

# AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

## ÉVES JELENTÉSE

2020

## Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés.....	3
2.	Független könyvvizsgálói jelentés .....	4
3.	Éves beszámoló.....	9
3.1.	Mérleg .....	9
3.2.	Eredménykimutatás .....	10
3.3.	Teljes átfogó eredmény.....	11
3.4.	Saját tőke változás kimutatás.....	12
3.5.	Cash Flow Kimutatás.....	13
3.6.	Kiegészítő információk .....	14
4.	Vezetőségi jelentés .....	64
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása .....	64
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai.....	64
4.3.	Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye.....	65
4.4.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása .....	67
4.5.	Likviditáskezelés.....	70
4.6.	Foglalkoztatási politika .....	71
4.7.	A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	71
4.8.	Szavatoló tőke változása .....	73
4.9.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	73
5.	Forgalomban levő jelzáloglevelek és fedezetek értékei, pótfedezetek .....	75
6.	Végrehajtási árverések.....	76
7.	Átvett ingatlanok .....	76
8.	Jelzáloghitel-törlesztések összege .....	76
9.	Nyilatkozat .....	76

## 1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Jelzálogbank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült az 1997. évi XXX. törvényben (Jht.) és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben meghatározottakkal összhangban.

Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (International Financing Reporting Standards, IFRS) szerint készült 2020-as üzleti évre vonatkozó éves beszámolóban közölt adatokkal.

## 2. Független könyvvizsgálói jelentés



Deloitte Könyvvizsgáló  
és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest,  
Dózsa György út 84/C  
Levélcíme: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800  
Fax: +36 (1) 428-6801  
www.deloitte.hu

Bejegyzve:  
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága  
Cg.: 01-09-071057

### FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. részvényesének

#### *Jelentés a pénzügyi kimutatások könyvvizgálatáról*

##### *Vélemény*

Elvégeztük az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a „Bank”) 2020. évi pénzügyi kimutatásainak könyvvizgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-i fordulónapra készített egyedi pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 305.269 millió Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évrre vonatkozó egyedi eredménykimutatásból, egyedi átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi nettó eredmény 1.354 millió Ft nyereség –, egyedi saját tőke változás kimutatásból és egyedi cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Bank 2020. december 31-én fennálló pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évrre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

##### *A vélemény alapja*

Könyvvizgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Banktól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyancsen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

##### *Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések*

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<i>Hitelek várható hitelezési veszteségének számítása</i>	
<p>(Részletek a pénzügyi kimutatások 17. és 37. megjegyzéseiben)</p> <p>A Bank 2020. december 31-én összesen nettó 5.132 M Ft értékű ügyfelekkel szembeni követelést mutatott ki, amellyel szemben 56 M Ft értékvesztés került elszámolásra.</p> <p>A várható hitelezési veszteség meghatározása a portfólió alapon képzett csoportos értékvesztés modellek kialakítása esetén jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és szubjektív feltételezések alkalmazásán alapul.</p> <p>Az értékvesztés kalkulációját befolyásoló jelentős feltételezések többek között a következőkre vonatkoznak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IFRS9 hitelkockázati besorolás (staging)</li> <li>- a fedezetek értékelése</li> <li>- a fedezetek érvényesítési ideje</li> <li>- a hitelek bedőlésének valószínűsége</li> <li>- a hitelügyletből származó várható jövőbeli cash-flow-k becslése</li> <li>- vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett (POCI) pénzügyi eszközök besorolása és kezelése.</li> </ul> <p>A fentiekre tekintettel a hitelek értékvesztésének vizsgálatát kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.</p>	<p>Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazzák:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a hitelek monitoringjával és az értékvesztés megállapításával és rögzítésével kapcsolatos alapvető belső kontrollok ellenőrzése</li> <li>- staging besorolások megfelelőségének portfólió szintű vizsgálata,</li> <li>- az értékvesztés elszámoláshoz kapcsolódó menedzsment becslések megfelelőségének vizsgálata,</li> <li>- a csoportos értékvesztés-modellek megfelelőségének felülvizsgálata és az alkalmazott paraméterek (nemteljesítési kockázat - PD, nemteljesítési veszteség - LGD, várható hitelezési veszteség - ECL, makrógazdasági faktorok) vizsgálata szakértőink bevonásával, az értékvesztés újrakalkulációja,</li> <li>- hitelportfólió átfogó elemzése.</li> </ul>

### **Egyéb információk**

Az egyéb információk a Bank 2020. évi üzleti jelentéséből állnak, amelyeket a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk, valamint az éves jelentésből állnak, amelyet várhatóan a könyvvizsgálói jelentés dátuma után bocsátanak rendelkezésünkre, de nem tartalmazzák a pénzügyi kimutatásokat és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy az üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés c) és f) pontjában foglalt követelményeknek, és erről, valamint az üzleti jelentés és a pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkozunk kell továbbá arról, hogy az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Bank 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Bank 2020. évi pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Bank számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiek túl a Bankról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Amikor átolvassuk az éves jelentést, ha arra a következtetésre jutunk, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk az adott kérdést kommunikálni az irányítással megbízott személyek felé.

#### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a pénzügyi kimutatásokért***

A vezetés felelős a pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Banknak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Bankot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Bank pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

#### ***A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége***

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Bank belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Bank vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Bank nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Bank által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

***Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről***

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

***A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama***

A 2020. január 28-i részvényesi határozattal kerültünk megválasztásra a Bank könyvvizsgálójának és megbízásunk 8 éve tart megszakítás nélkül.

***A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja***

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Bank auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2021. január 29-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

***Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása***

Kijelentjük, hogy a Bank részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a Bank részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2021. január 29.



.....  
Molnár Gábor  
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
Nyilvántartási szám: 000083



.....  
Mádi-Szabó Zoltán  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Tagszám: 003247



### 3. Éves beszámoló

#### 3.1. Mérleg

**UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.**  
**Egyedi pénzügyi helyzet kimutatás**  
**2020. december 31.**

(millió Ft)

	<u>Kiegészítő</u> <u>információ</u>	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
<b>Eszközök</b>			
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	15	1 107	1 437
Banki kihelyezések	16	252 786	223 395
Ügyfél kihelyezések	17	5 132	6 181
Befektetési célú értékpapírok	18	45 938	40 265
Tárgyi eszközök	19	-	-
Immateriális javak	20	6	2
Egyéb eszközök	21	300	212
<b>Eszközök összesen</b>		<b><u>305 269</u></b>	<b><u>271 492</u></b>
<b>Források</b>			
Pénzintézeti források	22	63 524	89 608
Ügyfélforrások	23	162	181
Kibocsátott kötvények	24	218 096	159 144
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	14	87	89
Halasztott adó kötelezettség	13	37	75
Egyéb kötelezettségek	25	2 647	105
Egyéb céltartalék	28	2	3
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b><u>284 555</u></b>	<b><u>249 205</u></b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	26	3 000	3 000
Tőketartalék		783	783
Eredménytartalék		13 954	14 089
Jogi tartalékok	27	1 243	1 107
Egyéb tartalékok		-	-
Értékelési tartalékok		380	791
Tárgyévi nettó eredmény		1 354	2 517
<b>Saját tőke összesen</b>		<b><u>20 714</u></b>	<b><u>22 287</u></b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b><u>305 269</u></b>	<b><u>271 492</u></b>

A kiegészítő információk (1-43) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Budapest, 2021. január 29.

## 3.2. Eredménykimutatás

### UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

#### Egyedi eredménykimutatás 2020. december 31.

(millió Ft)

	<u>Kiegészítő információ</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek	7	8 116	7 312
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	7	-4 945	-4 116
<b>Nettó kamatbevétel</b>	<b>7</b>	<b><u>3 171</u></b>	<b><u>3 196</u></b>
Jutalékbevételek	8	3	3
Jutalékráfordítások	8	-426	-298
<b>Nettó jutalékbevétel</b>	<b>8</b>	<b><u>-423</u></b>	<b><u>-295</u></b>
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	9	-23	-31
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	10	-665	0
Devizaeredmény	9	13	4
<b>Működési eredmény</b>		<b><u>2 073</u></b>	<b><u>2 874</u></b>
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	37	-45	57
<b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>		<b><u>2 028</u></b>	<b><u>2 931</u></b>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	11	-80	-75
Általános működési költségek	12	-486	-369
Egyéb céltartalék	28	1	273
<b>Működési költségek</b>		<b><u>-565</u></b>	<b><u>-171</u></b>
Egyéb (ráfordítás)/bevétel	13	25	6
<b>Egyéb eredmény</b>		<b><u>25</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b><u>1 488</u></b>	<b><u>2 766</u></b>
Adókötelezettség	14	-134	-249
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>		<b><u>1 354</u></b>	<b><u>2 517</u></b>

A kiegészítő információk (1-43) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Budapest, 2021. január 29.

### 3.3. Teljes átfogó eredmény

**UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.**  
**Egyedi átfogó eredménykimutatás**  
**2020. december 31.**

(millió Ft)

	<u>Kiegészítő</u> <u>információ</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>		<b><u>1 354</u></b>	<b><u>2 517</u></b>
<b>A jövőben eredményben realizálandó tételek:</b>			
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték különbözete		(452)	497
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok halasztott adó hatása	14	<u>41</u>	<u>(45)</u>
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok nettó változása		<b><u>(411)</u></b>	<b><u>452</u></b>
<b>Egyéb átfogó eredmény, nettó</b>		<b><u>(411)</u></b>	<b><u>452</u></b>
<b>Nettó Átfogó eredmény</b>		<b><u>943</u></b>	<b><u>2 969</u></b>

A kiegészítő információk (1-43) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Budapest, 2021. január 29.

### 3.4. Saját tőke változás kimutatás

**UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.**  
Egyedi saját tőke változás kimutatás  
2020. december 31.

	<u>Jegyzett</u> tőke	<u>Tőketart</u> alék	<u>Eredmény</u> tartalék	<u>Jogi</u> tartalékok	<u>Értékelési tartalékok</u>		<u>Tárgyévi</u> nettó	<u>Összesen</u>
					<u>Valós</u> <u>érték</u> <u>értékelési</u>	<u>Cash-flow</u> <u>fedezeti</u> <u>tartalék</u>		
(millió Ft)								
<b>Egyenleg 2019. január 1-én</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>14 340</b>	<b>856</b>	<b>339</b>	<b>0</b>	<b>657</b>	<b>19 975</b>
Előző évi nettó eredmény	0	0	657	0	0	0	-657	0
Nettó átfogó eredmény	0	0	0	0	452	0	2 517	2 969
Fizetett osztalék	0	0	-657	0	0	0	0	-657
Üzleti kombináció	0	0	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalékból történő	0	0	-251	251	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>14 089</b>	<b>1 107</b>	<b>791</b>	<b>0</b>	<b>2 517</b>	<b>22 287</b>
<b>Egyenleg 2020. január 1-én</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>14 089</b>	<b>1 107</b>	<b>791</b>	<b>0</b>	<b>2 517</b>	<b>22 287</b>
Előző évi nettó eredmény	0	0	2 517	0	0	0	-2 517	0
Nettó átfogó eredmény	0	0	0	0	-411	0	1 354	943
Fizetett osztalék	0	0	-2 516	0	0	0	0	-2 516
Üzleti kombináció	0	0	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalékból történő	0	0	-136	136	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2020. december 31-én</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>13 954</b>	<b>1 243</b>	<b>380</b>	<b>0</b>	<b>1 354</b>	<b>20 714</b>

A kiegészítő információk (1-43) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

### 3.5. Cash Flow Kimutatás

#### UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

##### Egyedi cash-flow kimutatás 2020. december 31.

(millió HUF)

	<u>Kiegészítő információ</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>			
Adózás előtti eredmény		<b>1 488</b>	<b>2 766</b>
Készpénzmozgást nem okozó tételek:			
Értékcsökkenés		1	
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon		-	-
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	27	70	-221
Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbségének nem realizált (vesztesége)/nyeresége	18	-452	497
Adókötelezettség	14	<u>-134</u>	<u>-249</u>
<i>Működési pénzáramlás</i>		<b>-515</b>	<b>27</b>
Jelenlegi adó eszközök változása	14	33	-18
Egyéb eszközök változása	21	-56	-79
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	15	330	-988
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	14	-38	65
Egyéb kötelezettségek változása	25	2 542	-14
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	17	959	1 544
Egyéb bankbetétek változása	16	-29 392	-51 892
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	23	-19	7
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	22	-26 084	47 871
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek változása	15	-2	89
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>		<b>-51 727</b>	<b>-3 415</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>			
Befektetési célú értékpapírok változása	18	-5 677	-28
Immateriális javak beszerzése	20	-5	0
Befektetési célú ingatlanok változása		-	-
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>		<b>-5 682</b>	<b>-28</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>			
Kibocsátott kötvények változása	24	58 952	1 307
Fizetett osztalék		<u>-2 516</u>	<u>-657</u>
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>		<b>56 436</b>	<b>650</b>
<b>Nettó pénzeszköz változás</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Pénzeszközállomány az év elején		<u>0</u>	<u>0</u>
Pénzeszközállomány az év végén		<u>0</u>	<u>0</u>

A kiegészítő információk (1-43) a pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Budapest, 2021. január 29.

## 3.6. Kiegészítő információk

### 1. Általános megjegyzések

---

UniCredit Jelzálogbank Zrt. ("Jelzálogbank") magyar törvényi előírásoknak megfelelően bejegyzett részvénytársaság Magyarországon, 1998. június 8 óta. A Jelzálogbank közvetlen tulajdonosa az UniCredit Bank Zrt., a végső anyavállalat pedig az UniCredit S.p.A. ("Csoport"). A Jelzálogbank Cégbíróságon bejegyzett címe 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

A Jelzálogbank működését a jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény szabályozza. A törvény értelmében a Jelzálogbank jogosult Magyarországon vagy az Európai Gazdasági Térség más tagállamának területén lévő ingatlanon alapított jelzálog fedezete mellett hitelt nyújtani, illetve jelzálogleveleket kibocsátani. A Jelzálogbank ügyfélbetétek gyűjtésére nem jogosult.

Az UniCredit csoport tagjaival folytatott ügyletek között szerepelnek hitelkapcsolatok, ahol a kapcsolt vállalkozások hitelfelvevők vagy kezesek, illetve betétesek. Az ilyen ügyleteket lényegében, egyéb kikötés hiányában, a harmadik felekkel szemben alkalmazott üzleti feltételek mellett kötik meg.

A Jelzálogbank könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. ("Deloitte"), személyében felelős könyvvizsgáló Mádi-Szabó Zoltán (tagszáma: 003247).

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy Tornay-Csomor András, IFRS és vállalkozási szakterületen bejegyzett mérlegképes könyvelő (regisztrációs száma: 202785).

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat a Felügyelő Bizottság 2021. január 29-én fogadta el.

### 2. Az egyedi pénzügyi kimutatások készítésének alapelvei

---

#### a.) Megfelelőségi nyilatkozat

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2000. évi C. törvényben biztosított lehetőséggel élve a Nemzetközi Számviteli Standard Testület ("IASB") által kibocsátott és az EU által is befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal ("IFRS") összhangban készültek.

#### b.) Értékelési elvek

Az egyedi pénzügyi kimutatások magyar Forintban készültek, abban a devizanemben, mely azon elsődleges gazdasági környezet pénzneme, melyben a Jelzálogbank tevékenykedik („funkcionális pénznem”). A Jelzálogbank a könyveit is e pénznemben vezeti. Ha másként nincs jelezve, akkor a magyar Forintban ismertett pénzügyi információk millióra lettek kerekítve.

Az egyedi pénzügyi kimutatások a derivatív pénzügyi termékekre, a kereskedési célú eszközökre és kötelezettségekre és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközök tekintetében valós érték alapon lettek elkészítve, kivéve azon tételeket, melyeknél nem mérhető megbízhatóan a valós érték. Az utóbbi tételek amortizált bekerülési értéken vagy bekerülési értéken lettek kimutatva. A többi pénzügyi eszköz és kötelezettség, valamint a nem-pénzügyi eszközök és kötelezettségek amortizált bekerülési értéken vagy bekerülési értéken lettek kimutatva.

### 3. Főbb számviteli elvek

---

Az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítésénél az alább felsorolt főbb számviteli alapelvek kerültek alkalmazásra. Ezek az alapelvek következetesen lettek alkalmazva minden érintett évre, külön jelezve az ezektől való esetleges eltéréseket.

#### a.) Összehasonlító adatok

Bizonyos egyenlegek az összehasonlíthatóság érdekében átsorolásra kerülnek az előző évi adatokban, a konzisztencia biztosítása érdekében. A 2020. év végi beszámoló összeállításakor nem történt átsorolás az előző évi adatokban, mert nem történt olyan változás, amely ezt szükségessé tette volna.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

---

#### b.) Kézpénz és likvid befektetések

A pénzeszközök tartalmazzák az egyéb bankoknál vezetett nostro számla egyenlegét, amelyek bekerülési értéken szerepelnek a mérlegben.

#### c.) Pénzügyi instrumentumok

##### a) Besorolás

###### Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 egy olyan besorolási és értékelési megközelítést alkalmaz a pénzügyi eszközök tekintetében, amely egyrészt függ a választott üzleti modelltől, ahogyan az eszközöket kezeli a Jelzálogbank, másrészt pedig függ a pénzáramlások jellemzőitől.

A Jelzálogbank üzleti modellje olyan szinten kerül meghatározásra, amely tükrözi, hogy a pénzügyi eszközök csoportjait hogyan kezelik együtt egy adott cél elérése érdekében. Az üzleti modell nem függ a vezetők egyes instrumentumokkal kapcsolatos szándékaitól.

Ennek megfelelően ez a feltétel nem "besorolási megközelítést" takar, hanem magasabb aggregáltsági szinten határozandó meg. Mindazonáltal a Jelzálogbank több üzleti modellt is alkalmazhat pénzügyi instrumentumai kezelésére.

A következő üzleti modell kategóriák kerültek kialakításra az IFRS 9-nek megfelelően:

- Held to Collect ("HTC"): szerződéses cash-flow-k beszedése érdekében tartott instrumentum, mely vásárlásának célja, hogy hosszú távon kamatjövedelemre tegyen szert a Jelzálogbank. Nem feltétlenül szükséges lejáratig tartani ezeket a pénzügyi instrumentumokat. Az értékesítés megengedett, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata megnövekedett, illetve abban az esetben is konzisztens lehet az értékesítés az üzleti modellel, ha az a hitelezési koncentrációs kockázat miatt merül fel, vagy a lejáráthoz közel esik.
- Both Held to Collect and for Sale ("HTCS"): szerződéses cash-flow-k beszedése és egyidejűleg a pénzügyi eszközök eladása érdekében tartott instrumentum. A vásárlás célja a szerződéses cash-flow-k beszedése mellett, hogy nyereséget realizáljon a Jelzálogbank az instrumentum valós értékének a növekedéséből, illetve, hogy minimalizálja a valós érték csökkenéséből eredő veszteségeket közép- és hosszú távon. Ebben az üzleti modellben a HTC kategóriához képest gyakrabban és nagyobb értékben történnek értékesítések.
- Held to Benefit from Changes in Fair Value (OTHER): főként kereskedésre tartott értékpapír, mely vásárlása rövid távú nyereségszerzés céljából történik. Ezt az üzleti modellt „maradék kategóriának” tekintjük.

Az üzleti modellbe sorolásnak tükröznie kell a Jelzálogbank várakozásait, azaz nem csak a szándékot, hanem a képességet is. A besorolás nem olyan szcenáriók alapján történik, amelyek bekövetkezésének esélye észszerűen nem várható ('worst case' vagy 'stress case' szcenárió). Így, ha a Jelzálogbank azt tervezi, hogy egy bizonyos portfóliót vagy pénzügyi eszközt egy 'stress case' szcenárió esetén el fog adni, az nem befolyásolja az üzleti modell értékelését, amennyiben a Jelzálogbank azt várja, hogy ez az esemény várhatóan nem fog bekövetkezni.

Az olyan eladások esetében, amelyek nem a hitelkockázat növekedésével vannak összefüggésben, a következő megállapításokat tehetjük az eladás értékét illetően.

Az SPPI kritériumok vizsgálatakor a Jelzálogbank elemzi, hogy a hitelszerződésekhez, vagy más adósság instrumentumokhoz kapcsolódó szerződéses pénzáramlások kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, vagyis a szerződésből származó tőke és az ezután járó kamat kifizetések konzisztensek az alapvető kölcsönmegállapodásokkal. Az alapvető kölcsön megállapodásokban a kamat legfontosabb eleme a pénz időértékének ellenértéke, illetve a hitelezési kockázat; ezen kívül a kamat tartalmazhatja még a pénzügyi eszköz meghatározott ideig történő tartásával összefüggő alapvető hitelezési kockázatok ellenértékét, illetve nyereséghányadot.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

A fentiek alapján a pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolhatók:

*Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök:*

Amortizált bekerülési értéken kell értékelni azon pénzügyi eszközöket, melyek esetében az eszközt a HTC üzleti modellben tartja a Jelzálogbank, továbbá a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései. Ide kerülnek besorolásra az ügyfeleknek és bankoknak adott kölcsönök és előlegek, továbbá különféle követelést megtestesítő értékpapírok, melyek megfelelnek a fenti feltételeknek, valamint a vevőkövetelések.

*Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök ("FVOCI"):*

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni azon pénzügyi eszközöket, melyek esetében az eszközt a HTCS üzleti modellben tartja a Jelzálogbank, továbbá a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A Jelzálogbank azokat a különféle követelést megtestesítő értékpapírokat sorolja ide, melyek megfelelnek az említett feltételeknek.

*Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök ("FVTPL"):*

Ebbe a kategóriába kerülnek azok a pénzügyi eszközök, melyeket Other üzleti modell alapján tart a Jelzálogbank, illetve melyek üzleti modellje HTC vagy HTCS, de nem felelnek meg annak a feltételnek, hogy a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

*Fedezeti instrumentumok.* Olyan pénzügyi instrumentumok, melyeket a Jelzálogbank azzal a céllal köt, hogy fedezze a pénzügyi piacokon végrehajtott tranzakcióinak kamatláb- és devizakockázatát.

Amikor egy derivatív ügylet egy kimutatott követelés, kötelezettség vagy biztos elkötelezettség eredménykimutatást érintő valós érték változása kapcsán valós érték fedezeti kapcsolatba vonásra kerül, akkor a származékos ügyletnek a valós érték változása azonnal elszámolásra kerül az eredménykimutatásba, a fedezett ügyletnek a fedezett kockázattal kapcsolatos valós értékének változásával együtt.

A cash-flow fedezésre kijelölt derivatív ügyletek a cash-flow változékonyságának kiküszöbölését szolgálják a Jelzálogbank eszköz-forrás menedzselési tevékenységének keretében. A változó kamatozású kamatkövetelések és változó kamatozású eszközök és kötelezettségek pénzfizetései kerülnek elcserélésre fix kamatozású kamatkifizetésekre, elsősorban kamatswap ügyletek segítségével. Kamatswap ügyletek alkalmazása történik a fix kamatozású, az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt kötvényeknek a piaci kamatlábak változása miatt bekövetkező valós érték változásának fedezésénél is.

A cash-flow fedezeti eszközként nyilvántartott derivatívák valós értékében bekövetkezett változások hatékony része az átfogó eredménykimutatásban kerül elszámolásra (cash-flow hedge fedezeti tartalék). A hatékonytalan részhez kötődő pozitív vagy negatív valós érték változás az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

A saját tőkében korábban felhalmozódott fedezeti tartalék akkor kerül átvezetésre az eredménybe, amikor a fedezett ügylet hatása is megjelenik az eredményben. Amennyiben egy fedezett előrejelzett tranzakció nem pénzügyi eszközként vagy nem pénzügyi forrásként realizálódik, a korábban a fedezeti tartalékkal szemben elszámolt pozitív vagy negatív tételek átsorolására és figyelembevételre kerülnek a nem pénzügyi eszköz vagy nem pénzügyi kötelezettség bekerülési értékének meghatározásában.

A fedezeti elszámolás megszüntetésre kerül, ha a Jelzálogbank a fedezeti kapcsolatot megszünteti, ha a fedezeti ügylet lejár, eladásra, lehívásra vagy bezárásra kerül, vagy ha a továbbiakban nem felel meg fedezeti elszámolás követelményeinek. A korábban a fedezeti tartalékkal szemben elszámolt pozitív vagy negatív tételek a hatékony cash-flow fedezeti kapcsolat kezdetétől a tőkében maradnak, és csak akkor kerülnek átvezetésre az eredménybe, amikor az előre jelzett ügylet hatása is megjelenik az eredményben. Ha az előrejelzett ügylet bekövetkezése nem várható, a korábban a fedezeti tartalékkal szemben elszámolt pozitív vagy negatív tételek azonnal átvezetésre kerülnek az eredménybe. A valós érték fedezeti kapcsolatban, az effektív kamatláb módszerrel érintett fedezett tétel bármely módosítása az újrászámított effektív kamatláb alkalmazása által a hátralevő futamideje során elemortizálódik az eredménykimutatásba, amennyiben az újrászámított effektív kamatlábbal való amortizáció nem lehetséges, a módosítás értékét lineáris módszerrel kell amortizálni.



### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

#### Pénzügyi kötelezettségek

A pénzügyi kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken kell besorolni, kivéve azokat a pénzügyi kötelezettségeket, melyek eredménnyel szemben valós értéken kerülnek értékelésre. Ezek közé tartoznak a kereskedési céllal tartott pénzügyi kötelezettségek, származékos pénzügyi kötelezettségek. A Jelzálogbank nem él azzal a lehetőséggel, hogy visszavonhatatlanul eredménnyel szemben valós értéken értékeltként jelöl meg pénzügyi kötelezettséget.

#### **b) Bekerülés és kivezetés**

A Jelzálogbank a pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket a kötés napján rögzíti. A pénzügyi eszközök és a pénzügyi kötelezettségek kezdetben az ügyletekhez közvetlenül hozzárendelhető tranzakciós költségekkel módosított valós értéken kerül megjelenítésre.

Ettől az időponttól kezdve az eszközök valós értékében bekövetkező változásból eredő nyereségek és veszteségek elszámolásra kerülnek az eredménykimutatásban, vagy a tőkében, amennyiben az eszköz eredménnyel szemben valós értéken értékelt, vagy egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszköz. Az adott követelések azon a napon kerülnek rögzítésre, amikor az összeg kifizetésre kerül a tranzakcióban résztvevő másik félnek.

A pénzügyi eszközök akkor kerülnek kivezetésre, amikor lejárnak az eszköz cash-flow-ira vonatkozó jogok, vagy a Jelzálogbank a tulajdonjogból származó összes hasznát és kockázatát lényegében átruházta. Ha a Jelzálogbank nem ruházta át, illetve nem tartja meg lényegében a pénzügyi eszközök tulajdonjogából származó kockázatokat és hasznat, akkor a Jelzálogbank határozza meg, hogy megtartja-e a pénzügyi eszköz ellenőrzését. Ebben az esetben, ha a Jelzálogbank nem tartotta meg az ellenőrzést, ki kell vezetnie a pénzügyi eszközt és elkülönítetten eszközként vagy forrásként/kötelezettségként kell kimutatnia az átadás során felmerült, illetve fennmaradó bármely jogokat és kötelezettségeket.

A pénzügyi kötelezettségek akkor kerülnek kivezetésre, amikor a szerződéses kötelezettségek teljesülnek, törlésre kerülnek, vagy lejárnak.

#### **c) Értékelés**

##### Kezdeti értékelés

A pénzügyi eszközök értékelése bekerüléskor bekerülési értéken történik, amely a valós érték módosítva az ügyletkez közvetlenül hozzárendelhető tranzakciós költségekkel. Sok esetben a pénzügyi eszköz bekerüléskori valós értéke megegyezik a fizetett ellenértékkel.

##### Követő értékelés

A nyilvántartásba vételt követően minden kereskedési és fedezeti célú pénzügyi eszköz és kötelezettség, és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszköz nyilvántartása valós értéken történik, kivéve azokat, amelyeknek nincs aktív piacról származó jegyzett piaci ára, és ezért a valós érték nem meghatározható. Ezek értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken (mely tartalmazza a tranzakciós költségeket is) szerepelnek.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök halmozott értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerül nyilvántartásra. A prémium és díszkont, a vonatkozó eszköz nyilvántartási értékének részét képezi, és amortizálódik. A havonta felülvizsgálatra kerülő hitelek kivételével a pénzügyi eszközök a mérleg fordulónapján kerülnek felülvizsgálatra, hogy megfigyelhető-e a hitelkockázat jelentős növekedése a bekerülés óta. Amennyiben hitelkockázat növekedése tapasztalható, akkor az eszköz megtérülő értéke megbecsülésre kerül.

##### Valós érték értékelési elvek

A Jelzálogbank által alkalmazott valós értékelési elvek az 5. kiegészítő információban kerülnek ismertetésre.

##### Nyereségek és veszteségek a későbbi értékelés során FVTPL eszközök és FVOCI eszközök esetén

A valós értéken nyilvántartott kereskedési célú pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök valós értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközök tartalékában kerülnek elszámolásra, kivéve azokat, melyek valós érték fedezeti kapcsolatban vannak; ezeknek a fedezett kockázat miatti valós érték változása az eredménykimutatásban kerül elszámolásra. A cash-flow fedezeti eszközként alkalmazott derivatívák valós értékének változásából keletkező nyereségek és veszteségek a cash-flow fedezeti tartalékban kerülnek elszámolásra. Bármilyen, az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökön fennálló értékvesztés az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

Az ügyletek kivezetésekor az átértékelési tartalékban felhalmozott egyenleget ki kell vezetni. Az adósság instrumentumoknál a kivezetés eredménnyel szemben történik, míg azon tőkeinstrumentumok esetében, melyeket FVOCI értékelési kategóriájúnak jelölt meg a Jelzálogbank, a felhalmozódott átértékelési különbözetet a saját tőkén belül az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

#### d.) Devizaügyletek

A külföldi pénznemben denominált ügyletek a tranzakció napján érvényes napi Magyar Nemzeti Bank ("MNB") árfolyamon a funkcionális pénznemre kerülnek átszámításra. Az ilyen ügyletek zárásából felmerülő, továbbá az év végén devizában fennálló pénzügyi eszközök és források év végi árfolyamon történő kiértékeléséből adódó deviza árfolyamnyereség, illetve árfolyamvesztés az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, kivéve a hatékony cash-flow fedezeti ügyleteket, melyeknél ez az eredmény a tőkében határolódik el.

#### e.) Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek, kivéve az Ingatlan eszközcsoport, amely valós értéken van értékelve csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel. További részleteket a 3.(t.) pont tartalmaz. A tárgyi eszközök rendszeres időközönként átvizsgálásra, és szükség esetén teljes mértékben leírásra kerülnek.

#### f.) Immateriális javak

Az immateriális javak halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek. Az immateriális javak rendszeres időközönként átvizsgálásra, és szükség esetén teljes mértékben leírásra kerülnek. A Bank nem rendelkezik határozatlan hasznos élettartamú immateriális jószággal.

#### g.) Értékcsökkenés

A tárgyi eszközöknél és immateriális javaknál az eredménykimutatásban a beszerzési érték leírására értékcsökkenés számolódik el, a tárgyi eszközök és immateriális javak becsült hasznos élettartama során. Minden fentebb felsorolt eszköz (kivéve a földterületeket és a folyamatban lévő beruházásokat) értékcsökkenésének elszámolása lineáris módszer alkalmazásával történik. Az éves értékcsökkenési kulcsok a következők:

##### Értékcsökkenési kulcs (%)

Irodai berendezések	14,5
Immateriális javak	20
Járművek	20

#### h.) Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Amennyiben objektív bizonyíték áll fenn arra vonatkozóan, hogy egy nem pénzügyi eszköz értékvesztett, úgy az eszköz könyv szerinti értéke és megtérülési értéke (mely a következő kettő közül a nagyobb: az eszköz valós értéke, csökkentve az értékesítés költségeivel, vagy az eszköz használati értéke, azaz az eszközből várható jövőbeni cash-flow-k nettó jelenértéke) összehasonlításra kerül. Az összehasonlítás különbsége az eredménybe kerül elszámolásra. Amennyiben az értékvesztésre utaló körülmények már nem állnak fent, és ennek következtében az értékvesztés visszairására kerül sor, úgy a megemelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt az értéket, melyen az értékvesztések elszámolása előtt szerepelt az eszköz.

#### i.) Követelések

A Jelzálogbank által nyújtott hitelek az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök, illetve az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök között szerepelnek. Azok a vásárolt hitelek, amelyeket a Jelzálogbank szándékai és lehetőségei szerint lejáratig fog tartani, valamint az SPPI kritériumoknak megfelelően, az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök közé kerülnek besorolásra.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

A Jelzálogbank által nyújtott amortizált bekerülési értéken tartott hitelek az esetleges hitelezési veszteséget megtestesítő értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra, mely a várhatóan megtérülő értéket mutatja.

A vásárolt vagy keletkeztetett pénzügyi eszközök ("POCI eszközök") a kezdeti megjelenítéskor értékvesztettek. A POCI eszközök kezdeti megjelenítésének időpontja az az időpont, amikor a Jelzálogbankra vonatkozóan a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei kötelezővé válnak.

A POCI eszközök kezdeti megjelenítéskor Stage 3-as besorolást kapnak. A hitelezési kockázat jelentős javulását követően ezen eszközök kerülhetnek Stage 2-es besorolásba, azonban ez a számviteli kezelésüket nem befolyásolja. POCI eszköz nem kaphat Stage 1-es besorolást. A Stage besorolásról bővebb leírás a 4. kiegészítő információban található.

A pénzügyi év során a hiteleken és követeléseken képződött bevétel meghatározásához az effektív kamatláb eljárás kerül alkalmazásra. Az effektív kamatláb az összes hitelre és követelésre egyedileg kerül megállapításra.

Az effektív kamatláb az a ráta, amellyel a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség várható élettartama alatti becsült jövőbeni készpénzkifizetések vagy –bevételek pontosan a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére, vagy a pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értékére diszkontálhatók. Az effektív kamatláb kiszámításánál minden szerződéses cash-flow, beleértve a díj- és jutalékbevételeket is, figyelembe lett véve, ugyanígy a lehetséges prémium és diszkont is. A becsült jövőbeli veszteségek nem részei a számításnak. A számítás eredménye az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

#### j.) Értékvesztésre és hitelezési veszteségekre képzett tartalékok

A Jelzálogbank számviteli elvei alapján rendszeres időközönként felülvizsgálja követelésállományát, és amennyiben szükséges, értékvesztést számol el. Az értékvesztés mértékét a kintlévőségek behajthatóságának vizsgálata alapján határozza meg. Az értékvesztés növekedése, illetve csökkenése az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt eszközök esetében a tőkében kerül átvezetésre. A hitelek értékelésére vonatkozóan további részletek a Kockázatkezelési Politika fejezetben kerülnek ismertetésre.

#### k.) Ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

A betétek olyan készpénz összegek, melyet a Jelzálogbank elfogad más bankoktól, illetve az ügyfelektől, és ezek teremtik meg az aktív üzletág forrását. A betétek bekerüléskor valós értéken értékelték, később amortizált bekerülési értéken. A Jelzálogbank nem sorolt be semmilyen betétet valós értéken értékelt instrumentumként.

#### l.) Jelzálogkötvények

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. elsődleges finanszírozási forrása jelzálogkötvények kibocsátásából származik. A jelzálogkötvények fedezett kötvények. A Jelzálogbank csak akkor bocsáthat ki ilyen kötvényeket, amennyiben elegendő fedezete van, amely egyaránt tartalmazhat önálló zálogjogot és egyéb értékpapírokat, mint az államkötvények és kincstárjegyek.

Az önálló jelzálogjog egy olyan típusú jelzálog, ami az azt biztosító követelés nélkül harmadik félre átruházható a Jelzálog-hitelintézetekről és jelzáloglevelekről szóló 1997. évi XXX. törvény értelmében.

A kibocsátott kötvények pénzügyi kötelezettségként szerepelnek, kezdetben az ügylethez rendelhető közvetlen költségekkel növelt kibocsátási értéken, majd amortizált értéken kerülnek kimutatásra.

A Jelzálogbank maximálisan annyi jelzáloglevelet bocsát ki, amennyit az 1997. évi XXX. törvény lehetővé tesz.

#### m.) Tőkeelemek

##### i) Jogí tartalékok

##### Általános tartalék

A 2013. évi CCXXXVII. számú törvény 83. paragrafusa értelmében az adózott eredmény 10%-ának megfelelő általános tartalékot kell képezni. Az általános tartalék a magyar jogszabályok szerint a tevékenységből eredő veszteségek rendezésére használható fel. Az általános tartalék növekedése közvetlenül az eredménytartalékot csökkenti, és így nincsen hatása az adott évi eredményre.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

---

#### ii) Értékelési tartalékok

Az értékelési tartalékok a saját tőke részét képezik. Az IFRS alapelveinek megfelelően az értékelési tartalékok kizárólag a cash-flow fedezeti tartalékokat és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközökre képzett tartalékokat tartalmazzák, csökkentve a halasztott adóval, a 3.(c). pont szerint.

#### n.) Pénzügyi garanciák

A pénzügyi garanciák olyan szerződések, melyek alapján a Jelzálogbank megtérít egy olyan veszteséget, mely egy adós nem teljesítéséből fakad. A Jelzálogbank általában vagy rövid lejáratú garanciákat bocsát ki, egyszeri díjbevétel mellett vagy hosszú lejáratú, folyamatos díjbevétellel járó garanciákat. A pénzügyi garanciák havonta áttekintésre kerülnek, és a várható kifizetés mértékében céltartalék kerül elszámolásra rájuk. Ezek a céltartalékok egyéb kötelezettségként kerülnek kimutatásra.

#### o.) Bevételek

##### *Nettó kamatbevétel*

A kamatbevételek és kamatráfordítások elszámolása az effektív kamatmódszerrel történik az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok esetében.

Az effektív kamatláb hitelenként külön-külön kerül meghatározásra. Az effektív kamatláb megállapításánál az összes szerződéses cash-flow figyelembevételre kerül, beleértve a jutalékokat, és kezelési költségeket, továbbá az esetleges prémiumot és diszkontot. A valószínűsített jövőbeli veszteségek azonban nem kerülnek figyelembevételre.

##### *Nettó jutalékbevétel*

A nettó jutalékbevétel tartalmazza a díj és jutalék alapú szolgáltatások bevételeit ugyanúgy, mint a harmadik fél által nyújtott szolgáltatások díjrátfordításait, melyek a Jelzálogbank díj alapú szolgáltatásaihoz kapcsolódnak. A jutalékok és díjak felmerülésük időpontjában kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

##### *Nettó kereskedési eredmény*

A nettó kereskedési eredmény tartalmazza a valós értéken nyilvántartott kereskedési célú pénzügyi eszközök és kötelezettségek eladásából és valós piaci értékének változásából adódó nyereségeket és veszteségeket.

##### *Egyéb tőkebefektetésekkel kapcsolatos eredmény*

Az egyéb tőkebefektetésekkel kapcsolatos eredmény tartalmazza a nem kereskedelmi célú eszközök és tőkebefektetések kivezetésekor realizált eredményt.

#### p.) Adózás

Az éves eredmény után fizetendő társasági adó az adott időszakra vonatkozó, és a halasztott adófizetési kötelezettséget tartalmazza.

Az adott időszakra vonatkozó adófizetési kötelezettség az éves adóköteles eredmény után, a mérleg fordulónapján érvényes adókulccsal számított fizetendő adó. Az éves eredmény az adóalap megállapításához a vonatkozó adózási előírásoknak megfelelően kerül módosításra.

A halasztott adófizetésre mérlegmódszerrel tartalék képzendő az IFRS pénzügyi kimutatásokban szereplő, és a magyar adózási szabályok szerint összeállított mérleg szerinti eszközök és források nyilvántartási értéke között fennálló átmeneti különbözetre. A halasztott adófizetési kötelezettségre képzett tartalék összege attól függ, várhatóan hogyan realizálódik vagy rendeződik az eszközök és források IFRS szerinti, illetve a magyar pénzügyi kimutatásokbeli nyilvántartási értéke közötti különbséget.

A halasztott adó azzal a mértékkel kerül megállapításra, mely várhatóan érvényben lesz az átmeneti különbségek visszafordulásakor, a pénzügyi kimutatások készítésekor érvényes jogszabályok figyelembevételével.

### 3. Főbb számviteli elvek (folytatás)

A halasztott adó eszköz csak addig a mértékig vehető figyelembe, ameddig valószínűsíthető, hogy rendelkezésre áll majd olyan jövőbeni adóköteles nyereség, amellyel szemben a fel nem használt adóvesztések és adóhitelek felhasználhatók. A halasztott adó eszközök olyan mértékig kerülnek csökkentésre, amely fölött már nem valószínűsíthető, hogy az adókedvezmény realizálható lesz.

Az IAS 12 alapján történt elemzés szerint a halasztott adó eszközöket és forrásokat nettósítva kell kimutatni a pénzügyi kimutatásokban.

#### q.) Részvény-alapú kifizetések

A Jelzálogbank alkalmazza az IFRS 2 "Részvény-alapú kifizetések" standard előírásait az UniCredit S.p.A. által működtetett programok alapján. A Jelzálogbank készpénzes részvény-alapú juttatást biztosít bizonyos munkavállalói részére, részvényopciók nem szerepelnek a programban.

Ezeknek a juttatásoknak az értékét a kibocsátás napján számított valós értéken kell értékelni és az eredménykimutatásban személyi jellegű ráfordításként kell elszámolni, időarányosan az értékelt üzleti év során.

A részvény-alapú kifizetések nem jelentősek a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásaiban.

#### r.) Mérlegfordulónap utáni események

Mérlegfordulónap utáni események azon kedvező vagy kedvezőtlen események, melyek a mérleg fordulónapja és a pénzügyi kimutatások elfogadásának napja között történnek. Ezen események két kategóriába sorolhatók: azok, melyek körülményei bizonyíthatóan fennálltak a mérlegforduló napján (mérlegforduló napját követő, a mérleget módosító események), és azok, amelyek olyan körülményekre utalnak, melyek mérlegforduló napját követően merültek fel (mérleget nem módosító, mérlegforduló napját követő események).

Minden, mérlegfordulónapot követő esemény a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásainak készítésénél figyelembevételre került. Nem történt semmilyen jelentős esemény, amely befolyással lehet a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásaira.

#### s.) Szegmens riport

Tekintettel arra, hogy a Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogkötvények tőzsdén jegyzettek, a vezetés felmérte az IFRS 8 szerinti szegmens riporting szükségességét és arra a megállapításra jutott, hogy a működési szegmensek a Jelzálogbank esetében nem értelmezhetők.

#### t.) Változások a számviteli politikában

A tárgyévben nem történt változás a számviteli politikában.

#### u.) Új standardok és értelmezések

##### Az IFRS standardok 2020. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak, illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

A jelen beszámolási időszakról hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

- A Konceptuális keretelvekre vonatkozó hivatkozások módosításai az IFRS standardokban – az EU által elfogadva 2019. november 29-én (hatályba lép 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IAS 1 "Pénzügyi kimutatások prezentálása" és IAS 8 "Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák" standardok módosításai – A lényegesség definíciója – az EU által elfogadva 2019. november 29-én (hatályba lép 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok”, IAS 39 “Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés” és IFRS 7 “Pénzügyi instrumentumok: közzétételek” standardok módosításai - kamatláb benchmark reform - az EU által elfogadva 2020. január 15-én (hatályba lép a 2020. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 16 „Lízingek” standard módosításai – Koronavírussal kapcsolatos bérleti koncessziók - az EU által elfogadva 2020. október 9-én (hatályba lép 2020. június 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

- IFRS 3 “Üzleti kombinációk” standard módosítása- az EU által elfogadva 2020. április 21-én (hatályba lép 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakban).

A Jelzálogbank úgy véli, hogy jelen standardoknak elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Jelzálogbank pénzügyi kimutatásaira.

#### **Az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések**

- IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai IFRS 9 halasztással - az EU által elfogadva 2020. december 15-től (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 standardok módosításai – kamatláb benchmark reform – 2. fázis – az EU által elfogadva 2021. január 13-tól (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A Jelzálogbank nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt. A Jelzálogbank úgy véli, hogy a jelen standardok elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Jelzálogbank pénzügyi kimutatásaira a kezdeti alkalmazás időszakában.

#### **Az IASB által kibocsátott és az EU által nem elfogadott standardok és értelmezések**

Az EU által elfogadott IFRS-ek jelenleg nem különböznek jelentősen a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által elfogadott rendeletektől, kivéve az alábbi új standardokat, a meglévő standardok módosításait és új értelmezéseket, amelyeket az EU-ban még nem fogadtak be a pénzügyi kimutatások közzétételének napjával:

- IFRS 17 “Biztosítási szerződések” standard, beleértve az IFRS 17 standard módosításait (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 3 “Üzleti kombinációk”; IAS 16 “Ingatlanok, gépek és berendezések”; IAS 37 “Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések” standardok módosításai – Éves fejlesztések (hatályba lép 2022. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai – A rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek osztályozása (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 10 “Konzolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőkemódszerrel kapcsolatban)

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek portfóliójára vonatkozó fedezeti elszámolás még nem került szabályozásra, mivel az EU által sincs még elfogadva a rendelet.

A Jelzálogbank becslése szerint az IAS 39 "Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés" standard szerinti fedezeti elszámolás alkalmazása a pénzügyi eszközök és kötelezettségek portfóliójára nem befolyásolná számottevően a Jelzálogbank pénzügyi kimutatását a fordulónapon.

Ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásait.

## 4. Kockázatkezelési politika

A Jelzálogbank a prudenciális előírásokat figyelembevéve jelölte ki kockázati stratégiáját, és ennek megfelelően alakította ki kockázatkezelési alapelveit és politikáját. A Jelzálogbank, mint a nemzetközi UniCredit Csoport tagja, figyelembe veszi az UniCredit Csoport által kialakított kockázatvállalásra vonatkozó alapelveket is, és beépíti azokat kockázatvállalási folyamataiba. A kockázati alapelvek és stratégiák jóváhagyását az Igazgatóság végzi. Az Igazgatóság rendszeres jelentéseket kap a banki portfólió kockázati összetételéről és alakulásáról, mely alapján értékeli a kockázati stratégia megvalósulását.

A Jelzálogbank a kockázati stratégián és alapelveken alapulva alakította ki a kockázatvállalási folyamatait, amely a kockázatok azonosítására, mérésére, monitoringjára, kezelésére és csökkentésére irányulnak.

A Jelzálogbank legjelentősebb üzleti kockázatai a hitelezési kockázat, likviditási kockázat, piaci kockázat (beleértve a kamatláb- és devizaárfolyam-kockázatot) és a működési kockázat.

### i) Hitelkockázat

A hitelkockázat annak kockázata, hogy a másik szerződéses fél hitel-, halasztott pénzügyi teljesítés vagy más hiteljellegű jogviszonyból fakadó fizetési kötelezettségét nem tudja a szerződési feltételeknek megfelelően teljesíteni, melynek révén az intézménynek vesztesége keletkezhet. A hitelezéssel kapcsolatos szabályzatok meghatározása, beleértve az engedélyeztetési folyamatot, a hitelportfólió koncentrációjára vonatkozó irányelveket, a szabadon felhasználható hitelek engedélyezését, a hitelkockázatok mérését szolgáló standardok megállapítását, általánosságban az Igazgatóság, részleteiben pedig a Vezérigazgató hagyja jóvá. A hitelkockázat mérséklésének fő elemei a pénzügyi tranzakcióban résztvevő ügyfelek, az általuk nyújtott fedezetek, valamint az ügylet kockázatainak megismerése és prudens kezelése.

A nem teljesítő hitelek kezelését – átstrukturálás, behajtás és work-out tevékenység – ügynöki szerződés alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt. illetékes területei végzik.

### Ügyfélminősítés

Hitelkapcsolat létesítése előtt a Jelzálogbank ügyfélminősítést készít, azaz részletesen megismeri az ügyfél, ill. ügyfélcsoport hitelképességét. Fennálló kitételek esetén az ügyfelek minősítése legalább évente újra megtörténik. Az ügyfelek olyan rating modell segítségével minősíthetőek, amely pénzügyi adatokat, minőség tényezőket, adott esetben figyelembe vevő jeleket és külső minősítést is figyelembe vesz. Lakossági ügyfelek esetén minősítési kategóriába sorolás az ügyfelek fizetési múltja és nem-fizetési események alapján történik, tekintettel arra, hogy új hitelkihelyezést a Jelzálogbank a lakossági területen nem végez.

A Jelzálogbank 10 minősítési osztályon belül 26 fokból álló minősítési kategóriát alkalmaz, amelyből 3 szolgál a nem teljesítő ügyfelek besorolására, a többit a teljesítő ügyfelekre alkalmazza. A minősítési besorolás a nem-teljesítés esélyére utal ("PD") az alkalmazott besorolási ranglistában; ami a nem teljesítő ügyfeleknél 100%.

### Biztosítékok

A Jelzálogbank kockázatvállalást tartalmazó ügyleteivel kapcsolatban alkalmazható biztosítékok értékelésének elveit és módszereit, a biztosítékokkal kapcsolatos bizonyos jogi kikötéseket, valamint a biztosítékok monitorozásának elveit a Fedezetértékelési szabályzat tartalmazza.

Általános szabályként a biztosítékoknak:

- jogilag kötelező erejűnek és érvényesíthetőnek,
- közvetlenül hozzáférhetőnek és
- időben likvidálhatónak

kell lenniük.

A Bank az alábbi típusú biztosítékokat fogadja be és rögzíti biztosíték-nyilvántartási rendszerében:

- Saját banknál tartott pénzügyi biztosítékok;
- Más banknál tartott pénzügyi biztosítékok;
- Biztosítás;
- Személyi biztosíték – közvetlen;
- Személyi biztosíték – közvetett;
- Ingatlan biztosíték;
- Engedményezés (árbevétel és követelés);
- Követelésen alapított zálogjog;
- Ingóságok;

## 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

- Egyéb biztosítékok.

A Jelzálogbank fedezetként nem fogadja el a Hpt. 99§-a alapján:

- a saját maga által kibocsátott, tagsági jogokat megtestesítő értékpapírt,
- a vele szoros kapcsolatban álló vállalkozás által kibocsátott, tagsági jogokat megtestesítő értékpapírt.

A Jelzálogbank alapvetően nem fogadja el az adott ügyfél vagy ügyfélcsoport tagja által kibocsátott értékpapírt az ügyfél saját kockázatvállalási ügylete mögé értékkel bíró biztosítékként.

A biztosítékokat csak azoknál a kockázatvállalási ügyleteknél lehet figyelembe venni, amelyekhez szerződésileg hozzárendelésre kerültek. Általános elvként a Jelzálogbank minden biztosítékot minden kockázatvállalási ügylet mögé hozzárendel.

A fedezet értékelésekor alapul vett érték lehet a fedezet:

- piaci értéke, ha van megbízható értékítéletet tükröző piaci ára,
- a kockázatvállalási folyamattól független értékbecslő szakértő, vagyonértékelő által felülvizsgált általános értékelési eljárással, módszerrel meghatározott értéke, ha a fedezetnek nincs megbízható értékítéletet tükröző piaci ára

### Piaci érték:

Ingtatlanok esetében a piaci ár kizárólag a Jelzálogbank által elfogadott értékbecslő részéről meghatározott piaci (=forgalmi) érték lehet.

Egyéb dolgok esetében piaci árnak minősül:

- lajstromozott eszközök (járművek, műtárgyak, hajók, repülőgépek) esetén az adott lista, katalógus szerinti érték;
- tőzsdén jegyzett termékek esetében az elismert tőzsdék egyikén jegyzett ár;
- egyéb termékek esetén szakértői, vagyonértékelői értékbecslés

A biztosítékértékelés fent meghatározott alapját az alábbi tényezők módosítják:

- Biztosítéki levonás: az a biztosítéktípusonként különböző százalékos, mely a piaci érték százalékában mutatja a biztosíték érvényesítésekor várható veszteséget.
- Devizakockázati levonás: amennyiben a hitel és a biztosíték devizaneme eltérő, a Csoport devizakockázati levonást alkalmaz az árfolyamkockázat kivédésére.
- Lejárat eltérés levonás: lejárat eltérés kivételes esetekben fordulhat elő, amennyiben a biztosíték / biztosítéki megállapodás futamideje rövidebb, mint a kockázatvállalási megállapodásé. Ilyen esetekben a Jelzálogbank a biztosíték értékét lejárat levonással is csökkenti.

A fedezetek értéke és az adós hitelminőségi besorolása közötti korreláció nem lehet magas. Magasnak tekintjük a korrelációt akkor, ha az ügyfél adósminősítésében adott 50%-nál nagyobb súllyal játszik szerepet egy fedezetnek kapcsolódó változó.

A Jelzálogbank a fedezeteket meglétük, értékállóságuk, érvényesíthetőségük szempontjából folyamatosan, az adott biztosítéktípusra vonatkozó gyakoriságnak megfelelően, rendszeresen felülvizsgálja. Az ingatlan értékét a jogi előírásokkal összhangban vizsgálja felül: nem lakáscélú ingatlanok esetén legalább évente egyszer, lakóingatlan esetén pedig legalább háromévente egyszer. A pénzügyi biztosítékok értéke naponta frissítésre kerül a biztosíték-nyilvántartó rendszerben. A garanciákat, illetve kezességvállalásokat a Jelzálogbank a személyi biztosíték nyújtójának belső szabályok szerinti megítélése (minősítése) alapján értékeli.

### Ügyletminősítés, értékvesztés

A Jelzálogbank 2018. január 1-jétől az IFRS 9 standard szerinti módszertant alkalmazza az értékvesztés számításához a hitelezési kockázatnak kitett pénzügyi instrumentumok esetében. A Jelzálogbank az értékvesztés kiszámításához a jövőben felmerülő várható veszteséget veszi alapul összhangban a számviteli és felügyeleti elvárásokkal. A beszámoló napján a pénzügyi eszközt 12 havi várható veszteséggel kell értékelni abban az esetben, ha jelentős hitelkockázati növekedés nem volt megfigyelhető. Teljes élettartamra szóló várható veszteséget kell megjeleníteni, amennyiben jelentős hitelezési kockázat növekedést figyelt meg a Jelzálogbank az eszköz megjelenítése óta, illetve a POCI eszközök esetében is.



#### 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

Az élettartamra számított várható veszteséget a Jelzálogbank matematikai/statisztika modellel becsli meg, felhasználva az azonos karakterisztikával rendelkező portfóliók múltbéli adatait, és a bedőlési ráták változását. A viselkedési szempontok megállapítása során a Jelzálogbank figyelembe veszi a pénzügyi instrumentumok elhelyezkedését a rating skálán.

Összhangban az IFRS 9 elvárásokkal a modellezés során kiszámolt valószínűségi (PD) görbéknél figyelembevételre került az aktuális/várható gazdasági környezet (Point-in-Time, a továbbiakban PIT). Az UniCredit Csoport által biztosított makrogazdasági változók által kiszámított előretekintő bedőlési ráták felhasználásra kerültek a helyileg megbecsült csődvalószínűségi görbék (PD curve) kiigazítása során, hogy azok tükrözzék a rövid távú makrogazdasági hatásokat is. A Jelzálogbank a kiigazításokat követően egyedi tranzakció szintű görbéket számol, biztosítva, hogy ügylet szinten is mérhető legyen az élettartamra számított várható veszteség.

Az IFRS 9 standardnak megfelelően a Jelzálogbank minden beszámolási fordulónapon értékeli, hogy a pénzügyi eszközeinek hitelkockázata szignifikánsan emelkedett-e a megjelenítés óta. Az értékelés során a Jelzálogbank összehasonlítja a bekerülés során megállapított nem teljesítési valószínűségét a beszámolási fordulónapon megállapított nem teljesítési valószínűséggel, és jelentős hitelkockázati növekedést könyvel el, amennyiben a statisztikai módszertannal megbecsült küszöbértéknél magasabb a pénzügyi instrumentum nem fizetési kockázata a beszámoló napján. Hasonlóan az élettartamra számított hitelkockázati paraméterekhez, a Jelzálogbank küszöbértékek megállapítása során is figyelembe veszi a portfólió karakterisztikáját. A kvantitatív módszertanon túl figyelembe kell venni azokat a kvalitatív figyelmeztető jeleket is, amik a hitelkockázat jelentős növekedésére utalnak. Összhangban az UniCredit Csoport módszertanával és az IFRS 9 standarddal az alábbi figyelmeztető jelekre kell odafigyelnie a Jelzálogbanknak:

- 30 napos késedelem, ha nem áll fenn az a megcáfolható feltételezés, hogy a pénzügyi instrumentum hitelkockázata nem nőtt jelentősen annak ellenére, hogy a szerződéses kifizetések több mint 30 napja késedelmeselek.
- Kényszer-átstrukturált státusz: Az átstrukturálást akkor tekintjük kényszerűnek (és mint ilyen, nemteljesítési eseményt okozónak), ha a tőke, illetve kamatfizetések átstrukturálása az ügyfél megromlott pénzügyi helyzetéből adódik, és bizonyos mértékű követelés-elengedésben (tőke, kamatok vagy díjak, elcsúsztatott törlesztések) végződik, vagyis, ha a hitel nettó jelenértékére az átstrukturálás negatívan hat, és az átstrukturálás nélkül az ügyfél nagy valószínűséggel nemteljesítővé vált volna. Az üzleti megfontolásból történő átstrukturálás (pl. a törlesztési ütemezésnek az ügyfél cash-flow-jával történő összehangolása) nem tekintendő nemteljesítési jelzésnek.
- Korai figyelmeztető listán való megjelenés bizonyos feltételekkel. A monitoring tevékenységre vonatkozó szabályzatokban megjelenő korai figyelmeztető jelek kiterjednek az MNB ajánlásban szereplő, hitelkockázat lehetséges növekedését jelző indikátorokra is.
- Speciális kezelésbe vétel (de még teljesítő kitettség).
- Az MNB ajánlásának megfelelően „a legalább 2015. január 1. után folyósított ügyletek, de a Jelzálogbank saját visszamérése alapján indokolt esetben a teljes lakossági jelzálogportfólió esetében a hitelfedezeti mutató (HFM) jelentős emelkedése, és/vagy a HFM folyósítás utáni nyomon követése, monitoringja során 95%-ot meghaladó mért értéke”.
- POCI ügylet nem lehet stage 1 státuszú

A jelentős hitelkockázati növekedés fogalmának bevezetésével a Jelzálogbank a hitelportfólióját a kockázatok és a teljesítés/nem teljesítés dimenziójában három állapotba (stage) sorolja:

- Stage 1 – Azok a pénzügyi instrumentumok sorolódnak be stage 1-be, ahol a hitelkockázat jelentős növekedését nem figyelte meg a Jelzálogbank a kezdeti bekerülés óta. A stage 1-es portfólióra a Jelzálogbank összhangban az IFRS 9 standarddal a 12 havi várható veszteség alapján számolja ki az értékvesztést.
- Stage 2 – Azok a pénzügyi termékek sorolódnak be a stage 2-es portfólióba, ahol az összegyűjtött információk alapján megfigyelhető a hitelkockázat jelentős növekedése. A Jelzálogbank az IFRS 9 standardnak megfelelően a stage 2-es portfólióban szereplő pénzügyi instrumentumokra élettartamra számított várható veszteség alapján számol értékvesztést.
- Stage 3 – A nemteljesítő vagy a bekerüléskor értékvesztetett elszámolt ügyletek kerülnek be a stage 3-as portfólióba. Hasonlóan a stage 2-es portfólióhoz az értékvesztés kiszámításához az élettartamra megállapított várható veszteséget kell felhasználni. Gyógyulást követően az adott ügylet visszakerül stage 2-be.

Azoknál a pénzügyi instrumentumoknál, ahol a meglévő kvantitatív információk alapján a Jelzálogbank nem tudta megállapítani a hitelkockázat jelentős növekedését, a stage 1-2 besorolás során figyelembe vette, hogy a rating skála alapján az adott pénzügyi termék befektetésre ajánlott vagy nem ajánlott kategóriába tartozik.

#### 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

A Jelzálogbank a veszteségrátát (LGD) leíró paraméter számítása során a Pillér II-es várható veszteséghez felhasznált paraméterekből indul ki, figyelembe véve az IFRS 9 standardban rögzített elvárásokat:

- Downturn (rossz gazdasági évek nagyobb súllyal kerülnek be) komponenstől való megtisztítás.
- Indirekt költségek figyelembe nem vétele.
- Konzervatív addonoktól való megtisztítás.
- A PD számításhoz hasonlóan a LGD-nél is az aktuális gazdasági környezetet kell figyelembe venni (PIT) szemben a hosszú távú gazdasági folyamatokkal (TTC).
- Minden elérhető fedezetet figyelembe kell venni.
- A diszkontálás során az effektív kamatlábat (EIR) kell felhasználni.

A bedőléskori (bruttó) kitétség (EAD) meghatározása során figyelembe veszi, hogy az adott pénzügyi termék szerződésben rögzített cash-flow-val rendelkezik, vagy sem.

- Szerződésben rögzített cash-flow esetén a Jelzálogbank a Pillér II-es várható veszteséghez felhasznált paraméterekből indult ki, figyelembe véve az IFRS 9 standardban rögzített elvárásokat:
  - Downturn (rossz gazdasági évek nagyobb súllyal kerülnek be) komponenstől való megtisztítás.
  - Konzervatív pótlékoktól való megtisztítás.
- Amennyiben nincs szerződésben rögzített cash-flow a Jelzálogbank statisztikai módszertannal becsült élettartamra számított hitel-konverziós faktort (LCCF) az EAD kiszámításához.

A Jelzálogbanknak továbbá figyelembe kell vennie azokat a felmerülő egyéb tényezőket is, amelyek hatással vannak az ügylet cash flow-jára, például: előtörlesztési valószínűség.

Az IFRS 9 standarddal összhangban a Jelzálogbank a hitelkockázati paraméterek számítása során figyelembe vette az előretekintő makrogazdasági információkat, továbbá a különböző scenáriók figyelembevétele mellett súlyozott várható veszteség került kiszámításra. A UniCredit Csoport által biztosított aránymutatók biztosítják, hogy az adott scenáriók mekkora súllyal kerülnek be a várható veszteség számításba.

##### *A veszteségként történő leírásokra vonatkozó szabályok*

Amennyiben megállapításra és bizonyításra kerül, hogy a kintlévőség behajthatatlan, a Jelzálogbank veszteségként leírja a hiteleket és értékpapírokat (a kapcsolódó értékvesztésekkel együtt).

##### *Aktuális folyamatok, tendenciák a hitelezésben*

A Jelzálogbank új hitelkihelyezést kizárólag a refinanszírozási üzletágban végez.

A Csoport és a Jelzálogbank a követeléskezelési és átstrukturálási folyamataira kiemelt hangsúlyt fektet, melynek körében az MNB 1/2016. (III.11.) és a 2/2019 (II.13) számú ajánlásaiban foglaltakat figyelembe véve, és az abban foglaltakat teljesítve folyamatosan újratárgyalási lehetőséget biztosít azon lakossági ügyfelei számára, akik fennálló fizetési problémáikat, romló gazdasági helyzetüket jelzik a Jelzálogbank részére, vagy a Jelzálogbank a már a fennálló késedelem okán észleli azt.

A Jelzálogbank és a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. között 2012-ben létrejött szerződés jelenleg is fennáll, melynek körében a jogszabályban rögzített feltételeknek megfelelő esetekben a Jelzálogbank támogatta ügyfelei részvételét a programban mindaddig, amíg a Nemzeti Eszközkezelő Programmal kapcsolatos egyes szabályokról szóló 212/2018. (XI. 20.) Kormányrendelet hatályba nem lépett, amelyben foglalt rendelkezéseknek megfelelően Pénzügyintézetünk 2018. november 22. napjáig fogadott be a NET programra vonatkozóan új szándéknyilatkozatot. Jelenleg e tekintetben nincs a Jelzálogbankot érintő, folyamatban lévő ügylet.

A Jelzálogbank 2018-ban folyamatmódosításokkal finom hangolta a fedezeti ingatlanok ügyfél által történő önálló értékesítésének lehetőségét, melynek célja, hogy az ügyfelekkel közös megoldáskeresés körét kibővítsé és megoldást nyújtson ilyen módon is a fennálló tartozás rendezésére.

A 2020-ban bekövetkezett világszintű változásokra, és Magyarország kormányának rendelkezéseire reagálva a Jelzálogbank, illetve a Jelzálogbank ügynökeként az UniCredit Bank Hungary Zrt. a 2020.évi LVIII. Törvény és a 637/2020. kormányrendelettel módosított 2020. évi CVII. Törvény alapján a moratóriummal érintett ügyletek behajtási folyamatait 2021. június 30-ig felfüggesztette. Ezzel párhuzamosan felülvizsgálatra került az MNB 1/2016. (III.11.) ajánlásában foglaltak alapján kialakított banki átstrukturálási folyamat, illetve annak körében az ügyfelek számára elérhető átstrukturálási opciók, melynek eredményeképpen új, eddig nem alkalmazott

#### 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

átstrukturálási opciók kerültek kialakításra. Ezzel a módosítással a Jelzálogbank lehetővé tette, hogy az ügyfelek fizetőképessége a moratóriumot követően is megmaradjon, ezzel célozva a bedőlő hitelek számának csökkentését.

A 2020-as évben több fejlesztés is indult a Moratórium miatti speciális könyvelési és kezelési változások implementálására a Jelzálogbank Behajtási rendszerében. Ezzel párhuzamosan, felkészülve és megfelelve a Moratóriumot követő időszakra vonatkozó előírásokban foglalt elvárásoknak, több új, rendszerszintű funkció jött létre, illetve néhány megvalósítása még folyamatban van, amelyek 2021-ben kerülnek élesítésre.

A Jelzálogbank vállalati hitelei visszafizetésre kerültek.

##### ii) Likviditási kockázat

A likviditási kockázatnak nevezik azt a fajta kockázatot, amikor fennáll annak a veszélye, hogy a Jelzálogbank nehézségekbe ütközik esedékes pénzügyi kötelezettségeinek teljesítése során.

A prudens likviditásmenedzsment célja, hogy a Csoport elegendő forrást tudjon előteremteni az adott helyzetben valamennyi készpénz kötelezettségének teljesítésére. A likviditáskezelés Csoport szinten történik, amelyben kiemelt szerep jut a Jelzálogbanknak, és az azon keresztül történő jelzálogpapír kibocsátásnak és refinanszírozásnak.

A hatékony likviditásmenedzsment az elmúlt években egyre fontosabb a piaci megítélés, és a hatékony növekedés biztosítása szempontjából. Az UniCredit a Bázeli Bizottság javaslataival egy időben kialakította a rövid távú és strukturális likviditási modelljeit.

Saját belső limitjei mellett a Jelzálogbank figyelembe veszi a fedezeti pool-ra vonatkozó helyi korlátozásokat, és követi a bázeli likviditási mutatókat is.

Az adott időszakban esedékes nettó (tipikusan rövid távú) pénzáramlásokra limitek kerültek meghatározásra adott devizanemre, és az összes devizanemre, ezek naponta monitorozásra kerülnek. A hosszú távú fedezettség a Csoport Eszköz Forrás Bizottsága ("ALCO") által lett jóváhagyva, és azt az ALCO figyelemmel kíséri.

Az UniCredit csoport-szintű standardoknak megfelelően a Csoport a likviditási kockázatot a banki üzletmenet egyik fő kockázatának tekinti, ezért bevezették és figyelemmel kísérik a rövid- és középtávú likviditási elvárásokat. Ezzel összefüggésben a következő néhány napra és hosszabb távra is készül elemzés a likviditási helyzetről, figyelembe véve egy sztenderd scenáriót, valamint több általános és bank-specifikus likviditási krízist is. A saját és ügyfél-pozíciók likviditási fokát folyamatosan elemzik. Az erre a területre vonatkozó eljárásokat, felelősségi köröket és jelentési kötelezettségeket a likviditási szabályzat tartalmazza, akárcsak a likviditási krízisek esetén követendő vészhelyzet-tervet.

2020 folyamán a Csoport folyamatosan figyelemmel kísérte a rövid és hosszú távú likviditási limitek betartását. Ennek részeként folyamatosan kimutatás készül, hogy a következő hónap és év folyamán kimenő halmozott pénzáramokat milyen mértékben fedezik a halmozott bejövő pénzáramok. A rátákra alkalmazott limiteken túl, abszolút gap limitek is figyelve vannak annak érdekében, hogy a központi finanszírozási és likviditási függés csökkentve legyen.

A nem származékos ügyletekre vonatkozó lejárat szerinti bontás a 31. kiegészítő információban, a kamatkockázati kitétség a 32. kiegészítő információban kerül bemutatásra.

##### iii) Piaci kockázat

A piaci kockázat az olyan piaci árak változásának kockázata, mint a kamatlábak, részvény-árfolyamok, devizaárfolyamok, és hitelfelárak (melyek nem függenek össze a kötelezett / kibocsátó nem teljesítésével), és hatással vannak a Csoport eredményére, vagy a pénzügyi instrumentumainak értékére.

A piaci kockázat menedzselése lefedi a Csoport részeként a Jelzálogbank által folytatott összes tevékenységet és a mérleg struktúra menedzselését. A független kockázatkezelési osztály napi szinten számszerűsíti a kockázati pozíciókat, majd elemzi és összehasonlítja a Csoport vezetése és az ALCO által meghatározott limitekkel. A Csoport piaci kockázat-menedzselése részeként folyamatosan készülnek a kockázati pozíciókra és a limit-kihasználtságra vonatkozó jelentések.

#### 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

A Jelzálogbank az UniCredit Csoport sztenderdjein alapuló egységes kockázatkezelési eljárásokat alkalmazza. Ezek az eljárások magukba foglalják a különböző kereskedési tevékenységekre vonatkozó adatok számszerűsítését és a főbb kockázati paraméterek legalább napi szinten történő megadását. A kockázatotott érték ("VaR") számítás mellett hasonló fontossággal bír az érzékenységi és pozíciós limitek számítása.

Az UniCredit Csoport által egységesített IMOD nevű tiszta historikus szimulációval számolt VaR modell jelenleg az UniCredit Csoport UGRM rendszerében fut naponta.

Az IMOD belső kockázati modellt a gazdaságilag szükséges tőke kiszámítására is használják. A gazdaságilag szükséges tőke számításának módszere lefedi az összes jelentős kockázati kategóriát: kamatkockázat, részvények pozíciókockázata (általános és egyedi) és devizakockázat. A Jelzálogbank VaR pozícióját a 38. kiegészítő információ tartalmazza.

Mivel a Jelzálogbank nem vezet kereskedési könyvet, Pillér 1 alatti felügyeleti tőkekövetelményt sem szükséges számolnia.

Az ALCO és az Igazgatóság részére készülő jelentéseket rendszeres és specifikus stressz-elemzések egészítik ki. A stressz-szenáriók alapja az egyes piaci változók feltételezett szélsőséges mozgása. Az elemzések bemutatják az ilyen mozgásoknak, valamint egy likviditási zavarnak a Csoport eredményére gyakorolt hatását.

A napi jelentés részeként készülnek állomány alapú érzékenységi elemzések, melyeket a vonatkozó limitekkel összevetnek. A legfontosabb számítások a bázispont értékek (a kamat és a spread 0,01 %-os változása alapján) átárazódási kategóriáinként, devizaérzékenységi elemzések, valamint a részvényekre és fejlődő piaci/magas hozamú pozíciókra vonatkozó érzékenységi elemzések kibocsátásonként, kibocsátónként és piaconként. Kamatkockázat esetén devizanemenként és átárazódási kategóriáinként megállapított bázispont limiteket és devizanemenként és/vagy átárazódási kategóriáinként megállapított bázispont értékeket (abszolút értékben kifejezett bázispont értékek – BPV összege) használnak kockázatkezelési célokra. A kamatérzékenységre vonatkozó bázispont értékekhez hasonlóan kibocsátásonként és átárazódási kategóriáinként kerül bemutatásra a hitelkockázati felár. A bázispont értékekre ("BPV") és hitelkockázati-felár (credit spread) pontokra vonatkozó elemzések a 39. kiegészítő információban kerülnek bemutatásra.

##### *Eszköz forrás gazdálkodás*

Az ügyféltranzakciók kamatláb- és likviditási kockázatának figyelembevétele az UniCredit Csoporton belül egységesen használt belső elszámoló-árazási módszerrel történik.

##### *Devizaárfolyam-kockázat*

A Csoport mérlegen belüli, illetve mérlegen kívüli tételei között vannak különböző devizákban nyilvántartott eszközök és források, ezáltal a Csoport árfolyamkockázatnak van kitéve. A devizaárfolyam-kockázat akkor merül fel, amikor egy adott devizában az eszköz-forrás szerkezetben (spot és határidős együttesen) egyensúlyhiány áll be.

A Jelzálogbank devizakitettséget (eszközök és források devizanemenkénti összetételét) a 29. kiegészítő információ tartalmazza.

##### *iv) A CRD IV-nek / CRR-nek (Bázel III) való megfelelés*

2014-től a CRDIV/CRR szabályainak való sikeres megfelelést az UniCredit csoport szinten kezelte, főleg csoport szintű megoldásokkal fedte le.

A Jelzálogbank tőkekövetelményét sztenderd módszer szerint számolja.

##### *v) Működési kockázat*

A működési kockázat a belső folyamatok, személyek vagy rendszerek által, illetve a külső események hatására bekövetkező hibák, szabálytalanságok, fennakadások, illetve károk következtében felmerült veszteség.

Működési kockázati események a nem megfelelő vagy hibás belső folyamatokból, személyek vagy rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve külső eseményekből eredhetnek. Ezek: belső vagy külső csalás, munkáltatói gyakorlat és munkahelyi biztonság, ügyfélpanaszok, termékforgalmazás, szabályzatok megsértése miatti bírságok és büntetések, a Jelzálogbank tárgyi eszközeiben bekövetkezett károk, az üzletmenet fennakadása, rendszerhibák és folyamatkezelés.

#### 4. Kockázatkezelési politika (folytatás)

A stratégiai kockázat, az üzleti kockázat és a reputációs kockázat nem, míg az üzletviteli kockázat, a jogi és a compliance kockázat része a működési kockázatnak.

A működési kockázatok fedezetül szolgáló tőkekövetelmény meghatározása a Jelzálogbank esetében 2008. január 1-jétől a sztenderd módszer szerint történik.

A működési kockázat kontrollíng tevékenység kiszervezésre került az UniCredit Bank Hungary Zrt-hez, amelyek keretében az UniCredit Bank Működési- és Reputációs Kockázat Kontrollíng területe biztosítja a működési és reputációs kockázatokra vonatkozó jogi és csoportszintű szabályoknak való megfelelést, és koordinálja a decentralizált működési kockázatkezelést. A működési kockázati események és veszteségek a Csoport által meghatározott előírások szerint, külön rendszerben kerülnek gyűjtésre.

Az UniCredit Bank Hungary Igazgatósága felelős a működési kockázatkezelés hatékony felügyeletéért. A Jelzálogbank Működési és Reputációs Kockázat Kontrollíng területe értesíti az Igazgatóságot (részben a Belső Kontroll Üzleti Bizottság – ICBC - ülésének keretei között) a jelentős működési kockázatokról, az azokban bekövetkező változásokról, illetve a szabályzatok és limitek jelentős megsértéséről. A Jelzálogbank Igazgatósága rálátással rendelkezik a működési kockázat kontrollíng keretelveire és a kockázatok hatásaira.

A Csoport Igazgatósága biztosítja, hogy:

- a működési kockázat kontrollíng eljárás megbízható legyen, arról teljes körű tájékoztatást adjanak és az teljeskörűen kerüljön végrehajtásra a szabályozási folyamatokban és eljárásokban, különös tekintettel a megfelelésre és az eredményességre;
- a Jelzálogbank egyes területein belül kerüljenek kijelölésre működési kockázatkezelő menedzserek, akik megfelelő támogatást kapnak feladataik ellátásához;
- az illetékes bizottságok – a Működési és Reputációs Kockázat Kontrollíng támogatásával – legyenek tájékoztatva a kockázati profilok és a kockázati kitettség változásairól,

a legfontosabb működési kockázati tényezők azonosítását. Az UniCredit Bank Hungary Igazgatósága felelős a működési kockázati irányelvek lényeges elemeinek jóváhagyásáért, ideértve a működési kockázatkezelési szabályzat jóváhagyásáért, illetve annak végrehajtásáért és a működési kockázat ellenőrzéséért felelős szervezeti egység kijelöléséért.

A Csoportban a működési kockázati kérdésekre vonatkozó döntések meghozataláért a Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság a felelős.

A Bizottság tagjai:

- a Kockázatkezelési divízió vezetője (Chief Risk Officer),
- a Divízionális Működési Kockázatkezelő Menedzserek (DORM-ok),
- a Márkamenedzsment és Kommunikáció Igazgatóság vezetője vagy helyettes vezetője.

A Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság üléseinek állandó meghívottjai: a Szervezés vezetője, a Belső Ellenőrzés képviselői, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. belső ellenőre (a Jelzálogbank napirendi pontjainak vonatkozásában), valamint az UniCredit Leasing Hungary Zrt. és az UniCredit Operatív Lízing Kft., valamint az UniCredit Biztosításközvető Kft. működési kockázatkezelő menedzsere (a lízing cégek napirendi pontjainak vonatkozásában).

A Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság rendszeresen, negyedévente egyszer ülésezik. Szükség esetén a Bizottság rendkívüli ülését bármely tag összehívhatja, illetve a Működési és Reputációs Kockázat Kontrollíng és a Belső Ellenőrzés indoklással kezdeményezheti.

A működési kockázatok feltárását, követését, csökkentését, intézkedési tervek meghatározását és nyomon követését szolgálja az operatíván működő és szintén negyedévente ülésező Működési Kockázatkezelési Munkacsoport. A Munkacsoport által megvitatott témák és javaslatok képezik a Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság, valamint a Belső Kontroll Üzleti Bizottság elé terjesztendő anyagok alapját is.

A működési kockázati keretelvek felülvizsgálata során a Belső Ellenőrzés felel e keret működésének és eredményességének, illetve a szabályozói követelményeknek való megfelelés értékeléséért, évente egyszer. A Belső Ellenőrzés ellenőrzi a működési kockázati eseményekkel kapcsolatos adatok gyűjtését, kezelését is.

A centralizált Működési és Reputációs Kockázat Kontrollíng működteti a keretrendszer, és koordinálja a decentralizált működési kockázat-kezelési tevékenységet, amelyet az egyes szervezeti egységeknél kijelölt (Divízionális és adminisztratív) működési kockázatkezelő managerek folytatnak.

## 5. Értékelés és döntéshozatal

Ezen tájékoztatók a kockázatkezelési politika bemutatásának kiegészítését szolgálják.

### *i) Hitelezési veszteségekre elszámolt értékvesztés*

Az amortizált értéken nyilvántartott eszközök a Főbb számviteli elvek 3.(j) és a Kockázatkezelési politika 4.(i) pontjában leírtak alapján értékvesztés tekintetében megvizsgálásra kerülnek.

### *ii) Valós érték meghatározása*

Ami a pénzügyi instrumentumoknál alkalmazott árakat és technikákat illeti, a Jelzálogbank egy háromszintű valós értékelési hierarchiát alkalmaz, mely tükrözi a valós értékek meghatározásánál használt inputok jelentőségét, és az alábbi három szintet tartalmazza:

1. szint – aktív piacokon jegyzett árak (módosítás nélkül), megegyező pénzügyi eszközökre, vagy kötelezettségekre;
2. szint – nem jegyzett árak, melyek megfigyelhetők az eszköz, illetve kötelezettség tekintetében akár közvetlenül (pl. nem-aktív piacokon megfigyelt árak), vagy közvetetten (pl. hasonló eszközökre vagy kötelezettségekre megfigyelt árból származtatva);
3. szint – olyan inputok az eszköz, illetve kötelezettség tekintetében, melyek nem megfigyelhető piaci adatokon alapulnak (megfigyelhetetlen inputok).

A pénzügyi instrumentumok besorolását a 34. kiegészítő információ ismerteti.

A valós értékelés kiegészítésre kerül egy Valós Érték értékelési tartálékkal, mely fedezi a kiszélesedett bid-ask spread-et, és a vonatkozó értékpapírok tekintetében bekövetkezett megromlott likviditási helyzetet.

A hitelek és betétek valós értékelésénél alkalmazott eljárások a 36. kiegészítő információban kerülnek ismertetésre.

Az IFRS előírásoknak megfelelően a Jelzálogbank az OTC derivatív ügyleteinek valós érték módosításaként CVA-t (Credit Valuation Adjustment) könyvel. A CVA kalkuláció központilag, az UniCredit Csoport által történik.

### *iii) A valós érték megállapításának alapelvei*

A pénzügyi eszközök valós értékének alapja a mérleg fordulónapján érvényes jegyzett piaci ár, a tranzakciós költségek levonása nélkül. A piac akkor tekinthető aktívnek, ha a jegyzett árak készen, és rendszeresen elérhetőek, és valódi, gyakran ismétlődő, piaci áron kötött ügyleteket takarnak. Ha jegyzett piaci ár nem áll rendelkezésre, akkor a valós érték árazási modellekkel, vagy diszkontált cash-flow technikákkal kerül megbecslésre.

A diszkontált cash-flow technikák használata során a becsült jövőbeli pénzáramlások a legjobb becslésen alapulnak, és a felhasznált diszkontráta a hasonló ismérvekkel rendelkező eszközök piacán a mérleg fordulónapján érvényes ráta. Az árazási modellek használata során a forrásadatok a mérleg fordulónapján érvényes piachoz köthető értékeken alapulnak.

A tőzsdén nem forgalmazott derivatívák valós értéke az az érték, amit a Jelzálogbank a mérleg fordulónapján, normál üzleti feltételek mellett az aktuális piaci feltételek és a felek hitelképességére tekintettel érvényesíthetne.

A Jelzálogbank valós érték korrekciót számol el, mely kizárási és likviditási költségből ered. A kereskedési és egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközök értékei valós érték korrekcióval lettek módosítva.

A Jelzálogbank a hitelek valós értékelésénél az SPPI teszten megbukott teljesítő és nem teljesítő ügyletek esetében a központi rendszer (Fair Value Engine) által számolt valós értékeket alkalmazza, míg az SPPI teszten átment teljesítő és nem teljesítő hitelek esetén a könyv szerinti értéket tekinti valós értéknek.

A Jelzálogbank értékpapírosítási ügyletekben nem vett részt, továbbá nincs birtokában hitelderivatíva vagy strukturált OTC termék (pl. CDO, SIM).

A Jelzálogbank által kibocsátott kötvények fedezett kötvények, melyek mögötti hitelek a kibocsátó könyveiben maradnak és teljesítik a Jelzálog Hitelintézeti Törvény szigorú előírásait.

## 6. A COVID-19 vírus okozta járvány hatása az éves beszámolóra

A 2020-as pénzügyi év legjelentősebb eseményeinek egyike a COVID-19 néven közismertté vált, elsősorban légúti megbetegedéseket okozó vírus megjelenése volt az év első negyedévében. A új, ismeretlen vírus gyors terjedésével kialakult járványhelyzet többek között a kontinenseket átívelő áru- és személyforgalom, valamint az ellátási láncok kiterjedtségének köszönhetően hamar világméretű problémává vált. Az Egészségügyi Világszervezet (World Health Organization – WHO) a járványt 2020. márciusában hivatalosan is világjárvánnyá nyilvánította.

A világjárvánnyal szembesülve a kormányok, egészségügyi tanácsadó szervezetek különböző óvintézkedéseket vezettek be a vírus terjedésének lassítása és az egészségügyi ellátórendszer teljesítőképességének fenntartása érdekében. Általános közös eleme volt az óvintézkedéseknek az emberek közötti találkozások minimalizálása, illetve a távolságtartás maximalizálása (ún. „social distancing”), melyet a teljesség igénye nélkül hosszabb-rövidebb időre életbe léptetett kijárási korlátozással vagy tilalommal, továbbá bizonyos rendezvények betiltásával, elhalasztásával és bizonyos típusú üzletek bezárásával igyekeztek elérni a törvényhozók. Szintén gyakori eleme volt az intézkedéseknek a személyes higiénia javításának hangsúlyozása (gyakori fertőtlenítés), valamint a maszkviselés előírása.

A vírus okozta járvány hullámszerű terjedése miatt ciklikusan egymást váltotta a korlátozó intézkedések bevezetése, szigorítása, majd azok enyhítése, vagy akár ideiglenes feloldása, de szinte kivétel nélkül elmondható, hogy a világ összes országában – így Magyarországon is – az év jelentős részében érvényben voltak bizonyos korlátozó intézkedések, amelyek a gazdasági tevékenységre is negatív hatással voltak. Magyarországon 2020. március közepétől kezdődően május közepéig általános kijárási korlátozás volt érvényben, amelyet a nyári lazítást követően november 11-től éjszakai kijárási tilalom követett. Az év jelentős részében az üzletek nyitvatartása korlátozás alatt volt, valamint bizonyos üzletek nem is nyithattak ki, nem fogadhattak vendégeket.

A járvány eltérő mértékben hatott a különböző társadalmakra, gazdaságokra, pénzügyi piacokra függően attól, hogy azok milyen mértékben alapozták működésüket, jövedelmezőségüket az emberek közötti közvetlen, személyes találkozásokra, csoportosulásokra. Drasztikusan érintette a vírus azokat a szektorokat, amelyeknél az üzleti modell alapját az emberek szabad mozgása és egymással való találkozása jelentette, ideértve különösképpen a turizmust és a vendéglátást. A koronavírus első tavaszi hullámát a gazdasági aktivitás és fogyasztói bizalom szektorokon átívelő csökkenése jellemezte, mely a munkanélküliség átmeneti megnövekedését okozta, valamint nehéz pénzügyi helyzetbe hozta a vállalkozásokat, háztartásokat. A negatív reálgazdasági helyzetre a pénzügyi piacok jelentős esésekkel reagáltak.

Az egészségügyi válsághelyzet megoldását célzó első körös intézkedéseket követően a törvényhozók figyelve a gazdasági hatások minimalizálására, illetve visszafordítására irányult. Az ilyen szemmel meghozott intézkedések jelentős része a munkahelyek védelmére, a vállalkozások likviditási helyzetének javítására, valamint a gazdaság és a megcsappanó kereslet általános stimulációjára fókuszált.

A Magyarország Kormánya által bevezetett gazdaságvédelmi intézkedések többek között az alábbiak voltak az intézkedések meghozásának időrendjére való tekintet nélkül:

- Bértámogatás a kis- és középvállalkozásoknak a munkavállalóik után
- Munkavállalók után fizetendő közterhek fizetésének elengedése, csökkentése
- Kiemelt ágazatok közvetlen pénzügyi támogatása pályázatok útján
- Vállalkozások adóterheinek halasztott fizetésének lehetősége
- Bérek átvállalása feltételhez kötötten turisztikai és vendéglátó szektorban
- Helyi adóterhek (iparűzési adó) mérséklése
- Az adósoknak üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat- és díjfizetési kötelezettségének megfizetésére fizetési haladék (moratórium) biztosítása

### *Hitelfizetési moratórium*

A bankszektort közvetlenül is érintő, célzott intézkedés Magyarország Kormány által a 47/2020. (III.18.) Korm. rendeletben kihirdetett, majd a 62/2020. (III.24.) Korm. rendeletben részletesen szabályozott fizetési moratórium (továbbiakban „moratórium 1”, „Moratórium 1”) volt. A Moratórium 1 a következő, fontosabb jellemzőkkel bír a két említett kormányrendelet alapján:

- A Moratórium 1 2020. március 18-tól hatályos.
- A Moratórium 1 minden 2020. március 18-ig (március 18-át beleértve) megkötött hitel- és kölcsönszerződések alapján már folyósított kölcsönökre automatikusan alkalmazandó.

## 6. A COVID-19 vírus okozta járvány hatása az éves beszámolóra (folytatás)

- Az adós a szerződésből fakadó tőke-, kamat- és díjfizetési kötelezettségére fizetési haladékot kap.
- A fizetési moratórium 2020. december 31-ig tart, de időtartama későbbi időpontban rendelettel tovább hosszabbítható.
- Az adós bármikor dönthet úgy, hogy él a szerződés szerinti teljesítés jogával – vagyis az eredeti szerződéses ütemezés szerint törleszt (ún. „opt-out”).
- A szerződés futamideje a rendelet szerint a fizetési moratóriumban töltött idővel meghosszabbodik.
- Az adós tőketartozása nem növekedhet a fizetési moratórium alatt nem teljesített kamat összegével.
- A fizetési moratóriumban töltött idő alatt felhalmozott kamat a fizetési moratórium lejártát követően a futamidő alatt, egyenlő részletekben kerül visszafizetésre úgy, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet, valamint a felhalmozott kamat megfizetéséből fakadó részlet együttesen ne haladja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztések összegét.
- A rendelet által keletkeztetett szerződésmódosítást nem kell közjegyzői okiratba foglalni.
- A fizetési moratóriumot az adós bármikor igénybe veheti annak rendelet szerinti hatálya alatt.

A Jelzálogbank a rendelet alapján minden érintett hitelnél elvégezte az alaprendszerekben a fizetési moratórium beállítását, a törlesztő részletek beszedése tehát felfüggesztésre került, a hiteleken a kamatelszámolás azonban továbbra is érvényben maradt, ám ez a kamat a rendelettel összhangban nem vált a tőketartozás részévé, hanem elkülönített kamatkövetelésként szerepel a banki nyilvántartásokban. Az eredménykimutatásban szereplő nettó kamatbevétel tehát tartalmazza a 2020-as év során fizetési moratóriummal élő adósok kölcsöneinek járó, de a fizetési moratórium miatt be nem szedett kamatát. A pénzügyi helyzet kimutatás ugyanezt a kamat összeget az ügyfélkövetelések bruttó értékének részeként tartalmazza.

A Jelzálogbank a rendelet hatályba lépését követően figyelemmel kíséri az ügyfelek magatartását, valamint figyelembe veszi az ügyfelek által adott nyilatkozatokat, és amennyiben akár ráutaló magatartás alapján, akár adott nyilatkozat alapján arra a következtetésre jut, hogy az ügyfél az eredeti szerződés szerint szeretne törleszteni, az ügyfelet kilépteti a fizetési moratóriumból és visszaállítja az eredeti ütemezés szerinti fizetési ütemtervet. A kiléptetés történhet visszamenőlegesen, valamint prospektíven is. Előbbi esetben nem képződik a fizetési moratórium alatt felhalmozott kamat, míg utóbbi esetben igen. A felhalmozott kamat nyilvántartása ez esetben megégyezik a fizetési moratóriumban lévő hitelek kamatának nyilvántartásával. Előtörlesztés esetén az ügyfél először a fizetési moratóriumban töltött idő alatt meg nem fizetett kamatot törleszti először, az eredeti szerződés szerinti tőke- és kamattartozásának csökkentésére csak a fizetési moratórium alatt meg nem fizetett kamat elszámolása után került sor.

A fizetési moratóriumot Magyarország Kormánya a 2020. évi CVII. törvénnyel bizonyos társadalmi csoportok, valamint vállalkozások körére korlátozva meghosszabbította

A Kormány a 2020. évi CVII. törvényt a 637/2020. (XII. 22.) kormányrendelettel 2020. december 22-én módosította úgy, hogy ideiglenesen hatályon kívül helyezte a törvény bizonyos paragrafusait, valamint a törvény alkalmazásában során bizonyos definíciókat 2021. június 30-ig megváltoztatott.

A 2020. évi CVII. törvény és az annak alkalmazását kiegészítő 637/2020. kormányrendelet együttesen a Moratórium 1 fizetési moratórium lényegében változatlan feltételekkel történő meghosszabbítását eredményezte 2021. június 30-ig azzal a kiegészítéssel, hogy aki a Moratórium 1-ben 2020. december 31-ével nem vesz részt (opt-outban van), úgy rá a hosszabbítás nem érvényes automatikusan, hanem külön igényelnie kell az újbóli részvételt a hitelnyújtól. (Továbbiakban: „moratórium 2” vagy „Moratórium 2”).

A Moratórium 2 kapcsán a Jelzálogbank a nyilvántartásokban a Moratórium 1 kapcsán fentebb részletezett megoldással egyezően járt el.

### *COVID-19 hatása a pénzügyi helyzet kimutatásra*

Az alábbiakban bemutatásra kerülnek a COVID-19 járvány pénzügyi helyzet kimutatás egyes elemeire gyakorolt hatásai.

#### **a) Ügyfélkövetelések**

Az ügyfélkövetelések kapcsán a Magyarország Kormánya által elrendelt fizetési moratóriumot a Jelzálogbank is alkalmazza, a fizetési moratórium ideje alatt felhalmozott kamat moratórium lejártát követő visszafizetési vonatkozásában esetenként a törvényben és rendeletben foglaltaknál megengedőbb feltételek mellett.

A Jelzálogbank egyéb, célirányos intézkedéseket a Kormány által életbe léptetett fizetési moratóriumon kívül nem vezetett be, mivel azok a Jelzálogbank megítélése szerint megfelelően széleskörűek és átfogóak. A Jelzálogbank



ugyanakkor a szokásos monitoring tevékenység keretében továbbra is nyomon követi ügyfeleinek pénzügyi helyzetét, és az esetlegesen adódó visszafizetési nehézségeket a normál üzleti folyamat alapján kezeli.

A Jelzálogbank a Moratórium 1 és 2 által a 2020. március 18-áig folyósított kölcsönök kapcsán fogantatosított szerződésmódosításokat az IFRS 9 szerinti szerződésmódosítási eseménynek tekinti.

Az IFRS 9 szerinti szerződésmódosítási veszteséget ugyanakkor abban a beszámolási időszakban kell elszámolni, amelyben a szerződésmódosítás megtörtént.

A hitelek hátralévő futamideje alatt a megnövekedett kamatomortizáción keresztül a kamatbevételben visszaforduló szerződésmódosítási veszteséget a Jelzálogbank nem a végleges, szerződésmódosítás következtében beálló jövőbeli cash-flowk alapján határozta meg, mivel azok olyan paraméterektől függenek, amelyek a beszámoló készítés időpontjáig nem ismertek. Ilyen legfőbb változó a felhalmozott kamattömeg összege, amely ugyanakkor közvetlenül függ a moratórium lejártakor fennálló kamatkörnyezettől, valamint annak a moratórium ideje alatt bekövetkező változásaitól, továbbá attól, hogy mely ügylet pontosan mennyit időt tölt a fizetési moratóriumban. Szintén ilyen, jelen pillanatban ismeretlen változó a futamidő szükséges megnövekedése hónapokban kifejezve, ami annak érdekében szükséges, hogy a Moratórium 1 rendeletben foglalt, és Moratórium 2-re is ugyanúgy alkalmazandó, moratórium lejártát követő törlesztő részlet összegére vonatkozó feltételnek a Jelzálogbank eleget tudjon tenni. E feltételt a 62/2020. Korm. rendelet 2. § (3) fogalmazza meg: „a fizetési moratórium lejártát követően a futamidő úgy hosszabbodik meg, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet és a fizetési moratórium alatt keletkező részletekben megfizetendő kamat összege együttesen ne haladja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztőrészletek összegét”.

Ennek alapján a Jelzálogbank a 2020. évről szóló éves beszámolójában a szerződésmódosítási veszteséget szignifikáns becslésen alapuló modell alapján határozza meg. A modell azon változók meghatározását célozza meg, amelyek a szerződésmódosítási veszteséget determinálják. A modell alapelvei a következők:

- A modell meghatározott (havi) rendszerességgel módszertani szempontból felülvizsgálatra kerül, valamint eredményében is figyelembevételre kerülnek az aktuális információk, státuszok.
- A modell minden egyes, moratóriumban való részvételre jogosult kölcsönügylet esetén meghatározza az aktuális tőketartozás, az aktuális, illetve becsült ügyleti kamatláb, valamint a fizetési moratórium végéig hátralévő idő alapján a fizetési moratórium lejártáig felhalmozódó kamattömeget.
- A modell a kölcsönügylet aktuális státusza (pl. moratóriumban van, opt-outban van) alapján a kiszámolt kamattömeghez egy valószínűségi értéket rendel százalékban kifejezve, amely megfogalmazza, hogy a fizetési moratóriumban szerzett tapasztalatok, valamint jövőre vonatkozó várakozások alapján a fizetési moratóriumba való be- és kilépések gyakorisága alapján egy adott kölcsönügylet a teljes elméleti felhalmozható kamattömeg mekkora részét fogja ténylegesen felhalmozni.
- Az elméleti felhalmozható kamattömeg és a hozzárendelt valószínűség alapján meghatározásra kerül a „gyakorlati” felhalmozott kamattömeg az egyedi kölcsönügyletek szintjén.
- A hátralévő futamidő, a kamatláb és a felhalmozott kamatnak a fennálló tőkére vetített aránya alapján meghatározásra kerül szimulációval meghatározott paramétertábla alapján, hogy az egyedi kölcsönügylet lejáratá további hány hónappal hosszabbodik a rendelet előírásainak tiszteletben tartásával.
- Az ügyletenként becsült szerződésmódosítási veszteség az új futamidőig egyenletes ütemben visszatörlesztette felhalmozott kamat elméleti cash-flowjának jelenértéke és ugyanezen kamat nominális értéke különbözetekeként kerül meghatározásra.
- Az ügylet fizetési moratórium miatt fizetési ütemtervének időbeli eltolása – amely a futamidő hosszabbodásával valósul meg a gyakorlatban – önmagában nem jár jelenérték-változással, mivel a fizetési moratóriumban lévő fennálló tőkére kamat továbbra is felszámítható, és ez a felhalmozott kamat kompenzálja azt a veszteséget, ami a fizetési moratórium e jellemzőjének hiányában az időbeli eltolásból származna. Jelenérték veszteség abból származik, hogy a felhalmozott kamat sem egy összegben válik esedékessé a fizetési moratórium végetértékor, hanem részletekben szedhető csak be az ügyfelektől.

A modell alapján számolt szerződésmódosítási veszteség a pénzügyi helyzet kimutatásban az ügyfélkövetelések könyv szerinti értékét csökkentő tételként szerepel. A szerződésmódosítási veszteség az eredménykimutatásban szerződésmódosítási veszteségként jelenik meg az értékvesztések között. A számított szerződésmódosítási veszteség nincs elhatárolva az egyes évek között, mivel az IFRS 9 alapján ez nem engedélyezett. A szerződésmódosítási veszteség a hitelek hátralévő futamideje alatt a megemelkedett, effektív kamatláb módszerrel számolt kamatbevétel részeként fordul vissza.

Az elszámolt szerződésmódosítási veszteség különösen az alkalmazott valószínűségi százalékok vonatkozásában tartalmaz jelentős management becsléseket, így a tényleges értéke az elszámolt összegtől eltérhet, mikor ismertté válnak a tényleges, fizetési moratórium után érvényes visszafizetési ütemtervek.

A Jelzálogbank a valószínűségi százalékok meghatározása során konzervatív megközelítést alkalmazott, azaz egyszerre épített a fizetési moratórium 2020. március 18-i hatályba lépése óta szerzett tapasztalatokra, viselkedési mintákra, valamint figyelembe vette azt is, hogy a korlátozó intézkedések folyamatos fenntartása kapcsán az ügyfelek fizetési képességeiben olyan negatív irányú változás is beállhat, amely az opt-outban lévő ügyletek esetén a tapasztalati értéknél nagyobb arányban eredményezheti a fizetési moratórium igénybevételét.

A Jelzálogbank a Moratórium 1-et és 2-t megelőző időszakból nem rendelkezik kiterjedt tapasztalati információval hasonlóan átfogó fizetési moratóriumról, így a szerződésmódosítási veszteség kiszámítására alkalmazott modell szükségképpen korlátozottan alkalmas csak a valós hatás megbecslésére, ugyanakkor a modellbe épített feltételezések a vezetőség legjobb becslését tükrözik.

#### **b) Pénzügyi instrumentumok értékvesztése**

A COVID járvány kitörését és az azt követő intézkedések, a moratórium bevezetését követően a Jelzálogbank az értékvesztésképzés és hozzákapcsolódó folyamatok során - az EBA és a Magyar Nemzeti Bank előírásainak megfelelően - kiemelt hangsúlyt fektetett egyrészt a portfólió romlásának minél korábbi észlelésére; másrészt a portfólióromlás miatt várható veszteség fedezésére. Ennek keretében egyrészt új előremutató indikátorok kerültek implementálásra, melyek a paraméterek emelkedésén keresztül jelentősen növelte meg az értékvesztés állományt, főként a teljesítő állományon.

Másrészt a végrehajtott portfólióátvilágítás eredményeként a Jelzálogbank portfóliója 3 kockázati kategóriába került besorolásra (magas, közepes és alacsony kockázat) és ez alapján jelentős állomány került átsorolásra stage 2-be, illetve stage 3-ba. A kockázati kategóriába sorolás elemei a következők voltak.

*Lakossági ügyfelek:*

- Magas kockázatú: az ügyfél moratórium alatt van és a Bankhoz érkező jövedelme legalább 15%-kal csökkent
- Alacsony kockázatú: az ügyfél nincs moratórium alatt és nincs 30 napnál nagyobb késedelme és a Bankhoz érkező jövedelme nem csökkent 15%-nál többel
- Közepes kockázatú: az ügyfél nem tartozik se a magas, se az alacsony kockázatú kategóriába

A végrehajtott besorolások eredményeként a Jelzálogbank által magas és közepes kockázatú ügyfelek ügyleteinek besorolása minimum stage 2.

#### **c) Valós értékelés**

A COVID-19 nem gyakorolt hatást a valós értékelés meghatározásának módszertanára, a Jelzálogbank pénzügyi instrumentumai piaci árának lényeges változása nem volt tapasztalható a pandémia hatására. A valós érték kategóriák közötti mozgás szintén nem jelentkezett.

#### **d) Egyéb eszközök**

A Jelzálogbank egyéb eszközei között javarészt vevői követelések, fizetett előlegek, állami támogatásból származó követelések, valamint aktuális és halasztott adó eszközök kerülnek bemutatásra. A Jelzálogbanknak a vevői követelések kapcsán a beszámoló összeállításáig nem jutott tudomására olyan információ a COVID-19 kapcsán, amely a vevői követelések befolyásának valószínűségét negatívan befolyásolná. A vevői követelések kapcsán tapasztalt fizetési hajlandóság nem változott jelentősen az előző üzleti évhez képest, továbbá az esedékes vevői követelések állományában sem állt be jelentős növekedés. Az állami támogatásból származó követelések és az aktuális adó eszközök a Magyar Állammal és intézményeivel szemben állnak fenn, így esetükben a Magyar Állam hitelképessége az irányadó, amely viszont nem romlott jelentősen a COVID-19 hatására. A halasztott adó eszközök kapcsán a Jelzálogbank mérlegelte, hogy a jövőben is rendelkezésre fog-e állni pozitív társasági adó alap, amellyel szemben az IAS 12 szerinti átmeneti különbözetek érvényesíthetők lesznek. A Jelzálogbank nem azonosított olyan körülményt, amely a pozitív adóalap jövőbeli meglétét kétségbe vonná, így a halasztott adó eszközök bemutatása továbbra is megalapozott.

#### **e) Nem pénzügyi eszközök értékvesztése**

A Jelzálogbank a nem pénzügyi eszközök értékvesztésének meghatározásához a 3/k. pontban megfogalmazott vizsgálat során figyelembe vette a COVID-19 világjárványnak a nem pénzügyi eszközök valós értékére, valamint az eszközök használati értékére (eszköz használatából várható jövőben cash-flowk nettó jelenértékére) gyakorolt hatását. A Jelzálogbank vizsgálata alapján a nem pénzügyi eszközök használati értékére gyakorolt hatás nem materiális, így külön értékvesztés elszámolása nem indokolt.

#### **f) IFRS 16 szerinti használati jog eszközök**

*Az Európai Bizottság 2020/1434 rendelete alapján az IFRS 16 standard kiegészül a 46A bekezdéssel, mely azt mondja ki, hogy a lízingbe vevő dönthet úgy, hogy a COVID-19 miatti bérleti díj könnyítéseket nem értékeli olyan tekintetben, hogy azok lízing módosítást jelentenek-e.*

*A Jelzálogbank nem él ezzel a lehetőséggel, minden könnyítést lízing módosításként kezel az adott időszakban függetlenül attól, hogy ezt a vírushelyzet okozza-e vagy az általános üzletmenet.*

#### **g) Fedezeti elszámolás**

*A fizetési moratóriumnak nincs érdemi hatása a fedezeti kapcsolatokra, hiszen a moratórium következtében nőtt a hitelek futamideje. Így azoké az ügyleteké is, amelyeket a Jelzálogbank eredetileg fair value vagy cash-flow hedge elszámolásba vont be. A fedezeti hatékonyságot ez nem érintette, mert ezáltal "több" (hosszabb) fedezett (fedezhető) pozíció lett és nem kevesebb.*

#### **h) Osztalék**

*A 2019. év eredménye után az anyavállalat UniCredit Bank Hungary Zrt-nek fizetendő osztalék pénzügyi teljesítése a koronavírus járványra való tekintettel halasztásra került a Bank likviditási helyzetének fenntartása érdekében. A pénzügyi helyzet kimutatásban bemutatott osztalék kötelezettség tehát a 2019. év eredménye után fizetendő osztalékot is tartalmazza, mivel 2020. december 31-ig nem került pénzügyileg rendezésre.*

*A Magyar Nemzeti Bank vezetői körlevélben megfogalmazott követelményének eleget téve a Bank mind a 2019., mind a 2020. év eredménye után az osztalék kifizetését 2021. szeptember 30-a utánra halasztja. Az osztalékok pénzügyi rendezésének tervezett dátuma 2021. december 9.*

#### **i) Befektetések**

*A Jelzálogbank tőkebefektetéseinek értékelése során figyelembe vette a COVID-19 világjárvány befektetésekre gyakorolt hatását. A valós értéken nyilvántartott, kereskedési célú pénzügyi eszközök között bemutatott befektetések könyv szerinti értékére vonatkozóan a „c) Valós értékelés” pontban leírtak az irányadóak.*

#### **j) Járványadó**

*A 108/2020. (IV. 14.) Korm. rendelet a hitelintézetek számára a Járványügyi Alap feltöltését szolgáló különadó megfizetését írta elő. A járványügyi különadó alapja a 2006. évi LIX. törvény (Különadó törvény) 4/A. § (4) bekezdés 1. pontja szerint megállapított 2020. adóévi adóalap 50 milliárd forintot meghaladó része, mértéke 0,19%.*

*A Jelzálogbank 2020. évi adóalapja 49.866 milliárd forint, ami a határérték alatt van, így a Jelzálogbanknak nem keletkezett járványadó fizetési kötelezettsége.*

## 7. Nettó kamatbevétel

(millió Ft)	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kamat és kamatjellegű bevételek		
Egyéb hitelintézetektől származó kamatbevételek	5 971	5 421
Ügyfelektől származó kamatbevételek	442	473
Fedezeti célú ügyletek kamatbevétele	734	486
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt értékpapírok nettó kamatbevétele	393	393
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok nettó kamatbevétele	576	539
	<u>8 116</u>	<u>7 312</u>
Kamatráfordítások és kamatjellegű kiadások		
Jegybanknak fizetett kamatok	-2	-
Bankoknak fizetett kamatok	-430	-165
Fedezeti célú derivatívák kamatráfordítása	-353	-85
Ügyfeleknek fizetett kamatok	-2	-1
Kibocsátott kötvények után fizetett kamatok	-4 158	-3 865
	<u>-4 945</u>	<u>-4 116</u>
Nettó kamatbevétel	<u><b>3 171</b></u>	<u><b>3 196</b></u>

## 8. Nettó jutalékbevétel

(millió Ft)	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Jutalékbevételek		
Egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai és jutalékai	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u><b>3</b></u>	<u><b>3</b></u>
Jutalékráfordítások		
Pénzforgalmi díjak	-	-1
Pénzügyi garanciák díjai	-261	-230
Letétkezelési szolgáltatás díjai	-19	(10)
Egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai és jutalékai	<u>-146</u>	<u>-57</u>
	<u><b>-426</b></u>	<u><b>-298</b></u>
Nettó jutalékbevétel/ráfordítás	<u><b>-423</b></u>	<u><b>-295</b></u>

## 9. Nettó kereskedési ráfordítás

(millió Ft)	2020	2019
Devizaeredmény, nettó	13	4
Kereskedési célú kamatswap ügyletek eredménye, nettó	-23	-31
	<b>-10</b>	<b>-27</b>

## 10. Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény

(millió Ft)	2020	2019
Bevétel		
Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt eszközök nyeresége	10	-
Kibocsátott értékpapír nyeresége	504	-
	<b>514</b>	<b>=</b>
Ráfordítás		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt értékpapír eladási vesztesége	-2	-
Kibocsátott értékpapír vesztesége	-1 177	-
	<b>-1 179</b>	<b>=</b>
Nettó eredmény egyéb pénzügyi befektetésekből	<b>-665</b>	<b>=</b>

## 11. Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-70	-64
Társadalombiztosítási hozzájárulás	-7	-11
Egyéb munkavállalói juttatások	-3	-
	<b>-80</b>	<b>-75</b>

Dolgozói létszám 2020. december 31-én 1.5 fő (2019:1.5 fő). (A részmunkaidős dolgozók tört számként is szerepelhetnek.)

## 12. Általános működési költségek

(millió Ft)	2020	2019
Adók	-174	-128
Felügyeleti és tagsági díjak	-42	-28
Bérelti díjak és üzemeltetési költségek	-6	-5
Számítástechnikai költség	-87	-35
Egyéb adminisztratív költségek	-177	-173
	<b>-486</b>	<b>-369</b>

A Deloitte 2020. évben felszámított könyvvizsgálati és egyéb szolgáltatásainak díjai az alábbiak szerint alakultak (díjak nettó összegben értendőek):

- Könyvvizsgálati szolgáltatások díja 11 millió Forint (2019: 10 millió Forint),
- Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások díja 0 millió Forint (2019: 4 millió Forint).

### 13. Egyéb eredmény

(millió Ft)	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egyéb bevételek		
Egyéb	<u>30</u>	<u>8</u>
	<b><u>30</u></b>	<b><u>8</u></b>
Egyéb ráfordítások		
Értékvesztés egyéb követelés után	-	-
Egyéb	-5	-2
	<b><u>-5</u></b>	<b><u>-2</u></b>
Egyéb eredmény	<b><u>25</u></b>	<b><u>6</u></b>

### 14. Adózás

Az adófizetési kötelezettséget a Jelzálogbank az adójogszabályoknak megfelelően állapítja meg az egyedi pénzügyi kimutatásaiban eredménye alapján. A társasági adó kulcsa 9%.

A Jelzálogbank az IAS 12 alapján a tényleges adóköveteléseit és tényleges adókötelezettségeit egymással szemben elszámolhatja

(millió Ft)	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Éves adókötelezettség</b>		
Tárgyévi társasági adó	132	228
Korábbi időszakot érintő	=	=
	<b><u>132</u></b>	<b><u>228</u></b>
Halasztott adó	<u>2</u>	<u>21</u>
<b>Az eredménykimutatásban szereplő összes nyereségadó ráfordítás</b>	<b><u>134</u></b>	<b><u>249</u></b>

## 14. Adózás (folytatás)

### A tényleges adókulcsok levezetése

	<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2019</u>
	(%)	(Millió Ft)	(%)	(Millió Ft)
Adózás előtti eredmény		1 488		2 766
Társasági adó a hazai társasági adókulccsal számítva	9,0	134	9,0	249
Korábbi évek revíziója	-	-	-	-
Adóalapot növelő / csökkentő tételek adóhatása	-	-	-	-
Adórata változás:	-	-	-	-
Társasági adó (minimum eredmény alapja)	-	-	-	-
	<u>9,0</u>	<u>134</u>	<u>9,0</u>	<u>249</u>

### Adózással kapcsolatos egyenlegek

	2020			2019		
	Eszközök	Kötelezettségek	Nettó	Eszközök	Kötelezettségek	Nettó
(millió Ft)						
Aktuális adó eszközök / (kötelezettségek)	93	-	93	85	-	85
<b>Halasztott adó eszközök/kötelezettségek</b>						
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok	-	-38	-38	-	-78	-78
Cash-flow fedezeti ügyletek	-	-	-	-	-	-
IFRS 9 - tőkében realizált hatás	6	-	6	6	-	6
IFRS 9 - eredményben realizált hatás	-6	-	-6	-6	-	-6
Fejlesztési tartalékból beszerzett tárgyi eszközök	-	-	-	-	-	-
Adóalapot növelő/csökkenő tételek hatása	1	-	1	3	-	3
Nettósítás hatása	<u>-1</u>	<u>1</u>	-	<u>-3</u>	<u>3</u>	-
Halasztott adó eszközök/(kötelezettségek) összesen	-	<u>-37</u>	<u>-37</u>	-	<u>-75</u>	<u>-75</u>
<b>Adó eszközök/(kötelezettségek) összesen</b>	<u>93</u>	<u>-37</u>	<u>56</u>	<u>85</u>	<u>-75</u>	<u>10</u>

## 14. Adózás (folytatás)

Átmeneti különbségekben bekövetkezett mozgás – 2020 (millió Ft)	Nyitó egyenleg	Eredménnyel szemben elszámolt	Egyéb átfogó jövedelemben elszámolt	Záró egyenleg
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok	-78	-	-40	-38
IFRS 9 - tőkében realizált hatás	6	-	-	6
IFRS 9 - eredményben realizált hatás	-6	-	-	-6
A helyi adóalapot növelő/(csökkentő) tételek hatása	<u>3</u>	<u>-2</u>	-	<u>1</u>
<b>Halasztott adó eszközök/(kötelezettségek) összesen</b>	<b><u>-75</u></b>	<b><u>-2</u></b>	<b><u>-40</u></b>	<b><u>-37</u></b>
Átmeneti különbségekben bekövetkezett mozgás – 2019 (millió Ft)	Nyitó egyenleg	Eredménnyel szemben elszámolt	Egyéb átfogó jövedelemben elszámolt	Záró egyenleg
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok	-33	-	-45	-78
IFRS 9 tőkében realizált hatás	6	-	-	6
IFRS 9 eredményben realizált hatás	-6	4	-	-6
A helyi adóalapot növelő/(csökkentő) tételek hatása	<u>28</u>	<u>-25</u>	-	<u>3</u>
<b>Halasztott adó eszközök/(kötelezettségek) összesen</b>	<b><u>-9</u></b>	<b><u>-21</u></b>	<b><u>-45</u></b>	<b><u>-75</u></b>

## 15. Fedezeti célú származékos ügyletek

(millió Ft)	2020	2019
<b>Kockázatkezelési célra tartott származékos ügyletek (eszközök)</b>		
IRS ügyletek	1 107	1 437
	<b><u>1 107</u></b>	<b><u>1 437</u></b>
<b>Kockázatkezelési célra tartott származékos ügyletek (kötelezettségek)</b>		
IRS ügyletek	87	89
	<b><u>87</u></b>	<b><u>89</u></b>

A fedezeti ügyletekről további részletek a 33. sz. kiegészítő információban kerülnek ismertetésre. A Jelzálogbank él az IFRS 9 7.2.21 bekezdésében leírt lehetőséggel, miszerint a fedezeti számvitel tekintetében továbbra is az IAS 39 előírásait alkalmazzuk a számviteli politikánkban.



## 16. Követelések hitelintézetekkel szemben

(millió Ft)	2020	2019
Nostrók egyéb bankoknál	10 691	1 326
Jelzálogfedezetű hitelek és követelések egyéb hitelintézetekkel szemben amortizált bekerülési értéken értékelt	242 597	222 570
Egyéb banki kihelyezés értékvesztése	-502	-501
	<b>252 786</b>	<b>223 395</b>

## 17. Ügyfelekkel szembeni követelések

(millió Ft)	2020	2019
<i>Jelzáloghitelek:</i>		
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfélkövetelések	5 188	6 147
<i>ebből: kumulált szerződésmódosítási hatás</i>	-24	-
<i>ebből: fizetési moratórium alatt lévő</i>	3 255	-
Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	-	-
Ügyfélkövetelésekre képzett értékvesztés	-56	34
	<b>5 132</b>	<b>6 181</b>

A hitelintézetekkel szembeni és ügyfelekkel szembeni követelését alapvetően a Jelzálogbank amortizált bekerülési értéken értékeli.

Eredménnyel szemben, valós értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések között kerülnek kimutatásra azon ügyfél hitelek, melyek megbuktak az SPPI teszten.

### A. Iparági bontás:

(millió Ft)	2020	%	2019	%
Magánügyfelek finanszírozása	5 063	97,59	6 011	97,80
Mezőgazdaság	125	2,41	136	2,20
Összesen	<b>5 188</b>	<b>100,00</b>	<b>6 147</b>	<b>100,00</b>

Az iparági bontás az értékvesztések nélküli bruttó állományokat mutatja be.

Az ügyfelekkel szembeni követelésekről további információ kerül bemutatásra a 37. kiegészítő információban.

## 18. Befektetési célú értékpapírok

### Befektetési célú, egyéb átfogó eredménnyel szemben, valós értéken értékelt értékpapírok

(millió Ft)	2020	2019
Államkötvények	18 358	18 531
	<b>18 358</b>	<b>18 531</b>

## 18. Befektetési célú értékpapírok (folytatás)

### Befektetési célú, amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok

(millió Ft)	2020	2019
Államkötvény	27 593	21 743
Értékvesztés	-13	-9
	<b>27 580</b>	<b>21 734</b>
Befektetési célú értékpapírok összesen	<b>45 938</b>	<b>40 265</b>

Az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok piaci értéke 2020. december 31-én 28,804 millió Forint volt (2019: 23,197 millió Forint). 2020. és 2019. évek során nem történt eladás az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírokból.

## 19. Tárgyi eszközök

### Tárgyi eszközök mozgástáblája (millió Ft)

	Bekerülési érték év elején	Nyitó halmozott érték-csökkenés	Üzleti kombináció	Növekedés	Csökkenés és nettó értéken	Egyéb mozgás	Tárgyévi Érték-csökkenés	Záró könyv szerinti érték
<u>2020</u>								
Ingatlanok	-	-	-	-	-	-	-	-
Irodai berendezések	2	(2)	-	-	-	-	-	-
Gépjárművek	-	-	-	-	-	-	-	-
Beruházások	=	=	=	=	=	=	=	=
<b>Összesen</b>	<b>2</b>	<b>(2)</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>
<u>2019</u>								
Ingatlanok	-	-	-	-	-	-	-	-
Irodai berendezések	2	(2)	-	-	-	-	-	-
Gépjárművek	-	-	-	-	-	-	-	-
Beruházások	=	=	=	=	=	=	=	=
<b>Összesen</b>	<b>2</b>	<b>(2)</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>

## 20. Immateriális javak

### Immateriális javak mozgástáblája

(millió Ft)

	Bekerülési érték év elején	Nyitó halmozott érték-csökkenés	Üzleti kombináció	Növekedés	Csökkenés és nettó értéken	Egyéb mozgás	Tárgyévi Érték-csökkenés	Záró könyv szerinti érték
<u>2020</u>								
Szoftverek	731	-729	-	5	-	-	1	6
Egyéb immateriális eszközök	=	=	=	=	=	=	=	=
<b>Összesen</b>	<b><u>731</u></b>	<b><u>-729</u></b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b><u>6</u></b>
<u>2019</u>								
Szoftverek	731	-729	-	-	-	-	-	2
Egyéb immateriális eszközök	=	=	=	=	=	=	=	=
<b>Összesen</b>	<b><u>731</u></b>	<b><u>-729</u></b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b><u>2</u></b>

## 21. Egyéb eszközök

(millió Ft)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vevő követelések, fizetett előlegek és egyéb követelések	9	79
Elhatárolások	57	27
Követelések Államkincstárral szemben	141	45
Aktuális adó eszköz	<u>93</u>	<u>85</u>
Egyéb követelés után képzett értékvesztés	=	<u>-24</u>
	<b><u>300</u></b>	<b><u>212</u></b>

## 22. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

(millió Ft)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egyéb bankokkal szembeni kötelezettségek	<b><u>63 524</u></b>	<b><u>89 608</u></b>

A Jelzálogbank minden fizetési kötelezettségének időben eleget tett.

## 23. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

(millió Ft)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Úton levő pénzeszközök, elszámolási számlák	<b><u>162</u></b>	<b><u>181</u></b>

A fenti egyenlegek tartalmazzák az ügyfelek függőszámláit. Az ügyfelek függőszámláin szereplő összegek a normál üzletmenet során végzett ügyfélügyletekből származnak, melyek ezek elszámolásáig, illetve lezárásáig függő számlán vannak. Az ügyfelekkel és hitelintézetekkel szembeni kötelezettségeket a Jelzálogbank amortizált bekerülési értéken tartja nyilván.

## 24. Kibocsátott jelzáloglevelek

(millió Ft)	2020	2019
Jelzáloglevelek	<b>218 096</b>	<b>159 144</b>

A kibocsátott jelzálogleveleket a Jelzálogbank részben amortizált bekerülési értéken részben valós értéken tartja nyilván.

A jelzálogbank jelzáloglevél portfóliójának alakulása 2020-ban:

A teljes jelzáloglevél portfólió (névértéken számolva) a 2019 év végi 155,8 milliárd forintos szintről 209,2 milliárd forintra növekedett 2020. év végére. A nyilvántartási értéket a fair-value hedge értékelés is befolyásolta. A portfólió teljes egészét 2020 végén a magyar forintban kibocsátott jelzáloglevelek tették ki.

A jelzáloglevél portfólió kamatozás szerinti megoszlása 2020. év végén: kizárólag fix kamatozású kötvények.

A jelzáloglevél állomány hét sorozatot tartalmaz (UCJBF 2021/A, UCJBF 2022/A, UCJBF 2023/A, UCJBF 2024/A, UCJBF 2025/A, UCJBF 2027/A és UCJBF 2028/A). Fix kamatozású instrumentumok kupon kamata évi 1,60% és 6,5% között mozog. Az UCJBF 2020/A sorozat 2019. március 19-én lejárt, a kötelezettségek teljes mértékben kifizetésre kerültek.

2020-ban a nettó jelzáloglevél kibocsátás volumene névértéken elérte a 83,4 milliárd forintot, miközben a lejáró vagy visszavásárolt értékpapírok állománya 30,1 milliárd forintot tett ki.

A kibocsátások közül négy aukció célja a szükséges forrás biztosítása volt, míg egy jelzáloglevél aukció a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazását célozta meg. A kibocsátások finanszírozási költsége 2020-ban igen alacsony volt, az öt jelzáloglevél kibocsátás átlagos hozama 3 bázisponttal volt magasabb a hasonló futamidejű állampapír piaci hozamok szintjénél.

## 25. Egyéb kötelezettségek

(millió Ft)	2020	2019
Passzív elhatárolások	48	52
Úton lévő tételek	53	47
Szállítói kötelezettségek	20	-
Egyéb adófizetési kötelezettségek	10	1
Osztalék kötelezettség	2 516	-
Egyéb	=	5
	<b>2 647</b>	<b>105</b>

## 26. Jegyzett tőke

(millió Ft)	2020	2019
Kibocsátott részvénytőke	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

A kibocsátott részvénytőke 3 000 darab, egyenként 1 000 000 forint névértékű törzsrészvényből áll. A kibocsátott részvények 100%-át az UniCredit Bank Hungary Zrt. birtokolja.

## 27. Kötelező tartalékok

(millió Ft)

	Általános Tartalék	Lekötött Tartalék	Összesen
Egyenleg 2019. december 31-én	<u>1 107</u>	=	<u>1 107</u>
Átvezetés Eredménytartalékból	136	-	<b>136</b>
Egyenleg 2020. december 31-én	<u>1 243</u>	=	<u>1 243</u>

A Jelzálogbank 2019. évi eredménye alapján 2,516 millió Ft osztalék került jóváhagyásra, a pénzügyi rendezés tervezett dátuma 2021. december 9. A 2020. év eredménye után osztalékról a tulajdonos a pénzügyi kimutatások közzétételre való engedélyezéséig nem hoz visszavonhatatlan döntést, azt az MNB elvárásával összhangban legkorábban 2021. szeptember 30 után fogja csak megtenni.

A Számviteli törvény 114/B. § alapján a Jelzálogbank saját tőke megfeleltetési táblája 2020. december 31-re vonatkozóan a következő:

2020. december 31.	Jegyze tt tőke	Tőke- tartalé k	Eredmény -tartalék és egyéb tartalékok	Általáno s tartalék	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Adózott eredmé ny
(millió Ft)								
<b>Saját tőke elemek IFRS szerint</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>16 931</b>					<b>20 714</b>
Fel nem használt fejlesztési tartalék	-	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-943	-	943	-	-	-
Opciók tartalék	-	-	-	-	-	-	-	-
Visszavásárolt saját részvények	-	-	-	-	-	-	-	-
Részvény alapú kifizetések	-	-	-	-	-	-	-	-
Tárgyidőszaki nettó eredmény	-	-	-1 354	-	-	-	1 354	-
Általános tartalék	-	-	-1 243	1 243	-	-	-	-
<b>Saját tőke elemek a számviteli törvény 114/B. § szerint</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>13 391</b>	<b>1 243</b>	<b>943</b>	<b>-</b>	<b>1 354</b>	<b>20 714</b>

## 27. Kötelező tartalékok (folytatás)

A Számviteli törvény 114/B. § alapján a Jelzálogbank saját tőke megfeleltetési táblája 2019. december 31-re vonatkozóan a következő:

2019. december 31.	Jegyze- tt tőke	Tőke- tartalék k	Eredmény- -tartalék és egyéb tartalékok	Általáno s tartalék	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Adózott eredmé ny
(millió Ft)								
<b>Saját tőke elemek IFRS szerint</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>18 504</b>	-	-	-	-	<b>22 287</b>
Fel nem használt fejlesztési tartalék	-	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-791	-	791	-	-	-
Opciók tartalék	-	-	-	-	-	-	-	-
Visszavásárolt saját részvények	-	-	-	-	-	-	-	-
Részvény alapú kifizetések	-	-	-	-	-	-	-	-
Tárgydíjszaki nettó eredmény	-	-	-2 517	-	-	-	2 517	-
Általános tartalék	-	-	-1 107	1 107	-	-	-	-
<b>Saját tőke elemek a számviteli törvény 114/B. § szerint</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>14 089</b>	<b>1 107</b>	<b>791</b>	-	<b>2 517</b>	<b>22 287</b>

## 28. Egyéb céltartalékok

(millió Ft)	Céltartalék-változás a hitelkockázattal nem rendelkező tételeknél
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>	<b>3</b>
Céltartalék nettó változása	-1
Felhasználás	-
<b>Eredmény terhére elszámolt nettó összeg</b>	<b>-1</b>
<b>Egyenleg 2020. december 31-én</b>	<b>2</b>
Céltartalék nettó változása	-1
Felhasználás	-
<b>Eredmény terhére elszámolt nettó összeg</b>	<b>-1</b>

## 29. Fügő és jövőbeni kötelezettségek

2020. december 31-én és 2019. december 31-én a Jelzálogbanknak az alábbi fügő és jövőbeni kötelezettségei voltak (névértéken):

(millió Ft)	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Deviza spot eladások	-	-
Egyéb fügő kötelezettségek	=	=
	=	=

## 30. Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele

Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele 2020. december 31-én:

(millió Ft)	Eszközök	Saját tőke és kötelezettségek	Mérlegén kívüli nettó pozíció	Teljes nettó devizapozíció hosszú/rövid
<b><u>Devizanem:</u></b>				
Euro	12 704	12 524	-	180
Svájci frank	66	56	-	10
Összes deviza:	<u>12 770</u>	<u>12 580</u>	=	<u>190</u>
Magyar forint	<u>292 499</u>	<u>292 689</u>	=	<u>-190</u>
<b>Összesen</b>	<b><u>305 269</u></b>	<b><u>305 269</u></b>	<b>=</b>	<b>=</b>

Az eszközök és források devizanemenkénti összetétele 2019. december 31-én:

(millió Ft)	Eszközök	Saját tőke és kötelezettségek	Mérlegén kívüli nettó pozíció	Teljes nettó devizapozíció hosszú/(rövid)
<b><u>Devizanem:</u></b>				
Euro	11 577	11 341	-	236
Svájci frank	78	50	-	28
Összes deviza:	<u>11 655</u>	<u>11 391</u>	=	<u>264</u>
Magyar forint	<u>259 837</u>	<u>260 101</u>	=	<u>-264</u>
<b>Összesen</b>	<b><u>271 492</u></b>	<b><u>271 492</u></b>	<b>=</b>	<b>=</b>

### 31. Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejárat

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás / (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
2020. december 31.							
Nem derivatív eszközök							
Készpénz és készpénz egyenértékesek	-	-	-	-	-	-	-
Kereskedési céllal tartott értékpapírok	-	-	-	-	-	-	-
Befektetési céllal tartott értékpapírok	45 938	49 380	-	-	13 572	18 167	17 641
Hitelintézetekkel szembeni követelések	252 786	297 608	13 115	43 828	11 844	88 274	140 548
<b>Ügyfelekkel szembeni követelések</b>	<b>5 132</b>	<b>6 449</b>	<b>419</b>	<b>98</b>	<b>571</b>	<b>2 622</b>	<b>2 740</b>
Ebből: fizetési moratórium alá vont lakossági kihelyezések		3 414	-	19	205	1 378	1 812
Ebből: fizetési moratórium alá vont vállalati kihelyezések		10	-	-	1	4	5
	303 856	353 437	13 534	43 926	25 987	109 063	160 929
Nem derivatív kötelezettségek							
Kereskedési céllal tartott kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	63 524	-63 610	-50	-24 477	-39 083	-	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	162	-162	-162	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	218 096	-236 291	-	-	-48 382	-104 672	-83 237
Alárendelt kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
	<b>281 782</b>	<b>-300 063</b>	<b>-212</b>	<b>-24 477</b>	<b>-87 465</b>	<b>-104 672</b>	<b>-83 237</b>
Származékos ügyletekből származó pénzáramlás							
Kereskedés	-	-	-	-	-	-	-
Kockázatkezelés	1 020	1 030	-131	-39	794	1 092	-687
Le nem hívott hitelkeretek	-	-	-	-	-	-	-
	<b>282 802</b>	<b>-299 033</b>	<b>-343</b>	<b>-24 516</b>	<b>-86 671</b>	<b>-103 580</b>	<b>-83 924</b>
Nettó (eszközök - kötelezettségek)	<b>21 054</b>	<b>54 404</b>	<b>13 191</b>	<b>19 410</b>	<b>-60 684</b>	<b>5 843</b>	<b>77 005</b>



### 31. Pénzügyi követelések és kötelezettségek szerződés szerinti lejáratát (folytatás)

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	Bruttó névérték pénzbeáramlás/ (pénzkiáramlás)	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
2019. december 29.							
<i>Nem derivatív eszközök</i>							
Készpénz és készpénz egyenértékesek	-	-	-	-	-	-	-
Kereskedési céllal tartott értékpapírok	-	-	-	-	-	-	-
Befektetési céllal tartott értékpapírok	40 265	43 210	-	-	1 441	30 760	11 009
Hitelintézetekkel szembeni követelések	223 395	262 653	18 753	13 479	14 430	78 757	137 234
Ügyfelekkel szembeni követelések	6 181	8 194	418	147	700	3 276	3 653
	<b>269 841</b>	<b>314 057</b>	<b>19 171</b>	<b>13 626</b>	<b>16 571</b>	<b>112 793</b>	<b>151 896</b>
<i>Nem derivatív kötelezettségek</i>							
Kereskedési céllal tartott kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	89 608	-89 746	-12 516	-6 330	-26 569	-44 331	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	181	-181	-181	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	159 144	-173 442	-	-2 730	-3 972	-135 922	-30 818
Alárendelt kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
	<b>248 933</b>	<b>-263 369</b>	<b>-12 697</b>	<b>-9 060</b>	<b>-30 541</b>	<b>-180 253</b>	<b>-30 818</b>
<i>Származékos ügyletekből származó pénzáramlás</i>							
Kereskedés	-	-	-	-	-	-	-
Kockázatkezelés	-	-	-	-	-	-	-
Le nem hívott hitelkeretek	1 348	1 415	-39	-6	470	862	128
	<b>250 281</b>	<b>-261 954</b>	<b>-12 736</b>	<b>-9 066</b>	<b>-30 071</b>	<b>-179 391</b>	<b>-30 690</b>
Nettó (eszközök - kötelezettségek)	<b>19 560</b>	<b>52 103</b>	<b>6 435</b>	<b>4 560</b>	<b>-13 500</b>	<b>-66 598</b>	<b>121 206</b>

**32. Kamatkockázati kitettség – nem kereskedési célú portfóliók**

(millió Ft)	Könyv szerinti érték	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
<b>2020. december 31.</b>						
<i>Készpénz és készpénz egyenértékesek</i>	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni követelések	252 786	26 047	75 807	62 647	56 058	32 226
Ügyfelekkel szembeni követelések	5 132	24	3 425	953	689	42
Befektetési célú értékpapírok	45 938	-	-	13 119	28 792	4 026
	<b>303,856</b>	<b>26,071</b>	<b>79,232</b>	<b>76,719</b>	<b>85,539</b>	<b>36,294</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	-63 524	-26 550	-36 974	-	-	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	-162	-162	-	-	-	-
Kibocsátott értékpapírok	-218 096	-8 939	-	-42 864	-90 070	-76 223
Alárendelt kölcsöntőke	-	-	-	-	-	-
	<b>-281 782</b>	<b>-35 651</b>	<b>-36 974</b>	<b>-42 864</b>	<b>-90 070</b>	<b>-76 223</b>
Kockázatkezelési célra tartott derivatívák hatása	98 500	-50 000	-21 500	-	21 000	50 500
	<b>120 574</b>	<b>-59 580</b>	<b>20 758</b>	<b>33 855</b>	<b>16 469</b>	<b>10 571</b>
<b>(millió Ft)</b>						
	Könyv szerinti érték	1 hónapon belül	1-3 hónap	3 hónap-1 év	1-5 év	5 éven túli
<b>2019. december 29.</b>						
<i>Készpénz és készpénz egyenértékesek</i>	-	-	-	-	-	-
Hitelintézetekkel szembeni követelések	223 395	18 812	46 647	49 090	79 879	28 967
Ügyfelekkel szembeni követelések	6 181	56	1 287	3 854	962	22
Befektetési célú értékpapírok	40 265	-	-	894	29 585	9 786
	<b>269 841</b>	<b>18 868</b>	<b>47 934</b>	<b>53 838</b>	<b>110 426</b>	<b>38 775</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	-89 608	-39 071	-24 100	-26 437	-	-
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	-181	-181	-	-	-	-
Kibocsátott értékpapírok	-159 144	-3 357	-2 700	-	-125 311	-27 776
Alárendelt kölcsöntőke	-	-	-	-	-	-
	<b>-248 933</b>	<b>-42 609</b>	<b>-26 800</b>	<b>-26 437</b>	<b>-125 311</b>	<b>-27 776</b>
Kockázatkezelési célra tartott derivatívák hatása	35 640	-10 640	-11 000	-	16 640	5 000
	<b>56 548</b>	<b>-34 381</b>	<b>10 134</b>	<b>27 401</b>	<b>1 755</b>	<b>15 999</b>

A Jelzálogbank által az átárazódás számszerűsítéséhez használt elvek és módszerek részletei a 4. sz. kiegészítő információban kerültek ismertetésre.

### 33. Fedezeti céllal tartott származtatott pénzügyi eszközök

(millió Ft)	Névérték lejárat bontása						Összesen		Valós érték (Nettó)		FVA	
	3 hónapon belüli		3 hónap – 1 év		1 éven túli		2020	2019	2020	2019	2020	2019
	2020	2019	2020	2019	2020	2019						
Kamatswapok (azonos deviza)	-	-	-	-	98 500	35 640	98 500	35 640	1 116	1 403	-129	-24
Kamatswapok (eltérő deviza)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Határidős kamatláb megállapodások (vásárolt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Határidős kamatláb megállapodások (eladott)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 34. Valós érték hierarchia

Pénzügyi eszközök/ pénzügyi források	Valós érték1 (millió HUF)		Valós érték hierarchia	Értékelési technikák és kulcs inputok	Jelentős nem megfigyelhető inputok	Kapcsolat a nem megfigyelhető input és a valós érték között
	2020.12.31.	2019.12.31.				
Kötvények	46 597	41 171	Level 1	(Marked-to-market) piaci alapú árazás aktív piacon (pl. Reuters) jegyzett árak alapján. Likviditási és kizárási FVA-t alkalmazunk értékelési korrekcióként.	nincs	nincs
Kibocsátott jelzálog-- levelek	218 286	164 734	Level 2	(Marked-to-model) modell alapú árazás egyéb jelzálogbankok által kibocsátott likvid kötvényekből összeállított görbével.	nincs	nincs
Kamatswap (SC IRS)	Kereskedési cél: - Fedezeti cél: 1 116	Kereskedési cél: - Fedezeti cél: 1 403	Level 2	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A jövőbeli cash-flow-k becslése a határidős kamatláb (a jelentési periódus végére vonatkozó megfigyelhető kamatgörbékből számolva) és a kötéskori kamatláb alapján, majd azok diszkontálása. A valós érték tartalmazza mind a piaci értéket, mind a felhalmozott kamatot, azonban nem tartalmazza a tőkeösszegek ártértékelődésének hatását,	nincs	nincs

				<p>melyek határidős ügyletként kerülnek jelentésre. A CVA és a DVA a partnerkockázat és az UniCredit saját hitelképességének valós értéket módosító hatásaként a származtatott ügyletek valós értékének részét képezik. Pénzügyi modell alapján kalkulált FVA szintén a származtatott ügyletek valós értékét módosító tényező.</p>		
Követelések hitelintézetekkel szemben	82 519	53 965	Level 2	<p>Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítása a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.</p>	nincs	nincs
Követelések hitelintézetekkel szemben	171 892	170 180	Level 3	<p>Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítása a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.</p>	nincs	nincs
Ügyfelekkel szembeni követelések	188	423	Level 2	<p>Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítása a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.</p>	nincs	nincs
Ügyfelekkel szembeni követelések	4 276	5 467	Level 3	<p>Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítása a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.</p>	nincs	nincs

Kötelezettségek hitelintézetekkel szemben	63 494	89 441	Level 2	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül.	nincs	nincs
Kötelezettségek hitelintézetekkel szemben	0	0	Level 3	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül.	nincs	nincs
Ügyfelekkel szembeni követelések	162	181	Level 2	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül.	nincs	nincs
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	Level 3	Diszkontált cash-flow módszer alkalmazása. A valós érték becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül.	nincs	nincs

<sup>1</sup> A valós érték származtatott ügyletek esetében nem tartalmazza a valós érték korrekciókat (FVA, CVA), értékpapírok esetében nem tartalmazza a felhalmozott kamatot.

### 35. Kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló egyenlegek és tranzakciók

(millió Ft)	2020	2019
<b>Eszközök</b>		
Hitelintézetekkel szembeni követelések	227 689	196 615
Egyéb eszközök	1 106	1 437
<b>Összesen</b>	<b><u>228 795</u></b>	<b><u>198 052</u></b>
<b>Források</b>		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	63 524	89 581
Fedezeti célú derivatív kötelezettségek	87	89
Kibocsátott kötvények	10 674	12 885
Egyéb kötelezettségek	2 516	-
Eredménytartalék	<u>-32</u>	<u>32</u>
<b>Összesen</b>	<b><u>76 769</u></b>	<b><u>102 587</u></b>

### 35. Kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló egyenlegek és tranzakciók (folytatás)

(millió Ft)	2020	2019
<b>Eredménykimutatás</b>		
Kamat és kamat jellegű bevételek	6 094	5 444
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-1 140	-621
Jutalékráfordítások	-349	-250
Pénzügyi instrumentumok értékesítésének eredménye	-	-
Értékvesztés	-166	-43
Általános működési költségek	-194	-131
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-508	-
Kereskedési célú pénzügyi eszközök netto eredménye	<u>-408</u>	<u>880</u>
<b>Összesen</b>	<b><u>3 329</u></b>	<b><u>5 279</u></b>

A fenti egyenlegek és tranzakciók a következő cégekkel szemben állnak fenn: UniCredit Bank Hungary Zrt., UniCredit S.p.a, UniCredit Services Mo.

A fentiekén kívül kapcsolt feleknek minősülnek a gazdálkodó egység kulcspozícióban lévő vezetői: Farkas Bálint (elnök vezérigazgató), Dr Juhász Viktor (belső tag), Csáky Attila (külső tag), Ivan Vlaho (elnök). Felügyelőbizottság: Tóth Balázs, Soós Gábor, Vörös Réka, Anschau János, Ivana Lonjak Dam, Silvano Silvestri.

### 36. Valós értékek

	2020		2019	
(millió Ft)	Valós érték	Könyv szerinti érték (*)	Valós érték	Könyv szerinti érték (*)
Fedezeti célú derivatív eszközök	1 107	1 107	1 437	1 437
Befektetési célú értékpapírok	45 938	45 938	40 265	40 265
Követelések hitelintézetekkel szemben	254 411	252 786	224 145	223 395
Ügyfelekkel szembeni követelések	<u>4 464</u>	<u>5 132</u>	<u>5 890</u>	<u>6 181</u>
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b><u>305 920</u></b>	<b><u>304 963</u></b>	<b><u>271 737</u></b>	<b><u>271 278</u></b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	63 494	63 524	89 441	89 608
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	162	162	181	181
Fedezeti célú pénzügyi kötelezettségek	87	87	89	89
Kibocsátott kötvények	<u>219 346</u>	<u>218 096</u>	<u>165 424</u>	<u>159 144</u>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b><u>283 089</u></b>	<b><u>281 869</u></b>	<b><u>255 135</u></b>	<b><u>249 022</u></b>

(\*) A fenti könyv szerinti értékek tartalmazzák az elhatárolt kamatot.

## 36. Valós értékek (folytatás)

### Valós érték számítása

A következő leírás összefoglalja a legfontosabb módszereket és feltételezéseket a pénzügyi eszközök valós értékének becslésére.

**Hitelek:** a valós érték a diszkontált, várható jövőbeni tőke- és kamat cash-flow-k alapján kerül kiszámításra, a várható jövőbeni pénzáramlások becslésénél a hitelkockázat és valamennyi várható értékvesztés beszámításra kerül. Az alkalmazott diszkontráta magában foglalja a kockázatmentes rátát, illetve minden olyan lehetséges kockázati tényezőt, amelyet a piaci szereplők is figyelembe vesznek. Hitelkártyáknál, folyószámla-hiteleknél, és egyéb, nagyon rövid lejáratú követeléseknél a követelés látra szólónak lett tekintve. A hitelek valós értékének számítása visszatükrözi a kamatlábak változását is. Nem teljesítő hitelek esetében a valós érték számítási módszertana a várható veszteség, a várható megtérülési idő és kockázati prémium becslésével történik.

**Könyv szerinti értéken tartott befektetések és derivatívák:** ezek valós értékének alapja a mérleg fordulónapján érvényes, jegyzett piaci ár, amennyiben rendelkezésre áll, a tranzakciós költségek levonása nélkül. Ha a jegyzett piaci ár nem áll rendelkezésre, akkor a valós érték árazási modellel, vagy diszkontált cash-flow technikákkal kerül becslésre. Befektetéseknél és tárgyi eszközöknél, ahol nem áll rendelkezésre megbízható piaci ár vagy modellezett ár, a könyv szerinti érték lett valós értéként figyelembe véve.

A diszkontált cash-flow technikák használata során a becsült jövőbeni pénzáramlások a management legjobb becslésén alapulnak, és a felhasznált diszkontráta a hasonló ismérvekkel rendelkező eszközök piacán a mérleg fordulónapján érvényes ráta. Az árazási modellek használata során a szükséges adatok a mérleg fordulónapján érvényes piachoz köthető értékeken alapulnak.

**Banki és ügyfélbetétek:** Határozott lejáratú betétek valós értékének meghatározásához olyan rátával diszkontáljuk a jövőbeni pénzáramlásokat, amely magában foglalja a kockázatmentes rátát és a saját credit spread-et. Látraszóló és lejárat nélküli betétek esetében a valós értéket a mérlegkészítés napján fennálló látraszóló betétek összege adja.

**Hosszú lejáratú kötelezettség:** A valós érték alapja a jegyzett piaci ár, amennyiben az rendelkezésre áll. Azon adósságot megtestesítő instrumentumok, melyeknél jegyzett piaci ár nem áll rendelkezésre, a valós érték a jövőbeni pénzáramlások jelenértékeként a mérlegkészítés napján érvényes piaci kamatlábakkal diszkontálva került becslésre.

## 37. Hitelkockázati kitettség

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	
Ügyfélkihelyezések amortizált bekerülési értéken	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	Összesen
<b>Értékvesztés állomány 2020. január 1-én:</b>	<b>-22</b>	<b>-12</b>	<b>-243</b>	<b>311</b>	<b>34</b>
Átsorolások:	3	-25	22	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	4	-4	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-1	1	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	1	-1	-	-
Átsorolás Stage 3-ből Stage 2-be	-	-23	23	-	-
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
PD / LGD / EAD módosulás	-5	-20	-42	-18	-85
Módszertani és modellezési változások hatása	-	-	-	-	-
Időszak során kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	-	-
Unwinding hatás	-	-	-	-	-
Deviza árfolyam és egyéb hatás	-	-1	-4	-	-5
<b>Értékvesztés állomány 2020. december 31-én:</b>	<b>-24</b>	<b>-58</b>	<b>-267</b>	<b>293</b>	<b>-56</b>
Szerződéses pénzáramok módosításának hatása (*)	-11	-9	-1	-3	-24

**37. Hitelkockázati kitettség (folytatás)**

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	
<b>Banki kihelyezések</b>	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	Összesen
<b>Értékvesztés állomány 2020. január 1-én:</b>	<b>-347</b>	<b>-154</b>	-	-	<b>-501</b>
Átsorolások:	-154	-154	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-154	154	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 3-ból Stage 2-be	-	-	-	-	-
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz PD / LGD / EAD módosulás	-	-	-	-	-
Módszertani és modellezési változások hatása	-	-	-	-	-
Időszak során kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	-	-
Unwinding hatás	-	-	-	-	-
Deviza árfolyam és egyéb hatás	<b>-1</b>	-	-	-	-
<b>Értékvesztés állomány 2020. december 31-én:</b>	<b><u>-502</u></b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b><u>-502</u></b>

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	
<b>Ügyfélkihelyezések értékvesztéssel csökkentett nettó értéke</b>	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	Összesen
<b>Nettó könyv szerinti érték 2020. január 1-én:</b>	<b>5 274</b>	<b>471</b>	<b>59</b>	<b>378</b>	<b>6 182</b>
Átsorolások:	-985	938	47	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	-1 066	1 066	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	-19	-	19	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-	-55	55	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	27	-27	-	-
Átsorolás Stage 3-ból Stage 2-be	100	-100	-	-	-
Időszak során nem leírások miatt kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	-	-
Szerződéses pénzáramok módosításának hatása (*)	-11	-9	-1	-3	-24
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	-	-
Deviza árfolyam és egyéb hatás	-865	-93	-51	-17	-1 026
<b>Nettó könyv szerinti érték 2020. december 31-én:</b>	<b><u>3 413</u></b>	<b><u>1 307</u></b>	<b><u>54</u></b>	<b><u>358</u></b>	<b><u>5 132</u></b>

(\*) A szerződéses pénzáramok módosításának hatásaként megjelenített összegek a fizetési moratóriumból fakadó szerződésmódosítási veszteséget jelentik. Ez az összeg az eredményben az hitelértékvesztés része, ugyanakkor a pénzügyi helyzet kimutatásában a bruttó értéket csökkentő tétel. Ezért a táblázatokban az értékvesztés állomány esetén a táblázattól elkülönülten kerül bemutatásra, míg a nettó érték esetén a levezetés része



**37. Hitelkockázati kitettség (folytatás)**

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI (flag)	
<b>Banki kihelyezések értékvesztéssel csökkentett nettó értéke</b>	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés	Összesen
<b>Nettó könyv szerinti érték 2020. január 1-én:</b>	<b><u>208 548</u></b>	<b><u>14 847</u></b>	=	=	<b><u>223 395</u></b>
Átsorolások:	14 847	-14 847	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 2-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 1-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 1-be	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 2-ből Stage 3-ba	-	-	-	-	-
Átsorolás Stage 3-ből Stage 2-be	14 847	-14 847	=	=	=
Időszak során nem leírások miatt kivezetett pénzügyi eszközök hatása	-	-	-	-	-
Új vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett eszköz	-	-	-	-	-
Leírások	-	-	-	-	-
Deviza árfolyam és egyéb hatás	<u>29 391</u>		=	=	<u>29 391</u>
<b>Nettó könyv szerinti érték 2020. december 31-én:</b>	<b><u>252 786</u></b>	=	=	=	<b><u>252 786</u></b>

(millió Ft)	Bruttó kitettség	Értékvesztés	Könyv szerinti érték	Allokált fedezeti érték
<b>Értékvesztett eszközök (stage 3)</b>				
Banki kihelyezések:	=	=	=	=
Ügyfélkihelyezések - magánszemélyek:	<u>332</u>	<u>-257</u>	<u>75</u>	<u>259</u>
- Jelzálog hitelek	279	-209	70	252
- Fogyasztási hitelek	-	-	-	-
- Folyószámla hitelek	-	-	-	-
- Egyéb hitelek	53	-48	5	7
Ügyfélkihelyezések - jogi személyek:	<u>10</u>	<u>-10</u>	=	=
- Nagyvállalati ügyfelek	-	-	-	-
- Kis- és középvállalati ügyfelek	10	(10)	-	-
- Egyéb (lízing)	-	-	-	-

**37. Hitelkockázati kitétség (folytatás)**

(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	
<b>Ügyfélkihelyezések fedezeti értéke, fedezetek típusa szerinti bontásban</b>	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	<b>Allokált fedezeti érték</b>
- Garanciák	58	4	3	65
- Kézpénz fedezet	-	7	-	7
- Ingatlan	3 230	1 613	306	5 149
- Értékpapír (adósság instrumentum)	-	-	-	-
- Értékpapír (tőke instrumentum)	-	-	-	-
- Egyéb	-	-	-	-
(millió Ft)	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI
<b>Amortizált bekerülési értéken és tőkével szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök</b>	12 havi várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Élettartam alatt várható veszteség	Vásárolt, vagy keletkeztetett értékvesztett követelés
<b>Bruttó könyv szerinti érték eszköztípusonként</b>				<b>Összesen</b>
Kézpénz és nem lekötött nstrook				
Jegybankkal szemben	=	=	=	=
- Befektetési kategória	-	-	-	-
- Standard monitoring	-	-	-	-
- Értékvesztett	-	-	-	-
Banki kihelyezések	<b>253 288</b>	=	=	=
- Befektetési kategória	242 941	-	-	242 941
- Standard monitoring	10 347	-	-	10 347
- Értékvesztett	-	-	-	-
Ügyfélkihelyezések	<b>3 437</b>	<b>1 364</b>	<b>305</b>	<b>82</b>
- Befektetési kategória	-	-	-	-
- Standard monitoring	3 437	1 358	-	82
- Értékvesztett	-	6	305	-
Értékpapírok (adósság instrumentumok)	<b>45 960</b>	=	=	=
- Befektetési kategória	45 960	-	-	45 960
- Standard monitoring	-	-	-	-
- Értékvesztett	-	-	-	-
<b>Bruttó könyv szerinti érték összesen</b>	<b>302 685</b>	<b>1 364</b>	<b>305</b>	<b>82</b>
<b>Hitelkeretek és garancia szerződések</b>				
Banki kihelyezések (hitelkeretek)	-	-	-	-
Banki kihelyezések (garanciák)	-	-	-	-
Ügyfélkihelyezések (hitelkeretek)	-	-	-	-
Ügyfélkihelyezések (garanciák)	-	-	-	-
<b>Hitelkeretek és garancia szerződések összesen</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>

## 38. Piaci kockázatoknak való kitettség

### Kamatkockázati kitettség

A kamatkockázati kitettségek napi kezelése bázispont érték (BPV) és VaR alapon történik. A BPV érzékenységek devizánként és átárazódási időszávonként bontásra kerülnek, így a hozamgörbe egyes részeinek elmozdulása is követhető. Rendszeres és ad hoc vizsgálatok is készülnek előre megadott sztenderd és néhány aktuálisan érdekes forgatókönyv mellett.

A bemutatott forgatókönyvek a 200 bázispontos emelkedés és csökkenés, az EBA és MNB ajánlásai alapján paraméterezett párhuzamos felfelé és lefelé mozdulás, felfelé és lefelé fordulás, illetve rövid oldali emelkedés és csökkenés. A hazai devizán kívül az összes olyan deviza vizsgálatra kerül, amelyekben pozícióval rendelkezik a Bank és a kapcsolódó hozamgörbe elmozdulások is számszerűsítésre kerülnek. Ennek alapján a lenti táblázatokban fennálló szinte teljes kamatkockázati kitettség hazai devizában van. A módszertan tekintetében az eredmények a „flooring” hatást tükrözik, azaz az érintett szegmensek (pl. ügyfél kitettségek) esetén a +/- sokkal csak a „flooring” mértékéig került érvényesítésre a kitettségeknél.

A bemutatott sokkok azonnali és tartós hatást jelentenek, amelyek nettó jelenérték szemlélettel rögtön beárazódnak a piacon és valós értékelés esetén a könyvelési típusnak megfelelő sorokon megjelennek; nem csak az adott időszak, de a későbbi kamatjövendelmek tekintetében is.

2020 (millió Ft)		Bevétel	Tőke	Egyéb*	Összesen
Összes hozam	200bp emelkedés	0	-304	-2 793	-3 097
	200bp csökkenés	0	128	1 599	1 727
	felfelé mozdulás	0	-379	-3 409	-3 788
	lefelé mozdulás	0	128	1 620	1 748
	felfelé fordulás	0	129	335	464
	lefelé fordulás	0	-246	108	-138
	rövid oldali emelkedés	0	-360	-1 253	-1 613
	rövid oldali csökkenés	0	129	335	464
Legrosszabb eset		<u>0</u>	<u>-379</u>	<u>-3 409</u>	<u>-3 788</u>
2019 (millió Ft)		Bevétel	Tőke	Egyéb*	Összesen
Összes hozam	200bp emelkedés	0	-541	-1 502	-2 043
	200bp csökkenés	0	171	670	841
	felfelé mozdulás	0	-673	-1 848	-2 521
	lefelé mozdulás	0	171	670	841
	felfelé fordulás	0	81	-365	-284
	lefelé fordulás	0	-310	-9	-319
	rövid oldali emelkedés	0	-520	-733	-1 253
	rövid oldali csökkenés	0	171	163	334
Legrosszabb eset		<u>0</u>	<u>-673</u>	<u>-1 848</u>	<u>-2 521</u>

\*Csak a kiegészítő információkban szerepel.

### Devizakitettség

Az év végi nyitott devizapozíció összesen 0,19 milliárd Ft-ot tett ki. A teljes nyitott devizapozíció 3 millió €-ban, nagyjából 1,1 milliárd Ft-ban limitálva van. A pozíció a napi kezelés szerint értendő, a bank összes szerződés szerinti devizakockázatát mutatja mérlegen belüli és kívüli tételekkel, alaptermékekkel és származtatott termékek egyenértékesei szerint.

A devizaárfolyam átértékelődésből származó minden piaci árváltozás az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

A devizaárfolyam kockázat általában véve nem része a fedezeti elszámolásnak, kivéve azon derivatív ügyletek esetén, ahol a kamat és devizaárfolyam egyaránt befolyásolja a valós értéket (deviza-kamatcsere ügyletek). Mivel a fedezeti kapcsolatot a fedezeti ügylet egészére kell alapítani, ezen derivatívák deviza komponense valós érték fedezés alá vonandó, ahol a devizaárfolyamhoz kötődő valós érték változás az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

### 39. Kockázatot érték (VaR)

A VaR számításon (1 napra vonatkoztatva, 99%-os konfidencia intervallum mellett) alapuló belső modellel számított portfólió értékek 103 millió és 607 millió Ft között mozogtak 2020-ban. Az átlagos VaR érték 421 millió Ft volt, jelentősen nőtt a korábbi évihez képest, mely elsősorban a megnövekedett piaci volatilitásnak köszönhető.

Mivel a Jelzálogbank nem vezet kereskedési könyvet, a veqa és a részvény kockázat nem jelenik meg a kockázati faktorok között.

A VaR értékeknek fő komponensei továbbra is a Credit spread (egyedi felár kockázat) és a kamatkockázat voltak, az év végi Credit spread csökkenése tükrözi az állampapír volumen csökkenést. A Jelzálogbank főként saját kibocsátású jelzáloglevelet és refinanszírozott hiteleket, és állampapírt tart a mérlegében. Csakis az állampapír kitétségek tükröződnek a Credit spread kockázatban, mivel a saját kibocsátású jelzáloglevelekre nem számol egyedi kockázati felárat az UniCredit Csoport.

Némileg az árfolyam kockázat is hozzájárult a teljes piaci kockázat alakulásához, de jelentősen elmaradt a többi kockázati kategória mögött.

VaR értékek 2020. december 31-én (millió Ft):

Kockázati kategória	Év végén	Átlagos	Minimum	Maximum
Árfolyam kockázat	3	2	-	3
Kamatkockázat	451	308	94	468
Credit spread	243	231	91	325
Veqa kockázat	-	-	-	-
Részvény kockázat	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b><u>527</u></b>	<b><u>421</u></b>	<b><u>103</u></b>	<b><u>607</u></b>

VaR értékek 2019. december 31-én (millió Ft):

Kockázati kategória	Év végén	Átlagos	Minimum	Maximum
Árfolyam kockázat	2	1	-	2
Kamatkockázat	97	124	42	174
Credit spread	86	139	86	172
Veqa kockázat	-	-	-	-
Részvény kockázat	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b><u>105</u></b>	<b><u>146</u></b>	<b><u>73</u></b>	<b><u>189</u></b>

A Jelzálogbank kockázati pozíciójára vonatkozóan VaR és érzékenységi limitek kerültek megállapításra. A napi szintű kockázati jelentések részeként "Market Risk Riportok" készülnek minden kockázatvállaló üzleti területre vonatkozóan. Ezáltal minden érintett kockázatvállaló munkatárs és az adott osztályok vezetői számára elérhetőek az aktualizált és historikus adatok is.

### 40. Kamatérzékenység

2020 és 2019 végén a Jelzálogbank (trading és befektetési) kamatpozíciója a jelentősebb devizákban az alábbiak szerint alakult:

**Bázispont-érték a főbb devizák tekintetében (BPV, millió Ft):**

Deviza	2020. december 31-én						Éves statisztikai adatok		
	3 hónapnál kevesebb	3 hónap és 1 év között	1 és 3 év között	3 és 10 év között	10 év fölött	Összesen	Maximum	Minimum	Abszolút átlag
CHF	-0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.00	0.00	0.00	0.00
EUR	-0.00	-0.28	-0.00	0.01	0.00	-0.28	0.35	-0.29	0.13
HUF	-0.79	-2.91	-1.13	-10.22	-1.04	-16.09	-7.27	-18.42	13.24
<b>Összesen (*)</b>	<b>0,79</b>	<b>3,19</b>	<b>1,14</b>	<b>10,21</b>	<b>1,03</b>	<b>16,37</b>			

#### 40. Kamatérzékenység (folytatás)

Deviza	2019. december 31-én					Éves statisztikai adatok			
	3 hónapnál kevesebb	3 hónap és 1 év között	1 és 3 év között	3 és 10 év között	10 év fölött	Összesen	Maximum	Minimum	Abszolút átlag
CHF	-0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,00	0,00	0,00	0,00
EUR	-0,02	-0,02	0,00	0,01	0,00	-0,03	0,29	-0,39	0,15
HUF	-0,32	-2,23	-5,74	-2,78	-0,12	-11,18	-4,18	-15,05	10,99
Összesen (*)	<b>0,35</b>	<b>2,24</b>	<b>5,74</b>	<b>2,79</b>	<b>0,13</b>	<b>11,21</b>			

(\*) az összesen sor a riportolt, mindegyik devizában fennálló pozíciókockázatot figyelembe veszi

Az elmúlt két évben a Jelzálogbank kamatpozíciója csak forintban, euróban és svájci frankban volt.

A Jelzálogbank főként állampapírt, saját kibocsátású jelzáloglevelet és refinanszírozott hiteleket tart a mérlegében.

Csakis az állampapír kitettségek tükröződnek a Credit spread kockázatban, mivel a saját kibocsátású jelzáloglevelekre nem számol egyedi kockázati felárat az UniCredit Csoport.

#### 41. Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja

A kulcspozícióban lévő vezetők, mint Igazgatósági tagoknak, Ügyvezető igazgatónak és a Felügyelő Bizottság tagjainak kompenzációja a következőképpen alakult:

(millió Ft)

	2020	2019
Rövid távú munkavállalói juttatások	18	20
Részvény-alapú kifizetések	-	-
Hosszú távú munkavállalói juttatások	=	=
Összesen	<b>18</b>	<b>20</b>

Hitelek nem kerültek folyósításra a kulcspozícióban lévő vezetők részére.

#### 42. Szavatoló tőke

Az 575/2013 EU Rendelet (CRR) egységes szabályokat állapít meg a felügyelt intézmények részére a tőkekövetelményekre vonatkozóan (COREP) 2014. január 1-től, illetve a pénzügyi jelentésekre vonatkozóan (FINREP) 2014. szeptember 30-ától.

A Jelzálogbank 2014. január 1-jétől alkalmazza a Basel III előírásokat. A Jelzálogbank megfelel a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényben (Hpt.) valamint a 2013/36 EU direktívában és az 575/2013 EU rendeletben előírt, valamint a nemzeti szabályozói és anyabanki utasításoknak, követelményeknek és módszereknek.

A Jelzálogbank legjelentősebb kockázatai a hitelezési kockázat, piaci kamat- és devizaárfolyam kockázat. Az integrált és online rendszerek a kockázatok folyamatos és rendszeres ellenőrzését biztosítják. A főbb pénzügyi kockázatok kezelésére vonatkozó szabályzatokat és folyamatokat az illetékes üzleti területek, a belső ellenőrzés, a felsővezetés és az Igazgatóság rendszeresen ellenőrzi.

A Jelzálogbank a hitelkockázati tőkekövetelményének számítása esetében a sztenderd módszer előírásait alkalmazza.

A Jelzálogbank politikájának fontos eleme az erős tőkebázis fenntartása, amivel a befektetői, hitelezői és piaci bizalmat, továbbá a működését a jövőben is fenn tudja tartani. A tőke szint meghatározásakor a felügyeleti elvárásoknak történő megfelelés mellett a tulajdonos hozamára gyakorolt hatás is figyelembevételre kerül.

## 41. Szavatoló tőke (folytatás)

A Jelzálogbank kiemelt figyelmet fordít arra, hogy egyensúlyban tartsa az áttételezéssel esetlegesen elérhető magasabb hozamokat a szilárd tőkehelyzet előnyeivel és az általa nyújtott biztonsággal.

A COREP jelentések egyik fő alkotóeleme a tőkemegfelelés: a szavatoló tőke, valamint a teljes kockázati kitétséggérték áttekintése.

A szavatoló tőke összetevői:

- Elsődleges alapvető tőke: Befizetett tőkeinstrumentumok és az ezekhez kapcsolódó ázsió, Tőketartalék, Eredménytartalék, Tárgyévi nyereség/veszteség, Halmozott egyéb átfogó jövedelem, Egyéb tartalék, Immateriális javak
- Kiegészítő alapvető tőke
- Járulékos tőke: Alárendelt kölcsöntőke

A szavatoló tőke szabályozó által elvárt minimum szintje a teljes kockázati kitétség 8%-a. A Jelzálogbank ezen felül a Hpt. és a Felügyelet által előírt tőkepuffer követelményeknek is megfelel.

A Magyar Nemzeti Bank engedélyt adott a 0%-os kockázati súly alkalmazására az összevont felügyelet alá tartozó Banktagok esetén.

(millió Ft)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Alapvető tőkeelemek</b>		
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	783	783
Eredménytartalék	15 308	14 090 <sup>(*)</sup>
<i>ebből Anyavállalat tulajdonosait megillető nyereség/veszteség</i>	1 354	1
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	380	790
Egyéb tartalék	1 243	1 107
Prudenciális szűrők miatt végrehajtott kiigazítások a CET1 tőkében	-111	-26 <sup>(*)</sup>
Immateriális javak (2020-tól CRR2 szerinti levonás)	<u>-6</u>	<u>-2</u>
<b>Alapvető tőkeelemek összesen</b>	<b><u>20 597</u></b>	<b><u>19 742<sup>(*)</sup></u></b>
<b>Járulékos tőkeelemek</b>		
Alárendelt kölcsöntőke figyelembe vehető része	-	-
<b>Járulékos tőkeelemek összesen</b>	-	-
<b>Szavatoló tőke</b>	<b><u>20 597</u></b>	<b><u>19 742<sup>(*)</sup></u></b>
<b>RWA</b>	<b><u>10 482</u></b>	<b><u>21 226</u></b>
Hitelezési és partnerkockázat	6 139	16 148
Működési kockázat	<u>4 343</u>	<u>5 078</u>
<b>Tőkemegfelelési mutató (%)</b>	<b><u>196,50</u></b>	<b><u>93,01<sup>(*)</sup></u></b>
<b>Korlátozások alapjául szolgáló szavatoló tőke</b>	<b><u>20 597</u></b>	<b><u>19 742<sup>(*)</sup></u></b>

(\*) A 2019-es összehasonlítható adatok javítottak, mert bizonyos komponensek nem kerültek figyelembevételre a számítás során.

## **42. Mérlegfordulónap utáni események**

---

Minden, mérlegfordulónapot követő esemény a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásainak készítésénél figyelembevételre került. Nem történt semmilyen jelentős esemény, amely befolyással lehet a Jelzálogbank egyedi pénzügyi kimutatásaira.

## 4. Vezetőségi jelentés

### 4.1. A Jelzálogbank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank (a továbbiakban: „Kibocsátó” vagy „Jelzálogbank”) szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3 000 000 000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapított. 2006. december 22. óta a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt.

A Jelzálogbank székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Bank telephellyel nem rendelkezik.

A Jelzálogbank fő tevékenysége a refinanszírozás és a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékul a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjogok és zálogjog csomagok szolgálnak. A jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás a saját és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja.

A hatékonyság növelése érdekében a Kibocsátó egyes – a 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes kiszolgáló tevékenységeit ellátó – területei, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., 2008 óta folyamatosan kiszervezésre kerültek az UniCredit Bankhoz. 2009. április 1-jétől a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok és a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, valamint a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézkést az UniCredit Bank látja el. A hitelezési tevékenység forrásul szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
 Adószám: 12399596-4-44  
 Telefon: (+36 1) 301-5500  
 Fax: (+36 1) 301-5530  
 E-mail: [jelzalogbank@unicreditgroup.hu](mailto:jelzalogbank@unicreditgroup.hu), [ucjb.investor@unicreditgroup.hu](mailto:ucjb.investor@unicreditgroup.hu)  
 Honlap: [www.jelzalogbank.hu](http://www.jelzalogbank.hu)

### 4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai

2020. december 31-én a Jelzálogbank Igazgatóságát és Felügyelő Bizottságát az alábbi személyek alkották.

#### **Igazgatóság**

Farkas Bálint Márton	Belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke
Dr. Juhász Viktor	Belső igazgatósági tag
Csáky Attila	Külső igazgatósági tag

#### **Felügyelő Bizottság**

Ivan Vlaho	Felügyelő bizottság elnöke
Anschau János	Felügyelő bizottsági tag
Ivana Lonjak Dam	Felügyelő bizottsági tag
Silvano Silvestri	Felügyelő bizottsági tag
Soós Gábor	Felügyelő bizottsági tag
Tóth Balázs	Felügyelő bizottsági tag
Vörös Réka	Felügyelő bizottsági tag



### 4.3. Makrogazdasági környezet alakulása és a bankszektor teljesítménye

#### A nemzetközi gazdasági és pénzügyi környezet alakulása 2020-ban

2020 elején a világ egészségügyi és gazdasági rendszerei nem várt kihívással szembesültek a Kínából kiinduló, majd globálisan rendkívül gyorsan terjedő Koronavírus járvány okán. A COVID-19 pandémia hatása a világ gazdaságára tetemesnek és precedens nélkülinek bizonyult, a globális recesszió mélysége megközelítette a 2008-as pénzügyi válság során mért szinteket, egyes országokban meg is haladta azt. A krízis sajátossága, hogy a modern világ először szembesült egy járványhelyzet által kiváltott globális válsággal, melynek hatása a gazdasági szereplőkre rendkívül széles skálán mozgott.

A legtöbb fejlett országban a második negyedév volt az első időszak, amikor a COVID-19 okozta gazdasági károk hatása teljes egészében megmutatkozott, a GDP csökkenését lényegében a kormányok által a vírus terjedésének megfékezése érdekében hozott korlátozó intézkedések okozták. A gazdasági aktivitás számos ágazatban egyik napról a másikra állt le, hatalmas kínálati sokkot és kétszámjegyű recessziót okozva ezáltal Európa legtöbb országában és az USA-ban egyaránt. Majd, ahogy az várható volt, a második negyedéves mélyrepülést egy erőteljes, technikai korrekció vezérelte gyors visszapattanás követte a harmadik negyedévben, összhangban az első járványhullám lecsengésével párhuzamosan meghozott enyhítő intézkedésekkel. A gazdasági nyitás eredményeként a legtöbb európai országnak sikerült a leállás okozta veszteségek mintegy 90%-át ledolgoznia. A felívelés azonban kérészetűnek bizonyult és a lendület már nyár végén alábbhagyott, ahogy a vírus második hulláma a vártnál hamarabb érkezett, rendkívül gyorsan erősödött, újabb korlátozások bevezetésére kényszerítve ezáltal a hatóságokat. A szigorítások hatása az év végi teljesítményekben is megmutatkozott, több ország gazdasága újra recesszióba süllyedt.

A kormányok számára hamar világossá vált, hogy a koronavírus járvány és a kapcsolódó korlátozások hatalmas gazdasági károkat okozhatnak, melyek enyhítése érdekében azonnali gazdaságvédelmi intézkedésekre van szükség. Mindeközben a jelenlegi válság jellegzetessége, hogy annak kiindulópontja egy hirtelen bekövetkezett kínálati sokk, lévén a termelés egyik napról a másikra állt le, zártak be az üzemek és a szolgáltató egységek tavasszal. Félő volt, hogy a keresletélénkítésen alapuló, hagyományos fiskális és monetáris politikai módszerek ezúttal nem biztos, hogy kellően hatékony válságesszköznek bizonyulnak. Ennek a felismerésnek a fényében hatalmas állami mentőcsomagok születtek, melyek fő pillérei olyan intézkedések voltak, mint például 1) a munkahelyek megőrzését célzó közvetlen állami szubvenciók nyújtása a bajba jutott gazdasági szereplők részére; 2) likviditást nyújtó állami garanciális és kedvezményes kamatozású jegybanki hitelprogramok meghirdetése; 3) hiteltörlesztési moratórium bevezetése; 4) kamatcsökkentés. Összességében a meghirdetett programok hasonlóak voltak, eltérés az egyes országok között a mentőcsomagok GDP-arányos méretében, illetve a fiskális és monetáris intézkedések megosztásában mutatkozott.

#### A hazai makrogazdasági folyamatok alakulása 2020-ban

Míg Európában a járvány által először sújtott nyugati országokban már az első negyedév makrogazdasági mutatóiban tükröződött a Koronavírus negatív hatása, addig Magyarországon 2020 elején még kedvező adatokat láthattunk. Az első megbetegedéseket itthon március elején regisztrálták, míg az általános kijárási korlátozás a hónap végén lépett életbe. Bár itthon a járvány első hulláma nemzetközi viszonylatban mérsékeltnek mondható, a lezárások hatalmas gazdasági visszaesést okoztak. A járványhelyzet által leginkább érintett második negyedévben a magyar gazdaság teljesítménye közel 15%-kal zuhant az első negyedévhez képest. Ezt követően, a korlátozások fokozatos feloldásával egy erőteljes gazdasági visszapattanást láthattunk a nyár folyamán. A helyreállítás azonban nem volt teljes, miközben a járvány második hullámának őszi felfutásával a hatóságok újabb korlátozásokat léptettek életbe. Így 2020-ban a magyar reál GDP összességében 6% körüli mértékben csökkenhetett.

2020 ugyanakkor nem csupán a válság mélysége, illetve annak kiváltó oka miatt volt rendkívüli év, hanem abból a szempontból is, hogy az egyes ágazatokra gyakorolt hatása milyen széles skálán mozgott: míg néhány szektort teljesen megsemmisített, addig másokat szinte érintetlenül hagyott.

A turizmus és a vendéglátás azon ágazatok közé tartoznak, melyeket letarolt a járvány, a külföldi beutazások tavasszal gyakorlatilag teljesen leálltak. Ezt követően, a korlátozások feloldásával párhuzamosan a belföldi turizmus a nyár folyamán gyorsan magához tért és a forgalom augusztusban már megközelítette a tavalyi szintet. Mindez azonban messze nem kompenzálta azt az évi mintegy 60 millió külföldi beutazást, aminek közel 70%-a tavaly elmaradt. A szeptemberben bevezetett határárral és a vírus második hullámának erősödésével pedig a népszerű őszi hónapok teljesen kiestek, súlyos veszteséget okozva ezzel az ágazatnak.

Mindeközben, a magyar ipar a korlátozások feloldását követően nagyon hamar magára talált, a harmadik negyedévre gyakorlatilag ledolgozta a tavaszi leállás okozta lemaradás 100%-át. Míg a második negyedévben az autóipar magas súlya komoly hátránnyá vált a magyar gazdaság számára, addig a fellendülés során a szektor nagyon sokat javított és adott hozzá a növekedéshez. Ez több tényezőnek köszönhető: egyrészt a korlátozásokat megelőzően leadott rendelések legyártásának; másrészt a kínai autókereslet gyors felívelésének, amiből a német autóipari cégek profitáltak; harmadrészt pedig annak a ténynek, hogy a járványhelyzet miatt idén sokan átálltak a tömegközlekedésről az autóhasználatra.

A háztartások fogyasztása ellenállóbbnak bizonyult a járvány első hulláma során, mint azt előzetesen várni lehetett. Ebben fontos szerepet játszhatott az a tény is, hogy a háztartások válságállóbbak ma már, mint a korábbi krízisek során, köszönhetően az elmúlt évek dinamikus béremelkedésének és a megtakarítások növekedésének. Mindeközben az eladósodottság mérsékelt maradt, a háztartások hitelállományának felépülése egészséges és kiegyensúlyozott módon zajlott. A tartalékok ellenére ugyanakkor a privát fogyasztás trendjét a rövid, gyors visszaerősödést követően augusztus óta egyre erőtlenebb dinamika jellemzi, a lakosság jóval a lehetőségei alatt költött a harmadik negyedévben. A megfontolt fogyasztói magatartásra magyarázatul szolgálhat, hogy a felmérések szerint a háztartások a munkaerőpiaci helyzet romlásától és állásuk elvesztésétől tartanak a leginkább. Az augusztusban lejárt állami bértámogatási program kifizetésével ugyanis a munkanélküliségi ráta és az álláskeresők száma is emelkedni kezdett. A hazai fiskális mentőcsomag jellegzetessége, hogy a válságkezelés jelentős része a beruházások élénkítésére fókuszál, míg a közvetlen támogatások, úgymint a bértámogatás vagy egyéb adókedvezmények, átmeneti jelleggel bírtak. Az alacsony külső infláció, a gazdasági aktivitással együtt gyengülő belső kereslet, illetve a fogyasztás szerkezetének fokozatos átrendeződése visszaköszönt az infláció őszi hónapoktól tapasztalt ereszkedő trendjében, így az év utolsó hónapjára 2,7%-ra lassult az árdinamika. A dezinfláció ellenére azonban az éves átlagos áremelkedési ütem 3,3%-ot ért el tavaly, mivel a gyenge forint és egyszeri hatások miatt nyáron átmenetileg 4% közelébe gyorsult az infláció. A forint árfolyama tavasszal a járvány kitörését követően erőteljes gyengülésbe kezdett és a 370-es szintet súrolta az euróval szemben. A krízishelyzetre reagálva a jegybank a monetáris eszköztár szigorítással felérő átalakításáról döntött: a kamatfolyosó szimmetrikussá vált, valamint válságesszkozként bevezetésre került az egyhetes betéti eszköz, mely biztosította a jegybank számára, hogy rugalmasan, kellő időben és módon tudjon alkalmazkodni a gyorsan változó pénzügyi és gazdasági környezethez. Majd ezt követően nyáron, kihasználva a kedvező járványhíreket és a hazai deviza erősödését – egyúttal a piacokat is meglepve – 4 év után a monetáris tanács módosította az alapkamatot és 0,9%-ról két lépésben 0,6%-ra csökkentette azt.

### A magyar bankszektor teljesítménye 2020-ban

A Koronavírus járvány, a gazdasági recesszió, valamint az állami intézkedések a hazai pénzintézetek mérlegét és profitabilitását is jelentős mértékben befolyásolták 2020-ban, közvetlen és közvetett módon egyaránt. Bár a tényadatok alapján az év első három negyedévében a magyar bankszektor 186 milliárd forint (IFRS, nem-konzolidált) adózott eredményt könyvelt el, ami mintegy 50%-os éves csökkenést jelent, de ezzel együtt a pénzügyi szektor összességében fenn tudta tartani jövedelemtermelő képességét, illetve erős tőke- és likviditási helyzetét.

Maximálisan kimerítve az általa biztosítható támogatási lehetőségeket, a Magyar Nemzeti Bank hatalmas részt vállalt magára a válságkezelésből. Az országok közül elsőként és szinte azonnal hiteltörlesztési moratóriumot vezetett be, majd április elején egy átfogó, összesen 3000 milliárd forintra rúgó likviditásnövelő programot hirdetett, hogy a bankrendszeren keresztül segítse a gazdasági szereplőket és támaszt nyújtson az állampapírpiacnak is. A hitelprogramoknak, valamint a moratórium miatt elmaradó amortizációnak köszönhetően a hitelállomány növekedése – mind a lakossági, mind a vállalati szegmensben – dinamikus volt. Részben a gazdaságba pumpált extra likviditás, részben az alacsony költési és beruházási hajlandóság miatt a betétállomány is jelentősen felduzzadt, így a bankszektor hitel/betét mutatója stabil és kiegyensúlyozott maradt.

A gazdasági folyamatok és válságkezelő lépések közül a hiteltörlesztési moratórium, illetve a megváltozott gazdasági környezethez kapcsolódó erőteljes céltartalékolás befolyásolta legnagyobb mértékben a bankrendszer eredményességét tavaly. A második negyedéves recesszió – ezen belül elsősorban a fogyasztás csökkenése és a külkereskedelem lefagyása miatt visszaeső banki tranzakciók negatívan hatottak a díj- és jutalék-, valamint a kereskedési bevételekre. Ezt a kiesést ugyanakkor a harmadik negyedévben sikerült behozni. A megváltozott makrogazdasági helyzetre, az emelkedő munkanélküliségre, a hiteltörlesztési moratórium okozta veszteségekre, valamint a nem-teljesítő hitelek arányának jövőben várható megugrására felkészülve a pénzintézetek már tavasszal erőteljes céltartalékolásba kezdtek. Az értékvesztés összege az év első három negyedévében meghaladta a 200 milliárd forintot, és ez az összeg az utolsó negyedévben tovább emelkedhetett.

### A magyar jelzáloglevél piac alakulása

A hazai jelzáloglevél piacot a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) 2017 áprilisi bevezetése élesztette újjá a korábbi évek stagnálásából. 2018-ban a mutató elvárt minimális szintjének 15%-ról 20%-ra, majd 2019 október 1-jétől 25%-ra történő emelése további jelzáloglevél kínálatot teremtett.

A bankok alkalmazkodását segítette az MNB 2018-ban megvalósult jelzáloglevél-vásárlási programja, amelynek köszönhetően a jelzálogbankok már 2018 folyamán jelentős mértékű jelzáloglevél-kibocsátásokat valósítottak meg.

2019. október 1-jétől a beszámítható források minőségi követelményei is módosultak: az elvárt futamidő kettőről három évre növekedett, valamint a jelzáloglevél, a kibocsátó vagy a garantőr külső hitelminősítő által való minősítése is elvárt. A módosított szabályozás továbbá a piac likviditásának növelése érdekében a banki forgalmazók által árjegyzési célból tartott jelzálogleveleket az adott sorozat névértékének 10 százalékáig, de maximum 3 milliárd forintig mentesíti a banki tulajdonlást ellenőrző előírás alól.

A JMM-szabályozás bejelentését követően növekedésnek indult a hazai jelzáloglevél-állomány, valamint megváltozott a kibocsátott jelzáloglevelek futamidő szerinti eloszlása is. A bankok aktívabbak lettek a kibocsátások terén.

A 2016 végén forgalomban lévő 786 milliárd forintos jelzáloglevél-állomány 2020. december végére 1755 milliárd forintra nőtt.

A belföldi bankok a legjelentősebb befektetők a jelzáloglevél-piacon, bár a banki tulajdonlás aránya 2016-hoz képest mérséklődött, amelynek nagyrészt a jelzáloglevél-vásárlási program, és így az MNB piacon való megjelenése az oka.

Mivel a banki jelzáloglevél-kereszttulajdonlások nem biztosítanak szektorszintű stabil forrást, valamint a bankok közötti fertőzés kockázatát is erősítik, ezek ellenősztrőnzése a JMM szabályozás 2018. októberi módosításában is megjelent. A banki jelzáloglevél tulajdonlást korlátozó szabályok átmeneti felfüggesztése azonban szükségessé vált a járványhelyzet okozta pénzügyi bizonytalanságok hatásának enyhítése, a banki hosszú távú forrásbevonás támogatása és a forrásköltségek csökkentése érdekében.

2020-ban a koronavírussal járó pénzügyi bizonytalanságok hatásának enyhítése érdekében az MNB több jelzáloglevélpiacot érintő intézkedést hozott. 2020. március 24-től felfüggesztésre kerültek a JMM-ben alkalmazott banki jelzáloglevél tulajdonlást korlátozó szabályok.

Továbbá 2020. májusában a bankrendszer hosszútávú, stabil forrásellátottságának növelése céljából újraindította 2018-as jelzáloglevél-vásárlási programját, melynek keretein belül az MNB közel 250 milliárd forint értékben vásárolt jelzálogleveleket elsődleges- és másodlagos piaci tranzakciókon keresztül.

Az MNB kiemelt prioritásként tekint a jegybankok körében egyre fontosabbá váló fenntarthatósági szempontok integrálására, és a világon az elsők között alkalmazza azt. Ezért a Monetáris Tanács úgy döntött, hogy a jelzáloglevél-vásárlási program keretében az MNB a jövőben a környezeti fenntarthatóságot támogató, energiahatékonyság-növelési célú finanszírozást előtérbe helyező, zöld jelzálogleveleket fogja vásárolni. A zöld jelzáloglevelek piacának támogatása szervesen illeszkedik az MNB Zöld Programjában megfogalmazott célokhoz, elősegíti a hazai zöld pénzügyi szegmens fejlődését, hozzájárulva a hosszú távú fenntarthatósághoz, a klímaváltozás elleni védekezéshez és a tudatos befektetések bázisának szélesedéséhez. A zöld jelzáloglevelek vásárlásának operatív részleteivel, illetve kiemelten a programban való részvételi elvárásként szolgáló zöld minősítés feltételeivel kapcsolatban az MNB egyeztetést kezd a Bankszövetséggel és a jelzálogbankokkal annak érdekében, hogy a zöld jelzáloglevelek kibocsátására minél hamarabb sor kerülhessen.

A zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő program kidolgozásáig az MNB 2020. november 16-tól a Jelzáloglevél-vásárlási program elsődleges piaci vásárlásait és a Jelzáloglevél-megújítási lehetőséget szünetelteti. A jelzálogkötvény-piac likviditásának fenntartása érdekében ugyanakkor az MNB az átmeneti időszakban fenntartja a piaci jelenlétét és folytatja másodpiaci vásárlásait, illetve kész a hosszú futamidejű hiteleszközön allokált likviditás mennyiségének emelésére a bankok hosszútávú, stabil forrásellátottságának támogatása érdekében

## 4.4. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

### 4.4.1. Refinanszírozás

#### A tevékenység leírása

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel származó portfólió menedzselése. A refinanszírozás iránti keresletre kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett Jelzáloghitelek-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM). Az új felügyeleti mutató, melynek célja, a forint eszközök és források lejáratú eltéréséből eredő kockázatot mérséklése, a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten. A JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint a szabályozás bevezetésekor 15 százalék volt, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 15 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kellett finanszírozniuk. A szabályozói előírás tovább növelte a refinanszírozási tevékenység iránti keresletet, 2018. október elsejétől a JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint 20%-ra, 2019. októbertől pedig 25%-ra emelkedett, az elfogadható jelzáloglevelek futamideje pedig 3 évre növekedett. Tekintettel a 2020. évi koronavírus járvány gazdasági hatásait tompító központi intézkedésekre, a JMM elvárt szintjét nem emelték a 2020-as évben.

2020. évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében csekély mértékű állománynövekedés következett be. A meglévő portfólió szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében számottevő mértékű amortizálódását felülmúlta az anyavállalat lakossági hitelezésének növekedése, terület üzleti tevékenységére közvetlenül ható makrogazdasági események szintén a lakossági hitelezés növekedése dinamikájának megtorpanását mutatják. A csoporton kívüli, JMM megfelelést célzó refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank kettő kereskedelmi banki

partnerrel rendelkezik együttműködési megállapodással. A refinanszírozási terület a meglévő refinanszírozási portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, a kapcsolódó ügyfélügyletek elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek rendezési feladatait. Új állomány refinanszírozására partnerbanki igény esetén kerül sor.

### **Célja és stratégiája**

Az üzletág alapvető stratégiai célja az anyabank és más piaci szereplők számára refinanszírozási hitelek nyújtása. Az üzletág további célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

A 2020. év folyamán a meglévő üzleti partnerekkel élő megállapodások karbantartására, a meglévő hitelkeretekre újabb lehívásokra került sor. A 2021. évre kitűzött célok között a meglévő partnerekkel az állomány növelése, valamint további partnerbankokkal történő szerződés kötés szerepel.

A terület a portfólió kezelési és a refinanszírozási tevékenységhez kapcsolódó feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi az értékpapír-kibocsátási és a kockázatkezelési területtel.

### **A tevékenység eredményei és kilátásai**

Az államilag támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2020. évben is folytatódott, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A támogatott forint refinanszírozási állomány 2020. évben 1,8 milliárd forinttal csökkent.

Az EUR devizanemű kölcsönrel finanszírozott üzleti ingatlanok részarányának növelése a fedezeti könyvben nem várható, így ezen refinanszírozási ügyletállomány növelését a Jelzálogbank nem tervezi. A meglévő devizás refinanszírozási állomány a tervezetteknek megfelelően az évben nem csökkent.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2020. évben új kihelyezés összesen 31,5 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint anyabanki hitelállomány a 2020. év végére 157 milliárd forintra nőtt.

2020. év végén a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 97,2 százalékát, amellyel jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2021. évben várhatóan nem fogja tovább emelni, ugyanakkor a Jelzálogbank a mutató elvárt szintjének emelkedésére számít a későbbiekben a gazdasági környezet normalizálódását követő időszakban. A következő üzleti év egyik stratégiai fejlesztési feladatákként a Jelzálogbank a piaci elvárásoknak megfelelő, ún. zöld lakossági jelzáloghitel-termékek refinanszírozási keretrendszerének megteremtését fogalmazta meg, amely a partnerbankok számára folyósított állomány növekedését, valamint új refinanszírozási hitelek iránti kereslet megjelenését vonhatja maga után az elkövetkező időszakban.

## **4.4.2. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás**

### **A tevékenység leírása**

A Jelzálogbank a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait a korábbi gyakorlatnak megfelelően jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéshez szükséges forrásokat a pénzüpiaci hitelfelvétel mellett fedezetlen kötvénykibocsátással is megteremtheti, bár ilyen típusú kibocsátásra a korábbi évekhez hasonlóan 2020-ban sem került sor.

A jelzáloglevelek forgalomba hozatala kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Bank jellemzően közép- és hosszú lejáratú forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról.

A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó. A támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra jellemzően a lejáratok megújításakor, új refinanszírozási hitelek nyújtásakor, továbbá kedvező kondíciójú közép- és hosszú futamidejű forrásbevonási lehetőségkor kerül sor. A jelzáloglevelek jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, a programtájékoztató azonban lehetőséget ad zártkörű kibocsátásra is.

A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a programtájékoztató keretében azonban nem tőzsdei jelzáloglevél és kötvény kibocsátása is megvalósulhat.

### **A tevékenység célja és stratégiája**

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél kibocsátást a Stratégiai Forrásgyűjtési szakterület végzi. A stratégiai finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél kibocsátás célja az UniCredit csoportszintű kamat- és likviditási kockázat minimalizálásának támogatása a csoportszintű szabályozással összhangban.

A Jelzálogbank tőke- és pénzügyi tevékenysége az UniCredit Csoport és az UniCredit Bank tevékenységével összhangban kerül kialakításra.

### **A tevékenység eredményei és kilátásai**

2020-ban a Jelzálogbank aktívan részt vett a Magyar Nemzeti Bank által 2020 áprilisában bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programjában. A program keretein belül 2020-ban az MNB elsődleges piacon (aukció útján) összesen 20,4 milliárd forint, míg másodpiacon 15,14 milliárd forint névértékű UniCredit Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelet vásárolt. A programban való részvétel kedvező finanszírozási lehetőséget biztosított a Jelzálogbank számára a korábbiaknál olcsóbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű források bevonására jelzáloglevél kibocsátások (nyilvános, a Budapesti Értéktőzsdén lebonyolított aukciók) útján.

A Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevél-állomány alakulását a 2020-as év folyamán az MNB programja által teremtett kedvező forrásbevonási lehetősége mellett az anyabank jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítása, a Jelzáloghitel-finanszírozás, valamint a támogatott forinthatel-állomány folyamatos, piackövető árazása, továbbá a jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) által előírtaknak való megfelelés határozta meg.

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelek hosszú távú hitelminősítését a Moody's Investors Service hitelminősítő intézet 2020. december 9-én a „Baa1”-ről „A2”-re javította.

### **Jelzáloglevél kibocsátási program**

A tárgyidőszak jelzáloglevél kibocsátásai a Jelzálogbank 2019-20. évi, majd annak lejártát követően a 2020-21. évi – egyenként 180 milliárd forint névértékű - Jelzáloglevél és Kötvény Programjai keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2019-20. évi kibocsátási program a 2020-as évben egy alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésének közzétételét (éves jelentés) az MNB H-KE-III-237/2020. számú határozatával 2020. május 13-án engedélyezte.

A 2020-21. évi 180 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény programmal elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-488/2020. számú határozatával hagyta jóvá 2020. október 12-én. Az érintett programhoz kapcsolódó alaptájékoztató a 2020-as évben nem került kiegészítésre.

### **Jelzáloglevél állomány alakulása**

2020-ban összesen 83,43 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra, öt alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukció keretében. Januárban az UCJBF 2021/A elnevezésű jelzáloglevél sorozatból került sor rábocsátásra, melynek során 12,62 milliárd forint névértékű jelzáloglevél került forgalomba. A Jelzálogbank márciusban egy új jelzáloglevél sorozatot hozott UCJBF 2025/A néven. Az első aukció során 15 milliárd forint névérték került kibocsátásra. Forrásszerzés céljából az UCJBF 2028/A elnevezésű sorozatból összesen 55,8 milliárd forint névértékben került sor további két részlet kibocsátására 2020-ban.

A támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget téve a tárgyidőszakban további egy alkalommal került sor úgynevezett árazó típusú jelzáloglevél-kibocsátásra, amelyek során az UCJBF 2028/A elnevezésű jelzáloglevelek esetén került sor újabb részlet kibocsátására összesen 10 millió forint névértékben.

2020. évben egy jelzáloglevél sorozat, az UCJBV 2020/A esetén került sor lejáratra 2,7 milliárd forint névértékben. Ezen kívül a tárgyidőszakban a jelzálogbank négy jelzáloglevél sorozat tekintetében hajtott végre részleges visszavásárlásokat. Az UCJBF 2027/A sorozatból márciusban összesen 7,36 milliárd forint értékben vásárolt vissza a Jelzálogbank. Továbbá 2020. novemberében az UCJBF 2021/A sorozatból 15,9 milliárd, az UCJBF 2022/A jelzáloglevélből 1,8 milliárd és az UCJBF 2023/A sorozatból 2,3 milliárd forint névérték került visszavásárlásra.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2019. év végéhez képest összesen 53,37 milliárd forinttal nőtt, 2020. év végén az állomány 209,17 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a bank nem rendelkezett.

## **4.4.3. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés**

### **A tevékenység leírása**

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs övezetében találhatóak, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban.

A Jelzálogbank elsősorban őstermelő magánszemély ügyfeleknek, illetve egyéni vállalkozóknak nyújtott birtokfejlesztési forinthiteleket, illetve szabad felhasználású jelzáloghiteleket termőföld biztosíték kikötése mellett.

### **A tevékenység célja és stratégiája**

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, a meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

### **A tevékenység eredményei és kilátásai**

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2020. december 31-én 5,15 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 2,6 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 414 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,2 százalékát adta.

## **4.5. Likviditáskezelés**

A strukturális (hosszú távú) likviditási limitrendszer és a strukturális likviditási pozíció menedzselésére vonatkozó belső szabályok 2017-ben bővültek. A Holding 2017 januárjától új strukturális likviditási mutatókat (strukturális FX gap és kiigazított NSFR) vezetett be, amelyek alakulását átmeneti mentesség keretében a korábbi limitekkel párhuzamosan követnek 2019 végéig, 2020-tól csak az új mutatók érvényesek.

A strukturális FX gap mutató az adott devizában lévő egy éven túli források és ugyanazon devizában szereplő egy éven túli lejáratú eszközök különbözete (a kiigazított NSFR számításnak megfelelő besorolási kritériumok szerint). Limitek nem, de triggererek kerültek megállapításra EUR devizára és egyéb devizákra.

Kiigazított NSFR mutató a lejáratonként kiigazított nettó finanszírozási mutató értéke az adott időpontnál hosszabb lejáratú sávokban lévő források kumulált értékének és az ugyanott feltüntetett eszközök kumulált értékének a hányadosa. Limitek nem, de triggererek<sup>1</sup> kerültek megállapításra 3 év fölötti és 5 év fölötti időablakokra.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatót (JMM) szabályozó 20/2015. (VI.29) MNB rendelet előírja, hogy a hazai hitelintézetek (csoport szinten) a forint lakossági jelzáloghitel-állományukat 2017. április 1-jétől legalább 15%-ban, 2018. október 1-jétől pedig legalább 20%-ban, 2019. október 1-jétől 25%-ban hosszú lejáratú, stabil, jelzálog fedezetű forint forrásokkal finanszírozzák. A magyarországi UniCredit csoport egész évben megfelelt a szabályozói követelményeknek, 79,6%-os JMM rátával zárta az évet.

A Jelzálogbank a rövidtávú likviditásának menedzselését a UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött pénzügyi ügyletek segítségével végzi, figyelembe véve a Jelzálogbankra vonatkozó likviditásfedezeti követelményt. A likviditásfedezeti követelmény (LCR – Liquidity Coverage Ratio) értelmében a hitelintézeteknek elegendő likviditási puffert kell tartaniuk, hogy abból fedezni tudják egy harminc naptári napos stressz időszak nettó likviditás kiáramlását. Az MNB nemzeti hatáskörben 2016. április 1-től előírja a likviditásfedezeti mutató 100 százalékos teljesítését.

Az LCR alakulását a Jelzálogbank folyamatosan figyelemmel kíséri és menedzseli. 2020. december 31-én az LCR értéke messze meghaladta a 100%-os minimum szintet, így a Jelzálogbank megfelelt a szabályozói követelménynek.

A Bank befektetési célú és lejáratig tartandó értékpapírok közé sorolt állampapírokkal rendelkezik. Az állampapír-portfólió fenntartásának elsődleges célja a szükséges pótfedezetek biztosítása a fedezeti könyv számára, illetve a likviditási tartalék biztosítása. Az állampapír állomány - névértéken – 43,9 milliárd forintot tett ki 2020. december 31-én, amely 6,5 milliárd forint növekedést jelent az egy évvel korábbi állományhoz képest. Az állományt egyaránt rövid és hosszú lejáratú államkötvények teszik ki, amelyből év végén 43 milliárd forint névértékű állomány pótfedezetként szerepelt a fedezeti könyvben.

<sup>1</sup> Trigger: ezen szint meghaladása esetén felülvizsgálati, elemzési és javaslattevési folyamat aktiválódik, de a pozíció azonnali triggeren belülre történő korrekcióját nem követeli meg. A javaslattevő haladéktalanul meg kell küldeni a kompetens szerv számára, mely ezt követően a további intézkedésekről dönt.

## 4.6. Foglalkoztatási politika

A foglalkoztatási struktúra továbbra is a banki tevékenységek racionalizálásának szellemében, alapvetően a több munkáltatói szerződésekre épül.

Ennek eredményeként a Jelzálogbank 2020-ban a feladatokat létszám növelés nélkül oldotta meg.

## 4.7. A Jelzálogbank főbb kockázatai

### 4.7.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

A Jelzálogbank általános üzleti tevékenységét és jövedelmezőségét a mindenkori makrogazdasági és jogszabályi környezet alakulása, valamint a nemzetközi és hazai pénz- és tőkepiaci tendenciák és likviditási helyzet érdemben befolyásolják. A makrogazdasági környezet a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének, kockázatviselő képességének és megtakarítási hajlandóságának alakulásán keresztül befolyásolja a lakáscélú hitelállomány alakulását és a hitelportfólió minőségét. A főbb hazai makrogazdasági mutatók alakulása – a GDP, a költségvetés és a fizetési mérleg egyenlege, az államadósság alakulása és az infláció mértéke – a monetáris politika eszközrendszerén keresztül közvetve vagy közvetlenül hatással vannak a referenciakamat szintjére és a forint árfolyamára, amelyek meghatározó tényezőnek tekinthetők a forrásköltségek és a hitelportfólió minőségének alakulása szempontjából. A fentiek mellett a Jelzálogbank üzleti tevékenységét a bankszektor mindenkori likviditási helyzete és a szabályozói környezet változása nagyban befolyásolja.

### 4.7.2. Hitelezési kockázat

A hitelkockázat annak kockázata, hogy a másik szerződéses fél hitel-, halasztott pénzügyi teljesítés vagy más hiteljellegű jogviszonyból fakadó fizetési kötelezettségét nem tudja a szerződési feltételeknek megfelelően teljesíteni, melynek révén az intézménynek vesztesége keletkezhet. A hitelezéssel kapcsolatos szabályzatok meghatározása, beleértve az engedélyeztetési folyamatot, a hitelportfólió koncentrációására vonatkozó irányelveket, a szabadon felhasználható hitelek engedélyezését, a hitelkockázatok mérését szolgáló standardok megállapítását, általánosságban az Igazgatóság, részleteiben pedig a Vezérigazgató hagyja jóvá. A hitelkockázat mérséklésének fő elemei a pénzügyi tranzakcióban résztvevő ügyfelek, az általuk nyújtott fedezetek, valamint az ügylet kockázatainak megismerése és prudens kezelése.

A Bank hitelkockázati szabályzatai tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, kockázatvállalási szerződések megkötésére, az adósok és partnerek minősítésére, kockázatvállalási döntési rendre, fedezetek értékelésére, monitoringjára, hitelkönnyítésre, valamint az értékvesztésre és céltartalék képzésre vonatkozó eljárásokat.

A Bank az alábbi kockázatkezelési elvek alapján hozza meg hitelkockázati döntéseit:

- A Bank hitelezési stratégiája alapján új hitelezést kizárólag a refinanszírozási üzletágban végez.
- Minden kockázatvállalás az ügyfélnek, ügyfélcsoportnak a teljes UniCredit Csoporttal szembeni összes kockázatának megfelelő szinten kerül jóváhagyásra. A Csoport egészére nézve is érvényesül az az elv, hogy minél nagyobb a kockázatvállalás nagysága, a döntés a Csoport irányítási rendjében annál magasabb szinten születik.
- A Bank az elfogadható fedezetek körére, értékelésük módjára, a fedezeti arányra vonatkozóan szigorú előírásokat alkalmaz, a bankcsoport fedezetértékelési elveivel és a magyar jogszabályi előírásokkal összhangban. Hitel nyújtására a Bank kizárólag ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett, illetve jelzáloghitel nyújtásához kapcsolódóan állami készfizető kezesség bevonása mellett jogosult.
- Minden ügyfél, akivel szemben a Bank kockázatot vállal, rendelkezik adósminősítéssel. Az ügyfél- és partnerminősítést el kell végezni a kockázatvállalást megelőzően, (illetve évente legalább egyszer, felülvizsgálatkor) minden ügyfél esetében, egyúttal a minősítési eljárásnak arra kell törekednie, hogy az adott ügyfél, illetve partner hitelképessége egyértelműen megállapítható legyen. Az ügyfélminősítés az ügyfél ratingjének, azaz a nem-teljesítés valószínűségének meghatározására irányul. A Csoportban érvényesül az egy időpont – egy minősítés elve: egy ügyfélnek egy időpontban csak egy érvényes ügyfél ratingje lehet.
- A fizetőképességre és készségekre vonatkozó releváns adatok és információk változása mindig új rating megállapítási folyamatot indít el.
- A Bank ügyfeleit kockázati szegmensekbe (kategóriákba) sorolja, a különböző ügyféltípusokra vonatkozóan pedig eltérő adósminősítési rendszereket, minősítési kritériumokat alkalmaz. Meghatározott minősítési, hitelbírálati és hiteldöntési eljárást követően kerülhet sor az ügyféllel való kockázatvállalási szerződés megkötésére.
- Kockázatvállalási döntést kell hozni minden olyan üzleti ajánlat előtt, amely a Bank számára kötelezettségvállalással jár. Az érvényes kockázatvállalás feltétele az üzleti terület és a kockázatkezelési terület kockázatvállalási ügyletre vonatkozó együttesen meghozott döntése. Sztenderd ügyletek esetében a

kockázatvállalás általános feltételeit, paramétereit határozza meg együttesen az üzleti és kockázatkezelési terület.

- A Bankcsoport a nem lakossági partnereire csoportszintű PD skálát alkalmaz. A Bank a kisvállalati ügyfeleire alkalmazott ügyfél-minősítési skála 8 kategóriát (23 alkategóriát) tartalmaz a teljesítő ügyfelek és 3 kategóriát a nem teljesítő ügyfelek esetében. Csoportszintű modellek esetén külön rating skálák kerültek kialakításra, amelyek az általánosan használt 26 tagú rating skálától eltérnek. A Bank a lakossági ügyfelek esetében egyszerűsített minősítést végez.
- A vonatkozó kockázati szabályzatokat az UniCredit Bank kockázatkezelésért felelős vezetőjének egyetértése alapján a Bank vezérigazgatója hagyja jóvá.
- A késő vagy nem-teljesítő hitelek kezelését, átstrukturálását, valamint a behajtási tevékenységet az UniCredit Bank végzi, ügynöki, illetve SLA szerződés alapján.
- A Hpt. előírásai alapján a Bank eszközeit, vállalt kötelezettségeit, valamint egyéb kihelyezéseit legalább negyedévente értékeli. A monitoring során dől el, hogy az ügyfél és ügyletei teljesítő vagy attól eltérő minősítést kapnak-e. Az értékvesztés, céltartalék képzésről, illetve annak mértékéről a hatályos döntési rend előírásainak megfelelően születik döntés. Az értékvesztés, céltartalék összege a döntést követően kerül könyvelésre a Bank számviteli rendszerébe.

A nem teljesítő lakossági állomány könyv szerinti értéke éves szinten 38 millió forinttal növekedett, amely kizárólag technikai okokra vezethető vissza: a nem-teljesítési materialitási küszöb 100 EUR-ra csökkentésének a következménye.

A 2020-ban bekövetkezett világszintű változásokra és Magyarország kormányának rendelkezéseire reagálva a Bank, illetve a Bank ügynökeként UniCredit Bank Hungary Zrt. a 2020.évi LVIII. Törvény és a 637/2020. kormányrendelettel módosított 2020. évi CVII. Törvény alapján a moratóriummal érintett ügyletek behajtási folyamatait 2021. június 30-ig felfüggesztette. Ezzel párhuzamosan felülvizsgálatra került az MNB 1/2016. (III.11.) ajánlásában foglaltak alapján kialakított banki átstrukturálási folyamat, illetve annak körében az ügyfelek számára elérhető átstrukturálási opciók, melynek eredményeképpen új, eddig nem alkalmazott átstrukturálási opciók kerültek kialakításra. Ezzel a módosítással a Bank lehetővé tette, hogy az ügyfelek fizetőképessége a moratóriumot követően is megmaradjon, ezzel célozva a bedőlő hitelek számának csökkentését.

A 2020-as évben több fejlesztés is indult a Moratórium miatti speciális könyvelési és kezelési változások implementálására a Jelzálogbank Behajtási rendszerében. Ezzel párhuzamosan, felkészülve és megfelelően a Moratóriumot követő időszakra vonatkozó előírásokban foglalt elvárásoknak, több új, rendszerszintű funkció jött létre, illetve néhány megvalósítása még folyamatban van, amelyek 2021-ben kerülnek élesítésre.

A Bank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint kezeli.

#### **4.7.3. Működési kockázat**

A működési kockázat a belső folyamatok, személyek vagy rendszerek által, illetve a külső események hatására bekövetkező hibák, szabálytalanságok, fennakadások, illetve károk következtében felmerült veszteség.

Működési kockázati események a nem megfelelő vagy hibás belső folyamatokból, személyek vagy rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve külső eseményekből eredhetnek. Ezek: belső vagy külső csalás, munkáltatói gyakorlat és munkahelyi biztonság, ügyfélpanaszok, termékforgalmazás, szabályzatok megsértése miatti bírságok és büntetések, a Jelzálogbank tárgyi eszközeiben bekövetkezett károk, az üzletmenet fennakadása, rendszerhibák és folyamatkezelés.

A stratégiai kockázat, az üzleti kockázat és a reputációs kockázat nem, míg a jogi és a compliance kockázat része a működési kockázatnak.

A Csoport Igazgatósága felelős a működési kockázatkezelés hatékony felügyeletéért. A Működési és Reputációs Kockázat Kontrolling értesíti az Igazgatóságot (a Belső Kontroll Üzleti Bizottság és a Működési és Reputációs Kockázatkezelési Bizottság ülésének keretei között) a jelentős működési kockázatokról, az azokban bekövetkező változásokról, illetve a szabályzatok és limitek jelentős megsértéséről. Az Igazgatóság rálátással rendelkezik a működési kockázat kontrolling keretelveire és a kockázatok hatásaira.

A Jelzálogbank működési kockázatait 2008. január 1-jétől sztenderd módszer szerint kezeli.

A működési kockázatkezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi.



#### 4.7.4. Kamatkockázat

A Bank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezik mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből.

A Bank esetében a kamatkockázatot befolyásolják

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korrigált) hátralévő átlagos futamidejének eltérései;
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzpiaci hozamváltozások;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltérései;
- a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra-befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbség;
- valamint a Bank portfóliójában lévő állampapír-állomány méretének és szerkezetének változása.

#### 4.7.5. Devizaárfolyam kockázatok

A Banknak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket azok devizanemétől eltérő devizában finanszírozza. Ezen kockázatok kezelése az anyabank által konszolidált szinten történik, határidős és devizacsere ügyletek, keresztdevizás kamatlábcseres ügyletek, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerek alkalmazásával.

Az UniCredit Jelzálogbank deviza eszközeit anyabanktól felvett bankközi devizaforrásokból finanszírozza, ezáltal biztosítja a devizapozíció zárását.

#### 4.7.6. Likviditási kockázat

A banki treasury tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása, valamint az eszközök és források lejáratának eltéréseiből fakadó likviditási kockázat csökkentése és semlegesítése. A Bank a likviditási kockázatot alapvetően a követelések és kötelezettségek lejáratú szerkezetének finomhangolása, valamint derivatív ügyletek révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejáratú transzformációt is alkalmazhat. Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratú és mennyiségi eltérése indokolja, a Bank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (1-3 hónapos lejáratú tartomány) és/vagy a jelzáloglevél-kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (1 évnél hosszabb lejáratú tartomány) megoldásokat alkalmazhat.

A Bank likviditáskezelési stratégiájának kialakítása alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik, az éven belüli és az éven túli (strukturális) likviditási pozíciókat azonban az alkalmazott egyedi limitek és belső szabályok határozzák meg.

### 4.8. Szavatoló tőke változása

A Bank szavatoló tőkéje az előző év végi 19 742 millió forintról 20 597 millió forintra emelkedett. A pozitív tárgyévi nettó eredmény 2020. év végén 1 354 millió forint volt, amelyből a Magyar Nemzeti Bank iránymutatása alapján osztalék kifizetésére nem lehetett határozatot hozni. A koronavírus kapcsán tett központi banki intézkedéscsomag részeként, az osztalék kifizetése a Magyar Nemzeti Bank iránymutatása alapján eltolódik. A szavatoló tőkét mind a 2020. évi osztalékfizetés koronavírus miatti elhalasztása, mind pedig az értékelési tartalék változása befolyásolta, összességében növelte.

### 4.9. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. 2020. év végi mérlegfőösszege 305,3 milliárd forint, ez az összeg 33,8 milliárd forintos növekedést jelent a 2019. év végi értékhez képest, illetve 7,8 milliárd forinttal meghaladja a tervezettet.

Az ügyfelekkel szembeni követelés 0,5 milliárd forinttal elmarad a tervezettől, míg a hitelintézetekkel szembeni nettó követelés-állomány 4,6 milliárd forinttal meghaladta azt. A kibocsátott kötvényállomány 218,1 milliárd forintot zárt, amely 30,6 milliárd forinttal haladja meg a tervet.

A jelzálogbank 2020. évi adózott eredménye 1 354 millió forint, ez a tervhez képest 1,7%-os túlteljesítést jelent. A bevételek némileg elmaradtak a tervezettől (-1,8%), a működési költségek pedig meghaladták azt (+15,2%). A nettó értékvesztés képzés – egy partnerbanki refinanszírozási ügylet számviteli kockázati besorolása változása következtében - jóval kedvezőbb lett a büdzsében szereplőhöz képest, így kompenzálta az előző kettő eredménytétel hatását. A bank eredményességét jelző indikátorok (adózás utáni eredményre vetítve) az alábbiak szerint alakultak:

ROA<sub>2019</sub>=1,02%                      ROE<sub>2019</sub>=11,91%ROA<sub>2020</sub>=0,47%                      ROE<sub>2020</sub>=6,3%

Az eszköz és tőkearányos megtérülési mutatók romlást mutatnak a bázisévhez képest, ez elsősorban a jelzáloglevél visszavásárlások negatív trading eredményére vezethető vissza. Az eredményes 2020. év után várhatóan a jövedelmezőség tovább javul 2021-ben, az erősödő bevételek, feszes költséggazdálkodás és a magasabb értékvesztés-képzés eredményeként. Az ügyfelekkel szembeni nettó követelésállomány várhatóan némileg csökken, míg a hitelintézetekkel szembeni nettó követelésállomány előreláthatólag jelentősen magasabb szinten zár. A kibocsátott értékpapírok állománya a tervek szerint jelentősen bővül. A tervezett mérlegfőösszeg 360 milliárd forint lesz 2021. év végén.

## 5. Forgalomban levő jelzáloglevelek és fedezetek értékei, pótfedezetek

A forgalomban levő jelzáloglevelek és fedezetek 2020. december 31-i állapot szerinti értékei

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	209 155 970 000	Ft
➤ Kamata (b)	27 119.207.200	Ft
<b>Összesen (a+b)</b>	<b>236 275 177 200</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	0	Ft
➤ Kamata (d)	0	Ft
<b>Összesen (c+d)</b>	<b>0</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	209 155 970 000	Ft
➤ Kamata (b+d)	27 119 207 200	Ft
<b>Mindösszesen (a+b+c+d)</b>	<b>236 275 177 200</b>	<b>Ft</b>
Forintban rendelkezésre álló rendes <b>fedezetek</b> vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	173 195 653 989	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	45 905 028 912	Ft
<b>Összesen (e+f)</b>	<b>219 100 682 901</b>	<b>Ft</b>
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	6 146 803 638	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	344 674 862	Ft
<b>Összesen (g+h)</b>	<b>6 491 478 500</b>	<b>Ft</b>
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	179 342 457 627	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	46 249 703 774	Ft
<b>Mindösszesen (e+g+f+h)</b>	<b>225 592 161 401</b>	<b>Ft</b>
<b>Pótfedezetek</b> értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	43 000 000 000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	5 321 464 000	Ft
<b>Összesen (i+j)</b>	<b>48 321 464 000</b>	<b>Ft</b>

### Pótfedezetek

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét államkötvényben tartja. Az államkötvények mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük az UniCredit Bank Hungary Zrt-nél történik.

Megnevezés	Névérték	Piaci érték
Magyar Államkötvény 2021/C	12 000 000 000 Ft	12 007 200 000 Ft
Magyar Államkötvény 2022/A	15 340 000 000 Ft	16 792 698 000 Ft
Magyar Államkötvény 2026/E	3 060 000 000 Ft	3 080 196 000 Ft
Magyar Államkötvény 2027/A	10 100 000 000 Ft	11 057 480 000 Ft
Magyar Államkötvény 2030/A	2 500 000 000 Ft	2 719 750 000 Ft

## 6. Végrehajtási árverések

A Jelzálogbank kérelmére indult végrehajtási eljárások kapcsán 2020-ban 2 olyan árverés került kitűzésre, amely a tárgyidőszakban lezárásra került. Az érintett ingatlanok becsértéke és árverési vételára a következő volt:

	Becsült érték	Árverési vételár
1	10 900 000,-Ft	23 457 000,-Ft
2	17 422 915,-Ft	34 044 000,-Ft

A 2020-as évben befejeződött árverések esetében az árverési eredmény kapcsán 39,877 millió forint összeg folyt be, míg az ügyletekből adódó jelzáloghitel követelés összege 31,308 millió forint volt.

## 7. Átvett ingatlanok

2020-ban a Jelzálogbank nem vett át ingatlant a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében.

## 8. Jelzáloghitel-törlesztések összege

2020. december 31-én a jelzáloghitel-törlesztések tőkeösszege 46 578 274 761 forint, a kamatfizetések összege pedig 5 560 667 933 forint volt.

## 9. Nyilatkozat

Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Éves jelentés valós és megbízható képet ad a Jelzálogbank eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a Vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Jelzálogbank helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2021. április 28.

.....  
**Farkas Bálint**  
 Elnök-vezérigazgató

.....  
**Dr. Juhász Viktor**  
 belső igazgatósági tag