

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.**

**FÉLÉVES JELENTÉSE**

**2018**

## TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés .....	3
2.	Féléves beszámoló .....	4
2.1.	A mérleg kivonata .....	4
1.2.	Az eredménykimutatás kivonata .....	5
1.3.	A saját tőke változásainak kimutatása .....	6
1.4.	Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás .....	7
3.	Vezetőségi jelentés .....	8
3.1.	A Jelzálogbank bemutatása .....	8
3.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2017. június 30-án .....	8
3.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása .....	9
3.3.1.	Refinanszírozás .....	9
3.3.2.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás .....	10
3.3.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás .....	11
3.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés .....	11
3.4.	A Jelzálogbank főbb kockázatai .....	12
3.4.1.	A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok .....	12
3.4.2.	Hitelezési kockázat .....	13
3.4.3.	Működési kockázat .....	13
3.4.4.	Kamatkockázat .....	13
3.4.5.	Árfolyamkockázat .....	14
3.4.6.	Likviditási kockázat .....	14
3.4.7.	Szabályozási kockázat .....	14
3.5.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői .....	14
4.	Fedezeti jelentés .....	15
5.	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 2018. 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. Féléves beszámoló

### 2.1. A mérleg kivonata

IFRS szerint

Eszközök	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2017.12.31	2018.06.30	%
Pénzeszközök	0	0	0,0
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	0	0	0,0
Értékesíthető pénzügyi eszközök	19 910	18 123	-9,0
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	0	0	0,0
Követelések hitelintézetekkel szemben	188 646	222 184	17,8
Ügyfelekkel szembeni követelések	9 596	8 672	-9,6
Fedezeti ügyletek	0	0	0,0
Tőkebefektetések	0	0	0,0
Tárgyi eszközök	0	0	0,0
Immateriális javak	2	2	0,0
Jelenlegi adó eszközök	0	13	100,0
Halasztott adó eszköz	0	18	100,0
Egyéb eszközök	82	88	7,3
<b>Eszközök összesen</b>	<b>218 236</b>	<b>249 100</b>	<b>14,1</b>

Kötelezettségek	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2017.12.31	2018.06.30	%
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	85 375	84 392	-1,2
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	209	163	-22,0
Kibocsátott kötvények	110 105	142 479	29,4
Fedezeti ügyletek	0	0	0,0
Jelenlegi adó kötelezettség	1	0	-100,0
Halasztott adó kötelezettség	72	0	-100,0
Egyéb kötelezettségek	117	2 381	1934,9
Egyéb céltartalék	257	257	0,0
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>196 136</b>	<b>229 672</b>	<b>17,1</b>

Saját tőke	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2017.12.31	2018.06.30	%
Jegyzett tőke	3 000	3 000	0,0
Tőketartalék	783	783	0,0
Eredménytartalék	13 592	14 463	6,4
Jogi tartalékok	791	791	0,0
FTA tartalék	0	-58	100,0
Értékelési tartalékok	863	31	-96,4
Tárgyévi nettó eredmény	3 071	418	-86,4
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>22 100</b>	<b>19 428</b>	<b>-12,1</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>218 236</b>	<b>249 100</b>	<b>14,1</b>

## 1.2. Az eredménykimutatás kivonata

IFRS szerint

Eredménykimutatás	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2017.06.30	2018.06.30	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	2 982	2 590	-13,1
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-1 692	-1 467	-13,3
<b>Nettó kamatbevétel</b>	<b>1 290</b>	<b>1 123</b>	<b>-12,9</b>
Jutalékbevételek	5	3	-40,0
Jutalékráfordítások	-19	-141	642,1
<b>Nettó jutalékbevétel</b>	<b>-14</b>	<b>-138</b>	<b>885,7</b>
Osztalékbevétel	0	0	0,0
Nettó kereskedési bevétel	-92	3	-103,3
Egyéb pénzügyi eszközök értékesítéséből származó eredmény	0	-2	100,0
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 184</b>	<b>986</b>	<b>-16,7</b>
Értékvesztés és visszairás; hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	38	-226	-694,7
<b>Nettó pénzügyi működési eredmény</b>	<b>1 222</b>	<b>760</b>	<b>-37,8</b>
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-13	-22	69,2
Általános működési költségek	-204	-257	26,0
Egyéb céltartalék	0	0	0,0
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	0	0	0,0
Immateriális javak értékcsökkenése	0	0	0,0
<b>Működési költségek</b>	<b>-217</b>	<b>-279</b>	<b>28,6</b>
Befektetésekkel kapcsolatos eredmény	0	0	0,0
Egyéb bevételek	260	0	-100,0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 265</b>	<b>481</b>	<b>-62,0</b>
<b>Nyereségadó ráfordítás</b>	<b>-114</b>	<b>-63</b>	<b>-44,7</b>
<b>Tárgyévi nettó eredmény</b>	<b>1 151</b>	<b>418</b>	<b>-63,7</b>

### 1.3. A saját tőke változásainak kimutatása

IFRS szerint

UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

Egyedi saját tőke változás kimutatás 2017. június 30.									
	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőke- tartalék</u>	<u>Eredmén- y-tartalék</u>	<u>Jogi tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>	<u>FTA tartalék</u>	<u>Tárgyévi nettó eredmény</u>	<u>Összesen</u>	
(millió Ft)					Valós érték értékelési tartaléka	Cash- flow fedezeti tartalék			
<b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>12 778</b>	<b>483</b>	<b>285</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>2 122</b>	<b>19 451</b>
Előző évi eredmény átvételese eredménytartalékba			2 122					-2 122	-
Teljes átfogó eredmény					173			1 151	1 324
Fizetett osztalék			-1 000					0	-1 000
Egyéb tartalék képzés									
Eredménytartalékból történő átvezetések			0	0					-
<b>Egyenleg 2017. június 30-án</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>13 900</b>	<b>483</b>	<b>458</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 151</b>	<b>19 775</b>

IFRS szerint

UNICREDIT JELZÁLOGBANK Zrt.

Egyedi saját tőke változás kimutatás 2018. június 30.									
	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőke- tartalék</u>	<u>Eredmén- y-tartalék</u>	<u>Jogi tartalékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>	<u>FTA tartalék</u>	<u>Tárgyévi nettó eredmény</u>	<u>Összesen</u>	
(millió Ft)					Valós érték értékelési tartaléka	Cash- flow fedezeti tartalék			
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>13 592</b>	<b>791</b>	<b>863</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>3 071</b>	<b>22 100</b>
Előző évi eredmény átvételese									
eredménytartalékba			3 071					-3 071	0
Teljes átfogó eredmény					-832			418	-414
Fizetett osztalék			-2 200						-2 200
Egyéb tartalék képzés							-58		-58
Eredménytartalékból történő átvezetések									-
<b>Egyenleg 2018. június 30-án</b>	<b>3 000</b>	<b>783</b>	<b>14 463</b>	<b>791</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>-58</b>	<b>418</b>	<b>19 428</b>

#### 1.4. Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás

	<i>IFRS szerint</i>	
Adatok millió Ft-ban	2017.06.30	2018.06.30
<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Adózás előtti eredmény	<b>1 265</b>	<b>481</b>
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	0	0
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-634	-110
FTA tartalék	0	-58
Nyereségadó ráfordítás	-114	-63
<i>Működési pénzáramlás</i>	<b>-748</b>	<b>-231</b>
Jelenlegi adó eszközök változása	44	51
Egyéb eszközök változása	15	-6
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	15	-73
Egyéb kötelezettségek változása	1 089	2 264
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	2 056	1 376
Egyéb bankbetétek változása	-787	-33 880
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	-22	-46
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	-1 939	-983
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	0	0
<i>Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>471</b>	<b>-31 297</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		
Értékesíthető pénzügyi eszközök változása	880	873
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>880</b>	<b>873</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</b>		
Fizetett osztalék	-1 000	-2 200
Kibocsátott kötvények változása	-868	32 374
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás</i>	<b>-1 868</b>	<b>30 174</b>
<b>Nettó pénzeszköz növekedés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pénzeszközállomány az év elején	<b>0</b>	<b>0</b>
Pénzeszközállomány az év végén	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. Vezetőségi jelentés

#### 3.1. 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 Jelzálogbank 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 ügyintézés 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)

#### 3.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2018. június 30-án

##### **Igazgatóság**

Farkas Bálint Márton	Belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke
Kecskésné Pavlics Babett Mária	Belső igazgatósági tag
Franeczek, Agnieszka	Külső igazgatósági tag

##### **Felügyelő Bizottság**

Marco Iannaccone	A Felügyelő Bizottság elnöke
Anschau János	Felügyelő bizottsági tag
Beric, Ljiljana	Felügyelő bizottsági tag
Dobric, Alen	Felügyelő bizottsági tag
Tóth Balázs	Felügyelő bizottsági tag

Vörös Réka felügyelő bizottsági tagságának MNB engedélyezési eljárása még folyamatban.



### **3.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása**

#### **3.3.1. 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 2017-ben kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM). Az új felügyeleti mutató, melynek célja a forint eszközök és források lejáratú eltéréseiből 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 számítható ki konszolidált szinten. A JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint 15 százalék, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 15 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kell finanszírozniuk.

2018 évben az anyabanki refinanszírozás tekintetében további állománynövekedés következett be, annak ellenére hogy a meglévő portfólió a terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések következtében jelentős mértékben amortizálódott. A csoporton kívüli, JMM megfelelést célzó refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank a tárgyévben újabb kereskedelmi bankkal nem kötött együttműködési szerződést, így a refinanszírozott partnerbankok száma változatlanul 5. 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 ügyfélkérdések rendezési feladatait. Új állomány refinanszírozására partnerbanki igény esetén kerül sor.

##### **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.

2018-ra kitűzött célok között a refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő szerződéskötés 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 2018 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 2018 első félévé végéig 1,1 milliárd forinttal csökkent.

A jelzáloglevelek kockázatoságának kedvezőbb megítélése érdekében a jelzálogbank üzleti ingatlanokat a fedezeti könyvben nem tart, így ezen állomány növelését a Jelzálogbank nem tervezi. A meglévő, euróban nyújtott devizás refinanszírozási állomány a tervezett ütemezés szerint csökkent.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2018 első félévében új kihelyezés összesen 16,3 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint hitelállomány 2018 június 30-án 122 milliárd forintra nőtt.

2018-ban a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 94 százalékát, mellyel jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2018. október 1-től 15%-ról 20%-ra emeli, ezzel egyidőben a jelzálogleveleket érintő korábban egy éves kezdeti hátralévő futamidő két évre emelkedik, valamint bizonyos mértékben a csoporton belül eszköz oldalon tartott jelzáloglevél állomány rontja a mutató értékét. A szabályozó ezen módosításával a lakossági jelzáloghitelek jelzáloglevélből történő finanszírozás mértékét kívánja erősíteni szektor szinten. A mutató elvárt szintjének emelkedése a partnerbankok számára folyósított állomány növekedését, valamint új refinanszírozási hitelek iránti kereslet megjelenését vonhatja maga után 2018-ban.

### **3.3.2. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás**

#### ***A tevékenység leírása***

A Jelzálogbank a saját és refinanszírozott hitelállományának forrásait a korábbi gyakorlatnak megfelelően jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéshez szükséges forrásokat az említett hitelfelvételi lehetőségek mellett fedezetlen kötvénykibocsátással is megteremtheti, ilyen típusú kibocsátásra a korábbi évekhez hasonlóan 2018-ban sem került sor.

A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Jelzálogbank 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, továbbá új refinanszírozási hitelek nyújtásakor kerül sor. A jelzáloglevelek és kötvények 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- és kötvénykibocsátást a Stratégiai Forrásgyűjtési szakterület végzi. A közép- illetve hosszútávú forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az UniCredit csoport szintű likviditási és kamat kockázat minimalizálásának támogatása a csoport szintű szabályozással összhangban.

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

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

2017-ben a Jelzálogbank ismét felvette a kapcsolatot a Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézettel annak érdekében, hogy jelzáloglevelei hitelminősítéssel rendelkezzenek. A Moody's elemzői 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látták el a Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogleveleket. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján a jelzáloglevelek hitelminősítése a befektetési kategóriába tartozik.

A Magyar Nemzeti Bank által 2017 decemberében bejelentett, a hazai kibocsátású jelzáloglevelek piacát érintő, elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magába foglaló Jelzáloglevél Vásárlási Programhoz való csatlakozási szándékát a Jelzálogbank 2018. január 15-én jelezte.

2018. év első felében, az MNB elsődleges program keretében az UniCredit Jelzálogbank aukcióin 15,2 milliárd Ft névértékű jelzáloglevelet vásárolt a központi bank.

2018 első félévében összesen 41,9 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra (három alkalommal, nyilvános kibocsátás/aukción keretében). 2018. januárban az UCJBF 2027/A elnevezésű jelzáloglevél esetén került sor rábocsátásra 5 milliárd forint névértékben. Márciusban UCJBF 2023/A jelzáloglevél esetén került sor 21,2 milliárd Ft rábocsátásra valamint UCJBF 2027/A esetén 10 milliárd Ft rábocsátásra került sor. Júniusban pedig UCJBF 2027/A jelzáloglevél 5,7 milliárd Ft rábocsátására került sor.

A támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget téve a tárgyidőszakban három alkalommal került sor ún. árazó típusú jelzáloglevél-kibocsátásra, UCJBF 2027/A tekintetében.

2018 első félévében az UCJBF 2018/A jelzáloglevél sorozat lejáratára került sor. Az UCJBF 2018/A jelzáloglevél sorozat a lejárat előtt három hónappal visszavásárlásra és törlésre került.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2017 év végéhez képest 28,59 milliárd forinttal növekedett, 2018 első féléve végén az állomány – névértéken - 135 milliárd forintot tett ki. A forgalomban lévő - 3,5 millió névértékű - euróban denominált jelzáloglevél-állomány (UCJBE 2021/1) 2017 év végéhez képest nem változott.

### ***Jelzáloglevél kibocsátási program***

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél kibocsátások a Jelzálogbank 2017-18. évi – 200 milliárd forint névértékű - Jelzáloglevél és Kötvény Programja keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2017-18. évi kibocsátási program a 2018-as év első félévében két alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 3. számú kiegészítésének közzétételét (hitelminősítéssel kapcsolatos információk) az MNB H-KE-III-93/2018. számú határozatával 2018. február 09-én engedélyezte. Az Alaptájékoztató 4. számú kiegészítését (éves jelentés) az MNB H-KE-III-224/2018. számú határozatával 2018. május 22-én engedélyezte.

A 2018-19 évi 180 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény programmal elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-387/2018. számú határozatával hagyta jóvá 2018. augusztus 21-én.

### **3.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás**

#### ***A tevékenység leírása***

Az üzletág a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök lényegi biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal, illetve opciós vételi joggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan üzemeltetéséből származó árbevétel engedélyezése, a visszafizetés forrása pedig az ingatlan bérbeadásából, eladásából származó bevétel. Az ügyletek fedezetül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy devizaalapon keletkeznek, a Jelzálogbank portfóliója devizahitelekből (azon belül euróban denominált hitelekből) áll. Mivel a Jelzálogbank új üzletiingatlan-finanszírozási hiteleket évek óta nem nyújt, az üzletág jelentősége az utóbbi években lecsökkent.

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

Az üzletiingatlan-finanszírozási üzletág mintegy hat éve új ügyletet nem finanszíroz, a meglévő hitelállomány kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2018. június 30-án 177,3 millió forint volt, mely a teljes banki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,11 százalékát adta.

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

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. A meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

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

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2018. június 30-án 8,79 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 5,33 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 567,3 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,34 százalékát adta.

### **3.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai**

#### **3.4.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok**

2017 év végén a világ gazdasági konjunktúra túljutott csúcspontján, az ezt követő félév során lassult a lendület, estek a bizalmi indexek, romlottak a növekedési kilátások. A korrekció más térségeknél jobban érintette a magyar gazdaság kilátásai szempontjából kulcsfontosságú Európai Uniót, ahol az USA protekcionista intézkedései által gerjesztett aggodalmak az üzleti bizalom romlásán és a csökkenő beruházási hajlandóságon keresztül fékezik a gazdasági aktivitást. Bár a június végéig Kínával és az EU-val szemben életbe léptetett amerikai védővámok, illetve az érintettek ellenintézkedései közvetett módon és távlatilag fékezik a globális konjunktúrát, a bizalmi indexek és a növekedési kilátások romlásán túl egyelőre nem okoztak nagyobb fennakadást a világ gazdaság működésében.

A lassuló európai növekedés mellett további kockázatot jelent a magyar gazdaság kilátásaira nézve az alacsony kamatok korszakának végét jelző restriktív monetáris trendek erősödése (Fed folytatódó kamatemelése, EKB kötvényvásárlási programjának leállítás), amelyek április közepétől kezdődően komoly eladói nyomás alá helyezték a feltörekvő gazdaságok pénz és tőkepiacait. Ennek nyomán jelentősen gyengült a forint, a BUBOR ráták és a hozamszintek pedig valamennyi lejáraton emelkedtek. Mivel a jegybank véleménye szerint az eddigi forint gyengülés még nem aktivált olyan inflációs forgatókönyvet, amely veszélyeztetné az árstabilitást, nem konvencionális eszközökkel történő szigorításon kívül lényegi monetáris pályamódosításnak kicsi a valószínűsége. Ez azt jelenti, hogy a forintra nehezedő nyomás várhatóan még jó ideig nem fog enyhülni, így szélsőséges árfolyam kilengésekre lehet számítani az EUR/HUF 320-330-as tartományban, de akár további fokozatos leértékelődést sem lehet kizárni a devizapár június végén látott 330 körüli szintjéhez képest.

Az árstabilitást a 4-5%-kal gyengébb forint önmagában még nem veszélyezteti, ám tartósan magas olaj árak és az élők munkai igényes szolgáltatások munkaerőhiány által hajtott árdinamikája együttesen már olyan felfelé mutató inflációs kockázatokat jeleznek, amelyek képesek az inflációt tartósan a 3%-os cél fölött tartani, illetve átmenetileg a 2-4%-os célsáv fölé gyorsítani. A pénzromlás üteme a 2018 második felében tartósan megközelítheti a 4%-ot, éves átlagát tekintve pedig 3,1%-ra gyorsulhat a 2017-ben regisztrált 2,5%-ról.

A külső környezettel kapcsolatos bizonytalanságok és a tavalyi magas bázis ellenére +4,4%-os éves bővülést mutató első negyedéves GDP adat a legtöbb elemzői várakozást is felülmúlta. A fő húzóerőt a lakossági fogyasztás (+5,9% év/év) és a beruházások (+11,7%) szolgáltatták, az általuk generált keresletből termelési oldalon a legtöbbet az üzleti szolgáltatások (kiskereskedelem, vendéglátás, távközlés, stb. +7% év/év) – és az építőipar profitált (+22% év/év). A háztartások fogyasztásra és beruházási javakra fordított kiadásai soha korábban nem látott szintre emelkedtek, miután a reálbér dinamika, erőteljes foglalkoztatottság mellett, tovább gyorsult a tavalyi átlagosan 10,3%-ról 10,8%-ra, ráadásul az alacsony hozamszintek és az emelkedő ingatlan árak nem ösztönöznek pénzügyi megtakarításokra. A lakáspiac folytatódó fellendülésével párhuzamosan a lakáshitelezési folyamatok is erősödtek. Míg tavaly az év egészében éves bázison 40%-kal nőttek az új lakáshitel-tranzakciók, addig 2018-ban már az év első felében 36%-os bővülés mutatkozott. Ez a pozitív tendencia ugyanakkor a lakáshitel-állományok adataiban egyelőre kevésbé mutatkozott meg, amiben meghatározó szerepet játszik a készpénzes előtörlesztések magas volumene, valamint a banki portfólió értékesítések. Ezzel együtt az év hátralévő részében a tartósan magas hitelkereslettel és az új lakások átadásának növekedésével összhangban az új hitelkihelyezések további erősödésével számolunk, így a lakossági jelzáloghitelek állománya 2018 egészében már erőteljesebben bővíülhet. A mezőgazdaság által termelt hozzáadott érték lényegében stagnált (-0,6%), ám az ágazat első három negyedéves teljesítménye jobbára csak becslésen alapul és a tavalyi alacsony termés eredmények fényében év végéig még jelentős javulás következhet be ezen a területen. A feldolgozóipar gyenge első negyedévet tudhat maga mögött (+2,5%), részben a magas bázis, részben az EU már említett lassulása miatt enyhe export dinamika miatt. Az árpilis-május időszakáról érkező adatok némi élénkülésről adtak számot, főként a belföldi eladásoknak köszönhetően, a hangulat indikátorok pedig további javulást valószínűsítene.

A makrogazdasági kilátásokat illetően mind a havi rendszerességgel beérkező tényadatok, mind az aktuális hangulat indikátorok azt a forgatókönyvet erősítik, hogy 2018 második felében a növekedést támogató folyamatok többsége fennmarad. A lakossági fogyasztás és a beruházások által generált belső felhasználás dinamikája magas szinten stabilizálódik, köszönhetően többek közt az erőteljes reálbér emelkedésnek, újabb autóiipari beruházásoknak, az ingatlan piaci emelkedési trendnek és a továbbra is kedvező – bár némileg romló – pénzügyi kondícióknak. Noha a nettó export többlet a fokozódó import beáramlás miatt várhatóan tovább mérséklődik, ennek ütemét fékezi a szolgáltatások emelkedő kiviteli többlete. A külső egyensúlyi helyzet az ütemesebbé váló uniós kifizetések és valamelyest gyorsuló FDI miatt továbbra is kedvezően alakul.

A növekedési potenciált hosszabb távon korlátozó munkaerőpiaci anomáliák mellett a lefelé mutató növekedési kockázatok között szükséges megemlíteni a külpiaci feltételek esetleges további romlását, valamint annak lehetőségét, hogy a forint olyan szintekig gyengül, amely mellett a jegybank már kénytelen lesz kamatot emelni. A finanszírozási kondíciók drágulása jelentős növekedési áldozattal járna és a fiskális egyensúlyt is hátrányosan érintené. Összességében úgy ítéljük meg, hogy – a fenti lefelé mutató kockázatok mellett – a jelenlegi gazdasági konjunktúra 2018-ban érhet ciklikus csúcsára 4,5%-os növekedéssel, miközben kedvezően alakul a külső egyensúlyi helyzet, apránként mérséklődik az államadósság és a bruttó külső adósság GDP arányos szintje. Bár a költségvetés fő számai idén is szinkronban lesznek az ESA sztenderdekkel, a még mindig jelentős strukturális egyensúlyhiány felszámolása ügyében számítani lehet Brüsszel fokozódó nyomásyakorlására az elkövetkező években.

### **3.4.2. Hitelezési kockázat**

A Jelzálogbank tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Ezen kockázatát a Jelzálogbank a jogszabályi követelményeknek megfelelő adósmínősítési rendszer kialakításával, a kintlévőségeinek és eszközeinek negyedévenkénti minősítésével és értékelésével, kockázatkezelési szabályok kialakításával és azok rendszeres felülvizsgálatával kezeli.

A Jelzálogbank hitelkockázati szabályzatai az UniCredit Bank összevont kockázatkezelési elveinek megfelelően tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, a kockázatvállalási szerződések megkötésére, az ügyfelek és adósok minősítésére, a kockázatvállalási döntési rendre, a fedezetek értékelésére, a monitoringra, valamint az értékvesztésre és céltartalék képzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A minősített hitelek kezelését, a restrukturálási és a „soft” (a követelés behajtását a Jelzálogbank az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérel meg), valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Jelzálogbank részére az UniCredit Bank végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

2018 első félévében, mind a nem-teljesítő hitelek száma, mind a nem-teljesítő hitelállomány kis mértékben csökkent.

A pénzügyi eszközök besorolása és minősítése tekintetében a Jelzálogbank is átvált az IFRS9 várható veszteség alapú modelljére.

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

### **3.4.3. Működési kockázat**

A működési kockázat az emberek, belső folyamatok, a rendszerek nem megfelelő, vagy hibás működése, illetve külső tényező által előidézett veszteségek kockázata.

A belső és külső csalásból, üzletmenet-fennakadásból és rendszerhibákból, munkáltatói gyakorlatból és munkabiztonságból, tárgyi eszközökben bekövetkező károkból, valamint végrehajtási, teljesítési és folyamatkezelési hibákból eredő működési kockázatokat a Jelzálogbank sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

A működési kockázati eseményeket és veszteségeket a Jelzálogbank külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket értékeli, szenárióelemzéseket készít, és működési folyamatait az értékelés alapján módosítja. A működésikockázat-kezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

### **3.4.4. Kamatkockázat**

A Jelzálogbank 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 Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek hátralévő kamatperiódusának eltéréseiből;
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzügyi hozamváltozásokból;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréseiből; illetve
- a hitel-előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (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.

### 3.4.5. 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 devizapozíciót a Jelzálogbank az anyabank által megállapított limiteken belül tartja.

### 3.4.6. 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 kockázat mérséklését alapvetően a követelések és kötelezettségek lejárat szerkezetének összehangolása, valamint bankközi 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) illetve 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.

A Jelzálogbank figyelemmel kíséri a refinanszírozási ügyletek – mint tényleges kitettséget kiváltó eszközök -, illetve a refinanszírozási ügyletek által a jelzáloglevelek fedezeti könyvébe került partnerbanki ügyfélügyletek – mint potenciális kitettséget kiváltó faktorok - kamatozási és lejárat jellemzőit egyaránt.

### 3.4.7. Szabályozási kockázat

A Jelzálogbank üzletmenetét és a hitelfortfólió nagyságát közvetlenül befolyásolják a számviteli szabályok, valamint a hitelezésre, a befektetési tevékenységre, a bankok adózására, a Jelzáloglevél-kibocsátók körére vonatkozó, valamint az előírt pénzügyi mutatókkal kapcsolatos követelményeket megfogalmazó jogszabályok 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, illetve azok hazai implementálása is.

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

A Jelzálogbank tőkemegfelelése némiképp csökkent 2018 első felében, de még mindig magasnak számít. Az első félév végére a Jelzálogbank tőkemegfelelési-mutatója 105,66 %-ra változott, az elmúlt év hasonló időszakának 111,05 %-os értékéhez képest.

A jövedelmezőséget bemutató KPI-ok is kedvezőbb képet mutatnak 2018 első félév végén:

ROE 2018 I. félév: 4,93 %  
ROE 2017 I. félév: 13,32 %

ROA 2018 I. félév: 0,41 %  
ROA 2017 I. félév: 1,22 %

A tőkearányos és az eszközarányos megtérülés egyaránt alulmúlta az egy évvel korábbi értékeket, amelynek elsődleges oka a Jelzálogbank nettó kamatbevételének szűkülése és az IFRS 9 bevezetésével kapcsolatos egyszeri negatív eredményhatások voltak.

A hitelállományra vetített rizikó költség az IFRS 9 átállás egyszeri hatásai következtében jelentősen emelkedett a viszonyítási időszakhoz képest.

COR 2018 I. félév: 528,27 bp  
COR 2017 I. félév: -56,96 bp

## 4. Fedezeti jelentés

### A jelzáloglevelek és fedezetek 2018. első félév végén fennálló értékei

2018. június 29.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	135.000.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	20.767.690.000	Ft
<b>Összesen (a+b)</b>	<b>155.767.690.000</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	1.150.100.000	Ft
➤ Kamata (d)	123.436.228	Ft
<b>Összesen (c+d)</b>	<b>1.273.536.228</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	136.150.100.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	20.891.126.228	Ft
<b>Mindösszesen (a+b+c+d)</b>	<b>157.041.226.228</b>	<b>Ft</b>
Forintban rendelkezésre álló rendes <b>fedezetek</b> vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	131.146.156.698	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	38.553.626.750	Ft
<b>Összesen (e+f)</b>	<b>169.699.783.448</b>	<b>Ft</b>
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	0	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	0	Ft
<b>Összesen (g+h)</b>	<b>0</b>	<b>Ft</b>
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	131.146.156.698	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	38.553.626.750	Ft
<b>Mindösszesen (e+g+f+h)</b>	<b>169.699.783.448</b>	<b>Ft</b>
<b>Pótfedezetek</b> értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	14.900.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	4.172.000.000	Ft
<b>Összesen (i+j)</b>	<b>19.072.000.000</b>	<b>Ft</b>

A pótfedezeteket teljes mértékben magyar állampapírok alkotják.

## 5. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2018. 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, 2018. augusztus 29.



**Farkas Bálint**  
*Elnök-vezérigazgató*  
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



**Kecskésné Pavlics Babett**  
*Belső igazgatósági tag*  
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

**UniCredit Jelzálogbank Zrt.**

1.