

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2015.**

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés.....	3
2.	A mérleg kivonata.....	4
3.	Az eredménykimutatás kivonata.....	6
4.	Vezetőségi jelentés.....	7
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása.....	7
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2015. június 30-án.....	7
4.2.1.	Igazgatóság.....	7
4.2.2.	Felügyelőbizottság.....	7
4.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete.....	8
4.3.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	8
4.3.2.	Refinanszírozás.....	8
4.3.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	8
4.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	9
4.4.	A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája.....	9
4.4.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	9
4.4.2.	Refinanszírozás.....	9
4.4.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	9
4.4.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	9
4.5.	A Jelzálogbank eredményei és kilátásai.....	10
4.5.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	10
4.5.2.	Refinanszírozás.....	10
4.5.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	11
4.5.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	11
4.6.	A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	11
4.6.1.	Makrogazdasági és piaci kockázatok.....	11
4.6.2.	Hitelezési kockázatok.....	12
4.6.3.	Működési kockázat.....	12
4.6.4.	Kamatkockázat.....	12
4.6.5.	Árfolyamkockázat.....	13
4.6.6.	Likviditási kockázat.....	13
4.7.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	13
5.	Fedezeti jelentés.....	14
6.	Nyilatkozatok.....	15

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 teljesítése céljából készült. A 2015. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredménysorok a magyar számviteli szabályok szerint készültek.

2. A mérleg kivonata

ESZKÖZÖK		Adatok millió forintban		Változás
		2014.12.31	2015.06.30	%
I.	PÉNZESZKÖZÖK	121	455	276,0
II.	ÁLLAMPAPÍROK	5 997	5 900	-1,6
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	5 997	5 900	-1,6
III/A.	ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE	3	5	66,7
III.	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	51 029	161 816	217,1
a)	látra szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	51 029	161 816	217,1
ba)	éven belüli lejáratú	11 449	71 827	527,4
bb)	éven túli lejáratú	39 580	89 989	127,4
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	19 936	17 723	-11,1
a)	pénzügyi szolgáltatásból	19 936	17 723	-11,1
aa)	éven belüli lejáratú	1 994	298	-85,1
ab)	éven túli lejáratú	17 942	17 425	-2,9
b)	befektetési szolgáltatásból			
V.	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI.	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMU ÉRTÉKPAPÍROK			
VII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
VIII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0,0
a)	immateriális javak	0	0	0,0
b)	immateriális javak érték helyesbítése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	5	5	0,0
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	5	5	0,0
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	631	371	-41,2
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	631	371	-41,2
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	432	621	43,8
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	432	621	43,8
b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	0,0
c)	halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		78 154	186 896	139,1
Ebből				
	FORGÓESZKÖZÖK	14 198	72 956	413,8
	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	63 524	113 319	78,4

FORRÁSOK		Adatok millió forintban		Változás
		2014.12.31	2015.06.30	%
I.	HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	15 170	74 804	393,1
a)	látra szóló	0	0	0,0
b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	15 170	74 804	393,1
ba)	éven belüli lejáratú	12 365	73 497	494,4
bb)	éven túli lejáratú	2 805	1 307	-53,4
c)	befektetési szolgáltatásból			
II.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	125	336	168,8
III.	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	44 412	91 333	105,6
a)	kibocsátott kötvények			
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	44 412	91 333	105,6
ba)	éven belüli lejáratú	160	160	0,0
bb)	éven túli lejáratú	44 252	91 173	106,0
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	6	58	866,7
a)	éven belüli lejáratú	6	58	866,7
b)	éven túli lejáratú			
IV/A	SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	252	0	-100,0
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 951	4 958	154,1
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	19	100,0
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 951	4 939	153,2
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	2 017	389	-80,7
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
c)	általános kockázati céltartalék	0	0	0,0
d)	egyéb céltartalék	2 017	389	-80,7
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	0	0	0,0
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	11 248	10 435	-7,2
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	3	5	66,7
a)	értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	3	5	66,7
XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-813	795	-197,8
FORRÁSOK ÖSSZESEN		78 154	186 896	139,1
Ebből				
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	12 908	74 051	473,7
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	47 057	92 480	96,5
	- SAJÁT TŐKE	14 221	15 018	5,6

3. Az eredménykimutatás kivonata

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió forintban		Változás
	2014.06.30	2015.06.30	%
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	2 792	2 475	-11,4
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	262	167	-36,3
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	2 530	2 308	-8,8
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	1 674	2 044	22,1
Kamatkülönbözet (1-2)	1 118	431	-61,4
3. Bevételek értékpapirokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	91	62	-31,9
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	91	62	-31,9
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	1	1	0,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	0	0	0,0
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	1	1	0,0
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)	-36	389	-1 180,6
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	133	398	199,2
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	169	9	-94,7
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			0,0
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			0,0
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	29	71	144,8
8. Általános igazgatási költségek	300	212	-29,3
a) személyi jellegű ráfordítások	149	83	-44,3
aa) bérköltség	108	60	-44,4
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	8	6	-25,0
ac) bérjárulékok	33	17	-48,5
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	151	129	-14,6
9. Értékcsökkenési leírás	1	1	0,0
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	265	317	19,6
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0	0,0
b) egyéb ráfordítások	265	317	19,6
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 480	5 606	278,8
a) értékvesztés követelések után	1 479	5 556	275,7
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	50	4 900,0
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	405	5 691	1 305,2
a) értékvesztés visszairás követelések után	404	5 691	1 308,7
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	0	-100,0
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0	0,0
13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	123	0	-100,0
14. Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő ép-k, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	165	0	-100,0
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	-398	507	-227,4
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	-398	506	-227,1
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	0	1	100,0
18. Rendkívüli eredmény	0	568	100,0
19. Adózás előtti eredmény	-398	1 075	-370,1
20. Adófizetési kötelezettség	0	280	100,0
21. Adózott eredmény	-398	795	-299,7
25. Mérleg szerinti eredmény	-398	795	-299,7

4. Vezetőségi jelentés

4.1. A Jelzálogbank bemutatása

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. alapított. 2006. december 22. óta a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank).

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

A hatékonyság növelése érdekében a Jelzálogbank 2008 óta egyes kiszolgáló tevékenységeit, úgymint a banküzem, humánpolitika, számítástechnika, számvitel stb., folyamatosan kiszervezte 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 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 Felügyelőbizottság tagjai 2015. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

Pórfy György (belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke)
Novákné Bejczy Katalin (belső igazgatósági tag)
Dr. Füredi Júlia (külső igazgatósági tag)
Dr. Simon Zsolt (külső igazgatósági tag)

4.2.2. Felügyelőbizottság

Ljubisa Tesic (a Felügyelőbizottság elnöke)
Dr. Pettkó-Szandtner Judit
Tátrai Bernadett
Mátyás Sándor
Sipos József
Tóth Balázs

4.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank elsődleges finanszírozási eszköze – a korábbi évekhez hasonlóan – 2015 első félévében is a jelzáloglevél-kibocsátás volt, ezen felül a szükséges források bevonása pénzügyi, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel formájában történt. A jelzáloglevél-kibocsátás szorosan illeszkedik az UniCredit Csoport Magyarország (továbbiakban: a Csoport) konszolidált szintű eszközforráskezelési stratégiájához. A kibocsátások – a korábbi gyakorlatnak megfelelően – a vizsgált időszakban is kibocsátási program keretében valósultak meg. 2015 első negyedévében még az 50 milliárd forint keretösszegű 2014-15. évi, míg 2015 második negyedévében már a 200 milliárd forint keretösszegű 2015-16. évi Jelzáloglevél- és Kötvény Program (a továbbiakban: Program) volt érvényben, melynek elindítását az MNB H-KE-III-486/2015. számú határozatával 2015. május 15-én engedélyezte. A Program keretében a Jelzálogbank – a jóváhagyást követő egy évben – a Programhoz kapcsolódó Alaptájékoztatóban definiált feltételek mellett jelzálogleveleket és kötvényeket bocsáthat ki.

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

4.3.2. Refinanszírozás

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-jelzáloghitelekből származó portfólió menedzselése.

2015 első felében a refinanszírozási terület a refinanszírozás volumenében növekedést ért el, mely növekedés az anyabankkal kidolgozott és sikeresen megvalósított együttműködésen alapult, mind lakossági, mind üzleti ingatlanokat finanszírozó forint- és deviza-jelzáloghitelek refinanszírozásán keresztül.

A refinanszírozási terület a portfóliókezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatait. Új állomány refinanszírozására partnerbanki igény esetén kerül sor.

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

4.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

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

Az üzletág új hitelszerződéseket nem köt, a meglévő portfólió kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A lakásfinanszírozási üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs övezetében található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban.

A Jelzálogbank elsősorban östermelő magánszemély ügyfeleknek, illetve egyéni vállalkozóknak nyújtott birtokfejlesztési forinthiteleket, illetve szabad felhasználású jelzáloghiteleket termőföld biztosíték kikötése mellett.

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

4.4. A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája

4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátások szervezését, valamint a napi likviditásmenedzsment-feladatok ellátásához szükséges pénz-, illetve devizapiaci műveleteket a Treasury végzi. A finanszírozási forrás biztosítása mellett a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az eszköz- és a forrásoldal lejáratí összhangjának megteremtése és javítása – megfelelő a hatályos jogszabályi követelményeknek –, valamint a kamat-, likviditási és árfolyamkockázatok minimalizálása a csoportszintű szabályozással összhangban. A Jelzálogbank tőke- és pénzüpiaci tevékenysége úgy kerül kialakításra, hogy a jogszabályi környezetnek és a belső szabályozásnak való megfelelésen túl összhangban legyen a Csoport, azon belül az UniCredit Bank eszköz-forráskezelési stratégiájával.

4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfóliókezelési és a refinanszírozási tevékenységhez kapcsolódó feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi a Treasury és a Kockázatkezelési területtel.

A refinanszírozási terület elsődleges célja az állomány megtartása, és amennyiben az üzleti környezet lehetővé teszi, az állomány további növelése.

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

4.4.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

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

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása, mint például fizetési nehézségekkel küzdő ügyfelek részére hitelkönnyítő ajánlatok nyújtása, speciális ügyletkörök egyedi kezelése, behajtási tevékenység ellátása.

4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai

4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank megújult üzleti stratégiájával összhangban történt anyabanki, üzleti ingatlanokat és lakossági jelzáloghiteket finanszírozó jelzáloghitel-portfólió egy részének refinanszírozása eredményeképpen 2015 első félévében jelentősen megnövekedett a hitelállomány. Ezzel párhuzamosan nőtt a Jelzálogbank finanszírozási szükséglete, amely az előzetes várakozásoknak megfelelően a jelzáloglevél-állomány növekedését eredményezte.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke a 2014. december 31-i állományhoz képest 46,92 milliárd forinttal, 90,23 milliárd forintra nőtt 2015 első félévének végére. A támogatott forinthitelek piackövető árazását biztosító, ún. árazó kibocsátásra 2 alkalommal került sor 10-10 millió forint értékben (UCJBF 2022/A-004 és UCJBF 2022/A-005). Az anyabanktól átvett lakossági jelzáloghitel-portfólió finanszírozásának biztosítására szintén 2 aukció került megszervezésre 36,9 és 10 milliárd forint értékben (UCJBV 2020/A-006 és UCJBV 2018/A-001). 2015 első félévében sem jelzáloglevél-lejártat sem visszavásárlás nem történt.

A forgalomban lévő euróban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke – 2014 év végéhez képest változatlanul – 3,5 milliárd euró volt.

2015. június 30-án a forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított – együttes, még nem törlesztett névértéke 91,33 milliárd forint volt.

2015 második félévében mindössze egy jelzáloglevél-lejártat lesz esedékes (UCJBF 2015/A, 160 millió forint névértékben). Az év hátralévő részében a kibocsátói aktivitást és a nettó jelzáloglevél-állomány alakulását elsősorban a refinanszírozási tevékenység fogja meghatározni. A Jelzálogbank további anyabanki lakossági jelzáloghitelek refinanszírozását, azaz önálló zálogjogok és különvált zálogjogok vásárlását tervezi 2015 második felében. A tervezett refinanszírozási tevékenység forrásául a Jelzálogbank 25-25 milliárd forint jelzáloglevél-kibocsátást prognosztizál 2015 harmadik és negyedik negyedévére.

Amennyiben a hazai kötvénytípusú piacokon a – 2014 és 2015 első félév során végbement hozamcsökkenés hatására kialakult – viszonylag alacsony hozamszintek stabilizálódnak vagy tovább mérséklődnek, akkor az 2015 második felében és 2016-ban a korábbiakhoz képest olcsóbb hosszú lejáratú forrásbevonást eredményezhet. Az eszköz-forrás szerkezet optimalizálása és a lejáratú struktúrából eredő idek (UCJBF 2015/A: 160 millió forint) és jövő évi (UCJBF 2016/A: 9,9 milliárd forint) megújítási kockázat csökkentése érdekében – a korábbi évek gyakorlatának megfelelően – a Jelzálogbank rövid lejáratú jelzáloglevél-visszavásárlásokat is alkalmazhat.

4.5.2. Refinanszírozás

A támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2015 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 2015 első félévében 1,62 milliárd forinttal csökkent.

A refinanszírozott devizahitel-állomány 2015 első félévében nagymértékben átstrukturálódott:

- (i) A refinanszírozott lakossági, deviza alapú hitelek rögzített árfolyamon forintosításra kerültek, melynek eredményeképpen létrejött egy forintban denominált, állami támogatás nélküli jelzáloghitel-portfólió (13,13 milliárd forint).
- (ii) A Jelzálogbank új üzleti stratégiájával összhangban anyabanki, üzleti ingatlanokat finanszírozó jelzáloghitel-portfólió került refinanszírozásra. Az új kihelyezés az első félévben 47,87 millió euró (14,37 milliárd forint) volt, valamint
- (iii) anyabanki forint refinanszírozás tekintetében új kihelyezés történt 48,78 milliárd forint értékben. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott – forinthitel-állomány a félév végén 59,12 milliárd forint volt.

2015. június 30-án a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 79,39 százalékát (93,23 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az ingatlanpiacot lassan élénkülő befektetői és fejlesztési aktivitás jellemezte 2015 első felében, illetve a nemzetközi alapok részéről is érzékelhetően nő az érdeklődés, ugyanakkor a fejlesztési piacot továbbra is a built-to-suit struktúra uralja. Összességében véve változatlanul kisszámú projektről beszélhetünk.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2015. június 30-án 1,47 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 1,25 százalékát tette ki. Az állomány mérete 2014 első félévéhez képest csökkent (2014. június 30-án 1,76 milliárd forint volt a portfólió nagysága), melynek oka a meglévő ügyletek folyamatos, lassú amortizációja.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2015. június 30-án 21,28 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 1,45 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 18,12 illetve 1,24 százalékát adta.

4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

Az első félévben folytatódott a gazdaság vártnál jobb bővülése, így a GDP növekedés idén is meghaladhatja a 3%-ot. A fellendülés széles bázisú, – ipari export és fogyasztás vezérelt – azonban a beruházások várt lassulása fékezheti a növekedés ütemét, mely így a régió átlagos dinamikájától elmaradhat a jövőben.

A bővülés szerkezetét tekintve az export felülteljesíthet mindaddig, amíg az európai kereslet erős marad. A javuló fogyasztás, ami elsősorban a reáljövedelmek emelkedésének, a munkaerőpiac javulásának és a devizahitelek rendezésének köszönhető, gyorsíthatja az inflációt, mely azonban várhatóan csak jövő év elején közelíti meg a jegybanki célértéket. Mindazonáltal a Magyar Nemzeti Bankot ez vélhetően nem kényszeríti arra, hogy szigorítson a laza monetáris politikán mindaddig, amíg a fogyasztói árindex 4% alatt marad.

A fenntartható növekedés jelenleg két gyenge pontja a beruházási aktivitás, mely 2014-ben nagyrészt állami és EU-s források felhasználásával járult hozzá a növekedéshez, idén azonban a fiskális impulzus részben kisebb, másrészt pedig állami tulajdonszerzést céloz. A továbbra is gyenge (negatív) nettó FDI (Foreign Direct Investment - közvetlen külföldről beáramló tőkebefektetés) áramlás és banki hitelállomány csökkenése pedig továbbra is fundamentális gyengeség. Ennek ellenére hazánk külső finanszírozási képessége továbbra is rekord magas szinten áll, csökkentve ezáltal a külső adósságállományt.

Hitelezés tekintetében az MNB kibővített Növekedési Hitel Programja (NHP) a folyamatos kereslet ellenére is csupán szinten tartja a vállalati hitelállományt, a piaci alapú hitelezés továbbra is gyenge. A lakossági hitelek átfogó rendezésével pedig ezen szegmens adóssága idén kétszámjegyű csökkenést mutat. A 2010 óta veszteséges bankszektor jövedelmezősége továbbra is gyenge és számos kockázat övezi. Az elszámolás/konverzió és a „fair bank” törvény által korlátozott lakossági marzsok mintegy 90 milliárd forinttal rontják a kamateredményt, míg a brókerbotrányok miatt a szektor vállára potenciálisan évi 20-30 milliárd forint extra teher rakódhat.

A szeptembertől megváltozó monetáris politikai eszköztár, valamint a szigorodó likviditás megfelelési szabályok a bankok szabad likviditását az állampapírpiac felé terelhetik, melyet az MNB a piacinál kedvezőbb kamat-swap (IRS) tenderekkel segíti. A tartósan alacsony alapkamattal az MNB így a hozamgörbe nagy részét támogatja, mindazonáltal a görbe meredeksége továbbra is jelentős.

A szigorú költségvetési politika, a külső adósság további csökkenése és az MNB önfinanszírozási programja hozzájárulhat, hogy Magyarország ez év novemberében a hitelminősítőknél ismét a befektetésre ajánlott besorolásba kerüljön.

4.6.2. Hitelezési kockázatok

A vállalati minősített hitelportfólió nagysága az ütemezett törlesztések miatt kis mértékben csökkent, az értékvesztéssel való fedezettség csökkenését az ingatlanbiztosítékkal való fedezettség növekedése eredményezte.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelezés esetében a minősített állomány egy követelés-értékesítést követően jelentősen csökkent, az értékvesztés részben visszairásra került.

2015 júniusában a Jelzálogbank a jogszabályokban előírtaknak megfelelően, a piaci árfolyamoknál alacsonyabb svájci frank illetve euró árfolyamon forintosította lakossági deviza-jelzáloghiteleit. Az elszámolás/kompenzáció kapcsán a forintosított devizahitelek kintlévősége és lejárt kintlévősége forintban csökkent, az értékvesztéssel való fedezettség arányát ezen hiteleknél a Jelzálogbank nem változtatta. Az értékvesztés-fedezettség csökkenését a forinthelek értékvesztés-változása eredményezte.

A lakossági jelzáloghitel-portfólió romlása tovább folytatódott, de a romlás mértéke alacsonyabb az előző évinél. Az elszámolás lebonyolításáig a Jelzálogbank felfüggesztette a nem-teljesítő hitelek felmondását, végrehajtást nem kezdeményezett. Az elindított végrehajtási eljárások mindezüdig nem eredményeztek lényeges portfólió tisztulást.

A Jelzálogbank továbbra is nagy hangsúlyt fektet a különböző behajtási eszközök alkalmazására és a késedelmes ügyletek kezelésére, ennek keretében tovább folytatta hitelkönnyítő programját, valamint együttműködik a Nemzeti Eszközkezelővel.

A refinanszírozási portfólió minősége továbbra is problémamentes.

4.6.3. Működési kockázat

A működési kockázati események a nem megfelelő vagy hibás belső folyamatokból, személyek vagy rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve külső eseményekből eredhetnek. Ezek: belső vagy külső csalás, munkáltatói gyakorlat és munkahelyi biztonság, ügyfélpanaszok, termékforgalmazás, szabályzatok megsértése miatti bírságok és büntetések, a Jelzálogbank tárgyi eszközeiben bekövetkezett károk, az üzletmenet fennakadása, rendszerhibák és folyamatkezelés.

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

4.6.4. 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 (támogatási bevétellel korrigált) átlagos hátralévő futamidejének 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 (forint esetén támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

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

4.6.5. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket azok devizanemétől eltérő devizában finanszírozza. A Jelzálogbank az árfolyamkockázatát a Csoport által alkalmazott jelentések alapján folyamatosan figyelemmel kíséri, összhangban a belső és külső szabályozási rendszerekkel.

A keletkező nyitott devizapozíciót – amennyiben ennek mértéke eléri a megállapított limitet – a Jelzálogbank azonnali devizakonverzióval zárja. Ezen kockázatok kezelése az anyabank által konszolidált szinten történik, határidős és devizacsere ügyletek, keresztdevizás kamatlábcseres ügyletek, valamint eszköz-forrás menedzsment módszerek alkalmazásával.

4.6.6. Likviditási kockázat

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

A Jelzálogbank likviditáskezelési stratégiájának kialakítása alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik, az éven belüli és az éven túli (strukturális) likviditási pozíciókat azonban az alkalmazott egyedi limitek és belső szabályok határozzák meg.

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

2015 első félév végére a Jelzálogbank tőkemegfelelési mutatója 52,29 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakának 51,78 %-os értékéhez képest.

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

ROE 2015 I. félév: 9,21 %	ROA 2015 I. félév: 1,32 %
ROE 2014 I. félév: 6,05 %	ROA 2014 I. félév: 1,14 %

A Jelzálogbank tárgyévi adózás előtti tőke- és eszközarányos mutatói meghaladták a 2014 első féléves szinteket, amely a 2015-ös alacsonyabb értékvesztés képzésre vezethető vissza.

Az értékvesztés tárgyévi csökkenésének hatására (visszairás a forintosítás miatt) a rizikó költség (hitelállományra vetített) jelentős visszaesést mutatott 2014 első félévéhez képest.

COR 2015 I. félév: 32,96 bp	COR 2014 I. félév: 264,69 bp
-----------------------------	------------------------------

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2015. első félév végén fennálló értékeiről

2015. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	90.230.000.000	forint
➤ Kamata (b)	20.057.889.000	forint
Összesen (a+b)	110.287.889.000	forint
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	1.102.640.000	forint
➤ Kamata (d)	259.195.531	forint
Összesen (c+d)	1.361.835.531	forint
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	91.332.640.000	forint
➤ Kamata (b+d)	20.317.084.531	forint
Mindösszesen (a+b+c+d)	111.649.724.531	forint
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	79.701.233.777	forint
➤ Kamatkövetelés (f)	26.082.931.815	forint
Összesen (e+f)	105.784.165.592	forint
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	15.438.196.390	forint
➤ Kamatkövetelés (h)	459.970.194	forint
Összesen (g+h)	15.898.166.584	forint
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	95.139.430.167	forint
➤ Kamatkövetelés (f+h)	26.542.902.009	forint
Mindösszesen (e+g+f+h)	121.682.332.176	forint
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	5.150.000.000	forint
➤ Kamatkövetelés (j)	1.339.000.000	forint
Összesen (i+j)	6.489.000.000	forint

6. Nyilatkozatok

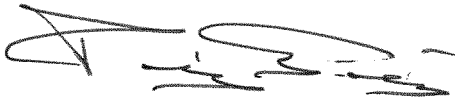
Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2015. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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, 2015. augusztus 27.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Pórfy György
elnök-vezérigazgató



Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag