

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE**

2016

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 2016. június 30-án	7
4.2.1.	Igazgatóság	7
4.2.2.	Felügyelőbizottság	7
4.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása	8
4.3.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	8
4.3.2.	Refinanszírozás	9
4.3.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás	10
4.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés	10
4.4.	A Jelzálogbank főbb kockázatai	11
4.4.1.	Makrogazdasági és piaci kockázatok	11
4.4.2.	Hitelezési kockázatok	12
4.4.3.	Működési kockázat	12
4.4.4.	Kamatkockázat	12
4.4.5.	Árfolyamkockázat	13
4.4.6.	Likviditási kockázat	13
4.5.	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 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletében foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült. A 2016. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredmény sorok a magyar számviteli szabályok szerint készültek.

2. A mérleg kivonata

ESZKÖZÖK		Adatok millió forintban		Változás
		2015.12.31	2016.06.30	%
I.	PÉNZESZKÖZÖK	973	179	-81,6
II.	ÁLLAMPAPÍROK	6 013	6 013	0,0
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	6 013	6 013	0,0
III/A.	ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	5	0,0
III.	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	119 639	162 450	35,8
a)	látra szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	119 639	162 450	35,8
ba)	éven belüli lejáratú	28 110	38 067	35,4
bb)	éven túli lejáratú	91 529	124 383	35,9
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	17 606	14 429	-18,0
a)	pénzügyi szolgáltatásból	17 606	14 429	-18,0
aa)	éven belüli lejáratú	3 191	0	-100,0
ab)	éven túli lejáratú	14 415	14 429	0,1
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	0	0	0,0
a)	immateriális javak	0	0	0,0
b)	immateriális javak érték helyesbítése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	4	0	-100,0
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	4	0	-100,0
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	420	156	-62,9
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	420	156	-62,9
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	790	1 000	26,6
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	790	1 000	26,6
b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	0,0
c)	halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		145 445	184 232	26,7
	Ebből			
	FORGÓESZKÖZÖK	32 694	72 956	123,1
	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	111 961	113 319	1,2

FORRÁSOK		Adatok millió forintban		Változás
		2015.12.31	2016.06.30	%
I.	HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	32 730	39 544	20,8
a)	látra szóló	0	0	0,0
b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	32 730	39 544	20,8
ba)	éven belüli lejáratú	18 411	27 049	46,9
bb)	éven túli lejáratú	14 319	12 495	-12,7
c)	befektetési szolgáltatásból			
II.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	259	234	-9,7
III.	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	91 276	121 303	32,9
a)	kibocsátott kötvények			
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	91 276	121 303	32,9
ba)	éven belüli lejáratú	9 900	6 900	-30,3
bb)	éven túli lejáratú	81 376	114 403	40,6
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	8	67	737,5
a)	éven belüli lejáratú	8	67	737,5
b)	éven túli lejáratú			
IV/A	SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0,0
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	3 317	4 597	38,6
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	9	100,0
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 317	4 588	38,3
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	75	24	-68,0
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	75		
c)	általános kockázati céltartalék	0	0	0,0
d)	egyéb céltartalék	0	24	0,0
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	356	356	0,0
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	10 435	13 641	30,7
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	5	0,0
a)	érték helyesbítés értékelési tartaléka			
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	0	5	0,0
XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	3 206	678	-78,9
FORRÁSOK ÖSSZESEN		145 445	184 232	26,7
	Ebből			
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	28 578	34 251	19,9
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	95 695	126 898	32,6
	- SAJÁT TŐKE	17 780	18 462	3,8

3. Az eredménykimutatás kivonata

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió forintban		Változás
	2015.06.30	2016.06.30	%
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	2 475	3 515	42,0
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	167	199	19,2
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	2 308	3 316	43,7
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	2 044	2 700	32,1
Kamatkülönbözet (1-2)	431	815	89,1
3. Bevételek értékpapírokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	62	32	-48,4
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	62	30	-51,6
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	1	4	300,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	0	2	0,0
b) befektetési szolgáltatások ráfordításai (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	1	2	100,0
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)	389	330	-15,2
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	398	377	-5,3
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	9	47	422,2
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			0,0
d) befektetési szolgáltatás ráfordításai (kereskedési tevékenység ráfordításai)			0,0
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	71	2	-97,2
8. Általános igazgatási költségek	212	242	14,2
a) személyi jellegű ráfordítások	83	102	22,9
aa) bérköltség	60	66	10,0
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	6	12	100,0
ac) bérjárulékok	17	24	41,2
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	129	140	8,5
9. Értékcsökkenési leírás	1	0	-100,0
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	317	216	-31,9
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0	0,0
b) egyéb ráfordítások	317	216	-31,9
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	5 606	486	-91,3
a) értékvesztés követelések után	5 556	486	-91,3
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	50	0	-100,0
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	5 691	533	-90,6
a) értékvesztés visszairás követelések után	5 691	533	-90,6
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	51	0,0
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0	0,0
13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	0	0	0,0
14. Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő ép-k, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	0	0	0,0
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	507	764	50,7
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	506	764	51,0
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	1	0	100,0
18. Rendkívüli eredmény	568	0	100,0
19. Adózás előtti eredmény	1 075	764	-28,9
20. Adófizetési kötelezettség	280	86	100,0
21. Adózott eredmény	795	678	-14,7
25. Mérleg szerinti eredmény	795	678	-14,7

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 egyes – a 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes kiszolgáló tevékenységeit ellátó – területei, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., 2008 óta folyamatosan kiszervezésre kerültek. 2009. április 1-jétől a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait az UniCredit Bank látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok és a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, valamint a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank látja el. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Adószám: 12399596-4-44
Telefon: (+36 1) 301-5500
Fax: (+36 1) 301-5530
E-mail: jelzalogbank@unicreditgroup.hu, ucjb.investor@unicreditgroup.hu
Honlap: www.jelzalogbank.hu

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2016. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

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

4.2.2. Felügyelőbizottság

Ljubisa Tesic (a Felügyelőbizottság elnöke)
Marco Iannaccone
Tóth Balázs
Aleksandra Cvetkovic
Roberto Fiorini
Mátyás Sándor

4.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A tevékenység leírása:

A Jelzálogbank elsődleges finanszírozási eszköze - a korábbi évekhez hasonlóan - 2016 első félévében is a jelzáloglevél-kibocsátás volt, ezen felül a szükséges források bevonása pénzügyi, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel formájában történt. A Jelzálogbank jelzáloglevél-kibocsátási tevékenysége szorosan illeszkedik az UniCredit Csoport Magyarország (továbbiakban: a Csoport) konszolidált szintű eszköz-forráskezelési stratégiájához. A kibocsátások minden esetben az MNB által engedélyezett kibocsátási program keretében valósulnak meg.

A 2016. első félévében megvalósult jelzáloglevél kibocsátásokra a 200 milliárd forint keretösszegű 2015-16. évi Jelzáloglevél és Kötvény Program keretein belül került sor. A vizsgált időszakban engedélyezésre került a Jelzálogbank 200 milliárd forint keretösszegű 2016-17. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programja, amely a Magyar Nemzeti Bank 2016. június 9-én kelt H-KE-III-499/2016. számú határozata alapján a jóváhagyást követő 12 hónapon át az Alaptájékoztatóban definiált feltételeknek megfelelő jelzáloglevél és kötvénykibocsátások alapjául szolgál.

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

A tevékenység célja és stratégiája:

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

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

A tevékenység eredménye és kilátásai:

A vizsgált időszakban négy alkalommal került sor jelzáloglevél kibocsátásra. A kibocsátások háttérében a refinanszírozási tevékenység eredményeképpen megnövekedett hitelállomány miatt emelkedő finanszírozási szükséglet, valamint a támogatott forinthitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségek ún. árazó kibocsátás útján történő teljesítése állt.

Árazó kibocsátásra 2016. első felében két alkalommal került sor, az árazó jelzáloglevél mindkét alkalommal a 2022. október 8-ai lejáratú, 6,50%-os fix kamatozású UCJBF 2022/A elnevezésű jelzáloglevél volt, a kibocsátásokra 10-10 millió forint értékben került sor januárban (UCJBF 2022/A-008) és áprilisban (UCJBF 2022/A-009).

Az anyabanktól átvett lakossági jelzáloghitel-portfólió finanszírozásának biztosítására szintén két jelzáloglevél aukció került megszervezésre a negyedév során. Az UCJBV 2018/A változó kamatozású, 2018. június 2-ai lejáratú jelzáloglevél sorozatra 24 milliárd forint értékű, míg a 2020. március 19-ei lejáratú UCJBV 2020/A elnevezésű, szintén változó kamatozású jelzáloglevélre 9 milliárd forint értékű kibocsátásra került sor, 2016. március 31-ei értéknappal.

2016. első felében fedezetlen kötvénykibocsátásra, jelzáloglevél visszavásárlásra, továbbra lejártra nem került sor.

A fentiekben részletezett tranzakciók következtében a forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke a 2015. december 31-ei állapothoz képest 33,02 milliárd forinttal emelkedett, az euróban denominált jelzáloglevelek esetében pedig stagnált. A Jelzálogbank 2016. június 30-án forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke 123,2 milliárd forintot, a forgalomban lévő euróban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke 3,5 millió eurót tett ki. A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított együttes, még nem törlesztett névértéke 124,31 milliárd forint volt, mely a 2015. december 31-ei állapothoz képest 33,03 milliárd forint emelkedést jelent.

2016 második félévében egy jelzáloglevél-lejárat lesz esedékes (UCJBF 2016/A). 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 tervezi 2016 második felében. Az így bevont többletfedezetre jelzáloglevél kibocsátást tervez a Jelzálogbank.

A Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-től bevezetésre kerülő Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM) bevezetésével új harmadik bankos refinanszírozási üzleti lehetőség nyílik a Jelzálogbank számára. Az esetleges sikeres üzleti tárgyalások eredményeként további refinanszírozási hitelek folyósítására illetve azokhoz kapcsolódóan jelzáloglevél kibocsátásokra kerülhet sor 2016 második félévében.

4.3.2. Refinanszírozás

A tevékenység leírása:

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

A refinanszírozási terület a portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, elő- és végtörlesztéseket, ingatlanfedezet-cseréket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérelmek 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.

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

A tevékenység eredménye és kilátásai:

A támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2016 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 2016 első félévében 1,46 milliárd forinttal 12,83 milliárd forintra csökkent.

A Jelzálogbank lakossági jelzáloghitel portfólió refinanszírozási tevékenységének következtében a félév végére a refinanszírozott nem támogatott forint hitelállomány 93,49 milliárd forintra emelkedett.

Az üzleti ingatlanokat finanszírozó jelzáloghitel-portfólió tekintetében új kihelyezésre a vizsgált időszakban nem került sor.

2016. június 30-án a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 86,84 százalékát (129,87 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A tevékenység leírása:

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

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

A tevékenység célja és stratégiája:

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

A tevékenység eredménye és kilátásai:

Az ingatlanpiacot élenkülő befektetői és fejlesztési aktivitás jellemezte 2016 első felében, illetve a nemzetközi és magyar ingatlanalapok részéről is érzékelhetően nő az érdeklődés, sőt a fejlesztési piacon a built-to-suit struktúra mellett megjelentek spekulatív kezdeményezések is. Összességében véve változatlanul kisszámú projektről beszélhetünk.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2016. június 30-án 0,33 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,22 százalékát tette ki. Az állomány mérete 2015 végéhez képest közel 1,11 milliárd forinttal csökkent (2015. december 31-én 1,44 milliárd forint volt a portfólió nagysága), melynek okai a legnagyobb hitel visszafizetése illetve a meglévő kisebb ügyletek folyamatos, lassú amortizációja voltak.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A tevékenység leírása:

A lakásfinanszírozási üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs övezetében található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban. Ezen ingatlanok vételi ára gyakran a piaci átlagár fölött volt, ebből következően megvásárlásukkor nagyobb hiteligeny jelentkezett. Ennek megfelelően a Jelzálogbank lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladta/meghaladja.

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

A tevékenység célja és stratégiája:

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, ezért az üzletágak

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

A tevékenység eredménye és kilátásai:

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlevősége) 2016. június 30-án 18,24 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlevősége) pedig 1,12 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlevőség) 12,19 illetve 0,75 százalékát adta.

4.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.4.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

A magyar gazdaság dinamikája az előzetes várakozásoknak megfelelően 2016 első felében erős negyedévenkénti kilengéseken keresztül lényegében megfelelően tavalyhoz képest. Az éves szinten 1,7%-ra szelődött ütem egy meglepően gyenge (+0,9%) első negyedév és egy várakozásokat meghaladóan gyors (+2,6%) második negyedév teljesítményét összegzi. Az erős negyedévenkénti volatilitást részben bázishatások, részben a járműgyártóknál az első negyedévben végrehajtott modellváltással járó termelés kiesés, valamint az uniós forrásbeáramlás ideiglenesnek tekintett lassulása szolgáltatták. A KSH előzetes jelentése szerint az ipar a gyenge évkezdetet követően a második negyedévben már pozitívan járult hozzá a növekedéshez, csakúgy, mint a mezőgazdaság és az üzleti szolgáltatások.

Az elkövetkező fél év kilátásait meghatározó tényezők tárháza meglehetősen vegyes képet mutat. Egyfelől bizakodásra ad okot a gyors bértörvény és magas foglalkoztatottság által hajtott lakossági fogyasztás várhatóan magas szinten állandósuló dinamikája, valamint a feldolgozóipari exportot támogató stabil külső kereslet. Szintén kedvező fejleményként értékelhető, hogy a CSOK és az áfa-csökkentés nyomán élénkülő lakásépítési aktivitás a második félévben már minden bizonnyal képes lesz pozitív folyamatokat beindítani a gazdaság összteljesítményét eddig leginkább rontó építőiparban. A második félévben a mezőgazdaság szintén pozitívan járulhat hozzá a GDP növekedéséhez, miután az eddig rendelkezésre álló információk szerint az ágazat valamivel jobb terméseredményre számíthat a tavalyinál. A lassanként felpörgő uniós pénzáram nyomán várhatóan az állami beruházások trendje ismét pozitív irányt vesz majd az év hátralevő részében. Ennek valószínűségét erősíti, hogy a kormány tavasszal az előfinanszírozási ráták mértékének megemeléséről döntött. Ezen túlmenően azzal számolunk, hogy a Brexit okozta negatív reál gazdasági hatások ellensúlyozása érdekében – melynek mértékét 2016-ban a GDP 0,1 százalékpontjára becsüljük – idén a korábban vártnál erőteljesebb lesz a kormányzati fogyasztás bővülése.

A kedvezőtlen folyamatok között kell említeni, hogy az ipar belföldre termelő szegmense továbbra sem képes kihasználni az élénk fogyasztói kereslet, a kedvező finanszírozási kondíciók és kedvezményes hitelek nyújtotta üzleti lehetőségeket, utat adva ezzel az import erőteljes beáramlásának. A belső kereslet jelentős többlet importot generáló felfutása vélhetően a második félévben is folytatódni fog, ami a még mindig tetemes külkereskedelmi többlet apadásával jár majd. Éves szinten az export 5,1%-os, az import 7,2%-os növekedésével számolunk, ami azt jelenti, hogy a korábbi évektől eltérően idén a nettó export GDP változásához való hozzájárulása negatív lesz. 2016-ban a GDP 2,1%-os bővülésére számítunk a külső és belső egyensúlyi helyzet további javulása mellett.

Bár az inflációs nyomás a második félévben bázishatások és az erősödő belső kereslet miatt erősödni fog, a soha korábban nem látott laza monetáris kondíciók, az eszköztár alkalmankénti átalakítása és nem konvencionális lépések által kísérvé ugyan, de fennmaradhatnak. Az e célt szolgáló intézkedések sorába illeszkedik az a legutóbbi jegybanki lépés, amely a bankrendszer likviditás kezelési mechanizmusát érinti. A döntés amellett, hogy tovább mérsékli az irányadó jegybanki eszköz jelentőségét, komoly dilemma elé állítja a jelentős likviditás többlettel küzdő bankok forráskezelési stratégiáját. A jegybank nem titkolt célja a lépéssel egyrészt az, hogy a bankközi kondíciók enyhítésén keresztül élénkítse a hitelezési aktivitást, így támogatva a növekedési célok elérését. Másrészt, hogy

további rendszerlikviditást tereljen az államadósság finanszírozása felé a hozamok mérséklése érdekében.

4.4.2. 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 visszafizetés miatt kis mértékben csökkent, az értékvesztés mértéke a rosszabb minősítési kategóriákba áramlás miatt nem változott.

A lakossági jelzáloghitelek (devizabelföldi illetve devizakülföldi ügyfeleknek nyújtott hitelek) között a lakáshitelek dominálnak, a Jelzálogbanknak jelentős számban vannak államilag támogatott forint-hitelei, de a külön figyelendőnél rosszabb kategóriába tartozó minősített állomány nagy része forintotított hitel.

A minősített hitelállomány 2015 év végéhez képest tovább csökkent, elsősorban a már korábban kezdeményezett végrehajtási eljárások sikeres lezárása miatt.

Mivel új folyósítások továbbra sem várhatók, a lakossági jelzáloghitel-portfólió további romlása valószínűsíthető, a romlás üteme azonban a Bank várakozásai szerint alacsonyabb lesz, mint az előző években.

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.

4.4.3. Működési kockázat

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

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

4.4.4. 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 eltéréséből.

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korigált) átlagos hátralévő futamidejének eltéréséből,
- 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 eltéréséből, 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 lejáratil és átárazódási szerkezetének összehangolásával kezeli. Az ilyen típusú kockázatok kezelése derivatív ügylet alkalmazásával is történhet.

4.4.5. 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 – amennyiben ennek mértéke eléri a megállapított limitet – a Jelzálogbank azonnali devizakonverzióval zárja.

4.4.6. Likviditási kockázat

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

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

2016 I. félév végére a Jelzálogbank tőke megfelelési mutatója 89,16 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakának 52,29 %-os értékéhez képest.

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

ROE 2016 I. félév: 10,20 %
ROE 2015 I. félév: 9,21 %

ROA 2016 I. félév: 1,03 %
ROA 2015 I. félév: 1,32 %

A Jelzálogbank tárgyévi féléves adózás előtti eredménye meghaladta az előző évi szintet elsősorban a magasabb bevételeknek köszönhetően. A tőkearányos megtérülés emiatt növekedett, míg az eszközarányos megtérülés esetében csökkenést látunk, amely a 2016-os magasabb mérlegfőösszegre vezethető vissza.

A rizikó költség (hitelállományra vetített) emelkedést mutat 2015 első félévéhez képest, amelynek fő oka a magasabb tárgyévi értékvesztés képzés. (Az előző évi értékvesztés tartalmazza a forintosítás hatását.)

COR 2016 I. félév: 166,91 bp
COR 2015 I. félév: 32,96 bp

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2016. első félév végén fennálló értékeiről

2016. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	123.200.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	17.328.831.000	Ft
Összesen (a+b)	140.528.831.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	1.106.560.000	Ft
➤ Kamata (d)	209.883.915	Ft
Összesen (c+d)	1.316.443.915	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	124.306.560.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	17.538.714.915	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	141.845.274.915	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	107.455.048.419	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	27.758.447.172	Ft
Összesen (e+f)	135.213.495.591	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	19.871.377.191	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	829.481.577	Ft
Összesen (g+h)	20.700.858.768	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	127.326.425.610	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	28.587.928.749	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	155.914.354.359	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	5.150.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	1.001.160.000	Ft
Összesen (l+j)	6.151.160.000	Ft

A Jelzálogbank a pótfedezetek teljes értékét állampapírban tartja.

6. Nyilatkozatok


Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2016. 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, 2016. augusztus 26.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Farkas Bálint
Elnök-vezérigazgató
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Kecskésné Pavlics Babett
Belső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.