

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

FÉLÉVES JELENTÉSE

2017

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés.....	3
2.	A mérleg kivonata.....	4
3.	Az eredménykimutatás kivonata.....	5
4.	A saját tőke változásainak kimutatása.....	6
5.	Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás.....	7
6.	Vezetőségi jelentés.....	8
6.1.	A Jelzálogbank bemutatása.....	8
6.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2017. június 30-án.....	8
6.2.1.	Igazgatóság.....	8
6.2.2.	Felügyelőbizottság.....	8
6.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása.....	9
6.3.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	9
6.3.2.	Refinanszírozás.....	10
6.3.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	11
6.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	11
6.4.	A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	12
6.4.1.	Makrogazdasági és piaci kockázatok.....	12
6.4.2.	Hitelezési kockázatok.....	12
6.4.3.	Működési kockázat.....	13
6.4.4.	Kamatkockázat.....	13
6.4.5.	Árfolyamkockázat.....	13
6.4.6.	Likviditási kockázat.....	14
6.4.7.	Szabályozási kockázat.....	14
6.5.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	14
7.	Fedezeti jelentés.....	15
8.	Nyilatkozatok.....	16

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletében foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült.

A 2017. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredmény sorok a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint készültek.

2. A mérleg kivonata

IFRS szerint

Eszközök	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2016.12.31	2017.06.30	%
Pénzeszközök	0	0	0,0
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	0	0	0,0
Értékesíthető pénzügyi eszközök	19 956	19 266	-3,5
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	0	0	0,0
Követelések hitelintézetekkel szemben	179 682	180 469	0,4
Ügyfelekkel szembeni követelések	13 128	11 706	-10,8
Fedezeti ügyletek	0	0	0,0
Tőkebefektetések	0	0	0,0
Tárgyi eszközök	0	0	0,0
Immateriális javak	0	0	0,0
Jelenlegi adó eszközök	81	20	-75,3
Halasztott adó eszköz	0	0	0,0
Eladásra tartott eszközök	0	0	0,0
Egyéb eszközök	106	91	-14,2
Eszközök összesen	212 953	211 552	-0,7

Kötelezettségek	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2016.12.31	2017.06.30	%
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	67 745	65 807	-2,9
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	210	188	-10,5
Alárendelt kölcsöntőke	0	0	0,0
Kibocsátott kötvények	125 459	124 592	-0,7
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	0	0	0,0
Fedezeti ügyletek	0	0	0,0
Jelenlegi adó források	0	0	0,0
Halasztott adó kötelezettség	40	55	37,5
Egyéb kötelezettségek	24	1 111	4529,2
Egyéb céltartalék	24	24	0,0
Kötelezettségek összesen	193 502	191 777	-0,9

Saját tőke	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2016.12.31	2017.06.30	%
Jegyzett tőke	3 000	3 000	0,0
Tőketartalék	783	783	0,0
Eredménytartalék	12 778	13 900	8,8
Jogi tartalékok	483	483	0,0
Egyéb tartalékok	0	0	0,0
Értékelési tartalékok	285	458	60,7
Adózott eredmény	2 122	1 151	-45,8
Saját tőke összesen	19 451	19 775	1,7
Kötelezettségek és saját tőke összesen	212 953	211 552	-0,7

3. Az eredménykimutatás kivonata

IFRS szerint

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2016.06.30	2017.06.30	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	3 020	2 982	-1,3
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-2 110	-1 692	-19,8
Nettó kamatbevétel	910	1 290	41,8
Jutalékbevételek	7	5	-28,6
Jutalékráfordítások	-35	-19	-45,7
Nettó jutalékbevétel	-28	-14	-50,0
Osztalékbevétel	0	0	0,0
Nettó kereskedési bevétel	-1	-92	9100,0
Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény	0	0	0,0
Működési eredmény	881	1 184	34,4
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	-137	38	-127,7
Nettó pénzügyi működési eredmény	744	1 222	64,2
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-74	-13	-82,4
Általános működési költségek	-277	-204	-26,4
Devizahitelek kompenzációjára képzett céltartalék	0	0	0,0
Egyéb céltartalék	51	0	-100,0
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	0	0	0,0
Immateriális javak értékcsökkenése	0	0	0,0
Működési költségek	-300	-217	-27,7
Befektetésekkel kapcsolatos eredmény	-1	0	-100,0
Egyéb bevételek	453	260	-42,6
Adózás előtti eredmény	896	1 265	41,2
Adókötelezettség	-168	-114	-32,1
Adózott eredmény	728	1 151	58,1

4. A saját tőke változásainak kimutatása

IFRS szerint

UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

Saját tőke 2016.12.31							
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Jogi tartalékok	Értékelési tartalékok	Adózott eredmény	Összesen
MHUF							
Egyenleg 2015. január 1-én	3 000	783	13 278	-	45	-1 316	15 790
Előző évi adózott eredmény			-1 316			1 316	-
Teljeskörű eredmény					83	1 299	1 382
Fizetett osztalék							-
Eredménytartalékból történő átvezetések	-	-					-
Egyenleg 2015. december 31-én	3 000	783	11 606	356	128	1 299	17 172
Előző évi adózott eredmény			1 299			-1 299	-
Teljeskörű eredmény					157	2 122	2 279
Fizetett osztalék							-
Eredménytartalékból történő átvezetések			-127	127			-
Egyenleg 2016. december 31-én	3 000	783	12 778	483	285	2 122	19 451

IFRS szerint

UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

Saját tőke 2017.06.30							
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Jogi tartalékok	Értékelési tartalékok	Adózott eredmény	Összesen
MHUF							
Egyenleg 2016. január 1-én	3 000	783	11 606	356	128	1 299	17 172
Előző évi adózott eredmény			1 299			-1 299	-
Teljeskörű eredmény					157	2 122	2 279
Fizetett osztalék							-
Eredménytartalékból történő átvezetések			-127	127			-
Egyenleg 2016. december 31-én	3 000	783	12 778	483	285	2 122	19 451
Előző évi adózott eredmény			2 122			-2 122	0
Teljeskörű eredmény					173	1 151	1 324
Fizetett osztalék			-1 000			0	-1 000
Eredménytartalékból történő átvezetések			0	0			-
Egyenleg 2017. június 30-án	3 000	783	13 900	483	458	1 151	19 775

5. Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás

IFRS szerint

Adatok millió Ft-ban	2017.06.30	2016.12.31
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Adózás előtti eredmény	1 265	2 569
Kézpénzmozgást nem okozó tételek:		
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	0	4
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-634	514
Adókötelezettség	-114	-447
<i>Működési pénzáramlás</i>	-748	71
Jelenlegi adó eszközök változása	44	239
Egyéb eszközök változása	15	147
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	15	40
Egyéb kötelezettségek változása	1 089	9
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	2 056	3 234
Egyéb bankbetétek változása	-787	-58 488
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	-22	-49
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	-1 939	34 988
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	0	0
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	471	-19 880
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	880	-13 675
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	880	-13 675
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás		
Fizetett osztalék	-1 000	0
Kibocsátott kötvények változása	-868	30 915
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	-1 868	30 915
Nettó pénzeszköz növekedés	0	0
Pénzeszközállomány az év elején	0	0
Pénzeszközállomány az év végén	0	0

6. Vezetőségi jelentés

6.1. A Jelzálogbank bemutatása

A 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 továbbiakban: UniCredit Bank). A Jelzálogbank döntéshozó szerveinek és felügyeleti testületeinek tagjait az UniCredit Bank Hungary Zrt. választja meg és menti fel, valamint jelentős befolyást gyakorol a vezetőség felett.

A Jelzálogbank fő tevékenysége a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, amely a saját és refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép- és hosszú lejáratú forrásait biztosítja. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékául a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, önálló zálogjog, illetve különvált zálogjog szolgál.

A hatékonyság növelése érdekében a Jelzálogbank 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. 2009. április 1-jétől a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait 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 ügyintézés az UniCredit Bank látja el. A hitelezési tevékenység forrásául 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, ucjb.investor@unicreditgroup.hu
Honlap: www.jelzalogbank.hu

6.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2017. június 30-án

6.2.1. Igazgatóság

Farkas Bálint	belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke
Kecskésné Pavlics Babett	belső igazgatósági tag
Dr. Füredi Júlia	külső igazgatósági tag

6.2.2. Felügyelőbizottság

Marco Iannaccone	a Felügyelőbizottság elnöke
Ljiljana Beric	felügyelőbizottsági tag
Aleksandra Cvetkovic	felügyelőbizottsági tag
Mátyás Sándor	felügyelőbizottsági tag
Tóth Balázs	felügyelőbizottsági tag

6.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

6.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A tevékenység leírása:

A Jelzálogbank elsődleges finanszírozási eszköze - a korábbi évekhez hasonlóan - 2017 első félévében is a jelzáloglevél-kibocsátás volt, ezen felül a szükséges források bevonása pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel formájában történt. A Jelzálogbank mindenkor jelzáloglevél-kibocsátási tevékenysége szorosan illeszkedik az UniCredit Csoport Magyarország (továbbiakban: a Csoport) konszolidált szintű eszköz-forráskezelési stratégiájához. A kibocsátások minden esetben a Magyar Nemzeti Bank által engedélyezett kibocsátási program keretében valósulnak meg.

A 2017. év első félévében megvalósult jelzáloglevél kibocsátásokra a 200 milliárd forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretein belül került sor.

A tárgyidőszakban a jelzáloglevél-kibocsátások alapvetően a támogatott forinthitel-állomány folyamatos, piackövető árazásának biztosítására, az esedékes lejáratok megújítására, valamint az anyabank vagy más hitelintézetek jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozásához szükséges forrás biztosítására irányultak. A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó, a támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra a lejáratok megújításakor és refinanszírozáskor kerül sor. A jelzáloglevelek és kötvények jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, a kibocsátási Program azonban lehetőséget ad zártkörű kibocsátásra is. A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a kibocsátási Program keretében azonban nem tőzsdei jelzáloglevél és kötvény kibocsátása is megvalósulhat. A vizsgált időszakban kizárólag nyílt kibocsátásokra került sor, a kibocsátott jelzáloglevelek valamennyi alkalommal bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

A tevékenység célja és stratégiája:

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátást, valamint a napi likviditásmenedzsment feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratú összhangjának megteremtése - megfelelve a hatályos jogszabályi követelményeknek -, valamint a kamat-, likviditási és árfolyamkockázatok minimalizálása az UniCredit csoport szintű szabályozásával összhangban.

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

A tevékenység eredménye és kilátásai:

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) 2017. április 1-ei hatállyal történt bevezetése jelentős hatást gyakorolt a Jelzálogbank, illetve a teljes hazai jelzálog-hitelintézeti szektor jelzáloglevél-kibocsátási tevékenységére. A mutató által kiváltott megfelelési és alkalmazkodási igény miatt lehetőség nyílt külső (harmadik bankos) refinanszírozási megállapodások kötésére.

A vizsgált időszakban négy alkalommal került sor jelzáloglevél kibocsátásra. A kibocsátások háttérben egyrészt a támogatott forinthitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségek ún. árazó kibocsátás útján történő teljesítése, másrészt a refinanszírozási tevékenység eredményeképpen - túlnyomó részt JMM megfelelés által kiváltott - megnövekedett hitelállomány miatt emelkedő finanszírozási szükséglet állt.

Árazó kibocsátásra 2017 első felében három alkalommal került sor, az árazó jelzáloglevél minden alkalommal a 2022. október 8-ai lejáratú, 6,50%-os fix kamatozású UCJBF 2022/A elnevezésű jelzáloglevél volt. A kibocsátásokra alkalmanként 10 millió forint névértékben került sor januárban (UCJBF 2022/A-012), áprilisban (UCJBF 2022/A-013) és júniusban (UCJBF 2022/A-014). A lakossági jelzáloghitel-portfólió finanszírozásának biztosítása érdekében egy további jelzáloglevél aukció került megszervezésre a félév során. Az UCJBF 2019/C fix kamatozású, 2019. szeptember 13-ai lejáratú jelzáloglevél sorozatra 13 milliárd forint névértékű rábocsátásra került sor, 2017. április 19-ei értéknappal.

Az új kibocsátások mellett a tárgyidőszakban két jelzáloglevél visszavásárlási tranzakcióra is sor került. A visszavásárolt jelzáloglevél mindkét alkalommal az UCJBV 2018/A elnevezésű jelzáloglevél volt, amelyből márciusban 10 milliárd, majd áprilisban 7,5 milliárd névértékű állományt vásárolt vissza a Jelzálogbank.

2017 első felében fedezetlen kötvénykibocsátásra nem került sor, továbbá a tárgyidőszak alatt a már kibocsátott jelzáloglevelek egyike sem járt le.

A fentiekben részletezett tranzakciók következtében a forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke a 2016. december 31-ei állapothoz képest a tárgyidőszak végére 13,03 milliárd forinttal emelkedett, az euróban denominált jelzáloglevelek esetében pedig stagnált. A Jelzálogbank által kibocsátott, 2017. június 30-án forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke 118,8 milliárd forintot, a forgalomban lévő euróban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke 3,5 milliárd eurót tett ki. A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított együttes, még nem törlesztett névértéke 119,88 milliárd forint volt, mely a 2016. december 31-ei állapothoz képest 4,48 milliárd forintos csökkenést jelent.

2017 második félévében egy jelzáloglevél-lejárat lesz esedékes (UCJBF 2017/A). Az év hátralévő részében a kibocsátói aktivitást és a nettó jelzáloglevél-állomány alakulását elsősorban a refinanszírozási tevékenység fogja meghatározni. A Jelzálogbank további lakossági jelzáloghitelek refinanszírozását tervezi 2017 második felében, mely az év hátralévő részében lehetőséget adhat további jelzáloglevél kibocsátásokra is.

6.3.2. Refinanszírozás

A tevékenység leírása:

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekből származó portfólió menedzselése.

A refinanszírozási terület a portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, elő- és végtörlesztéseket, ingatlanfedezet-cserék feladatait és a tevékenységgel kapcsolatos egyéb feladatokat, továbbá az új refinanszírozásokat megelőzően mintavételes helyszíni ellenőrzéseket végez.

A tevékenység 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, valamint felkutassa az együttműködési lehetőségeket más, csoporton kívüli partnerbankokkal is.

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

A tevékenység eredménye és kilátásai:

2017 első felében az anyabanki refinanszírozás tekintetében az előző évhez hasonlóan folytatódott az állomány további emelkedése.

A bankcsoporton kívüli, JMM megfelelés miatti refinanszírozás a két kereskedelmi bankkal 2016-ban megkötött együttműködési szerződések alapján jelentős mértékű állománynövekedést okozott a tárgyidőszakban. 2017 első felében 9,7 milliárd forint értékű új refinanszírozási hitel kifolyósítására került sor a bankcsoporton kívüli együttműködések alapján.

Az anyabanki forint refinanszírozás vonatkozásában 2017 első felében új kihelyezés összesen 10,95 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint hitelállomány a tárgyidőszak során meghaladta a 120 milliárd forintos szintet.

A támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2017 első félévében is folytatódott, új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A támogatott forint refinanszírozási állomány 2017 első félévében 1,58 milliárd forinttal 9,91 milliárd forintra csökkent.

A refinanszírozott deviza hitelállomány a vizsgált időszak alatt fokozatosan mérséklődött: az euróban denominált állomány a tervezett ütemezésnek megfelelően fokozatosan mérséklődött, a svájci frankban denominált állomány pedig megszűnt a hitel szerződés szerű lejáratja miatt. A Jelzálogbank a deviza hitelállományt üzleti stratégiája következtében növelni nem kívánja, továbbá üzleti ingatlanokat nem tart a fedezeti könyvében.

2017. június 30-án a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 90,86 százalékát (159,72 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

6.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A tevékenység leírása:

A Jelzálogbank üzletiingatlan-finanszírozási üzletága a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök elsősorban biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan üzemeltetéséből származó árbevétel engedményezése. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok és kereskedelmi egységek tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy devizaalapon keletkeznek, a Jelzálogbank a finanszírozás során devizahiteleket nyújtott (azon belül is euróban denominált hiteleket).

A tevékenység célja és stratégiája:

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, a fenntarthatóságot figyelembe vevő finanszírozási paraméterekkel végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió adja.

A tevékenység eredménye és kilátásai:

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág mintegy 6 éve új ügyletet nem finanszíroz, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket ügynöki szerződés keretében az UniCredit Bank végzi. A hitelportfólió (kintlévőség) 2017. június 30-án 195,52 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,11 százalékát tette ki.

6.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A tevékenység leírása:

A lakásfinanszírozási 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 található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban. Ezen ingatlanok vételi ára gyakran a piaci átlagár fölött volt, ebből következően megvásárlásukkor nagyobb hitelgigény jelentkezett. Ennek megfelelően a Jelzálogbank lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladta/meghaladja.

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, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása, mint például fizetési nehézségekkel küzdő ügyfelek részére hitelkönnyítő ajánlatok nyújtása, speciális ügyletkörök egyedi kezelése, behajtási tevékenység ellátása. A meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

A tevékenység eredménye és kilátásai:

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2017. június 30-án 15,04 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 837,89 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 8,56 illetve 0,48 százalékát adta.

6.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai

6.4.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

A magyar gazdaság dinamikája az előzetes várakozásoknak megfelelően 2017 első negyedévében erőteljes mértékben gyorsult, így éves összevetésben 4,2%-ot tett ki. A GDP komponensekre közölt részletek a kibocsátási oldalt tekintve nem okoztak különösebb meglepetést korábbi becsléseinkhez képest. A tavaly kiugróan jó évet zárt mezőgazdaságot kivéve minden terület, - így az export által vezérelt feldolgozóipar, az élénk belső keresletből profitáló szolgáltatások és az ingatlanpiaci fellendülést meglovagló építőipar - mind pozitívan járult hozzá a növekedéshez. Felhasználási oldalon kisebb meglepetést okozott a közösségi fogyasztás visszaesése, amely erős kontrasztot mutat a költségvetési kiadások 5% feletti bővülésével. Az egyes GDP komponensek közül a legjelentősebb fellendülés a tavaly rekordmélységekbe zuhant beruházások terén következett be (+34%) köszönhetően a megugró uniós transfereknek, a növekvő FDI-nak és a háztartások fokozódó lakás-beruházási aktivitásának, amelynek teljesítményértéke 26%-kal haladta meg a tavalyi nagyon alacsony szintet.

Az év további részében is a kedvező folyamatok fennmaradását várjuk, így a 2017-es év a magyar gazdaság számára kimondottan sikeres lehet, a GDP bővülése a 4,5%-ot is elérheti. Egyfelől bizakodásra ad okot a gyors bériáramlás és magas foglalkoztatottság által hajtott lakossági fogyasztás várhatóan magas szinten állandósuló dinamikája, valamint a feldolgozóipari exportot támogató stabil külső kereslet. A világkereskedelem korábban vártnál gyorsabb és erőteljesebb felfutásából a magyar export is profitál. Szintén kedvező fejleményként értékelhető, hogy a CSOK és az áfa-csökkentés nyomán élénkülő lakásépítési aktivitás idén mind a beruházások, mind az építőipar felfutását támogatja, ahogy azt az első negyedéves adatok már tükrözték. Emellett az állami előfinanszírozás által fűtött, valamint az idéntől felpörgő uniós pénzáram nyomán várhatóan az állami beruházások trendje ismét pozitív irányt vesz majd az év hátralevő részében. Végül pedig a tavalyi évet követően idén már a vállalati szektorban is a beruházások fellendülését várjuk, nagy mértékben az új autóipari kapacitásbővítő projekteknek köszönhetően.

A legnagyobb kockázatot a magyar gazdaságra – ezen belül is elsősorban a beruházásokra – nézve abban látjuk, hogy az állami és vállalati beruházások szimultán felfutása egyszerre fog nagyobb keresletet generálni az építőipari munkaerő iránt. Tekintve, hogy az építőipar éppen az a terület, amely a leginkább érintett a munkaerőhiányban, ez komoly feszültséget okozhat, versenyt a munkaerőért, ami további bérfelhajtó hatást generálhat.

Bár elmondható, hogy 2016 őszétől az infláció visszatért a magyar gazdaságba, azt gyakorlatilag nagy mértékben az emelkedő olajárakkal párhuzamosan lendületet kapó üzemanyagárak hajtják. Mindeközben ugyanis az eurózónából importált infláció mérsékelt, továbbra is alacsonyan tartva ezzel az importált fogyasztási cikkek árát. Ráadásul érdemi árnyomás a Forint oldaláról sem tapasztalható, a kedvező külső finanszírozási pozíció stabilan 305-315-ös sávban tartja majd a hazai devizát. Ezen felül az újabb ÁFA-csökkentések szintén dezinflációs hatással bírnak.

Összességében, bár az infláció fokozatosan gyorsul az erőteljes bérdinamika által hajtva, annak mértékéke várhatóan elmarad a jegybank tolerancia sávjának felső, 4%-os értékétől. Ez pedig lehetővé teszi a tartósan laza monetáris kondíciók és az alacsony piaci kamatszint fennmaradását, még úgy is, hogy a külső környezetben várhatóan a szigorítás irányába történő elmozdulások (FED, EKB) dominálnak majd.

6.4.2. Hitelezési kockázatok

A Bankcsoport döntése alapján a Jelzálogbank új hitel-kihelyezési tevékenységet üzletvitelszerűen kizárólag a **banki refinanszírozási** üzletágban folytat, a refinanszírozott állományok az összes refinanszírozott partner esetében teljesítők.

Vállalati ingatlanfinanszírozás

A vállalati hitelállomány továbbra is csökken, a teljes állomány teljesítő. Követelésértékesítés vagy leírás nem történt. A portfólió minőségi romlására a jövőben sem számít a Jelzálogbank.

Lakossági jelzáloghitelek

A lakossági IFRS szerinti nem-teljesítő jelzáloghitel állomány csökkent 2017. első félévében, elsősorban annak köszönhetően, hogy néhány hitel újra teljesítővé vált.

A Jelzálogbank jelentős ügyfélkört keresett meg egy olyan önkéntes eszközértékesítési ajánlattal, amely szerint a fedezeti ingatlan értékesítése esetén a fennmaradó követelést a Jelzálogbank leírja. Az opciót az egyenlő elbánás elvének betartásával, meghatározott ügyfélkörnek ajánlotta. A program 2017 végéig várhatóan befejeződik, az első ügyletek már lezárásra kerültek.

A Jelzálogbank elindította a felmondási folyamatot olyan ügyfelek esetében, akik már régen nem teljesítők, és az átstrukturálásukra már nincs lehetőség. A követelések értékesítésére, illetve a Nemzeti Eszközkezelő programjának igénybevételére néhány egyedi esetben került sor. A Jelzálogbank továbbra is nagy hangsúlyt fektet a különböző behajtási eszközök alkalmazására és a késedelmes ügyletek kezelésére, ennek keretében tovább folytatta hitelkőnyítót programját, valamint együttműködik a Nemzeti Eszközkezelővel.

A Jelzálogbank a nem-teljesítő állomány több mint 60%-ának értékesítését tervezi év végéig, az eladás előkészítése már folyamatban van. Jelenleg 47 esetben önálló végrehajtás, 20 ügyben végrehajtási becsatlakozás van folyamatban, az eladással ez az állomány is jelentősen csökkeni fog. Az elszámolási folyamat lezárását követően kiírt árveréseken az ingatlanok a kikiáltási ár feletti értéken keltek el, minden ingatlan árverés sikeresen zárult, a végrehajtások a Jelzálogbank számára kedvező módon zárultak.

Birtokfejlesztési hitelek

A birtokfejlesztési hitelállomány illetve ezen belül a nem-teljesítő hitelállomány a Jelzálogbank hitelportfolióján belül elhanyagolható méretű. Mind a teljes, mind a nem-teljesítő állomány csökkent az első félévben.

A végrehajtási szakaszban lévő ügyeknél a termőföld-értékesítés jellemző nehézségei jelentkeznek. A fizetési késedelmek egyik oka általában a földalapú-, kamat és egyéb állami/EU-s támogatások késedelmes kifizetése. A legtöbb minősített ügyfél a késedelmes fizetésen túl egyéb (többszörös) szerződösszegésben van (pl. óvadék elhelyezés, állami támogatás vagy haszonbérleti díj engedményezésének elmulasztása miatt), melyeket általában tárgyalásos úton próbál rendezni a Jelzálogbank. A teljesítő ügyletek fedezettsége a földárak emelkedése és az ütemezett törlesztések, illetve az előtörlesztések miatt folyamatosan javul.

6.4.3. Működési kockázat

A 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 működési kockázati eseményeket a Jelzálogbank rögzíti, a kockázati eseményeket kiértékeli, szabályzatait, folyamatait folyamatosan úgy alakítja, hogy ezen kockázatok bekövetkezését minimalizálja.

6.4.4. Kamatkockázat

A Jelzálogbank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezhet mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréséből.

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korrigált) átlagos hátralévő futamidejének eltéréséből,
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzüpi hozamváltozásokból,
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréséből, illetve
- a hitel-előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamattal (forint esetén támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

A kamatkockázatokat a Jelzálogbank jelenleg az eszközök és források lejáratú és átárazódási szerkezetének összehangolásával kezeli. Az ilyen típusú kockázatok kezelése derivatív ügylet alkalmazásával is történhet.

6.4.5. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket azok devizanemétől eltérő devizában finanszírozza. A Jelzálogbank az árfolyamkockázatát az UniCredit Csoport által alkalmazott jelentések alapján folyamatosan figyelemmel kíséri, összhangban a belső és külső szabályozási rendszerekkel. A keletkező nyitott devizapozíciókat a Jelzálogbank az anyabank által megállapított limiteken belül tartja.

6.4.6. Likviditási kockázat

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

A Jelzálogbank 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.

6.4.7. Szabályozási kockázat

A Jelzálogbank üzletmenetét és a hitelportfólió nagyságát közvetlenül befolyásolják a számviteli szabályok, valamint a hitelezésre, a befektetési tevékenységre, a bankok adózására, a Jelzáloglevél-kibocsátók körére, és az előírt pénzügyi mutatókkal kapcsolatos követelményeket megfogalmazó jogszabályok, azaz a szabályozási környezet változása.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (JMM) kapcsolatos szabályozás jövőbeli, előre nem látható változása (pl. az elvárt minimális szint emelése, vagy egyéb lényegi változások) a refinanszírozási hitelek iránti kereslet, illetve a piaci verseny erősödésén keresztül fejthet ki hatást a Jelzálogbank tevékenységére.

A hazai szabályozási környezet változása mellett a Jelzálogbank tevékenységét érdemben befolyásolhatja az európai uniós jogszabályok megváltozása is.

6.5. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

A Jelzálogbank tőke megfelelése tovább javult 2017-ben. Az első félév végére a Jelzálogbank tőke megfelelési mutatója 111,05 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakának 89,16 %-os értékéhez képest.

A jövedelmezőséget bemutató KPI-ok is kedvezőbb képet mutatnak 2017-ben:

ROE 2017 I. félév: 13,32 %
ROE 2016 I. félév: 10,20 %

ROA 2017 I. félév: 1,22 %
ROA 2016 I. félév: 1,03 %

A tőkearányos és az eszközarányos megtérülés egyaránt meghaladta az egy évvel korábbi értékeket, amelynek elsődleges oka a Jelzálogbank magasabb nyeresége volt, amely a kamatbevételek emelkedésének, illetve a nettósítási faktor és az értékvesztés felszabadításoknak volt köszönhető.

A hitelállományra vetített rizikó költség a hitelportfólió minőség javulásának köszönhetően jelentősen javult az elmúlt évben.

COR 2017 I. félév: -56,96 bp
COR 2016 I. félév: 166,91 bp

7. Fedezeti jelentés

A jelzáloglevelek és fedezetek 2017. első félév végén fennálló értékei

2017. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	118.800.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	15.413.225.000	Ft
Összesen (a+b)	134.213.225.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	1.081.045.000	Ft
➤ Kamata (d)	159.031.890	Ft
Összesen (c+d)	1.240.076.890	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	119.881.045.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	15.572.256.890	Ft
Mindösszesen (a+b+c+d)	135.453.301.890	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	139.061.738.179	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	29.739.831.168	Ft
Összesen (e+f)	168.801.569.347	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	0	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	0	Ft
Összesen (g+h)	0	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	139.061.738.179	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	29.739.831.168	Ft
Mindösszesen (e+g+f+h)	168.801.569.347	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	0	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	0	Ft
Összesen (i+j)	0	Ft

A tárgyidőszak végén a Jelzálogbank pótfedezettel nem rendelkezett.

8. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2017. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves jelentés valós és megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2017. szeptember 29.



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

3.



Kecskésné Pavlics Babett
Belső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.