

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2011.**

TARTALOMJEGYZÉK

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 2011. 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.....	9
4.5.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	9
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 2011. 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
	2010.12.31	2011.06.30	%
I. PÉNZESZKÖZÖK	183	1	-99,5
II. ÁLLAMPAPÍROK	10 877	10 877	0,0
a) forgatási célú			
b) befektetési célú	10 877	10 877	0,0
II/A. ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	24	82	241,7
III. HITELINTÉZETEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	71 164	71 654	0,7
a) látra szóló			
b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	71 164	71 654	0,7
ba) éven belüli lejáratú	8 254	12 347	49,6
bb) éven túli lejáratú	62 910	59 307	-5,7
IV. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	53 026	49 629	-6,4
a) pénzügyi szolgáltatásból	53 026	49 629	-6,4
aa) éven belüli lejáratú	10 654	9 858	-7,5
ab) éven túli lejáratú	42 372	39 771	-6,1
b) befektetési szolgáltatásból			
V. HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI. RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK			
VII. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
VIII. RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX. IMMATERIÁLIS JAVAK	34	27	-20,6
a) immateriális javak	34	27	-20,6
b) immateriális javak érték helyesbitése			
X. TÁRGYI ESZKÖZÖK	5	4	-20,0
a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	5	4	-20,0
b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c) beruházások			
XI. SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII. EGYÉB ESZKÖZÖK	116	4	-96,6
a) készletek			
b) egyéb követelések	116	4	-96,6
XIII. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 496	1 169	-21,9
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 495	1 169	-21,8
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1		-100,0
c) halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	136 925	133 447	-2,5
Ebből			
FORGÓESZKÖZÖK	19 231	22 292	15,9
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	116 198	109 986	-5,3

FORRÁSOK	Adatok millió forintban		Változás
	2010.12.31	2011.06.30	%
I. HITELINTEZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	63 251	24 913	-60,6
a) látra szóló	124	17	-86,3
b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	63 127	24 896	-60,6
ba) éven belüli lejáratú	59 043	21 323	-63,9
bb) éven túli lejáratú	4 084	3 573	-12,5
c) befektetési szolgáltatásból			
II. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	0		
III. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	54 211	87 983	62,3
a) kibocsátott kötvények			
b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	54 211	87 983	62,3
ba) éven belüli lejáratú	20 770	12 254	-41,0
bb) éven túli lejáratú	33 441	75 729	126,5
IV. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	116	112	-3,4
a) éven belüli lejáratú	116	112	-3,4
b) éven túli lejáratú			
V. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 504	2 530	1,0
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása			0,0
b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 504	2 530	1,0
c) halasztott bevételek			
VI. CÉLTARTALÉKOK	1 265	1 329	5,1
a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		1	100,0
c) általános kockázati céltartalék	1 265	1 190	-5,9
d) egyéb céltartalék		138	100,0
VII. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
IX. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
X. TŐKETARTALÉK	783	783	0,0
XI. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	1 155	1 155	0,0
XII. EREDMÉNYTARTALÉK	9 214	10 616	15,2
XIII. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	24	82	241,7
a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b) valós értékelés értékelési tartaléka	24	82	241,7
XV. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 402	944	-32,7
FORRÁSOK ÖSSZESEN	136 925	133 447	-2,5
Ebből			
- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	80 053	33 706	-57,9
- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	37 525	79 302	111,3
- SAJÁT TŐKE	15 578	16 580	6,4

3. Eredménykimutatás kivonata

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió forintban		Változás %
	2010.06.30	2011.06.30	
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	5 279	5 072	-3,9
a) rögzített kamatozású hitelevizonyt megleslesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	475	392	-17,5
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	4 804	4 680	-2,6
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	3 183	3 143	-1,3
Kamatkülönbözet (1-2)	2 096	1 929	-8,0
3. Bevételek értékpapírokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	164	136	-17,1
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	164	136	-17,1
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	16	8	-50,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	14	6	100,0
b) befektetési szolgáltatások ráfordításai (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	2	2	0,0
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)	-22	-70	218,2
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	0	0	0,0
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	22	70	218,2
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
d) befektetési szolgáltatás ráfordításai (kereskedési tevékenység ráfordításai)			
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	0	0	0,0
8. Általános igazgatási költségek	212	233	9,9
a) személyi jellegű ráfordítások	84	84	0,0
aa) bérköltség	62	65	4,8
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	4	4	0,0
ac) bérjárulékok	18	15	-16,7
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	128	149	16,4
9. Értékcsökkenési leírás	10	8	-20,0
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	148	193	30,4
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0	0,0
b) egyéb ráfordítások	148	193	30,4
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés és a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 216	1 251	2,9
a) értékvesztés követelések után	1 213	1 250	3,1
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	3	1	-66,7
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	393	740	88,3
a) értékvesztés visszairás követelések után	389	740	90,2
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	4	0	-100,0
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-218	75	-134,4
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	811	1 117	37,7
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	811	1 117	37,7
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE			
18. Rendkívüli eredmény			
19. Adózás előtti eredmény	811	1 117	37,7
20. Adófizetési kötelezettség	167	173	10,2
21. Adózott eredmény	654	944	44,3
25. Mérleg szerinti eredmény	654	944	44,3

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-ben végrehajtott szervezeti átalakítások alapján az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés - kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében - 2011 első félévében is az UniCredit Bank végezte.

2008 óta a Jelzálogbank egyéb - az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó - területei (pl. humánpolitika, számítástechnika, számvitel, stb.) is folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Jelzálogbank és az UniCredit Csoport között 2009 tavaszán módosított két szolgáltatási keretszerződés alapján valósult meg. 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 2011. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

Tölli Gabriella (elnök)
Novákné Bejczy Katalin
Dr. Füredi 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 fő tevékenysége a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, amely a finanszírozott és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja. A Jelzálogbank (mint kibocsátó) 2011 első félévében forint, euró és svájci frank alapú jelzálogleveleket bocsátott ki, amely a 2011. február 24-től érvényes 100 milliárd forint keretösszegű 2011-2012. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretében valósult meg. A jelzáloglevél-kibocsátás útján történő finanszírozás mellett a Jelzálogbank a pénzügyi piacról is szerez hosszú és rövid lejáratú forint- és devizaforrást. A hitelek nyújtója az UniCredit Bank.

A Jelzálogbank forgalomban lévő forintban denominált jelzálogleveleinek még nem törlesztett névértéke a 2010. december 31-i állapothoz képest 390 millió forinttal 49,64 milliárd forintra csökkent 2011. június végére. Az állomány csökkenése mögött a támogatott forin hitel-állomány folyamatos erodálódása húzódik meg. A kibocsátott bruttó forint jelzáloglevél-mennyiség a vizsgált időszakban 22,11 milliárd forintot tett ki, a lejáratú mennyiség 12,5 milliárd forint volt, 10 milliárd forintot kitevő állomány pedig visszavásárlásra került. A forint program keretében június végén összesen 30 millió euró és 120 millió svájci frank értékben került sor jelzáloglevél-kibocsátásra (2-2 sorozat). Az euróban denominált jelzáloglevelek állománya a fentiek alapján 45 millió euróra emelkedett, a forgalomban lévő alpesi devizában denominált jelzáloglevél-állomány pedig 120 millió svájci frankot tett ki 2011. június 30-án. Az euróban és svájci frankban denominált jelzáloglevél-kibocsátás célja a devizahiteleket finanszírozó jelzáloglevél-állomány arányának növelése a pénzügyi forrásokkal szemben, illetve az eszköz és forrás oldal lejáratú összhangjának javítása voltak.

4.3.2. Refinanszírozás

A refinanszírozási terület fő tevékenysége 2011 első félévében a kereskedelmi banki partnerek által igényelt forint finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás- illetve üzleti célú forint és deviza jelzáloghitelekből származó portfólió menedzselése volt.

A gazdasági válság hatásaként még 2011 első felében sem növekedett a kereslet a deviza és a forint jelzáloghitelek iránt, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott. A kormány nem indított új kamattámogatott lakáshitel programot. A 2009 év közepe óta hatályban lévő, szűkített kedvezményezett körre illetve támogatásra vonatkozó szabályozás pedig változatlanul kedvezőtlenül befolyásolta a támogatott forint jelzáloghitel refinanszírozási keresletet.

A refinanszírozási terület a portfólió-kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, elő- és végtörlesztéseket, ingatlan fedezetcseréket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatait. Az új önálló zálogjog csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor.

A refinanszírozási üzletág sikerességének alapvető eleme 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 kapcsolódó cash flowja. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárházak, 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 operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

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 pénzpiaci 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 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-je 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 bizonytalan rövid távú hazai és nemzetközi piaci hangulat, valamint a lejáratok ideai alakulása miatt a Jelzálogbank kibocsátási aktivitását az év első felére összpontosította. Az átmenetileg kedvező hangulatot és hozamkörüzetet kihasználva 2,1 milliárd forintot tett ki a nettó állománynövekedés 2011 második negyedévében, amely a szeptemberben esedékes összesen 8,27 milliárd forint jelzáloglevél lejárat részben történő előfinanszírozását szolgálta. A finanszírozott hitelállomány csökkenő tendenciája és a lejáratú struktúra alapján viszont a nettó jelzáloglevél-állomány csökkenése

várható az év második felében. A Jelzálogbank az eszköz-forrás menedzsment és a piaci kockázatkezelési (likviditási és kamatkockázatok) feladatok hatékony ellátása, valamint a finanszírozási költségek optimalizálása céljából - a piaci környezet alakulásának függvényében - egyidejű kibocsátási és visszavásárlási tranzakciókat kezdeményezhet 2011 hátralévő időszakában.

4.5.2. Refinanszírozás

A forint refinanszírozási állomány csökkenése 2011 első félévében is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál és előtörlesztéseinek együttes összege. A forint állomány 2011 első félévében 1,63 milliárd forinttal csökkent.

A hasonlóan 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 megélnékül.

2011 első felében a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió 54,65 százalékát (62,57 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzleti ingatlanfinanszírozás

A terület tevékenységét 2011 első felében továbbra is kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta. Az üzletág teljesítménye 2011 első félévében mind hitelállomány, mind pedig bevételek tekintetében a terveivel összhangban alakult. A hitelportfólió 2011. június 30-án 13,22 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 11,55 százalékát adta.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója 2011. június 30-án 35,16 milliárd forint, a birtokhitelek állománya pedig 3,54 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány 30,71 illetve 3,09 százalékát adta.

4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

A hazai gazdaság nemzetközi megítélésének javulása a szuverén kockázati felár mérséklődését eredményezte 2011 első felében, az alacsony hitelezési aktivitás, a hitelportfólió minőségének romlása és a stagnáló ingatlanpiac viszont továbbra is kockázati tényezőknél számítanak a Jelzálogbank jövedelmezőségének szempontjából. Az Eurózónát érintő adósságválság, illetve a befektetők kockázatviselési hajlandóságának csökkenése maga után vonhatja a svájci frank további erősödését az euróval szemben rövid távon, amely a forint folytatódó leértékelődését eredményezheti az alpesi devizával szemben az év hátralévő részében. A forintgyengülés közvetlen hatásaként a hazai bankrendszer szintjén (beleértve a Jelzálogbankot is) a hitelportfóliók minőségének romlása következhet be, amely a jövedelmezőségi mutatók gyengülését eredményezheti.

A hazai gazdaság fellendülésének elhúzódása a várakozásokhoz képest (továbbra is alacsony belső kereslet dinamika, tartós kétszámjegyű munkanélküliség) és az adósságválságok miatt kialakult bizonytalan nemzetközi befektetői hangulat romlása a forint gyengülésének irányába hatnak. Az emiatt megnövekedett szuverén kockázati felár a hazai kötvény típusú instrumentumoktól elvárt hozamokon keresztül a finanszírozási költségek emelkedéséhez vezethet rövid távon.

A hazai bankrendszer üzleti környezetét érdemben befolyásolja rövid távon az országgyűlés által elfogadott adósmentő csomag, beleértve a gyűjtőszámla-hitelről és a kényszerértékesítési kvótáról szóló törvények alkalmazása.

4.6.2. Hitelezési kockázatok

A hitelportfólió, különösen a lakossági jelzáloghitel-portfólió romlása 2011 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.

4.6.3. 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 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 pénzpiaci 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 kamatlábcseres 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 lejáratú megfeleltetése révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott jelzáloglevél lejáratú és mennyiségi eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid- (nostro management) vagy hosszú távú (strukturális likviditási rés-menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

A lejáratú megfeleltetés érdekében a Jelzálogbank 2011 első félévében nagy volumenű svájci frankban denominált jelzáloglevél-sorozatokat bocsátott ki. Ez a likviditási kockázat mellett a kamatkockázat mértékét is jelentősen csökkenti.

A likviditás kezelése a Jelzálogbank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik.

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

2011 első félév végére a Jelzálogbank tőkemegfelelési mutatója 17,22 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakához képest (13,52 %).

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

ROE 2011 1. félév: 11,36 %

ROE 2010 1. félév: 14,18 %

ROA 2011 1. félév: 1,5 %

ROA 2010 1. félév: 1,61 %

A Jelzálogbank adózás előtti tőke- és eszközarányos mutatói elmaradnak a 2010 első féléves szintjeikhez képest, melyben jelentős szerepet játszik a 2011-ben bevezetett banki különadó.

Az értékvesztés és céltartalék képzés visszaesése miatt a rizikó költség 57,7 bázispontos csökkenést mutat 2010 első félévéhez képest.

COR 2011 1. félév: 125,3 bp

COR 2010 1. félév: 183 bp

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2011. második negyedév végén fennálló értékeiről

2011. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	49.640.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	16.830.430.000	Ft
Összesen (a+b)	66.470.430.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	38.342.850.000	Ft
➤ Kamata (d)	15.318.308.322	Ft
Összesen (c+d)	53.661.158.322	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	87.982.850.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	32.148.738.322	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	120.131.588.322	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyoneellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	44.476.690.536	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	22.296.932.001	Ft
Összesen (e+f)	66.773.622.537	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	47.680.638.991	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	13.475.720.673	Ft
Összesen (g+h)	61.156.359.664	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	92.157.329.527	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	35.772.652.674	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	127.929.982.201	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	10.500.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	2.652.500.000	Ft
Összesen (i+j)	13.152.500.000	Ft

A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.

6. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2011. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

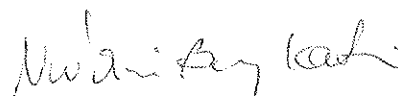
Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves jelentés valós és megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi 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, 2011. augusztus 23.



Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató

UniCredit Jelzálogbank Zrt.
1.



Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag