



**Takarék Jelzálogbank  
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

**2019. évi üzleti jelentése**

Budapest, 2020. március 31

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Nagy Gyula László".

**dr. Nagy Gyula László**  
vezérigazgató



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Mészáros Attila".

**Mészáros Attila**  
vezérigazgató-helyettes

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1</b>	<b>A TAKARÉK JELZÁLOGBANK NYRT. BEMUTATÁSA .....</b>	<b>3</b>
1.1	A TAKARÉK JELZÁLOGBANK NYRT. TÖRTÉNETE ÉS TEVÉKENYSÉGE .....	3
<b>2</b>	<b>MAKROGAZDASÁGI ÉS PIACI KÖRNYEZET 2019-BEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	A MAGYAR GAZDASÁG 2019-BEN .....	6
2.2	A HITELINTÉZETI SZEKTOR 2019-BEN .....	7
<b>3</b>	<b>A TAKARÉK JELZÁLOGBANK ÜZLETI ÉS PÉNZÜGYI EREDMÉNYEI .....</b>	<b>8</b>
3.1	FŐBB PÉNZÜGYI MUTATÓK (IFRS, NEM KONSZOLIDÁLT ADATOK ALAPJÁN) .....	8
3.2	LAKOSSÁGI ÉS VÁLLALATI HITELEZÉS .....	8
3.3	REFINANSZÍROZÁS .....	9
3.4	PORTFOLIÓMINŐSÉG, ÉRTÉKVESZTÉS KÉPZÉS .....	9
3.5	JELZÁLOGLEVÉL- ÉS KÖTVÉNYKIBOCSÁTÁS .....	9
3.6	MÉRLEGSZERKEZET ALAKULÁSA (IFRS, NEM KONSZOLIDÁLT ADATOK ALAPJÁN) .....	10
3.7	EREDMÉNY ALAKULÁSA (IFRS, NEM KONSZOLIDÁLT ADATOK ALAPJÁN) .....	13
<b>4</b>	<b>LIKVIDITÁSKÉZELÉS.....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>KOCKÁZATKEZELÉS.....</b>	<b>16</b>
5.1	KOCKÁZATKEZELÉSI POLITIKA.....	16
5.2	HITELKOCKÁZAT .....	16
5.3	LIKVIDITÁSI ÉS LEJÁRATI KOCKÁZATOK .....	17
5.4	DEVIZAKOCKÁZAT .....	17
5.5	KAMATLÁB KOCKÁZAT, ÁRFOLYAMKOCKÁZAT .....	17
5.6	MŰKÖDÉSI KOCKÁZAT .....	17
<b>6</b>	<b>SZERVEZETI VÁLTOZÁSOK, LÉTSZÁM .....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>KÖRNYEZETVÉDELEM .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>KÖNYVVIZSGÁLÓ TÁRSASÁG ÁLTAL NYÚJTOTT EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>A MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁN TÖRTÉNT FONTOSABB ESEMÉNYEK .....</b>	<b>19</b>

## 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 részvénytőkével.

A Bank alapítását követően jelzálogbanki szolgáltatásokat nyújtott a Magyarország területén elhelyezkedő központjában és regionális képviselői 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 tőzsrésztvények jegyzésére 2003. november 24-én került sor a Budapesti Értéktőzsdén.

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

Tulajdonos	2019. december 31.		2018. december 31.	
	Tulajdoni arány	Tulajdoni arány	Tulajdoni arány	Részvény db
	%		%	
<b>BÉT-re bevezetett „A” sorozatú részvények</b>				
Belföldi intézményi befektetők	52,60	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	0,00	0	0,00	0
Visszavásárolt részvények	0,23	253 601	0,23	253 601
Államháztartás részét képező tulajdonos	4,46	4 832 225	4,46	4 832 225
Egyéb	0,00	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>100,00</b>	<b>82 996 126</b>	<b>100,00</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 Finanz 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 őszén kezdődött beilleszkedése a Szövetségi Hitelintézetek Integrációjába. Ennek keretében 2017-ben elkezdődött a szervezetek integrációs stratégiájába illeszkedő átalakítása.

Egyik első lépésként a Jelzálogbank került tiszta 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 hitelfortfóliójában azok lejáratáig megtartja a korábban megkötött lakossági hiteleket, de aktív funkciói már tisztán 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.

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 letisztult jelzálogbanki tevékenységet végez.

A Bank még 2017. végén értékesítette a közvetlen és közvetett befektetési jelentős részét, a közvetlen részesedései között egyedül a TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt. 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.

### 1.1.1 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 tőzsrészesvények értékesítésére vonatkozóan. A részvénycsomag eladását megelőzően a Kereskedelmi Bank közgyűlése közel 20 milliárd forint összegű tőkeemelésről 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 bankjaként a nagyobb városokban és Budapesten a nagybankokkal versenyző, magas presztízsű intézményként reprezentálta a TakaréK Csoportot, a kisebb településeken a fióki jelenlétét 2017-ben megszüntette.

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

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

## 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 szigorú monetáris politikája. 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 (ámbr 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 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.

<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.

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 előbbieket 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-ban 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 24.360 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 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.

<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.

### 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 A TAKARÉK JELZÁLOGBANK ÜZLETI ÉS PÉNZÜGYI EREDMÉNYEI

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 mérleg szerkezetét.

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, NEM KONSZOLIDÁLT ADATOK ALAPJÁN)

A Jelzálogbank mérlegfőösszege 2,7%-kal, azaz 9,1 milliárd forinttal nőtt egy év alatt és 2019. év végén a mérlegfőösszeg 342,9 milliárd forintot tett ki. Az adózás előtti eredmény - elmaradva a tavalyi teljesítménytől -, 2.446 millió forint volt, míg a Bank tárgyévi nyeresége 2.140 millió forintot ért el. 2019-ben a teljes tárgyévi átfogó jövedelem 2.858 millió forintot tett ki, ez szignifikánsan alacsonyabb szintet jelent az előző évhez képest (4.574 millió forint).

Főbb mutatók adatok millió forintban	2019. december 31.	2018. december 31.	változás
Mérlegfőösszeg	342,897	333,787	2.7%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	294,526	256,012	15.0%
ebből bruttó hitelek	275,801	246,407	11.9%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	269,895	262,393	2.9%
ebből kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	265,929	247,797	7.3%
Saját tőke	65,043	62,185	4.6%
Adózás előtti eredmény	2,446	4,921	-50.3%
Tárgyévi nyereség	2,140	4,680	-54.3%
Teljes tárgyévi átfogó jövedelem	2,858	4,574	-37.5%
ROAA (átlagos eszközarányos megtérülés), %	0.6%	1.5%	-0.8%-pt
ROAE (átlagos saját tőke arányos megtérülés), %	3.4%	7.8%	-4.4%-pt

### 3.2 LAKOSSÁGI ÉS VÁLLALATI HITELEZÉS

A Jelzálogbank 2018. második negyedévével nem végez új ügyfélhitelezést – ez a tevékenység a Takarékbankban folytatódik, a Bank a portfóliójában lévő állomány annak kifutásáig ugyanakkor a bank mérlegében marad. A Jelzálogbank ettől az időponttól csak a refinanszírozási üzletágban aktív, ennek megfelelően ügyfélhitelek állománya a természetes amortizáció és a sikeres követelésértékesítés hatására folyamatosan csökken.

Az ügyfélhitelek bruttó állománya 2019 év végére 23%-kal csökkent, míg 2018 végén 77,1 milliárd forint volt, 2019-ben 58,8 milliárd forintot tett ki. Az év végi állomány közel 100%-ban lakossági hitel, az állomány 11,2 milliárd forinttal



csökkent egy év alatt. A vállalati hitelek állománya 7,1 milliárd forintról 9 millió forintra mérséklődött. A lakossági hitelek túlnyomó része jelzáloghitel, ami ebben a termékcsoportban 1,1%-os piacrészt jelent (egy évvel korábban 1,4%-os volt a részesedés).

### 3.3 REFINANSZÍROZÁS

A Jelzálogbank 2018 második negyedévétől kizárólag klasszikus jelzálogbanki funkciókat lát el, azaz jelzálogleveleket bocsát ki, az így bevont források segítségével pedig refinanszírozást nyújt a Takaréknak és külső partnerek jelzálog-portfolióihoz. A Takaréknak Jelzálogbank a Takaréknak Csoporton belül speciális banki szereplő: a Csoporton belül megfelelő finanszírozási forrásokat képes bevonni jelzáloglevél és jelzálog kötvény formájában akár a belföldi, akár a külföldi pénzügyi piacokról. Utóbbi által, szükség esetén biztosítható a vállalati hitelezéshez is devizaforrás.

Stratégiájában a Takaréknak Jelzálogbank a külső partnerekkel történő együttműködésre helyezi a hangsúlyt, így igyekszik a refinanszírozásban érdekelt, saját jelzáloghitel-intézménnyel nem rendelkező hitelintézetek számára vonzó piaci alternatívát nyújtani.

A refinanszírozási hitelek állománya 2019. december 31-re az egy évvel azelőttihez képest 28,2%-kal, azaz 47,7 milliárd forinttal 217,0 milliárd forintra nőtt.

### 3.4 PORTFOLIÓMINŐSÉG, ÉRTÉKVESZTÉS KÉPZÉS

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 58,8 milliárd forint 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 0,57 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 milliárdforint 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) összportfólió (0,32 %) és hitelportfólió (1,66 %) vonatkozásában is csökkenés tapasztalható az előző mérési időpont óta

### 3.5 JELZÁLOGLEVÉL- ÉS KÖTVÉNYKIBOCSÁTÁS

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 Takaréknak 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 korigáltuk 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 Közvetételekben 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.

### 3.6 MÉRLEGSZERKEZET ALAKULÁSA (IFRS, NEM KONSZOLIDÁLT ADATOK ALAPJÁN)

A Bank Nemzetközi Pénzügyi Beszámoló Készítési Standardok (IFRS) alapján számított nem konszolidált mérlegfőösszege 2018. december 31-én 342,9 milliárd forint volt, ez a 2018. évinél 2,7%-kal magasabb értéket jelent. Az eszköz oldal egy év alatti növekedését elsősorban az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök, ezen belül a hitelek állományának növekedése okozta. A hitelállomány az előző évhez képest 31,5 milliárd forinttal nőtt, így az időszak végén 275,8 milliárd forintot ért el. A forrásoldalon az éves változásban a kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (18,1 milliárd forinttal növelte a forrásokat), valamint a saját tőke 2,9 milliárd forintos növekedése volt meghatározó.

adatok millió forintban	2019. december 31.	2018. december 31.	változás	változás
<b>Eszközök</b>				
Készpénz, számlakövetelések központi bankokkal szemben és egyéb látraszóló betétek	1 070	1 314	-18,6%	-244
Kereskedési céllal tartott pénzügyi eszközök	175	2 876	-93,9%	-2 701
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	43 734	39 305	11,3%	4 429
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	294 526	256 012	15,0%	38 514
Származtatott ügyletek - Fedezeti elszámolások	2 676	0	-	2 676
Leányvállalatokba, közös vállalkozásokba valamint társult vállalkozásokba történt befektetések	0	31 978	-	-31 978
Tárgyi eszközök	157	249	-36,9%	-92
Immateriális javak	241	383	-37,1%	-142
Adókövetelések	0	218	-	-218
Egyéb eszközök	318	1 452	-78,1%	-1 134
<b>Eszközök összesen</b>	<b>342 897</b>	<b>333 787</b>	<b>2,7%</b>	<b>9 110</b>

<b>Kötelezettségek</b>				
Kereskedési céllal tartott pénzügyi kötelezettségek	136	831	-83,6%	-695
Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi kötelezettségek	6 552	7 437	-11,9%	-885
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	269 895	262 393	2,9%	7 502
Származtatott ügyletek - Fedezeti elszámolások	288	0	-	288
Céltartalékok	509	572	-11,0%	-63
Adókötelezettség	93	14	-	79
Egyéb kötelezettségek	381	355	7,3%	26
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>277 854</b>	<b>271 602</b>	<b>2,3%</b>	<b>6 252</b>

<b>Saját tőke</b>				
Jegyzett tőke	10 849	10 849	0,0%	0
Névértéken felüli befizetés (árszió)	27 926	27 926	0,0%	0
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	992	274	-	718
Eredménytartalék	22 416	17 951	24,9%	4 465
Egyéb tartalék	927	712	30,2%	215
Saját részvények (-)	-207	-207	0,0%	0
Az üzleti év nyeresége vagy (-) vesztesége	2 140	4 680	-54,3%	-2 540
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>65 043</b>	<b>62 185</b>	<b>4,6%</b>	<b>2 858</b>
<b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>	<b>342 897</b>	<b>333 787</b>	<b>2,7%</b>	<b>9 110</b>

### 3.6.1 Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

A Bank egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközeinek értéke 2019. év végén 43,7 milliárd forintot tett ki, ez 11,3%-kal volt magasabb az előző évhez képest. Az állományon belül a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok a szignifikánsak, míg a tulajdoni részesedést megtestesítő instrumentumok aránya 1% alatti.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok állományának változásában az államkötvények és a hitelintézeti kötvények növekedése volt meghatározó, előbbi esetében +11,4 milliárd forintos, míg utóbbi értékpapírnál +10,0 milliárd forintos változás történt az előző év végéhez képest.

### 3.6.2 Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök értéke 2019. év során 15,0%-kal változott, így az időszak végére elérte a 294,5 milliárd forintot.

Ezen belül a hitelek bruttó állománya 12,9%-kal bővült az év során, így 2019. végére elérte a 275,8 milliárd forintot. A jegybanki és bankközi betétek állománya az előző évi 12,5 milliárd forintról, 17,4 milliárd forintra nőtt 2019. végére, ez 39,3%-os növekedést jelent.

### 3.6.3 Leányvállalatokba, közös vállalkozásokba valamint társult vállalkozásokba történt befektetések

A Jelzálogbank 2019 év elején egy megmaradt leányvállalattal, a TakaréK Kereskedelmi Bankkal rendelkezett, az ebben való részesedésének nettó értéke 2018. december 31-én 31,9 milliárd forint volt. 2019 novemberében a TakaréK Kereskedelmi Bank beolvadt a TakaréK Csoport banküzleti tevékenységét – a jelzálogbanki funkciót ide nem értve – egyesítő, 2019 áprilisában létrejött új, nagybankként működő pénzügyintézetbe. A tranzakció eredményeként a Jelzálogbank leányvállalatokba, közös vállalkozásokba valamint társult vállalkozásokba történt befektetéseinek értéke 2019. végére 0 forintra változott.

### 3.6.4 Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek

A Jelzálogbank forrásainak 78,7%-át jelentik az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek. Értékük a tárgyévvel megelőző év végéhez képest 2,9%-kal magasabban alakult, így 2019-re 269,9 milliárd forintot ért el. Ezen kötelezettségen belül a kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, azaz a Bank által kibocsátott, a jelzáloghitelek hosszú távú finanszírozását biztosító jelzáloglevél állomány képviseli a legnagyobb részarányt. A kibocsátott jelzáloglevelek értéke 2019. év végén 265,9 milliárd forint volt, ez 7,3%-kal magasabb értéket jelent 2018-hoz képest.

### 3.6.5 Saját tőke, tőkehelyzet

A Bank saját tőkéjének 2019. december 31-i értéke 65,0 milliárd forint volt, amely az egy évvel ezelőtti szinthez képest 2,9 milliárd forintra emelkedett.

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

### 3.6.6 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli függő kötelezettségek értéke a tárgyidőszak végén 18,2 milliárd forintot tett ki, ez 11,7%-kal volt magasabb 2018-hoz képest. A mérlegen kívüli függő kötelezettségek közül az ügyfelek, valamint a refinanszírozási partnerek által még fel nem használt, le nem hívott hitelkeretek és ígérvények állománya a meghatározó, ennek értéke év végén 18,1 milliárd forint volt (2018: 15,7 milliárd forint).

### 3.7 EREDMÉNY ALAKULÁSA (IFRS, NEM KONSZOLIDÁLT ADATOK ALAPJÁN)

Eredménykimutatás adatok millió forintban	2019	2018	változás	változás
Kamatbevétel	10 261	11 087	-7,5%	-826
Kamatráfordítás	-7 698	-8 385	-8,2%	687
<b>Nettó kamatjövedelem</b>	<b>2 563</b>	<b>2 702</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-139</b>
Díj- és jutalékbevétel	591	610	-3,1%	-19
Díj- és jutalék ráfordítás	-436	-1 449	-69,9%	1 013
<b>Díjak és jutalékok eredménye</b>	<b>155</b>	<b>-839</b>	<b>-</b>	<b>994</b>
Osztalék bevétel	0	234	-	-234
Deviza műveletek eredménye	-10	4	-	-14
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriába nem tartozó pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nyereség	423	3 002	-85,9%	-2 579
Kereskedési céllal tartott pénzügyi eszközökből és kötelezettségekből származó nyereség	2 319	1 526	52,0%	793
Fedezeti elszámolásokból eredő (-) veszteségek	-913	0	-	-913
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt-nek megjelölt pénzügyi eszközök és kötelezettségek nyeresége	147	156	-5,8%	-9
<b>Nettó üzleti eredmény</b>	<b>1 966</b>	<b>4 922</b>	<b>-60,1%</b>	<b>-2 956</b>
Nem pénzügyi eszközök kivezetéséből származó nyereség vagy (-) veszteség, nettó	41	22	86,4%	19
Nettó egyéb működési bevétel	787	1 078	-27,0%	-291
Nettó egyéb működési ráfordítás	-8	-12	-33,3%	4
<b>Nettó működési nyereség</b>	<b>5 504</b>	<b>7 873</b>	<b>-30,1%</b>	<b>-2 369</b>
Céltartalékképzés vagy (-) céltartalékok feloldása	14	633	-97,8%	-619
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriába nem tartozó pénzügyi eszközök értékvesztése vagy (-) értékvesztésének visszairása	380	412	-7,8%	-32
Nem pénzügyi eszközök értékvesztése vagy (-) értékvesztésének visszairása	-121	-3	-	-118
Működési költségek	-3 337	-3 994	-16,4%	657
Módosítás miatti nyereség/ (-) veszteség, nettó	6	0	-	6
<b>Adózás előtti nyereség/(veszteség)</b>	<b>2 446</b>	<b>4 921</b>	<b>-50,3%</b>	<b>-2 475</b>
Jövedelemadó	-306	-241	27,0%	-65
<b>Tárgyévi nyereség/(veszteség)</b>	<b>2 140</b>	<b>4 680</b>	<b>-54,3%</b>	<b>-2 540</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelemkimutatás adatok millió forintban</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>változás</b>	<b>változás</b>
<b>Az üzleti év nyeresége vagy (-) vesztesége</b>	<b>2 140</b>	<b>4 680</b>	<b>-54,3%</b>	<b>-2 540</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>718</b>	<b>-106</b>	<b>-</b>	<b>824</b>
<b>Eredménybe nem átsorolható tételek</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>9</b>
Nem átsorolandó tételekhez kapcsolódó nyereségadó	9	0	-	9
<b>Eredménybe átsorolható tételek</b>	<b>709</b>	<b>-106</b>	<b>-</b>	<b>815</b>
Fedezeti instrumentumok	-186		-	-186
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok	895	-116	-	1 011
Nyereségbe vagy (-) veszteségbe átsorolható tételekhez kapcsolódó nyereségadó	0	10	-	-10
<b>Teljes tárgyévi átfogó jövedelem</b>	<b>2 858</b>	<b>4 574</b>	<b>-37,5%</b>	<b>-1 716</b>

A Jelzálogbank adózás előtti eredménye 2019-ben 2,4 milliárd forint nyereséget tett ki, amely a 2018. évi eredménytől jelentősen (-50,3%) elmaradt. Az eredmény szerkezet alakulását érdemben befolyásolta a Jelzálogban üzleti stratégiájában 2018-ban kezdődő, 2019-ben végbement markáns változás, amely eredményeként a Jelzálogbank kizárólag partnerbanki refinanszírozást nyújtott a vizsgált időszakban. A fenti tényezők túl 2019-ben az egyedi eredménytellek, ezen belül az eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriába nem tartozó pénzügyi eszközök

és kötelezettségek kivezetéséből származó nyereség, kisebb mértékben járult hozzá a Jelzálogbank tárgyévi nyereségéhez a tisztább jelzálogbanki működési modellnek megfelelően. A tárgyévi adózott eredmény 2,1 milliárd forintot volt (2018: 4,7 milliárd forint). A teljes átfogó jövedelem is a tárgyévet megelőző év teljesítménye alatt alakult, 2019-ben 2,9 milliárd forintot tett ki.

### 3.7.1 **Nettó kamatbevétel**

A 2019. évi 2,6 milliárd forintot kitevő nettó kamatbevétel a 10,3 milliárd forintos kamatbevétel (2018-hoz képest 7,5%-os csökkenés) és a 7,7 milliárd forintos kamatkiadás (2018-hoz képest 8,2%-os csökkenés) egyenlegeként alakult ki. Összességében a nettó kamatbevétel az előző évhez képest 5,1%-kal, azaz 139 millió forinttal volt alacsonyabb.

A kamatbevételek tekintetében 2019-ben az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök 1,2 milliárd forintos csökkenése, illetve a származtatott ügyletek esetében az 1,1 milliárd forintos növekedése volt meghatározó.

A kamatkiadások az előző évhez képest 8,2%-kal alacsonyabb szintet értek el. A kamatkiadások között az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek jelentik a legjelentősebb tételt, ennek értéke 2019-ben 6,7 milliárd forint volt, ez az előző évhez képest 728 millió forinttal alacsonyabb értéket jelentett.

### 3.7.2 **Nettó jutalék- és díjbevétel**

A Jelzálogbank nettó jutalék eredménye 155 millió forintos nyereség volt 2019-ben, míg a 2018. évi nettó díjbevétel 839 millió forint veszteséget mutatott. A díj- és jutalékbevétel 591 millió forintos eredménye 3,1%-kal maradt el az előző évi eredményhez képest. A ráfordítások 2019-ben 436 millió forintot ért el (2018.: 1.449 millió forint)

### 3.7.3 **Nettó üzleti eredmény**

A nettó üzleti műveletek eredménye jelentősen elmaradt a 2018. évi teljesítménytől. Az előző évi 4,9 milliárd forintos eredményhez képest az eredmény 3,0 milliárd forinttal csökkent, így mindössze 2,0 milliárd forint nyereséggel zárta az évet. A visszaesés az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek jelentős csökkenésével magyarázható.

### 3.7.4 **Nettó működési nyereség**

A Jelzálogbank nettó bevétele 2019. év végén 5,5 milliárd forintot tett ki, ezzel jelentős elmaradva a tárgyévet megelőző év teljesítményétől (2018: 7,9 milliárd forint).

### 3.7.5 **Működési költségek**

A tiszta Jelzálogbank működésének megvalósítása miatt a működési költségek tovább csökkentek. A 2019-es 3,3 milliárd forintos költségszint, 16,4%-kal alacsonyabb szintet jelentett 2018-hoz képest. A legjelentősebb mértékben az általános és adminisztratív költségek (-23,8%), a bér jellegű költségek (-24,6%), a tanácsadói díjak (-62,7%), valamint a pénzügyi szervezetek különadó fizetése (-51,3%) mérséklődtek.

adatok millió forintban	2019. december 31.	2018. december 31.	változás	változás
Bérfellegű költségek	315	418	-24,6%	-103
Reklám, propaganda, hirdetés	127	2	-	125
Általános és adminisztratív költségek	773	1 015	-23,8%	-242
Bérleti díjak	21	15	40,0%	6
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	120	121	-0,8%	-1
Immateriális javak értékcsökkenése	36	42	-14,3%	-6
Tanácsadói díjak	285	764	-62,7%	-479
Fenntartási költségek	836	851	-1,8%	-15
Pénzügyi szervezetek költsége	76	156	-51,3%	-80
Egyéb fizetendő adók és járulékok	192	182	5,5%	10
Biztosítási díjak	8	10	-20,0%	-2
Információs költségek	29	31	-6,5%	-2
SZHISZ díj, SZHISZ Tőkefedezeti Alap és Szanalási és Kártérítési Alap díjak	394	286	37,8%	108
Egyebek	125	101	23,8%	24
<b>Összesen</b>	<b>3 337</b>	<b>3 994</b>	<b>-16,4%</b>	<b>-657</b>

### 3.7.6 Értékvesztés- és céltartalék képzés

Az értékvesztés és céltartalék képzés nettó egyenlege 2019-ben 273 millió forint volt.

### 3.7.7 Adózás előtti nyereség

A Jelzálogbank 2019-es adózás előtti nyeresége 2,4 milliárd forintot ért el.

## 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. tagjaként a likviditási szükségleteit elsősorban Csoporton belüli entitással szemben fedezi. A Jelzálogbank hitelállományát (saját és refinanszírozott hitelállomány) csak a fedezeti eszköz pool-ban figyelembe vehető tőkéjének erejéig finanszírozhatja jelzáloglevéllel. A jelzáloghitel-állomány figyelembe nem vehető tőkéjének finanszírozása, az aktuális túlfedezettség (over collateral) valamint a jelzáloglevelek jövőbeli tőke-és kamatfizetéseire képzett likviditási puffer vállalások teljesítéséhez szükséges likvid eszköz állomány is zömmel fedezetlen forrásból kerül finanszírozásra.

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 negyedévtől új túlfedzettségi és likviditási pufferre vonatkozó belső szabályozás lépett életbe. Ennek értelmében a Jelzálogbank legalább 2%-os túlfedzettséget és 6 hónapos likviditási puffert tart fenn.

Az új rezsím likvid eszköz igényét elsősorban a fenntartani szükséges 6 havi likviditási puffer mindenkor 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 47,7 milliárd forinttal 217,0 milliárd forintra nőtt, amely éves szinten 28,2%-os növekedésnek fel meg. A fenti állománynövekedés a jelzáloglevéllel történő forrásbevonási igények emelkedését vonta maga után.

A jelzáloglevél állomány éves szinten közel 20%-kal (+44,3 milliárd forint) 222,5 milliárd forint névértékről 266,8 milliárd forintra. 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 2019-ben 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 kötvényállományt.

A bankközi források állománya az előző év végéhez képest 2019 végére tovább csökkent, amely eredményeként a Jelzálogbank forrásállományát szinte teljes egészében már a jelzáloglevelek adták a vizsgált időszak végén.

## 5 KOCKÁZATKEZELÉS

### 5.1 KOCKÁZATKEZELÉSI POLITIKA

A TakaréK Jelzálogbank 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 iránymutatások, 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 limitrendszere 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 lejáratú 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 lejáró 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-mechanizmusok 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 KRI-k 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, LÉTSZÁM**

A Bank 2018-tól tisztán 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 36 fő).

## **7 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.

## **8 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.

## 9 A MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁN TÖRTÉNT FONTOSABB ESEMÉNYEK

A TakarékJelzálogbank 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 hosszűlejáratú 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 adóminősítéséhez 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. Csoport 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 késedelmek 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 lejárt jelzáloglevél állomány megújítása esetében lehetséges, hogy azok megújítása csak kedvezőtlenebb feltételekkel lesz lehetséges a 2019-esnél a válság és arra adott jegybanki válaszok függvényében.