, hogy likviditáshiány lép fel, ezért a meglévő derivatív ügyletek, illetve a lejáratú jelzáloglevél állomány megújítása esetében lehetséges, hogy azok megújítása csak kedvezőtlenebb feltételekkel lesz lehetséges a 2019-esnél a válság és arra adott jegybanki válaszok függvényében.