

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2014.**

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 Felügyelőbizottság tagjai 2013. 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.....	8
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.....	9
4.5.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás.....	9
4.5.2.	Refinanszírozás.....	10
4.5.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	10
4.5.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	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.	Működési kockázat.....	11
4.6.4.	Kamatkockázat.....	11
4.6.5.	Árfolyamkockázat.....	12
4.6.6.	Likviditási kockázat.....	12
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 teljesítése céljából készült. A 2014. 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
		2013.12.31	2014.06.30	%
I.	PENZESZKÖZÖK	305	7 350	2309,8
II.	ÁLLAMPAPÍROK	14 570	5 865	-59,7
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	14 570	5 865	-59,7
III/A.	ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	20	305	1425,0
III.	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	49 543	52 228	5,4
a)	látra szóló			
	egyéb követelés pénzügyi			
b)	szolgáltatásból	49 543	52 228	5,4
ba)	éven belüli lejáratú	13 351	9 974	-25,3
bb)	éven túli lejáratú	36 192	42 254	16,7
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	23 798	21 518	-9,6
a)	pénzügyi szolgáltatásból	23 798	21 518	-9,6
aa)	éven belüli lejáratú	24	305	1170,8
ab)	éven túli lejáratú	23 774	21 213	-10,8
b)	befektetési szolgáltatásból			
V.	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI.	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK			
VII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
VIII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0,0
a)	immateriális javak	0	0	0,0
b)	immateriális javak érték helyesbítése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	7	6	-14,3
	pénzügyi és befektetési szolgáltatási			
a)	célú tárgyi eszközök	7	6	-14,3
	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési			
b)	szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	151	381	152,3
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	151	381	152,3
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	810	398	-50,9
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	810	398	-50,9
	költségek, ráfordítások aktív időbeli			
b)	elhatárolása	0	0	0,0
c)	halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		89 204	88 051	-1,3
Ebből				
	FORGÓESZKÖZÖK	13 851	18 315	32,2
	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	74 543	69 338	-7,0

FORRÁSOK		Adatok millió forintban		Változás
		2013.12.31	2014.06.30	%
I.	HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	18 892	21 342	13,0
a)	látra szóló	0	0	0,0
b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	18 892	21 342	13,0
ba)	éven belüli lejáratú	15 666	18 271	16,6
bb)	éven túli lejáratú	3 226	3 071	-4,8
c)	befektetési szolgáltatásból			
II.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	138	149	8,0
III.	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPIROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	50 963	48 237	-5,3
a)	kibocsátott kötvények			
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	50 963	48 237	-5,3
ba)	éven belüli lejáratú	11 070	0	-100,0
bb)	éven túli lejáratú	39 893	48 237	20,9
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	947	104	-89,0
a)	éven belüli lejáratú	947	104	-89,0
b)	éven túli lejáratú			
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 648	1 716	4,1
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	32	100,0
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 648	1 684	2,2
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	138	138	0,0
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
c)	általános kockázati céltartalék	0	0	0,0
d)	egyéb céltartalék	138	138	0,0
VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII.	JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
IX.	JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
X.	TÖKETARTALÉK	783	783	0,0
XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	1 427	1 427	0,0
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	11 135	11 248	1,0
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	20	305	1 425,0
a)	értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	20	305	1 425,0
XV.	MERLEG SZERINTI EREDMENY	113	-398	-452,2
FORRÁSOK ÖSSZESEN		89 204	88 051	-1,3
	Ebből			
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	27 821	18 524	-33,4
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	43 119	51 308	19,0
	- SAJÁT TŐKE	16 478	16 365	-0,7

3. Az eredménykimutatás kivonata

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió forintban		Változás
	2013.06.30	2014.06.30	%
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	3 088	2 792	-9,6
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	457	262	-42,7
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	2 631	2 530	-3,8
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	1 673	1 674	0,1
Kamatkülönbözet (1-2)	1 415	1 118	-21,0
3. Bevételek értékpapirokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	87	91	4,6
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	87	91	4,6
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételét)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	4	1	-75,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	2	0	-100,0
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	2	1	-50,0
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6. a)-6. b.)+6. c)-6. d)	-59	-36	-39,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	127	133	4,7
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	186	169	-9,1
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			0,0
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			0,0
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	67	29	-56,7
8. Általános igazgatási költségek	447	300	-32,9
a) személyi jellegű ráfordítások	300	149	-50,3
aa) bérköltség	201	108	-46,3
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	40	8	-80,0
ac) bérjárulékok	59	33	-44,1
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	147	151	2,7
9. Értékcsökkenési leírás	4	1	-75,0
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	150	265	76,7
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	1	0	-100,0
b) egyéb ráfordítások	149	265	77,9
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	847	1 480	74,7
a) értékvesztés követelések után	693	1 479	113,4
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	154	1	-99,4
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	722	405	-43,9
a) értékvesztés visszairás követelések után	716	404	-43,6
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	6	1	-83,3
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0	0,0
13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	33	123	272,7
14. Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő ép-k, kapcsol- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	43	165	283,7
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	790	-398	-150,4
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	790	-398	-150,4
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE			
18. Rendkívüli eredmény	0	0	0,0
19. Adózás előtti eredmény	790	-398	-150,4
20. Adófizetési kötelezettség	108	0	-100,0
21. Adózott eredmény	682	-398	-158,4
25. Mérleg szerinti eredmény	682	-398	-158,4

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 a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás mellett olyan hosszú lejáratú jelzáloghitelek nyújtásával és refinanszírozásával foglalkozik, amelyeknél az ügyletek elsődleges biztosítékául a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, 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 2014. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

Pórfy György (elnök)
Novákné Bejczy Katalin
Dr. Füredi Júlia
Bunna Gyula

4.2.2. Felügyelőbizottság

Ljubisa Tesic (elnök)
Dr. Pettkó-Szandtner Judit
Tátrai Bernadett
Sipos József
Tóth Balázs

4.3.A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank forrásszerző tevékenységének továbbra is meghatározó eleme a jelzáloglevél-kibocsátás, amely mellett anyabanki pénzpiaci forint- és devizaforrás bevonása is történik. A jelzáloglevél-kibocsátás szorosan illeszkedik az UniCredit Csoport Magyarország (továbbiakban: a Csoport) konszolidált szintű eszköz-forráskezelési stratégiájához. A kibocsátások a korábbi gyakorlatnak megfelelően a vizsgált időszakban is kibocsátási program keretében valósultak meg. A 2014. március 26-án a Felügyelet által jóváhagyott 50 milliárd forint keretösszegű 2014-15. évi Jelzáloglevél- és Kötvényprogram keretében 2014 első félévében összesen 7,4 milliárd forint névértékű jelzáloglevél került kibocsátásra, kötvénykibocsátásra azonban eddig nem került sor. A nyilvános aukció keretében forgalomba hozott jelzáloglevél-volumen teljes egészében bevezetésre került a tőzsdére (BÉT). Tőzsdére be nem vezetett vagy zártkörű kibocsátásokra a vizsgált időszakban nem került sor.

Az euróban és svájci frankban denominált jelzáloglevelek állománya a vizsgált időszakban nem változott: a svájci frankban denominált jelzáloglevelek állománya 2014.06.30-án 56 millió frank, míg az euróban denominált jelzáloglevelek állománya 15 millió euró volt.

4.3.2. Refinanszírozás

A refinanszírozási terület fő tevékenysége 2014 első félévében a kereskedelmi banki partnerek által igényelt forintfinanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel szembeni származó portfólió menedzselése volt.

2014 első felében továbbra sem növekedett a kereslet a deviza- és a forint-jelzáloghitelek iránt, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott.

A refinanszírozási terület a portfóliókezelési 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 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 őstermelő 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 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 lejáratú összhangjának megteremtése és javítása a hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelően, valamint a kamat-, likviditási és árfolyamkockázatok kezelése. A Jelzálogbank tőke- és pénzügyi 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 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 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 a konzervatív szemlélettel meghitelezett, hosszú távon fenntartható jó mutatókkal rendelkező hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása. 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 hitelállomány zsugorodásával párhuzamosan csökkent a Jelzálogbank finanszírozási szükséglete, amely az előzetes várakozásoknak megfelelően a jelzáloglevél-állomány csökkenését eredményezte. A forgalomban lévő forintban denominált jelzálogleveleinek még nem törlesztett névértéke a 2013. december 31-i állományhoz képest 3,66 milliárd forinttal 29,29 milliárd forintra csökkent 2014 első félévének végére. A nettó állománycsökkenés annak tulajdonítható, hogy a vizsgált félévben esedékessé vált 11,07 milliárd forint értékű jelzáloglevél lejárat (UCJBF 2014/A sorozat) csak részben

került megújításra – a teljes bruttó kibocsátás 7,4 milliárd forintot tett ki –, visszavásárlásra viszont nem került sor. A vizsgált időszakban két nyilvános aukció került megszervezésre, amelyek keretében az UCJBF 2019/C (10 millió forint névértékű állomány) és az UCJBF 2022/A sorozatok (7,4 milliárd forint névértékű állomány) kerültek kibocsátásra. 2014 második félévében nincs esedékes jelzáloglevél lejárat, így a Jelzálogbank az év hátralévő részében kis volumenű, elsősorban a támogatott forinthitel-állomány árazását elősegítő kibocsátásokat tervez.

4.5.2. Refinanszírozás

A forintrefinanszírozási állomány csökkenése 2014 első félévében is folytatódott, új kihelyezés nem volt. A forintállomány 2014 első félévében 2,13 milliárd forinttal csökkent.

A hasonlóan csökkenő devizarefinanszírozási állomány forintra átszámított értékét az árfolyamváltozások pozitív irányba befolyásolták, valójában az állomány csökkenése (eredeti devizában kifejezve) 2014 első félévében is folytatódott. Új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A devizaállomány forintra átszámított értéke az év első felében 0,46 milliárd forinttal növekedett.

A devizarefinanszírozási állomány növekedésére a közeljövőben nem látunk lehetőséget, mivel a kormány a hitelezést érintő politikájában a forinthitelek felvételét szorgalmazza. A forintrefinanszírozási állomány növekedésére elsősorban akkor lesz lehetősége az üzletágnak, ha a magyar gazdaság növekedésével összefüggésben az ingatlanpiaci kereslet és a hitelezési tevékenység megélénkül.

2014 első felében a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlevőség) 56,85 százalékát (37,32 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az ingatlanpiacot visszafogott befektetői és fejlesztési érdeklődés jellemezte 2014 első felében is, de a nemzetközi alapok részéről már látszik az aktivitás növekedése, a fejlesztési piacot pedig a built-to-suit struktúra uralja, habár összességében kevés projektről beszélhetünk.

Az üzletág teljesítménye 2014 első félévében mind a hitelállomány, mind a bevételek tekintetében elmaradt a tervektől.

A hitelportfólió (kintlevőség) 2014. június 30-án 1,76 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlevőség) 2,69 százalékát tette ki. Ez az összeg valamelyest a tavalyi félévi érték alatt van (2013. június 30-án 2,50 milliárd forint volt a portfólió nagysága), a csökkenés oka az ügyletek folyamatos lassú amortizációja, miközben új ügylet nem került be a portfólióba.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlevősége) 2014. június 30-án 24,45 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlevősége) pedig 2,11 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlevőség) 37,25 illetve 3,21 százalékát adta.

4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

A vártnál kedvezőbb első negyedéves GDP-adatokat követően a hazai gazdaság a piaci várakozások szerint képes lesz éves szinten 3,0 % körüli növekedési ütemet produkálni 2014 hátralévő részében, a növekedés jelenlegi szerkezete alapján azonban bizonytalanság övezi a gazdaság dinamikájának hosszabb távon történő fenntarthatóságát. A törekeny növekedési pálya és a vártnál alacsonyabb infláció szűk mozgásteret biztosít a GDP-arányos államadósság csökkentésére, amely növeli a rövid távú piaci kockázatokat. Az alacsony inflációs környezet mellett – a globális likviditás alakulásának függvényében – laza monetáris kondíciók jellemezhetik a hazai gazdaságot, az alacsony

hozamkörnyezet azonban rövid távon jelentősen növeli a hazai piacok sérülékenységét egy esetleges globális és/vagy lokális tényezők által indukált stresszhelyzetben. A hazai bankrendszer érintő jogszabályi környezet változékonysága, ennek közvetlen hatásai a szektor profittermelő képességére és tőkeellátottságára kiemelt kockázati tényezőnek számít 2014 hátralévő időszakában. A forint számottevő gyengülése és a hazai állampapírhozamok emelkedése a növekvő finanszírozási költségen és a nem teljesítő hitelek állományának emelkedésén keresztül kedvezőtlen hatással lehet a bankrendszer, beleértve a Jelzálogbank üzleti eredményére.

4.6.2. Hitelezési kockázatok

A vállalati és kisvállalati minősített hitelportfólió nagysága az ütemezett törlesztések, illetve az előtörlesztések miatt kis mértékben csökkent, az értékvesztéssel való fedezettség a vállalati ingatlanfinanszírozás esetében a törlesztések miatt enyhén alacsonyabb, mint 2013 végén, míg a birtokfejlesztési üzletágban a fedezettség változása miatt emelkedett.

A lakossági devizajelzáloghitel-portfólió romlása tovább folytatódott, de a romlás üteme mérséklődött. A minősített állomány értékvesztéssel való fedezettsége jelentősen emelkedett az előző időszakhoz viszonyítva. A kényszerértékesítési kvótarendszer, valamint a gyenge ingatlanpiac továbbra is gátolja a nem-teljesítő jelzáloggal fedezett hitelek kiáramlását a portfólióból, ezen ügyletek a behajtási folyamatban elakadnak. Az elindított végrehajtási eljárások mindezüdig nem eredményeztek lényeges portfóliótisztulást.

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 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.

4.6.5. 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 kamatlábcser-ügyletekkel, valamint egyéb eszköz-forrásmenedzsment módszerekkel kezelheti.

4.6.6. Likviditási kockázat

A jelzálogbanki tevékenység egyik alapvető eleme az operatív működéshez és a meglévő hitel- és jelzáloglevél-portfóliók menedzseléséhez szükséges likviditás biztosítása. A Jelzálogbank likviditását alapvetően követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratú megfeleltetése révén biztosítja. Amennyiben a kibocsátott jelzáloglevél lejáratú és mennyiségi eltérése indokolja vagy az operatív működés ezt szükségessé teszi, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid (nostromenedzsment, 3 hónapot nem meghaladó pozíciók menedzselése) vagy hosszú távú (éven túli pozíciók menedzselése, strukturális likviditásmenedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

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

2014 első félév végére a Jelzálogbank tőke megfelelési mutatója 51,78 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakának 43,14 %-os értékéhez képest.

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

ROE 2014 I. félév: 6,05 %

ROA 2014 I. félév: 1,14 %

ROE 2013 I. félév: 4,84 %

ROA 2013 I. félév: 0,82 %

A Jelzálogbank tárgyévi adózás előtti tőke- és eszközarányos mutatói meghaladják a 2013 első féléves szintjeit. Ennek főbb okai a következők: az ideai céltartalék-képzés alacsonyabb, illetve a jelzáloglevél visszavásárlás eredménye előző évben rontotta a jövedelmezőséget.

Az ügyfélhitel-állomány csökkenése, valamint az értékvesztés emelkedése miatt a rizikó költség (hitelállományra vetített) emelkedést mutat 2013 első félévéhez képest.

COR 2014 I. félév: 195,11 bp

COR 2013 I. félév: 158,28 bp

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2014. második negyedév végén fennálló értékeiről

2014. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	29.290.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	10.514.500.000	Ft
Összesen (a+b)	39.804.500.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	18.947.410.000	Ft
➤ Kamata (d)	5.610.762.870	Ft
Összesen (c+d)	24.558.172.870	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	48.237.410.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	16.125.262.870	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	64.362.672.870	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyoneellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	26.882.675.782	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	11.562.503.674	Ft
Összesen (e+f)	38.445.179.456	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	19.568.506.461	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	9.129.523.518	Ft
Összesen (g+h)	28.698.029.979	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	46.451.182.243	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	20.692.027.192	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	67.143.209.435	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	6.000.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	960.000.000	Ft
Összesen (I+j)	6.960.000.000	Ft

6. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2014. 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, 2014. augusztus 25.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Pórfy György
elnök-vezérigazgató



Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag