

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2010.**

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
1. Bevezetés.....	3
2. Mérleg kivonata.....	4
3. Eredménykimutatás kivonata.....	6
4. Vezetőségi jelentés.....	7
4.1. A Jelzálogbank bemutatása.....	7
4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2010. június 30-án.....	7
4.2.1. Igazgatóság.....	7
4.2.2. Felügyelő Bizottság.....	7
4.3. A Jelzálogbank üzleti területeinek bemutatása és üzleti környezete.....	8
4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	8
4.3.2. Refinanszírozás.....	8
4.3.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás.....	8
4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés.....	9
4.4. A Jelzálogbank üzleti területeinek célja és stratégiája.....	9
4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	9
4.4.2. Refinanszírozás.....	9
4.4.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás.....	9
4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés.....	9
4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai.....	10
4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	10
4.5.2. Refinanszírozás.....	10
4.5.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás.....	10
4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés.....	10
4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	10
4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok.....	10
4.6.2. Hitelezési kockázatok.....	11
4.6.3. Kamatkockázat.....	11
4.6.4. Árfolyamkockázat.....	11
4.6.5. Likviditási kockázat.....	11
4.7. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	12
5. Fedezeti jelentés.....	13
6. Nyilatkozatok.....	14

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a pénzügyminiszter 21/2010. (V.12.) PM rendeletében foglaltak alapján, a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség céljából készült. A 2010. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg és eredmény sorok a magyar számviteli szabályok szerint készültek.

2. Mérleg kivonata

ESZKÖZÖK	Adatok millió forintban		Változás
	2009.12.31	2010.06.30	%
I. PÉNZESZKÖZÖK	24	241	904,2
II. ÁLLAMPAPÍROK	13 373	13 372	0,0
a) forgatási célú			
b) befektetési célú	13 373	13 372	0,0
III.A. ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	36	53	47,2
III. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	69 543	69 486	-0,1
a) látra szóló			
b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	69 543	69 486	-0,1
ba) éven belüli lejáratú	5 399	4 202	-22,2
bb) éven túli lejáratú	64 144	65 284	1,8
IV. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	55 453	56 064	1,1
a) pénzügyi szolgáltatásból	55 453	56 064	1,1
aa) éven belüli lejáratú	12 730	11 707	-8,0
ab) éven túli lejáratú	42 723	44 357	3,8
b) befektetési szolgáltatásból			
V. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK			
VII. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
VIII. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX. IMMATERIÁLIS JAVAK	53	43	-18,9
a) immateriális javak	53	43	-18,9
b) immateriális javak értékheyesbítése			
X. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6	6	0,0
a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	6	6	0,0
b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c) beruházások			
XI. SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII. EGYÉB ESZKÖZÖK	275	261	-5,1
a) készletek			
b) egyéb követelések	275	261	-5,1
XIII. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 330	1 358	2,1
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 330	1 358	2,1
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			
c) halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	140 093	140 884	0,6
Ebből			
FORGÓESZKÖZÖK	18 464	16 464	-10,8
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	120 299	123 062	2,3

FORRÁSOK		Adatok millió forintban		Változás
		2009.12.31	2010.06.30	%
	HITELINTEZETEKSEL SZEMBENI			
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	61 353	66 291	8,0
a)	látra szóló	1	0	-100,0
	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség			
b)		61 352	66 291	8,1
ba)	éven belüli lejáratú	58 887	64 028	8,7
bb)	éven túli lejáratú	2 465	2 263	-8,2
c)	befektetési szolgáltatásból			
	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI			
II.	KÖTELEZETTSÉGEK			
	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT			
III.	FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	59 583	55 877	-6,2
a)	kibocsátott kötvények			
	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
b)		59 583	55 877	-6,2
ba)	éven belüli lejáratú	14 860	17 860	20,2
bb)	éven túli lejáratú	44 723	38 017	-15,0
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	74	160	116,2
a)	éven belüli lejáratú	74	160	116,2
b)	éven túli lejáratú			
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 015	2 600	-35,2
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0,0
	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			
b)		4 015	2 600	-35,2
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	1 036	1 253	20,9
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
b)		1	3	200,0
c)	általános kockázati céltartalék	1 032	1 250	21,1
d)	egyéb céltartalék	3	0	-100,0
VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII.	JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
	JEGYZETT DE MEG BE NEM FIZETETT			
IX.	TŐKE (-)			
X.	TŐKETARTALÉK	783	783	0,0
XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	999	999	0,0
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	8 467	9 214	8,8
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	36	53	47,2
a)	értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	36	53	47,2
XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	747	654	-12,4
FORRÁSOK ÖSSZESEN		140 093	140 884	0,6
	Ebből			
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	73 822	82 048	11,1
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	47 188	40 280	-14,6
	- SAJÁT TŐKE	14 032	14 703	4,8

3. Eredménykimutatás kivonata

FORRÁSOK		Adatok millió forintban		Változás
		2009.12.31	2010.06.30	%
HITELINTEZETEKSEL SZEMBENI				
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	61 353	66 291	8,0
a)	látra szóló	1	0	-100,0
	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség			
b)		61 352	66 291	8,1
ba)	éven belüli lejáratú	58 887	64 028	8,7
bb)	éven túli lejáratú	2 465	2 263	-8,2
c)	befektetési szolgáltatásból			
ÜGYFELEKKEL SZEMBENI				
II.	KÖTELEZETTSÉGEK			
KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT				
III.	FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	59 583	55 877	-6,2
a)	kibocsátott kötvények			
	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
b)		59 583	55 877	-6,2
ba)	éven belüli lejáratú	14 860	17 860	20,2
bb)	éven túli lejáratú	44 723	38 017	-15,0
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	74	160	116,2
a)	éven belüli lejáratú	74	160	116,2
b)	éven túli lejáratú			
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 015	2 600	-35,2
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0,0
	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			
b)		4 015	2 600	-35,2
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	1 036	1 253	20,9
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
b)		1	3	200,0
c)	általános kockázati céltartalék	1 032	1 250	21,1
d)	egyéb céltartalék	3	0	-100,0
VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII.	JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
IX.	JEGYZETT DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
X.	TŐKETARTALÉK	783	783	0,0
XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	999	999	0,0
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	8 467	9 214	8,8
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	36	53	47,2
a)	érték helyesbítés értékelési tartaléka			
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	36	53	47,2
XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	747	654	-12,4
FORRÁSOK ÖSSZESEN		140 093	140 884	0,6
Ebből				
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	73 822	82 048	11,1
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	47 188	40 280	-14,6
	- SAJÁT TŐKE	14 032	14 703	4,8

4. Vezetőségi jelentés

4.1. A Jelzálogbank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: 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-e óta a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank).

A Jelzálogbank a jelzáloglevél-kibocsátás mellett alapvetően olyan hosszú lejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékául a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A hatékonyság növelése érdekében 2009 áprilisától a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében az UniCredit Bank látja el. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank végzi. 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: 301-5500
Fax: 301-5530
E-mail: jelzalogbank@unicreditgroup.hu, ucjb.investor@unicreditgroup.hu
Honlap: www.jelzalogbank.hu

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2010. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

Tölli Gabriella (elnök)
Novákné Bejczy Katalin
Dr. Fűredi Júlia
Horváth István
Komócsi Sándor

4.2.2. Felügyelő Bizottság

Stefano Santini (elnök)
Elena Goitini
Dr. Pettkó-Szandtner Judit
Sipos József
Kaliszky András
Tóth Balázs

4.3.A Jelzálogbank üzleti területeinek bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank treasury fő tevékenysége továbbra is a jelzáloglevél-és kötvénykibocsátás, amely a finanszírozott és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrását biztosítja. A Jelzálogbank (mint Kibocsátó) 2010 első félévében kizárólag forint jelzálogleveleket bocsátott ki, amely a 2010. február 1-jétől érvényes 50 milliárd forint keretösszegű 2010. évi jelzáloglevél és kötvény program keretében valósult meg. A jelzáloglevél-kibocsátás útján történő finanszírozás mellett a Jelzálogbank a pénzpiacról is szerez hosszú és rövid lejáratú forint- és devizaforrást. A hitelek nyújtója az UniCredit Bank Hungary Zrt.

A globális tőkepiaci hangulat hullámozása, a hazai kötvénytípusú instrumentumok iránt mutatkozó törekény befektetői kereslet, ennek következményeként pedig a hozamok, valamint a jelzáloglevél-felár ingadozása a hazai kibocsátókat jelentős kihívás elé állította 2010 első felében. A Jelzálogbank támogatott forinthitel-portfóliójának zsugorodásával párhuzamosan a forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke a 2009. december 31-i állapothoz képest 3,94 milliárd forinttal 51,58 milliárd forintra csökkent 2010. június végére. A kibocsátott bruttó jelzáloglevél-mennyiség elérte a 15,86 milliárd forintot, ezzel szemben a lejáró mennyiség 9,5 milliárd forint volt, a visszavásárolt állomány pedig 10,3 milliárd forintot tett ki a vizsgált időszakban. Az év első hat hónapját jellemző volatilis hozamkörnyezetben a Jelzálogbank hosszú lejáratú, változó kamatozású jelzáloglevél-sorozat kibocsátását preferálta, amely 2010 első félévében a bruttó kibocsátás 83%-át tette ki. Az euróban denominált jelzáloglevelek állománya nem változott: a forgalomban lévő mennyiség 15 millió euró.

4.3.2. Refinanszírozás

A refinanszírozási terület fő tevékenysége 2010 első félévében is az önálló zálogjog-vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködés volt, melynek keretében a Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú, illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint- és deviza-refinanszírozást kínál.

A gazdasági válság hatására 2010 első felében mind a deviza- mind a forinthitel iránti kereslet, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott.

Kedvezőtlenül befolyásolta a forint támogatott jelzáloghitelek refinanszírozását az is, hogy a kormány a támogatott hitelekre vonatkozó jogszabályokat többször módosította, majd 2009 közepén jelentősen átalakította a kamattámogatásra vonatkozó feltételeket, szűkítette a kedvezményezett kört, illetve az új támogatási rendszerben a kamattámogatás nincs jelzáloglevéllel történő finanszírozáshoz kötve.

A refinanszírozási terület a portfólió-kezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlan fedezetcsereket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek rendezési feladatát. Az új önálló zálogjog csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor.

A refinanszírozási üzletág sikerességének alapvető mozgatórugója továbbra is a partnerbankokkal történő folyamatos kapcsolattartás és kiváló együttműködés.

4.3.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási üzletág kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A finanszírozás célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása (bérbeadási céllal), valamint értékesítési célú építése, fejlesztése. A kölcsönök elsősorban biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kötött hozadéka. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz, vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában vagy deviza alapon keletkeznek, ezért a finanszírozás során elsősorban devizahiteleket (azon belül is az euró a domináns) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

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

Az üzleti környezet változásai közvetlenül érintették a Jelzálogbankot és így a meglévő hitelportfóliót is. 2009 őszén a Jelzálogbank az elsők között csatlakozott a banki Magatartási Kódexet aláíró pénzügyintézetek köréhez, mely 2010. január 1-jén lépett hatályba. 2010 első félévében a lakossági hitelezésben általánosan tapasztalható folyamat, miszerint a magánszemély adóssok fizetési nehézségei megmaradtak, esetenként még tovább erősödtek, jellemző volt a Jelzálogbankra is. A fenti folyamatok mögött a romló makrogazdasági és ingatlanpiaci környezet, valamint a devizaárfolyamok átlagosnál nagyobb volatilitása húzódik meg.

4.4. A Jelzálogbank üzleti területeinek célja és stratégiája

4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, valamint a napi likviditás menedzsment feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás elsődleges célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratú összhangjának megteremtése - megfelelően a hatályos jogszabályi követelményeknek - valamint a kamat-, likviditási, és árfolyamkockázatok minimalizálása.

A Jelzálogbank tőke- és pénzügyi tevékenységére vonatkozó stratégiája összhangban van az UniCredit Csoport, azon belül az UniCredit Bank Hungary Zrt. stratégiájával.

4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfólió-kezelési és önálló zálogjog vásárlási feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a treasury és a kockázatkezelési területtel.

A refinanszírozási terület egyik alapvető célja, hogy az állomány csökkenését minimalizálja, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, megtartsa, illetve növelje is azt.

Az üzletág másik célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank Hungary Zrt. stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

4.4.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, hosszútávon tartható paraméterekkel rendelkező hitelek kihelyezésével végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlan-portfólió adja.

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

Mivel 2010. január 1-e óta a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magas színvonalú ellátása, mint pl. fizetési nehézségekkel küzdő ügyfelek részére hitelkönnyítő ajánlatok nyújtása, speciális ügyletkörök egyedi kezelése, behajtási tevékenység ellátása.

4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai

4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank a jelzáloglevél-kibocsátási tevékenység során az év második félévében elsősorban az eszköz-forrás oldali egyensúly megtartására, a támogatott hitelek árazásához szükséges jelzáloglevél sorozatok biztosítására, valamint a finanszírozási költségek optimalizálására fog koncentrálni. Figyelembe véve a finanszírozott hitelállomány csökkenő tendenciáját és a forgalomban lévő jelzáloglevelek lejáratú struktúráját (a legközelebbi jelzáloglevél-lejárat 2011 márciusában esedékes), a Jelzálogbank nem lesz kibocsátási kényszer alatt 2010 második félévében. A fenti körülményeket figyelembe véve a Jelzálogbank elsősorban egyidejű kibocsátási és visszavásárlási tranzakciókkal tudja az eszköz-forrás menedzsment és piaci kockázatkezelési (likviditási és kamatkockázatok) feladatait hatékonyan ellátni.

4.5.2. Refinanszírozás

A forint refinanszírozási állomány csökkenése 2010 első félévében is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege. A forint állomány 2010 első félévében 1,3 milliárd forinttal csökkent.

A csökkenő devizaállomány forintra átszámított értékét az árfolyamváltozások pozitív irányba befolyásolták. E tendencia megfordítására és a refinanszírozási állomány növelésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésével összefüggésben az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélénkül.

2010 első felében a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió 53,8 százalékát (68,47 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

A terület tevékenységét 2010 első felében - a gazdasági válság hatására - kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta. Az üzletág teljesítménye 2010 első félévében mind hitelállomány, mind pedig bevételek tekintetében a terveivel összhangban alakult. A hitelportfólió 2010. június 30-án 15,2 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 11,9 százalékát adta.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2010. június 30-án 39,1 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 4,5 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 30,7 illetve 3,6 százalékát adta.

4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

Bár a hazai gazdaság növekedési kilátásai javultak 2010 első hat hónapjában, a belső kereslet, a kétszámjegyű munkanélküliség, a hitelezési tevékenység alacsony intenzitása és a továbbra is jellemző gyenge ingatlanpiaci kereslet a Jelzálogbank működése és jövedelmezősége szempontjából jelentős kockázati tényezőknek számítanak rövidtávon.

A makrogazdasági pálya, valamint a kormány gazdaságpolitikai elképzeléseivel kapcsolatos piaci bizonytalanság a szuverén kockázati felár emelkedésének irányába hat, amely több tényezőn keresztül akár áttételesen is negatívan befolyásolhatja a Jelzálogbank jövedelmezőségét a következő időszakban. A forint tartós gyengülése esetén jelentős mértékben nőhet a minősített (deviza) hitelek állománya, a hazai kötvénytípusú instrumentumoktól elvárt hozam emelkedése pedig a jelzáloglevéllel történő finanszírozás költségeinek emelkedését eredményezheti.

A jegybank 2010 februárjában életre hívott jelzáloglevél-vásárlási programja 50-70 bázisponttal szűkítette a jelzáloglevél felárakat, a jelzáloglevél-piac likviditási problémáit azonban érdemben nem enyhítette. A befektetők kockázatviselési hajlandóságának visszaesése, illetve a hazai piacok irányába tanúsított óvatos befektetési politika és az eleve alacsony likviditás visszatérő keresleti oldali visszaesést okozhat a hazai jelzáloglevél-piacon.

A Jelzálogbank üzleti környezetét befolyásolhatja a jogszabályi környezet megváltozása - beleértve az adózási és kibocsátásra vonatkozó szabályokat is.

4.6.2. Hitelezési kockázatok

A hitelportfólió, különösen a lakossági jelzáloghitel-portfólió romlása 2010 első félévében is folytatódott. Ennek oka elsősorban a forint árfolyamának jelentős gyengülése a svájci frankhoz képest, de a magas munkanélküliség, az emelkedő energiaárak és a szabályozott árak növekedése is jelentős szerepet játszanak az ügyfelek fizetési képességének romlásában.

A befektetési célú lakossági jelzáloghitelek esetében az ingatlanárak csökkenése és a gyenge ingatlanpiaci kereslet is a fizetési készség romlását eredményezte.

A lakossági hitelezést érintő jogszabályi szigorítások a hitelezési kockázat csökkenését indukálják.

4.6.3. Kamatkockázat

A Jelzálogbank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejárat szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezhethet 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 és lineáris törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréséből,
- valamint a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (forint esetén támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

4.6.4. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak árfolyamkockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a Jelzálogbank más devizából finanszírozza, mint amely devizában azt nyújtja.

Ezen kockázatot a Jelzálogbank határidős és devizacsere ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcserre ügyletekkel, valamint egyéb eszköz-forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

4.6.5. Likviditási kockázat

A jelzálogbanki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Jelzálogbank likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerkezetének megfelelő megvalósítása révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott jelzáloglevél lejárat szerkezetének és mennyiségének eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megvalósítása céljából rövid- (nostro management) vagy hosszú távú (strukturális likviditási rés-menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

A likviditás kezelése a Jelzálogbank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel összehangoltan történik.

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

2010 első félév végére a Jelzálogbank tőke megfelelési mutatója a 2009-es év hasonló időszakának szintjén (13,51 %) állt.

A Jelzálogbank eredményességét jelző indikátorok (IFRS, adózás előtti) az alábbiak szerint alakultak:

ROE 2010 1. félév: 14,18 %

ROE 2009 1. félév: 14,25 %

ROA 2010 1. félév: 1,61 %

ROA 2009 1. félév: 1,33 %

A megnövekedett értékvesztés és céltartalék képzés miatt a rizikó költség 16,8 bázispontos növekedést mutat 2009 hasonló időszakához képest:

COR 2010 1. félév: 183 bp

COR 2009 1. félév: 166,2 bp

A Jelzálogbank 14,2 %-os adózás előtti tőkearányos nyeresége 2010 első félév végén a 2009-es hasonló időszakának szintjén állt, mivel a bevételi oldal kompenzálni tudta a megnövekedett értékvesztés képzést.

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2010. második negyedév végén fennálló értékeiről

2010. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	51.580.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	18.252.390.000	Ft
Összesen (a+b)	69.832.390.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	4.296.900.000	Ft
➤ Kamata (d)	125.300.278	Ft
Összesen (c+d)	4.422.200.278	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	55.876.900.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	18.377.690.278	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	74.254.590.278	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	47.009.181.394	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	24.076.686.898	Ft
Összesen (e+f)	71.085.868.292	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	49.030.438.121	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	12.492.964.447	Ft
Összesen (g+h)	61.523.402.568	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	96.039.619.515	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	36.569.651.345	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	132.609.270.860	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	13.000.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	3.611.500.000	Ft
Összesen (l+j)	16.611.500.000	Ft

A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.

6. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2010. 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, ismertette a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2010. augusztus 13.



Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag