

K&H Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2020-2021. évi 200 000 000 000 FORINT KERETÖSSZEGŰ Jelzáloglevél Program

Alaptájékoztatók 1.számú kiegészítése 2021. május 10.

Jelen dokumentum alapjául szolgáló Alaptájékoztatók elnevezésű dokumentum két alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Jelzáloglevél Program keretében a Budapesti Értéktőzsde által működtetett szabályozott piacra bevezetésre kerülő és szabályozott piacra bevezetésre nem kerülő jelzálogleveleket lehet nyilvánosan forgalomba hozni.

A kibocsátásra kerülő jelzáloglevelekre vonatkozó és az Alaptájékoztatókban nem részletezett egyéb feltételeket az adott jelzáloglevelekre alkalmazandó végleges feltételek (továbbiakban: Végleges Feltételek) tartalmazzák, melyek minden egyes kibocsátás alkalmával, a kibocsátás megkezdése előtt kerülnek közzétételre.

**Kibocsátó: K&H Jelzálogbank Zrt. , székhely: 1095 Budapest, Lechner
Ödön fasor 9. (továbbiakban: Kibocsátó)**

**Forgalmazó és Kezes: K&H Bank Zrt., székhely: 1095 Budapest, Lechner
Ödön fasor 9. (továbbiakban: K&H Bank vagy Forgalmazó vagy Kezes)**

Az Alaptájékoztatók 1. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank a 2021. május 13-án kelt H-KE-III-274/2021. számú határozatával engedélyezte.

A K&H Jelzálogbank Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., cégjegyzék: 01-10-048846), mint kibocsátó (továbbiakban: Kibocsátó) a 2020-2021. évi 200 000 000 000 forint keretösszegű Jelzáloglevél Program Alaptájékoztatóit az alábbiak szerint egészíti ki:

- *Az Alaptájékoztatók Regisztrációs Okmány fejezetének Egyéb információk a Kibocsátó tevékenységéről 5.2. pontja az alábbiakkal egészül ki.*

5.2. Egyéb információk a Kibocsátó tevékenységéről

.....

„A Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél állománya 2020. május 25-én a következő:

Jelzáloglevelek	Mennyiség	Lejárat
KHJZB2024V JELZALOGLEVEL	40 000 000 000,00	2024.09.20
KHJZBF23 JELZALOGLEVEL	100 000 000 000,00	2023.09.21
Összesen	140 000 000 000,00	

- *Az Alaptájékoztatók Regisztrációs Okmány fejezetének Trendek 7. pontja az alábbiakkal egészül ki.*

7. Trendek

.....

„A Covid-19 vírus világszerte gyors terjedése példátlan sokkot okozott a magyar gazdaság számára is. Míg 2020 elején még kitarzott az elmúlt években látott dinamika, a vírus terjedésének meggátolása érdekében hozott korlátozó intézkedések mély recesszióba sodorták a gazdaságot az év egészét tekintve. Miután a GDP a második negyedévben 13,6 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest, az év második felében a gazdaság - részben a kormányzati és jegybanki programoknak köszönhetően - némiképp erőre kapott. A gazdasági aktivitás élénkülését szektorszinten ugyanakkor jelentős különbségek kísérték: míg az ipari termelés gyors kilábalást mutatott, a szolgáltató szektor egyes területei továbbra is komoly nehézségekkel küzdöttek és a beruházási hajlandóság is jelentősen mérséklődött a bizonytalan gazdasági kilátások miatt.

A lakáshitel-piac az első negyedévben erőteljes növekedéssel kezdte az évet (+ 20% -kal nőtt az új folyósítások növekedése az előző év azonos időszakához képest), amely a Covid19 helyzetből adódó kedvezőtlen gazdasági környezet következményeként 4% csökkenéssé vált 2020 hátralévő időszakában az előző év azonos időszakához képest (összességében 2020-ban az újonnan folyósított lakáshitelek volumene csupán 1,6% -kal nőtt a bankszektorban).

Ugyan mind az export, mind az import volumene csökkent, a külkereskedelmi mérleg többlete tovább növekedett 2020-ban megállítva a fizetési mérleg egyenlegének évek óta tartó romlását. Az ország finanszírozási képessége továbbra is pozitív maradt, köszönhetően az európai uniós források beáramlásának is. A kormány az év első felében a körülményekhez képest feszes költségvetést tartott fenn, de a második félévben jelentős fiskális ösztönzést vezetett be, melynek hatására az államháztartás hiánya 9 százalék körüli szintre, míg az államadósság 80 százalék fölé ugrott a GDP százalékában 2020 végére, így megszakadt a 2011 óta tartó csökkenő tendencia. Mindemellett összességében kedvezően alakult az ország kockázati megítélése, a hitelminősítők nem változtattak Magyarország adósságbesorolásán.

	2019 tény	2020 előzetes
GDP növekedés	+4,6%	-5,1%
Infláció (átlag)	3,4%	3,3%
Háztartások fogyasztása	+4,2%	-2,6%
Beruházások	+11,9%	-3,8%
Munkanélküliségi ráta	3,2%	4,1%
Államháztartási egyenleg (ESA egyenleg) (GDP %-ban)	-2,1%	-9,0%
Adósság/GDP ráta	65,4%	80,6%
Folyó fizetési mérleg egyenlege (GDP %-ban)	-0,5%	0,1%

Forrás: MNB, KSH, K&H

A világ vezető jegybankjaihoz hasonlóan a Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban MNB) is számos intézkedést vezetett be a bankrendszer stabilitása és a gazdasági fellendülés támogatása érdekében. A pénzügyi stabilitást illetően a kormány által bevezetett adósságvisszafizetésre vonatkozó pénzügyi moratórium mellett a jegybank rugalmasabb átstrukturálási és NPL szabályokat jelentett be, miközben a bankok tőkepuffer követelményeit is mérsékelte. Az MNB az alapkamat mértékét két lépésben 0,9 százalékról 0,6 százalékra csökkentette az év során. Bevezetésre került egy új monetáris politikai eszköz (1 hetes betét) a hozamgörbe rövid vége (és ennek következtében a forint árfolyam) támogatása céljából, valamint számos egyéb intézkedés meghozatalára (például a repo biztosítékokra vonatkozó szabályok enyhítése) került sor a bankszektor likviditási helyzetének javítása érdekében. Az állampapír piac támogatása érdekében az MNB fedezett hiteleket nyújtott a bankoknak, valamint aukciós rendszeren és közvetlenül a másodpiacon keresztül is megjelent aktív piaci szereplőként, ezzel segítve az államháztartás finanszírozását és a kötvénypiac stabilitását. A vállalatok számára elindult egy új Növekedési Hitelprogram (NHP Hajrá) és a meglévő Növekedési Kötvényprogram feltételei is módosultak, valamint mindkét program keretét növelte az év során. Annak ellenére, hogy mind a fogyasztói árindex, mind az indirekt adóktól szűrt maginfláció a jegybank célsávjának felső felében tartózkodott az év nagy részében, alkalmazkodó monetáris környezet vette körül a magyar gazdaságot.”

- Az Alaptájékoztatók Regisztrációs Okmány fejezetének Pénzügyi áttekintés 10.2. pontja az alábbiakkal egészül ki.

10.2. Pénzügyi áttekintés:

.....

A Jelzálogbank gazdálkodását jellemző mérleg és eredménypozíció 2020. december 31-én:

„2020-ban mind a refinanszírozási hitelállomány, mind a kibocsátott jelzáloglevél állomány növekedett a Jelzálogbankban. A társaság csatlakozott az MNB 2020. áprilisban meghirdetett második jelzáloglevél-vásárlási programjához, melynek keretében jelzáloglevél kibocsátásokat hajtott végre.

A jelzáloglevél állomány 2020. december 31-én 146,5 Mrd Ft., mely (1,5 Mrd Ft jelzáloglevél kivételével) a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett, árjegyzett értékpapírokból áll.

A refinanszírozási hitelállomány 2020. év végén 148 Mrd Ft, míg a refinanszírozott hitelállomány fennálló tőke értéke 179,6 Mrd Ft.

2020-ban az eszköz és forrás struktúra gyakorlatilag teljesen átalakult fix kamatozásúvá (1,5 Mrd Ft. jelzáloglevél és HUF 3 Mrd hitel kivételével).

A Jelzálogbank 2020. december 31-re vonatkozó mérlegfőösszege 153.769 millió forint.

Főbb mérlegtételek:

- Pénzszámlák: a K&H Bank Zrt-nél vezetett pénzforgalmi (nostro) számla egyenlege: 1.354 millió forint
- Hitelintézetekkel szemben kimutatott egyéb követelések: 152.408 millió forint, mely teljes egészében éven túli lejáratú refinanszírozási hitelkövetelés.

- Saját tőke: 6.262 millió forint, amelyből 3.200 millió forint jegyzett tőke, a tőketartalék 2.300 millió forint, 81 millió forint egyéb tartalék, és 681 millió forint felhalmozott eredmény.

Főbb eredmény tételek:

- Hitelintézetektől származó kamatbevétel: 3.660 millió forint
- Hitelintézetnek fizetett kamat ráfordítás: 2.918 millió forint
- Működési költségek összege: 341 millió forint, amelyből a személyi jellegű kifizetések összege 46 millió forint, az értékcsökkenés 1 millió forint, míg az egyéb igazgatási költségek 294 millió forintot tettek ki.

A Jelzálogbank 2020. év végére vonatkozó adózott eredménye 348 millió forint

A Kibocsátó 2020. Éves Jelentése megtekinthető honlapján:

(<https://www.kh.hu/documents/20184/2371513/2021.+%C3%A1prilis+30.+%C3%89ves+jelent%C3%A9s+2020.dec.31-re.pdf/d1de0396-2fd7-8cb1-72c1-29c6fe0ec06c?t=1619776652240>.)”

Az Alaptájékoztatók Regisztrációs Okmány fejezetének Megtekinthető dokumentumok 13. pontja az alábbiakkal egészül ki.

13.1. Hivatkozás útján beépített dokumentumok

.....
.....

- K&H Jelzálogbank Zrt. 2020. Éves Jelentés

(<https://www.kh.hu/documents/20184/2371513/2021.+%C3%A1prilis+30.+%C3%89ves+jelent%C3%A9s+2020.dec.31-re.pdf/d1de0396-2fd7-8cb1-72c1-29c6fe0ec06c?t=1619776652240>)

- K&H Bank Zrt. 2020. Éves Jelentése

(<https://www.kh.hu/documents/20184/488380/K%26H+Bank+Zrt.+2020+%C3%89ves+jelent%C3%A9s.pdf/7d090487-5d92-ec63-e573-1bd935102088?t=1619781406342>)”

Az Alaptájékoztatók V. fejezetének Pénzügyi áttekintés 10. 2. pontja az alábbiakkal egészül ki.

10.2. Kezes hitelminősítése

.....
.....

Moody's minősítések 2020 december

Hosszú lejáratú deviza betét Long-term Bank Deposits (foreign currency)	Baa1
Hosszú lejáratú forint betét Long-Term Bank Deposits (local currency)	Baa1
Rövid lejáratú deviza betét Short-Term Bank Deposits (foreign currency)	P-2
Rövid lejáratú forint betét Short-Term Bank Deposits (local currency)	P-2
Hosszú lejáratú partnerkockázati minősítés (forint és deviza) Long-term Counterparty Risk Rating (local and foreign correnncy)	Baa1
Rövid lejáratú partnerkockázati minősítés (forint és deviza) Short-term Counterparty Risk Rating (local and foreign correnncy)	P-2

Az Alaptájékoztatók V. fejezetének Pénzügyi áttekintés 10. 3. pontja az alábbiakkal egészül ki.

10.3. Pénzügyi áttekintés

.....

„A Bank gazdálkodását jellemző mérleg és eredménypozíció 2020. december 31-én:

Mérleg

Mrd Ft	2019. 12.31.	2020. 12.31.	Változás
Mérlegfőösszeg	3 554	4 417	+24,3%
Központi banknak és egyéb hitelintézeteknek nyújtott hitelek	813	1 163	+43,0%
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	1 555	1 838	+18,2%
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	2 611	3 247	+24,3%
Saját tőke	357	388	+8,7%

A K&H Bank Zrt. mérlegfőösszege 4 417 milliárd Ft volt 2020. december 31-én (ami 24,3%-os éves növekedést jelent).

- Az ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések állománya 18%-kal nőtt 2020-ban (amelyből kb. 2% növekedés a 9%-os forintgyengülésnek tudható be): a K&H gazdaságfinanszírozó szerepének eleget téve 620 milliárd Ft értékben nyújtott új hitelt 2020-ban, ami 23%-os növekedést jelent előző évhez képest, messze meghaladva a piac 3%-os növekedését. A hitel portfólió növekedési üteme mind a vállalati, mind a lakossági szegmensben gyorsabb volt, mint a bankszektor növekedése és a K&H piaci részesedése mindkét szegmensben erősödött. A lakossági hitelek tekintetében a K&H piaci részesedése nőtt a jelzáloghitelek, az államilag támogatott babaváró hiteltermékek és a személyi hitelek terén is. Az NHP Hajrá program keretében a K&H Bank szerződött állománya 173 milliárd Ft volt december 31-én.
- Az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek állománya 24%-kal bővült 2020-ban: a Bank piaci részesedése tovább javult a vállalati betétek és változatlan maradt a lakossági megtakarítások (betétek+alapok) területén 2020-ban.
- A saját tőke 31 milliárd forinttal (9%-kal) nőtt 2019. december 31-hez képest, a változás főbb elemei: 2020. évi adózás utáni eredmény (+32,5 milliárd Ft) és alacsonyabb cash flow fedezeti tartalék (-1,5 milliárd Ft).

A 2020. december 31-ei 18,4%-os tőke megfelelési mutató teljesíti a szabályozó által előírt tőkekövetelményt.

Eredmény

Mrd Ft	2019	2020
Adózás utáni eredmény	50,4	32,5

A Bank 2020-as adózás utáni eredményét negatívan befolyásolták a Covid-19 járványhoz kapcsolódó egyszeri hatások:

- A pénzügyi moratórium miatti veszteség (amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz kapcsolódó módosítás): -4,4 milliárd Ft
- 19,7 milliárd Ft Covid-19-cel kapcsolatos IFRS 9 alapú kollektív értékvesztés a várható jövőbeni hitelezési veszteségekre, amelynek két összetevője:
 - a makrogazdasági változók alapján ECL (expected credit loss, várható hitelezési veszteség) modellel számolt 1,9 milliárd Ft-os hatás

- o ezen felül további 17,8 milliárd Ft várható veszteségre képzett tartalék szakértői alapú stressz migrációs mátrix alapján.

A főbb eredménytétel alakulása:

- Az előző évhez képest a nettó kamat és kamatjellegű eredmény 11%-kal nőtt (2020: 88,4 milliárd Ft, 2019: 79,8 milliárd Ft), a növekvő ügyfél hitel- és betétállomány kompenzálta az alacsony kamatkörnyezet és csökkenő hitelmarzsok negatív hatását (többek között az újonnan folyósított személyi hitel termékeknel jogszabályi THM plafon került bevezetésre 2020-ban).
- A nettó díj és jutalékbevétele mérsékelte, 3%-os növekedésében (2020: 64,0 milliárd Ft, 2019: 61,9 milliárd Ft) jelentős szerepe volt a tranzakciós bevételek márciustól bekövetkező észrevehető csökkenésének a koronavírus miatt.
- Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok és a deviza ártértékelés együttes eredményének csökkenése (2020: 19,2 milliárd Ft, 2019: 19,6 milliárd Ft) elsősorban a derivatív ügyletekhez kapcsolódó hitel-, piaci- és finanszírozási kiigazításokon elszámolt technikai veszteséghez és az ügyfelek derivatív ügyleteinek alacsonyabb értékesítési volumenéhez kapcsolódik.
- A Bankcsoport működési költsége 105,7 milliárd Ft volt 2020-ban (2019: 105,6 milliárd Ft), a bankadó és a tranzakciós illeték nélküli működési költség 0,1%-kal nőtt az előző évhez képest (elsősorban a digitalizációs fejlesztések miatt magasabb IT költségeknek és növekvő felügyeleti díjaknak köszönhetően).
- A hitelekre és függő kötelezettségekre elszámolt értékvesztés -23,2 milliárd Ft volt, amelyből 19,7 milliárd Ft a becsült Covid-19 hatáshoz kapcsolódik (lásd fentebb). A portfólió minősége minden szegmensben stabil maradt.

Az Alaptájékoztatók V. fejezetének Megtekinthető dokumentumok 13. pontja az alábbiakkal egészül ki.

13. Megtekinthető dokumentumok

Az Alaptájékoztatók érvényessége alatt a következő dokumentumok a Kezes honlapján elérhetőek :

-
-
-
- 2020.K&H Bank Zrt. éves jelentés
(<https://www.kh.hu/documents/20184/488380/K%26H+Bank+Zrt.+2020+%C3%89ves+jelent%C3%A9s.pdf/7d090487-5d92-ec63-e573-1bd935102088?t=1619781406342>)
- 2020.K&H Bank Zrt. konszolidált éves jelentés
<https://www.kh.hu/documents/20184/488380/K%26H+Bank+Zrt.+2020+Konszolid%C3%A1lt+%C3%89ves+jelent%C3%A9s.pdf/c79ee7a8-b7b1-3ee4-7f79-1851848d7497?t=1619781528311>

.....”

FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Az Alaptájékoztatók 1. számú kiegészítésében szereplő információkért a Kibocsátó és a Forgalmazó, s egyben Kezes egyetemleges felelősséggel tartozik.

A Kibocsátó és Forgalmazó nyilatkoznak arról, hogy az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudásuk szerint készített jelen Alaptájékoztatók 1. számú kiegészítésében szereplő információk megfelelnek a tényeknek, a kiegészítés a valóságnak megfelelő adatokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, illetve a Kibocsátó és a Kezes megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket, továbbá nem tartalmaz félrevezető adatot, téves következtetés levonását elősegítő csoportosítást, elemzést, amely a befektetés megalapozott megítélést veszélyeztet.

Budapest, 2021. május 10.

K&H Jelzálogbank Zrt.
Kibocsátó

K&H Bank Zrt.
Forgalmazó és Kezes