

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

FÉLÉVES JELENTÉSE

2020

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

H-1054 Budapest,
Szabadság tér 5-6.
H-1242 Budapest, Pf. 386
Telefonszám: +36-1/301-5500
Telefax: +36-1/301-5530
Email: jelzalogbank@unicreditgroup.hu
www.jelzalogbank.hu

Adószám: 12399596-4-44
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: 01 10 043900

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés	3
2.	Féléves beszámoló	4
2.1.	A mérleg kivonata	4
2.2.	Az eredménykimutatás kivonata	5
2.3.	A saját tőke változásainak kimutatása	6
2.4.	Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás	7
3.	Vezetőségi jelentés	8
3.1.	A Jelzálogbank bemutatása	8
3.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai	8
3.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása	9
4.3.1.	Refinanszírozás	9
4.3.2.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	10
4.3.3.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés	11
4.4.	A Jelzálogbank főbb kockázatai	11
4.4.1.	A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok	11
4.4.2.	Hitelezési kockázat	13
4.4.3.	Működési kockázat	13
4.4.4.	Kamatkockázat	14
4.4.5.	Árfolyamkockázat	14
4.4.6.	Likviditási kockázat	14
4.4.7.	Szabályozási kockázat	14
4.5.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	15
4.	Fedezeti jelentés	16
5.	Nyilatkozatok	17

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 2020. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredménysorok a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint készültek.

2. Féléves beszámoló

2.1. A mérleg kivonata

	<i>IFRS szerint</i>		
	<i>Adatok millió Ft-ban</i>		<i>Változás</i>
	<u>2019. december 31.</u>	<u>2020. június 30.</u>	%
Kézpénz és nem lekötött nystrok Jegybankkal szemben	0	0	-
Kereskedési célú értékpapírok	0	0	-
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	0	0	-
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	1 437	1 863	29,6
Banki kihelyezések	223 395	263 301	17,9
Ügyfél kihelyezések	6 181	5 632	-8,9
Befektetési célú értékpapírok	40 265	40 223	-0,1
Tőkebefektetések	0	0	-
Befektetési célú ingatlanok	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	-
Immateriális javak	2	2	0,0
Halasztott adó eszköz	0	0	-
Egyéb eszközök	212	216	1,9
Eszközök összesen	271 492	311 237	14,6
Pénzintézeti források	89 608	88 466	-1,3
Ügyfélforrások	181	175	-3,3
Alárendelt kölcsöntőke	0	0	-
Kibocsátott kötvények	159 144	199 745	25,5
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	0	0	-
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	0	0	-
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	89	67	-24,7
Halasztott adó kötelezettség	75	45	-40,0
Egyéb kötelezettségek	105	2 699	N/A
Egyéb céltartalék	3	4	33,3
Kötelezettségek összesen	249 205	291 201	16,9
Jegyzett tőke	3 000	3 000	0,0
Tőketartalék	783	783	0,0
Eredménytartalék	14 089	14 090	0,0
Jogi tartalékok	1 107	1 107	0,0
Egyéb tartalékok	0	0	-
Értékelési tartalékok	791	467	-41,0
Adózott eredmény	2 517	589	-76,6
Saját tőke összesen	22 287	20 036	-10,1
Kötelezettségek és saját tőke összesen	271 492	311 237	14,6

2.2. Az eredménykimutatás kivonata

IFRS szerint

	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2019. június 30.	2020. június 30.	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	3 563	3 862	8,4
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-1 977	-2 264	14,5
Nettó kamatbevétel	1 586	1 598	0,8
Jutalékbevételek	2	2	0,0
Jutalékráfordítások	-151	-196	29,8
Nettó jutalékbevétel	-149	-194	30,2
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-44	-107	143,2
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	0	-201	N/A
Devizaeredmény	0	9	N/A
Működési eredmény	1 393	1 105	-20,7
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	155	-190	-222,6
Nettó pénzügyi működési eredmény	1 548	915	-40,9
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-20	-22	10,0
Általános működési költségek	-210	-272	29,5
Egyéb céltartalék	237	0	-100,0
Működési költségek	7	-294	N/A
Egyéb (ráfordítás)/bevétel	-2	26	N/A
Egyéb eredmény	-2	26	N/A
Adózás előtti eredmény	1 553	647	-58,3
Adókötelezettség	-140	-58	-58,6
Tárgyévi nettó eredmény	1 413	589	-58,3

2.3. A saját tőke változásainak kimutatása

IFRS szerint

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény tartalék	Jogi tartalékok	Értékelési tartalékok	Cash-Valós érték értékelési tartaléka	Adózott eredmény	Összesen
Adatok millió Ft-ban								
Egyenleg 2019. január 1-én	3 000	783	14 340	856	339	-	657	19 975
Előző évi nettó eredmény	-	-	657	-	-	-	657	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	276	-	1 413	1 689
Fizetett osztalék	-	-	- 657	-	-	-	-	- 657
Üzleti kombináció	-	-	-	-	-	-	-	-
Eredménytartalékból történő átvezetéssel	-	-	-	-	-	-	-	-
Egyenleg 2019. június 30-án	3 000	783	14 340	856	615	-	1 413	21 007
Egyenleg 2020. január 1-én	3 000	783	14 089	1 107	791	-	2 517	22 287
Előző évi nettó eredmény	-	-	2 517	-	-	-	2 517	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	324	-	589	265
Fizetett osztalék	-	-	- 2 516	-	-	-	-	- 2 516
Üzleti kombináció	-	-	-	-	-	-	-	-
Eredménytartalékból történő átvezetéssel	-	-	-	-	-	-	-	-
Egyenleg 2020. június 30-án	3 000	783	14 090	1 107	467	-	589	20 036

2.4. Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás

IFRS szerint

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Adatok millió Ft-ban		
Adózás előtti eredmény	1 553	647
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	0	0
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-226	127
Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbözetének nem realizált (vesztesége)/nyeresége	304	-356
Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása	0	0
Alárendelt kölcsöntőke árfolyamváltozása	0	0
Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása	0	0
Árfolyam veszteség/(nyereség) a befektetési célú ingatlanokon	0	0
Üzleti kombináció	0	0
Adókötelezettség	-140	-58
Működési pénzáramlás	-62	-287
Jelenlegi adó eszközök változása	-72	51
Egyéb eszközök változása	-70	-24
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	-792	-426
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	47	-45
Egyéb kötelezettségek változása	666	2 609
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	677	544
Egyéb bankbetétek változása	-15 249	-40 026
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	45	-6
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	85	-1 142
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek változása	0	-22
Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	-14 663	-38 487
Tárgyi eszközök eladásának árbevétele	0	0
Tárgyi eszközök beszerzése	0	0
Immateriális javak beszerzése	0	0
Tőkebefektetések változása	0	0
Decrease in Subordinated loans	0	0
Capital increase	0	0
Befektetési célú értékpapírok változása	344	42
Befektetési célú ingatlanok változása	0	0
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	344	42
Kibocsátott kötvények változása	13 484	40 601
Fizetett osztalék	-656	-2 516
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	12 828	38 085
Nettó pénzeszköz változás	-	-
Pénzeszközállomány az év elején	-	-
Pénzeszközállomány az év végén	-	-

3. Vezetőségi jelentés

3.1. A Jelzálogbank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank (a továbbiakban: „Kibocsátó” vagy „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 Jelzálogbank székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Jelzálogbank telephellyel nem rendelkezik.

A Jelzálogbank fő tevékenysége a refinanszírozás és a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékul a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjogok és zálogjog csomagok szolgálnak. A jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás a saját és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja.

A hatékonyság növelése érdekében a Kibocsátó egyes – a 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes kiszolgált 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 forrásul 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

3.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai

2020. június 30-án a Jelzálogbank Igazgatóságát és Felügyelő Bizottságát az alábbi személyek alkották.

Igazgatóság

Farkas Bálint Márton	Belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke
Dr. Juhász Viktor	Belső igazgatósági tag
Csáky Attila	Külső igazgatósági tag

Felügyelő Bizottság

Ivan Vlaho	Felügyelő bizottság elnöke
Tóth Balázs	Felügyelő bizottsági tag
Soós Gábor	Felügyelő bizottsági tag
Ljiljana Beric ¹	Felügyelő bizottsági tag
Vörös Réka	Felügyelő bizottsági tag
Anschau János	Felügyelő bizottsági tag
Ivana Lonjak Dam	Felügyelő bizottsági tag

¹ Ljiljana Beric felügyelőbizottsági tagsága 2020. augusztus 31-ei hatállyal megszűnt.

3.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

4.3.1. Refinanszírozás

A tevékenység leírása

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-jelzáloghitelek ből származó portfólió menedzselése. A refinanszírozás iránti keresletre 2017-ben kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM). Az új felügyeleti mutató, melynek célja a forint eszközök és források lejáratú eltéréséből eredő kockázatot mérséklése, a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten. A JMM-re vonatkozó minimális elvart szint a szabályozás bevezetésekor 15 százalék volt, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 15 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kellett finanszírozniuk. A szabályozói előírás tovább növelte a refinanszírozási tevékenység iránti keresletet, 2018. október elsejétől a JMM-re vonatkozó minimális elvart szint 20%-ra, 2019. októberétől pedig 25%-ra emelkedett, az elfogadható jelzáloglevelek futamideje pedig 3 évre növekedett.

2020 év első felében az anyabanki refinanszírozás tekintetében jelentős állománynövekedés már nem következett be, az új refinanszírozás a meglévő portfólió terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztéseit fedezte. A csoporton kívüli, JMM megfelelést célzó refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank kettő kereskedelmi banki partnerrel rendelkezik együttműködési megállapodással. A refinanszírozási terület a meglévő refinanszírozási portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, a kapcsolódó ügyfélügyletek elő- és végtörlesztéseket, ingatlanfedezet-cseréket, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések 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.

2020-ra kitűzött célok között e refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő szerződéskötés szerepel.

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

A tevékenység eredményei és kilátásai

Az államilag támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2020 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 2019-ben tapasztalt folyamatokhoz hasonlóan csökkent, azonban a termék-életcikusból fakadó amortizáció nem mutatott gyorsuló ütemet. Az állomány 2020 első félév végéig mintegy 524 millió forinttal csökkent.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2020 első félévében új kihelyezés összesen 6,6 milliárd forint értékben történt. Így összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint hitelállomány 2020 június 30-án 178,3 milliárd forintra nőtt.

Euro-ban denominált refinanszírozási hitel nyújtását a meglévő állományon felül a Jelzálogbank nem tervezi, így a devizás refinanszírozási állomány a szerződés szerinti amortizáció révén folyamatosan csökken.

2020 első felében a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 95 százalékát, mellyel jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

A Magyar Nemzeti Bank a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvart minimális szintjét 2020. évben várhatóan – a koronavírus járvány gazdaságra okozott hatására hozott intézkedéscsomag kapcsán - nem fogja megemlíteni. A partnerbankok tekintetében a mutató jelenlegi szintjéből eredő kereslet várható 2020-ban.

4.3.2. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A tevékenység leírása

A Jelzálogbank a saját és refinanszírozott hitelállományának forrásait a korábbi gyakorlatnak megfelelően jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéshez szükséges forrásokat az említett hitelfelvételi lehetőségek mellett fedezetlen kötvénykibocsátással is megteremtheti, ilyen típusú kibocsátásra a korábbi évekhez hasonlóan 2020-ban sem került sor.

A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Jelzálogbank jellemzően közép- és hosszú lejáratú forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról.

A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó. A támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra jellemzően a lejáratok megújításakor, továbbá új refinanszírozási hitelek nyújtásakor kerül sor. A jelzáloglevelek és kötvények jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, de lehetőség van zártkörű kibocsátásra is.

A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a programtájékoztató keretében azonban nem tőzsdei jelzáloglevél és kötvény kibocsátása is megvalósulhat.

A tevékenység célja és stratégiája

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátást a Stratégiai Forrásgyűjtési szakterület végzi. A közép- illetve hosszú távú forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az UniCredit csoport szintű likviditási és kamat kockázat minimalizálásának támogatása a csoport szintű szabályozással összhangban.

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

A tevékenység eredményei és kilátásai

2017-ben a Jelzálogbank ismét felvette a kapcsolatot a Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézettel annak érdekében, hogy jelzáloglevelei hitelminősítéssel rendelkezzenek. A Moody's elemzői 2018. január 12-én „Baa1” hosszú távú hitelminősítéssel látták el a Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogleveleket. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján a jelzáloglevelek hitelminősítése a befektetési kategóriába tartozik.

2020 első félévében összesen 46,42 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra (három alkalommal, nyilvános kibocsátás keretében). 2020 januárjában az UCJBF 2021/A elnevezésű jelzáloglevél esetén került sor rábocsátásra 12,62 milliárd forint névértékben. Márciusban egy új jelzáloglevél sorozat, az 2025/A jelzáloglevél esetén került sor összesen 15 milliárd Ft kibocsátásra. Júniusban pedig ismét UCJBF 2028/A jelzáloglevél sorozatból került sor rábocsátásra 18,8 milliárd Ft névértékben.

A támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget téve a tárgyidőszakban két alkalommal került sor ún. árazó típusú jelzáloglevél-kibocsátásra az UCJBF 2025/A és az UCJBF 2028/A tekintetében.

2020 első félévében egy sorozat esetén került sor lejáratra. Az UCJBFV 2020/A változó kamatozású sorozat 2020 márciusában járt le 2,7 milliárd forint névértékkel. Továbbá a félév során egy alkalommal került sor részleges visszavásárlásra az UCJBF 2027/A sorozat vonatkozásában összesen 7,36 milliárd forint névértékben.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2019 év végéhez képest 36,36 milliárd forinttal növekedett, 2020 első féléve végén az állomány – névértéken – 192,15 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a bank nem rendelkezett.

2020 második felében további jelzáloglevél lejáratra nem kerül sor.

Jelzáloglevél kibocsátási program

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél kibocsátások a Jelzálogbank 2019-20. évi – 180 milliárd forint névértékű - Jelzáloglevél és Kötvény Programja keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2019-20. évi kibocsátási program a 2020-as év első félévében egy alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítését (éves jelentés) az MNB H-KE-III-237/2020. számú határozatával 2020. május 13-án engedélyezte.

4.3.3. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A tevékenység leírása

Az 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 hiteligény jelentkezett. Ennek megfelelően a Jelzálogbank lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladta.

A Jelzálogbank elsősorban őstermelő magánszemély ügyfeleknek, illetve egyéni vállalkozóknak nyújtott birtokfejlesztési forintheleket, 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. A meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

A tevékenység eredményei és kilátásai

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2020. június 30-án 5,70 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) mintegy 3 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 441,5 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,22 százalékát adta a féléves jelentés vonatkozási időszakában.

4.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.4.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

2020 elején a világ egészségügyi és gazdasági rendszerei nem várt kihívással szembesültek a koronavírus járvány kirobbanásából és rendkívül gyors globális terjedéséből fakadóan. A pandémia gazdasági hatásai rendkívül súlyosak, és minden korábbi gazdasági várokozást átírtak. A COVID-19 által okozott gazdasági válság több szempontból is rendkívülinek tekinthető: egyrészt a modern korban most látunk először egy világjárvány által kiváltott globális recessziót. Másrészt az eddig beérkezett tényadatok alapján számíthatunk arra, hogy ez lesz a valaha volt legnagyobb gazdasági visszaesés a világ gazdaságában. Harmadrészt pedig további sajátossága a mostani válságnak, hogy a különböző ágazatokra gyakorolt hatása nagyon széles skálán mozog: egyes szektorokat gyakorlatilag teljesen megsemmisített, míg másokat szinte érintetlenül hagyott. Végül pedig nagyon sok a jövőt övező bizonytalansági tényező.

A már ismert tényadatok alapján elmondható, hogy a világjárvány gyakorlatilag letarolta a gazdaságokat, az élet március és április során Európa számos országában szinte teljesen megállt, hatalmas gazdasági károkat és kétszámjegyű vagy akörüli recessziót okozva ezzel szinte mindenhol. Ez alól Közép-Európa és Magyarország sem jelent kivételt. A magyar gazdaságot a vártnál is jobban megviselte a COVID-19 megállítása érdekében hozott intézkedések gazdasági aktivitást visszafogó hatása. A KSH első becslésként közölt adatai szerint a járvány által leginkább érintett második negyedévben az első negyedévhez képest 14,5%-kal, 2019 második negyedévéhez képest 13,6%-kal csökkent a GDP, döntően az itthon és külföldön elrendelt korlátozások miatt.

A járvány a turizmust és a kapcsolódó szolgáltatásokat érintette a legérzékenyebben, az ágazat felépülése lassú és hosszadalmas folyamat lesz várhatóan. A szálláshelyek forgalma közel 90%-kal, a vendéglátóhelyeken elköltött

fogyasztás 54%-kal csökkent 2020 első felében. Bár a belföldi turizmus nagy lendületet vett június óta, az elmaradó külföldi vendégek miatt kieső forgalmat és bevételeket messze nem lesz képes pótolni idén.

A nemzetközi áruszállítást nehezítő körülmények és a külső kereslet szűkülése miatt március végére a járműgyártás lényegében leállt, de más exportorientált ágazatok termelése is számottevően zsugorodott. A mélypontot jelentő áprilisban 37%-kal csökkent éves alapon a termelés, és bár májustól fokozatosan javult a helyzet, az év első félévének kumulált teljesítménye így is több mint 10%-os elmaradást mutat az előző évhez képest.

Pozitív, a válságot enyhítő impulzus érkezhettek a költségvetési pénzekből finanszírozott tevékenységek, így a közigazgatás és az egészségügyi ellátórendszer felől, valamint a távközlési szektorból. A háztartások fogyasztásának dinamikája vélhetően még pozitív tartományban maradt, a keresleti oldalon valószínűleg a beruházások és a készletváltozás ütötte a legnagyobb lyukat, ehhez társult még a visszaeső forgalom mellett meredeken bezuhant nettó áru- és szolgáltatás export.

Az egyes gazdaságok Google mobilitási indexének és GDP-jének negyedéves változása közötti szoros összefüggés azt mutatja, hogy a gazdasági recesszió mélysége a legtöbb országban jórészt a korlátozások kiterjedtsége és időtartama függvényében alakult. Emellett döntő növekedést befolyásoló faktorként említhető a fiskális mentőcsomagok hatékonysága, amire leginkább a gazdaság intézkedések által indukálnál mérsékeltebb vagy éppenséggel erőteljesebb visszaesésből lehet következtetni.

Magyarország esetében a második negyedévben a GDP nagyobb mértékben esett, mint amekkorát a korlátozások által generált hatásokkal indokolni lehetne, ami többek közt olyan egyéb, növekedést negatívan befolyásoló folyamatok és körülmények meglétére utal, mint például a fiskális mentőcsomag késői implementálása. Ennek a kilátások szempontjából lehet kedvező hozadéka abból a szempontból, hogy gazdaságélénkítő hatása nagyrészt a harmadik negyedévben érvényesülhet majd.

A vártnál nagyobb visszaesés, a tervezettnél magasabbra felfutó időszakos államháztartási hiány és a felerősödő növekedési kockázatok nyomán szükségessé váló további gazdaságvédelmi intézkedések miatt a Pénzügyminisztérium az idei GDP arányos hiánycélt 7-9%-ra emelte az eredeti 1%-ról márciusban 2,7%-ra, majd májusban 3,8%-ra módosítottól.

A magasabb hiányhoz a tervezettől elmaradó adóbevételek mellett a magasabb védekezési és gazdaságélénkítési költségek is hozzájárultak. A hiánycél hivatalos megemelésével elhárult annak veszélye, hogy a fiskális politika restriktívvá váljon, a korábbi szándékok szerint elérni kívánt alacsonyabb adósságpálya azonban így már nem tartható, a többi válság sújtotta országhoz hasonlóan a magyar államadósság is emelkedni fog 2020-ban, nagyjából 4-8 százalékponttal.

A mostani válság a munkaerőpiaci indikátorok alakulása tekintetében szintén sajátosnak tekinthető, mivel a hivatalos munkanélküliségi ráták számos országban jóval kisebb mértékben növekedtek, mint ami a reálgazdasági teljesítményekből következne. Ennek fő oka pedig, hogy az Európa-szerte alkalmazott, a munkahelyek megőrzését célzó állami bértámogatási programoknak köszönhetően a munkavállalók jelentős része állásidőn, fizetett vagy részben fizetett szabadságon, kényszerszabadságon van, vagy részfoglalkoztatott lett. Más szóval hivatalosan foglalkoztatott, a valóságban azonban jóval kevesebbet termel, mint a válság előtt. A munkahelymegőrző programok eredményeként a magyar munkanélküliségi ráta a 2019 év végén regisztrált rekord alacsonynak számító 3,3%-ról mindössze 4,6%-ra emelkedett 2020 júniusára. A jelenlegi szabályok szerint a vállalatok 3 hónapig vehetik igénybe az állami támogatást, így – amennyiben a program nem kerül kiterjesztésre – a futamidő lejártát követően várható a munkanélküliek számának megnövekedése.

A világválság okozta krízishelyzetre a Magyar Nemzeti Bank (MNB) is azonnal reagált, összhangban annak súlyosságával. Elmondható, hogy a jó időzítéssel meghirdetett programcsomaggal az MNB lényegében maximálisan kimerítette az általa biztosítható támogatási lehetőségeket és hatalmas részt vállalt át a költségvetéstől a kárenyhítés és a gazdaság újraindításának finanszírozása tekintetében. Az országok közül elsőként és szinte azonnal hiteltörlesztési moratóriumot vezetett be az év hátra lévő részére, majd április elején egy átfogó, monetáris lazítást és szigorítást egyaránt tartalmazó, összetett programot hirdetett meg. Egyrészt a jegybank a bankrendszeri likviditás jelentős növelésével igyekszik támaszt nyújtani a reálgazdaságnak. Másrészt viszont a forint szabadesésének megállítása érdekében elkerülhetetlenné vált a monetáris szigorítás és a kamatok emelése. Ezt követően ugyanakkor májustól, a járványhelyzet fokozatos javulásával, a Forint erősödésével, valamint a nagy jegybankok tartósan laza monetáris politika felé történt elmozdulásával az MNB elérkezettnek látta az időt, hogy az évek óta 0,90%-on álló alapkamathoz hozzányúljon és 0,60%-ra szállítsa le. A kamatsökkentés célja a gazdasági növekedés támogatása.

A lakosság szakadatlanul javuló jövedelmi helyzete, a reálhozamot kereső befektetői kör által támasztott kereslet és a kormányzat 2015 óta több ízben kiterjesztett családtámogatási programjai komoly támaszt nyújtottak a lakáspiacnak, mely az elmúlt években tapasztalt fellendülését követően 2019 érte el a csúcspontját. Bár a ciklikus folyamatok és a kedvezményes ÁFA-kulcs megszűnése miatt a lakásfejlesztések száma 2020 elején alacsonyabb fordulatszámra kapcsolódott, a korlátozó intézkedések március végi bevezetése hirtelen sokkot, a piaci aktivitás jelentős visszaesését okozta. A személyes ügyintézés korlátozása miatt nemcsak az adásvételek száma csökkent jelentősen, hanem az építkezések is megakadtak, ahogy a nagyszámú külföldi munkaerő elhagyta az országot. Az idei évben – ahogy a gazdaság minden más szegmensében – a lakáspiaci folyamatokat is nagyrészt a járványhelyzet fogja

alakítani. A keresletet befolyásoló legfontosabb tényezők a makrofundamentumok, a munkaerő-piaci és jövedelmi helyzet alakulása lesznek, bizonytalan gazdasági környezetben a lakosságot a kivárás és óvatosság jellemezheti majd. A kínálati oldalon a járványhelyzettől függően a folyamatban lévő projektek kivitelezésében akár jelentős csúszások is lehetnek. Bár az ún. barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes ÁFA-kulcs támaszt nyújthat az újlakás-építéseknek, ezek pozitív hatása inkább 2021 után várható. Ezek a piaci folyamatok a hitelezésre is negatívan hatottak, az új lakáshitelek havi volumene elmaradt a korábbi szintektől.

A hazai jelzáloglevél piacot a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) 2017 áprilisi bevezetése élesztette újjá a korábbi évek stagnálásából. A piac általános jellemzője az alacsony likviditás, amelyet támogatott az a jelenség, hogy az aukciókon megjelenő befektetők jellemzően lejáratig tartják ezeket az értékpapírokat. A koronavírus helyzet nyomán kialakuló piaci turbulenciákat és gazdasági hatásokat enyhítendő, a Magyar Nemzeti Bank a 2020 áprilisában a Jelzáloglevél vásárlási programjának újraindításáról döntött. A program keretében az MNB vállalta, hogy az elsődleges és másodlagos piacon is megjelenik a befektetői oldalon: az aukciókon a kibocsátott mennyiség 50%-a erejéig, a másodpiacon a sorozat 70%-áig vásárol jelzálogleveleket. A program keretében a jegybank 2020 június végéig összesen 64 milliárd forint értékben vásárolt. A vásárlási program mellett az MNB egy további, az egy évnél rövidebb hátralevő futamidővel rendelkező jelzáloglevelek megújítását segítő programot indított, melynek keretében a jegybank az általa birtokolt állomány erejéig jelenik meg a befektetői oldalon.

4.4.2. Hitelezési kockázat

A Jelzálogbank tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Ezen kockázatát a Jelzálogbank a jogszabályi követelményeknek megfelelő adóminősítési rendszer kialakításával, a kintlévőségeinek és eszközeinek minimum negyedévenkénti minősítésével és értékelésével, kockázatkezelési szabályok kialakításával és azok rendszeres felülvizsgálatával kezeli.

A Jelzálogbank hitelkockázati szabályzatai az UniCredit Bank összevont kockázatkezelési elveinek megfelelően tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, a kockázatvállalási szerződések megkötésére, az ügyfelek és adósok minősítésére, a kockázatvállalási döntési rendre, a fedezetek értékelésére és monitoringjára, valamint az értékvesztésre és céltartalék képzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A minősített hitelek kezelését, a restrukturálási és a „soft” (a követelés behajtását a Jelzálogbank az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérel meg), valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Jelzálogbank részére az UniCredit Bank végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

2020 első félévében a nem-teljesítő hitelek száma és állománya a lakossági hitel portfólióban emelkedett, de a növekedés mértéke az állomány mértékéhez képest nem jelentős. Mivel a moratóriumban lévő ügyfélkör a moratórium kedvezményes időszaka alatt a hiteltörlesztési kötelezettségének nem kell eleget tennie, a portfólió romlásának valós mértékére a moratórium kedvezményes időszak lejártát követően derül fény.

A lakossági ügyletek 44%-a volt moratóriumban 2020. június végén. Mivel a Jelzálogbank pénzforgalmi számlát nem vezet, ügyfél befektetéseket nem kezel, a moratórium és a gazdasági környezet változásának tényleges hatása 2021-ben lesz mérhető.

2020 szeptemberében Magyarországon elkezdődött a COVID-19 járvány második hulláma, amely előre nem látható hatással lehet mind a Jelzálogbank ügyfeleire, mind pedig a gazdasági és szabályozási környezetre. Ámbár a járvány második hulláma jelentősebb mértékű a lakosság körében, a gazdaságra gyakorolt hatása, a tavasztól jelentősen eltérő korlátozások miatt várhatóan csekélyebbnek bizonyul. A járvány második hullámához kapcsolódóan, a Magyar Nemzeti Bank szeptemberben számos intézkedést írt elő a pénzintézetek számára.

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

4.4.3. Működési kockázat

A működési kockázat az emberek, belső folyamatok, a rendszerek nem megfelelő, vagy hibás működése, illetve külső tényező által előidézett veszteségek kockázata.

A belső és külső csalásból, üzletmenet-fennakadásból és rendszerhibákból, munkáltatói gyakorlatból és munkabiztonságból, tárgyi eszközökben bekövetkező károkból, valamint végrehajtási, teljesítési és folyamatkezelési hibákból eredő működési kockázatokat a Jelzálogbank sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

A COVID-19 járvány hatásainak kezeléséhez kapcsolódó kiadásokat a Jelzálogbank működési kockázati ráfordításnak tekinti.

A működési kockázati eseményeket és veszteségeket a Jelzálogbank külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket értékeli, scenárióelemzéseket készít, és működési folyamatait az értékelés alapján módosítja. A működésikockázat-kezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

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 eltéréseiből.

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek hátralévő kamatperiódusának eltéréseiből;
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzpiaci 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 (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

A kamatkockázatokat a Jelzálogbank jelenleg az eszközök és források lejáratú és átárazódási szerkezetének összehangolásával, illetve derivatív, jellemzően kamatcsere ügyletekkel kezeli.

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 a Jelzálogbank az anyabank által megállapított limiteken belül tartja.

4.4.6. Likviditási kockázat

A Jelzálogbank treasury tevékenységének alapvető eleme a likviditás biztosítása, valamint az eszközök és források lejáratának eltéréseiből fakadó likviditási kockázat csökkentése és semlegesítése.

A Jelzálogbank a likviditási kockázat mérséklését alapvetően a követelések és kötelezettségek lejáratú szerkezetének összehangolása, valamint bankközi ügyletek révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejáratú transzformációt is alkalmazhat.

Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratú és mennyiségi eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (1-3 hónapos lejáratú tartomány) illetve a jelzáloglevél-kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (1 évnél hosszabb lejáratú 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.

A Jelzálogbank figyelemmel kíséri a refinanszírozási ügyletek – mint tényleges kitettséget kiváltó eszközök -, illetve a refinanszírozási ügyletek által a jelzáloglevelek fedezeti könyvébe került partnerbanki ügyfélügyletek – mint potenciális kitettséget kiváltó faktorok - kamatozási és lejáratú jellemzőit egyaránt.

4.4.7. Szabályozási kockázat

A Jelzálogbank üzletmenetét és a hitelportfólió nagyságát közvetlenül befolyásolják a számviteli szabályok, valamint a hitelezésre, a befektetési tevékenységre, a bankok adózására, a Jelzáloglevél-kibocsátók körére vonatkozó, valamint az előírt pénzügyi mutatókkal kapcsolatos követelményeket megfogalmazó jogszabályok változása.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (JMM) kapcsolatos szabályozás jövőbeli, előre nem látható változása (pl. az elvárt minimális szint emelése, vagy egyéb lényegi változások) a refinanszírozási hitelek iránti kereslet, illetve a piaci verseny erősödésén keresztül fejthet ki hatást a Jelzálogbank tevékenységére.

A hazai szabályozási környezet változása mellett a Jelzálogbank tevékenységét érdemben befolyásolhatja az európai uniós jogszabályok megváltozása, illetve azok hazai implementálása is.

A COVID-19 járvány hazai megjelenése kapcsán a 2020-as évben több, a hitelintézeteket és a pénzpiacot egyaránt érintő ideiglenes szabályozás jelent meg.

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

A Jelzálogbank tőke megfelelése 2020 első feléve végén továbbra is rendkívül magas szinten állt (CET1, 168,7%) elsősorban az alacsonyabb RWA szintnek köszönhetően. A tőkearányos és az eszközárányos megtérülés elmaradt az egy évvel korábbi értékekhez képest, amely elsősorban a saját kibocsátású kötvények visszavásárlásának negatív eredményhatásával, valamint a bankokra képzett magasabb értékvesztéssel magyarázható:

ROE₂₀₂₀ I. félév:	5,6 %	ROA₂₀₂₀ I. félév:	0,41 %
ROE ₂₀₁₉ I. félév:	13,91 %	ROA ₂₀₁₉ I. félév:	1,25 %

A nettó hitelállományra vetített rizikó költség kedvezőtlenebbül alakult a bázis időszakhoz képest, a magasabb értékvesztés képzés miatt.

COR₂₀₂₀ I. félév:	651,89 bp
COR ₂₀₁₉ I. félév:	-457,89 bp

4. Fedezeti jelentés

A jelzáloglevelek és fedezetek 2020. első félév végén fennálló értékei

2020. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	192 146 000 000	Ft
➤ Kamata (b)	22 878 397 500	Ft
Összesen (a+b)	215 024 397 500	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	0	Ft
➤ Kamata (d)	0	Ft
Összesen (c+d)	0	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	192 146 000 000	Ft
➤ Kamata (b+d)	22 878 397 500	Ft
Mindösszesen (a+b+c+d)	215 024 397 500	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	170 587 668 344	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	45 143 104 401	Ft
Összesen (e+f)	215 730 772 745	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	6 002 699 787	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	467 356 570	Ft
Összesen (g+h)	6 470 056 357	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	176 590 368 131	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	45 610 460 971	Ft
Mindösszesen (e+g+f+h)	222 200 829 102	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	37 000 000 000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	4 555 960 000	Ft
Összesen (i+j)	41 555 960 000	Ft

A pótfedezeteket teljes mértékben magyar állampapírok alkotják.

5. Nyilatkozatok

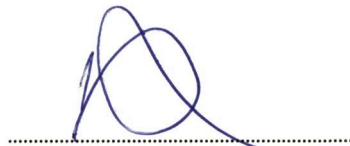
Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2020. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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, 2020. szeptember 28.



Dr Juhász Viktor
Belső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Csáky Attila
Külső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.