

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

ELSŐ FÉLÉVES JELENTÉSE

2022

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.....	9
3.1.	A Jelzálogbank bemutatása	9
3.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai	9
3.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása	10
3.3.1.	Refinanszírozás.....	10
3.3.2.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	11
3.3.3.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	12
3.4.	A Jelzálogbank főbb kockázatai.....	13
3.4.1.	A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok	13
3.4.2.	Hitelezési kockázat.....	15
3.4.3.	Működési kockázat	16
3.4.4.	Kamatkockázat	16
3.4.5.	Árfolyamkockázat	16
3.4.6.	Likviditási kockázat.....	16
3.4.7.	Szabályozási kockázat.....	17
3.5.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	18
4.	Fedezeti jelentés.....	19
5.	Nyilatkozatok	20

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 2022. 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

	Adatok millió Ft-ban		IFRS szerint
	2021.	2022.	Változás
	<u>december 31.</u>	<u>június 30.</u>	%
Készpénz 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	1 903	4 326	127,3
Banki kihelyezések	205 151	217 986	6,3
Ügyfél kihelyezések	4 001	3 078	-23,1
Befektetési célú értékpapírok	49 804	43 761	-12,1
Tőkebefektetések	0	0	-
Befektetési célú ingatlanok	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	-
Immateriális javak	5	9	80,0
Halasztott adó eszköz	0	0	-
Egyéb eszközök	323	368	13,9
Eszközök összesen	261 187	269 528	3,2
Pénzügyintézeti források	48 916	47 185	-3,5
Ügyfélforrások	186	179	-3,8
Alárendelt kölcsöntőke	0	0	-
Kibocsátott kötvények	174 331	171 467	-1,6
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	0	0	-
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	0	0	-
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	14 674	29 159	N/A
Halasztott adó kötelezettség	4	0	-100,0
Egyéb kötelezettségek	238	370	55,5
Egyéb céltartalék	5	5	0,0
Kötelezettségek összesen	238 354	248 365	4,2
Jegyzett tőke	3 000	3 000	0,0
Tőketartalék	783	783	0,0
Eredménytartalék	15 064	14 508	-3,7
Jogi tartalékok	1 487	1 487	0,0
Egyéb tartalékok	0	0	-
Értékelési tartalékok	55	-6	-110,9
Adózott eredmény	2 444	1 391	-43,1
Saját tőke összesen	22 833	21 163	-7,3
Kötelezettségek és saját tőke összesen	261 187	269 528	3,2

2.2. Az eredménykimutatás kivonata

	IFRS szerint		
	Adatok millió Ft-ban		Változás
	<u>2021. június 30.</u>	<u>2022. június 30.</u>	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	4 410	6 746	53,0
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-2 820	-5 601	98,6
Nettó kamatbevétel	1 590	1 145	-28,0
Jutalékbevételek	0	0	-
Jutalékráfordítások	-203	-197	-3,0
Nettó jutalékbevétel	-203	-197	-3,0
Kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	144	865	500,7
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	5	-4	-180,0
Devizaeredmény	-10	0	N/A
Működési eredmény	1 526	1 809	18,5
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	298	40	N/A
Nettó pénzügyi működési eredmény	1 824	1 849	1,4
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-18	-18	0,0
Általános működési költségek	-305	-300	-1,6
Egyéb céltartalék	0	0	-
Működési költségek	-323	-318	-1,5
Egyéb (ráfordítás)/bevétel	-2	-2	0,0
Egyéb eredmény	-2	-2	0,0
Adózás előtti eredmény	1 499	1 529	2,0
Adókötelezettség	-135	-138	2,2
Tárgyévi nettó eredmény	1 364	1 391	2,0

2.3. A saját tőke változásainak kimutatása

	<i>IFRS szerint</i>							
	<u>Jegy-</u> <u>zett</u> <u>tőke</u>	<u>Tőke-</u> <u>tartalék</u>	<u>Eredmény-</u> <u>tartalék</u>	<u>Jo</u> <u>gi</u> <u>tarta-</u> <u>lék</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>	<u>Adózott</u> <u>ered-</u> <u>mény</u>	<u>Ösze-</u> <u>sen</u>	
					Valós érték értékelési tartaléka	Cash- flow fedezeti tartalék		
Adatok millió Ft- ban								
Egyenleg 2021. január 1-én	3 000	783	13 954	1 243	380	-	1 354	20 714
Előző évi nettó eredmény	-	-	1 354	-	-	-	-1 354	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	-127	-	1 364	1 237
Fizetett osztalék Üzleti kombináció	-	-	-	-	-	-	-	-
Eredmény- tartalékból történő átvezetések	-	-	-	-	-	-	-	-
Egyenleg 2021. június 30-án	3 000	783	15 308	1 243	253	-	1 364	21 951
Egyenleg 2022. január 1-én	3 000	783	15 064	1 487	55	-	2 444	22 833
Előző évi nettó eredmény	-	-	2 444	-	-	-	-2 444	-
Nettó átfogó eredmény	-	-	-	-	-61	-	1 391	1 330
Fizetett osztalék Üzleti kombináció	-	-	-3 000	-	-	-	-	-3 000
Eredmény- tartalékból történő átvezetések	-	-	-	-	-	-	-	-
Egyenleg 2022. június 30-án	3 000	783	14 508	1 487	-6	-	1 391	21 163

2.4. Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás

IFRS szerint

Adatok millió Ft-ban	<u>2021. június 30</u>	<u>2022. június 30</u>
Adózás előtti eredmény	1 499	1 529
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon	0	0
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	-281	-37
Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbözetének nem realizált (vesztesége)/nyeresége	-139	-66
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	-135	-138
Működési pénzáramlás	-555	-241
Jelenlegi adó eszközök változása	21	4
Egyéb eszközök változása	-54	-45
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	413	-2 423
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	-13	4
Egyéb kötelezettségek változása	65	124
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	494	870
Egyéb bankbetétek változása	-17 405	-12 749
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	8	-7
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	7 593	-1 731
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek változása	3 774	14 485
Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	-5 104	-1 468
Tárgyi eszközök eladásának árbevétele	0	0
Tárgyi eszközök beszerzése	0	0
Immateriális javak beszerzése	0	-3
Tőkebefektetések változása	0	0
Decrease in Subordinated loans	0	0
Capital increase	0	0
Befektetési célú értékpapírok változása	9 588	6 047

Befektetési célú ingatlanok változása	0	0
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	9 588	6 044
Kibocsátott kötvények változása	-5 428	-2 864
Fizetett osztalék	0	-3 000
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	-5 428	-5 864
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 továbbiakban: UniCredit Bank)

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 biztosítékául 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 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
Csoportos adószám: 17780649-5-44
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

2022. június 30-án a Jelzálogbank Igazgatóságát és Felügyelő Bizottságát az alábbi személyek alkották.

Igazgatóság

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

Felügyelő Bizottság

Giacomo Volpi	Felügyelő bizottság elnöke
Anschau János	Felügyelő bizottsági tag
Ivana Lonjak Dam	Felügyelő bizottsági tag
Silvano Silvestri ¹	Felügyelő bizottsági tag
Soós Gábor ²	Felügyelő bizottsági tag
Tóth Balázs	Felügyelő bizottsági tag
Vörös Réka	Felügyelő bizottsági tag

¹ Silvano Silvestri felügyelőbizottsági tagsága 2022. június 30-ai hatállyal megszűnt. Nevena Nikse 2022. augusztus 12-ei hatállyal a Felügyelő bizottság tagja lett.

² Soós Gábor felügyelőbizottsági tagsága 2022. szeptember 1-jei hatállyal megszűnt.

3.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

3.3.1. 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 szarmazó 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 eltéréseiből 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 elvárt szint a 2018. októberi kezdeti 15 százalékos szinthez képest – két lépcsőben történő emelés következtében - jelenleg 25 százalék, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 25 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kell finanszírozniuk. A JMM-mutató elvárt szintje várhatóan 2023. október 1-jétől a korábbi 0,25-ös szintről 0,30-ra fog módosulni, így részben emiatt is az üzleti aktivitás növekedése várható.

A csoporton kívüli, JMM megfelelést célzó refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank egy kereskedelmi banki partnerrel rendelkezik együttműködési megállapodással, valamint egy lakástakarékpénztárral stabil forrásszerzés érdekében. 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 ügyfélkérések 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.

2022-re kitűzött célok között a meglévő refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint a helyi bankcsoport likviditásának támogatása 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 2022. első félévében is folytatódott, új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege, valamint a refinanszírozási partnerek számának csökkenése mozgatta. A támogatott forint refinanszírozási állomány 2021-ben tapasztalt folyamatokhoz hasonlóan csökkent, a termék-életciklusból fakadó amortizáció nem mutatott gyorsuló ütemet; 2022. első félév végéig mintegy 537 millió forinttal apadt az állomány 2021. év végi állományhoz képest.

Az EUR devizanemű üzleti ingatlanok fedezeti könyvbenei részaránya a jelenlegi refinanszírozott állománnyal is kezelhető, így e refinanszírozási ügyletállomány növelését a Jelzálogbank nem tervezi. A meglévő devizás refinanszírozás állománya nem változott.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2022. első félévében új kihelyezés összesen 13,9 milliárd forint értékben történt. A külső partnerbanki refinanszírozás terén 10 milliárd forint új kifolyósítás történt. Össességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint hitelállomány 2022. június 30-án 184,4 milliárd forintra csökkent. 2022. év első felében az anyabanki refinanszírozás dinamikája az előzőekben jelzett összeggel sem érte el a meglévő állomány amortizációjának mértékét, összességében – a csoporton kívüli partnereket is magába foglaló - új refinanszírozás sem fedezte a meglévő portfólió terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztéseit, így aggregált szinten a refinanszírozási portfólió 1%-nál alacsonyabb mértékben csökkent 2021. év végéhez képest.

2022. első felében a refinanszírozási terület teljes jelzálogbanki hitelportfólión (teljes kintlévőség) belüli részaránya 98 százalék volt.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a Zöld jelzáloglevél vásárlási programját felfüggesztette, Jelzáloglevél megújítási programját szigorúbb feltételekkel folytatja. A hitelintézetek forint lejáratú összhangját szabályozó Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2023. októbertől 30%-ra emeli.

A Magyar Nemzeti Bank Zöld jelzáloglevél vásárlásai felfüggesztésének ellenére, a Jelzálogbank kiemelt célja a zöld eszközök gyűjtése és megfelelő befektetői igény esetén további zöld jelzáloglevelek kibocsátása, a refinanszírozott partnerbankokkal - adott esetben - zöld refinanszírozás tevékenység folytatása.

3.3.2. 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 2022-ben 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 hosszútávú forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az UniCredit csoport szintű likviditási és kamat kockázat minimalizálásának támogatása a csoport szintű szabályozással összhangban.

A kibocsátó célja továbbá üzleti stratégiájával összhangban hozzájárulni a környezetvédelmi és nemzetközi klímacélok eléréséhez. Ennek megfelelően a Kibocsátó, az UniCredit Bankcsoport Fenntarthatósági Kötvény Keretrendszerén belül zöldnek minősített kötvényeket és jelzálogleveleket bocsát ki, amely kibocsátásokból bevont forrásokat olyan zöld eszközök finanszírozására, illetve refinanszírozására használja fel, amelyek megfelelnek a Keretrendszerben leírt energiahatékonysági kritériumoknak.

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 2020. december 09-én „A2” hosszú távú hitelminősítéssel látták el a Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogleveleket, mely 2021.09.29-i hatállyal, „A1” minősítésűre javult. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján a jelzáloglevelek hitelminősítése a befektetési kategóriába tartozik.

2022 első félévében összesen 10,52 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra (három alkalommal, nyilvános kibocsátás keretében). 2022 áprilisában egy új sorozat, az UCJBV 2027/A elnevezésű jelzáloglevél esetén került sor kibocsátásra 10,5 milliárd forint névértékben.

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

2022 első félévében részleges visszavásárlásra nem került sor. Jelzáloglevél lejáratra sem került sor a félév során.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2021 év végéhez képest 10,52 milliárd forinttal nőtt, 2022 első félév végén az állomány – névértéken – 193,13 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a Jelzálogbank nem rendelkezett.

2022 második felében egy jelzáloglevél sorozat, az UCJBF 2022/A lejáratára lesz esedékes.

Az MNB 2019-ben meghirdette Zöld Programját melynek célja, a hazai zöld pénzügyi szegmens fejlődésének elősegítése, hozzájárulva a hosszú távú fenntarthatósághoz, a klímaváltozás elleni védekezéshez és a tudatos befektetések bázisának szélesedéséhez.

Ezen célok elérése érdekében a Monetáris Tanács úgy döntött, hogy a jelzáloglevél-vásárlási program keretében az MNB a jövőben a környezeti fenntarthatóságot támogató, energiahatékonyság-növelési célú finanszírozást előtérbe helyező, zöld jelzálogleveleket fogja vásárolni. Az MNB 2021. augusztus 2-ától támasztott keresletet az elsődleges- és másodlagos piacon egyaránt a program tájékoztatójában leírt feltételeknek megfelelő hazai kibocsátású zöld jelzáloglevelek iránt. 2022. áprilisban azonban az MNB felfüggesztette a programot.

Jelzáloglevél kibocsátási program

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél kibocsátások a Jelzálogbank 2021-22. évi – 180 milliárd forint névértékű - Jelzáloglevél és Kötvény Programja keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2021-22. évi kibocsátási program a 2022-es év első félévében egy alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítését (éves jelentés) az MNB H-KE-III-340/2022. számú határozatával 2022. június 17-én engedélyezte.

A 2021-22. évi 180 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény program elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-575/2021. számú határozatával hagyta jóvá 2021. szeptember 29-én.

3.3.3. 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 hitel igény 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 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 tevékenység 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) 2022. június 30-án 3,53 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) mintegy 1,7 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 202,5 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,1 százalékát adta a féléves jelentés vonatkozó időszakában.

3.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai

3.4.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

2021 vége felé úgy tűnt, hogy a világ lassanként kilábalhat a pandémiás válságból, és a globális gazdasági, kereskedelmi és pénzügyi folyamatokban 2022-től tartós normalizálódás veheti kezdetét. A javuló kilátásokat már év elején beárnyékolta az eleinte átmenetinek vélt, ám 2021 ősze óta folyamatosan erősödő inflációs kockázatok, és a jegybankok várt szigorítási reakciója. A visszafogott orosz gázszállításokhoz kapcsolódó energiaválság lényegében minden országra és ágazatra kiterjedő áremelkedési hullámot indított be. Tovább fokozta az inflációs nyomást, hogy a már enyhülés jeleit mutató ellátási zavarok újra felerősödtek az orosz-ukrán konfliktus kialakulását követően, illetve Kína újraéledő korona-vírus járvánnyal szembeni zérótoleranciája nyomán. Az EU és Oroszország közötti szankciók részbeni folyamánként a legtöbb mezőgazdasági termény, a kőolaj és egyes szolgáltatások is elkezdtek gyors ütemben drágulni. A felfelé mutató inflációs kockázatokat erősíti továbbá a világszerte súlyos méreteket öltő aszály, amely várhatóan nem csak az élelmiszerek árát hajtja még magasabbra, de a folyók alacsony vízállásán keresztül visszafogja az atom-, és vízerőművek áramtermelését, tovább rontva ezzel az energiakrizist.

Az árak gyorsuló trendje globális probléma, az egyre erősödő infláció megfékezése néhány hónap leforgása alatt mindenhol első számú gazdaságpolitikai prioritássá vált. Az Eurozónában júniusra 8,6%-ra gyorsult az éves infláció, ami a pénzügyi unió történetében új rekord. A folyamatosan várakozások felett alakuló árnyomás miatt az EKB a 11 év óta első ízben végrehajtott kamatemelése során 25 bázispont helyett 50 bázisponttal vitte feljebb az irányadó alapkamat szintjét. Az USA-ban júliusban 9,1%-ra nőtt az éves árnövekedés üteme az előző havi 8,6%-ról, ekkora inflációt 1981-ben mértek utoljára a tengerentúlon. Az infláció megfékezése érdekében a FED hónapok óta egyre elszántabban szigorít a monetáris kondíciókon.

A monetáris szigorítás tekintetében az EKB-nál sokáig jóval határozottabbnak mutatkozó FED lépései tartós dollár erősödést generáltak, nem csak az euróval, de más piaci devizákkal – így többek közt a forinttal – szemben is. Az egyre aggasztóbb energiaválság, az orosz-ukrán konfliktus és az azzal kapcsolatos szankciók, a dráguló élelmiszerek valamint a központi bankok infláció megfékezését célzó kamatemelései rontják a világ gazdaság idei és jövő évi növekedési kilátásait. A felrobbanó energiaárak és a mára minden termékre és szolgáltatásra kiterjedő drágulás várhatóan visszafogja a háztartások fogyasztását, a megemelkedett hitelezési költségek gyengítik az üzleti aktivitást és növelik a költségvetések adósságszolgálatát. Ez főként ott jelenthet komoly problémát, ahol a gazdaság pandémiás válságból való kilábalásának támogatása az államadósság nagymértékű megemelkedését eredményezte.

Magyarország esetében ez a GDP arányos adósságszint 65%-ról 80%-ra történt megugrásával járt, innen 2021 folyamán 77%-ra mérséklődött. 2022 első félévében a választásokat megelőző hat hónap során végrehajtott példátlan, gazdasági optikából indokolatlan fiskális expanzió miatt újabb (előzetes számok alapján kb. egy százalékpontos) emelkedés következett be. Bár az adósságon belül némileg emelkedett a devizában denominált tartozások aránya (19,5%-ról 22,3%-ra), ez még így is kevesebb mint fele a 2011-ben 53%-on tetőzött szintnek.

A háztartásoknak különböző címeken kifizetett kedvezmények és juttatások, valamint a felrobbanó energiaárak miatt a GDP 2%-ára emelkedő rezsitámogatás fenntarthatatlan pályára sodorták a fiskális folyamatokat: az idei első hat havi deficit elérte az éves előirányzat 92%-át, a 12 havi kumulált, GDP arányos hiány 13%-ra duzzadt, 1,5 százalékponttal magasabbra, mint a 2020-as válság-költségvetésé.

Az elkerülhetlenné vált fiskális kiigazítás több lépésben érkezett. Első körben május végén a kormány a GDP 3%-ára rúgó kiigazító csomagot jelentett be. A kiigazítás 40%-át (815 Mrd Ft 2022-re, 1020 milliárd Ft 2023-ra) ágazati adókból származó többletbevételek adják. 60% kormányzati kiadások megtakarításából, ezen belül a GDP 1%-ának megfelelő rész a szakminisztériumok működési költségvetésének visszavágásából, a GDP 0,5%-ára rúgó rész az állami beruházások elhalasztásából származik.

A második körben a lényeges jelentő kiadáscsökkentő, illetve további bevételt növelő lépések következtek a rezsicsökkentés átalakításával és a KATA módosításával.

A rezsicsökkentés lényege, hogy 2523 kWh/év (210 kWh/hó) átlagos villamos áram fogyasztás, illetve 1729 m³/év (144m³/hó) gázfogyasztás felett a fogyasztók egy ún. „lakossági piaci árat” fizetnek majd. Egyes források szerint az áramellátásban 5,6 millió fogyasztóból 4,2 millió az átlagfogyasztású vagy az alatti, gázellátásban 3,5 millió fogyasztóból 2,6 millió az átlagfogyasztású vagy az alatti. Egyes becslések szerint a jelenlegi gáz-, és áramárak mellett a bűdzsé nagyjából 700 milliárd forinttal lesz beljebb a rezsitámogatási rendszer augusztus 1-jével hatályba lépő átalakításával.

A KATA módosítása nagyjából 450 ezer adózót érint és a legfontosabb tartalmi elemek változása alapján többségüknek jelentős adóteher emelkedést jelent. Egyes források szerint a kormány a KATA átalakításából 100-300 milliárd forint többletbevételre számít.

Miközben a globális inflációs trendek Magyarországot sem kerültk el, az erőteljes fiskális expanzió, a rendkívül feszes munkaerőpiac által hajtott bérkirámlás, valamint a drámaian meggyengült forint tovább erősítették a kívülről begyűrűző inflációs hatásokat. A 2001 óta nem látott, június végére 11,7%-ra erősödött árnyomást nem volt képes enyhíteni a kormány által egyes élelmiszerekre és üzemanyagokra bevezetett árkorlátozás. Ráadásul a fiskális kiigazító csomag eddigi leglényegesebb elemei – extraprofit-adók, rezsitámogatás és KATA átalakítása – a mellett, hogy javítják a hiánypálya irányát, előre láthatóan tovább gyorsítják az inflációs folyamatokat. A feszes munkaerőpiac miatt a közép-kelet-európai térségben jelenleg nálunk a legmagasabb az ár-bér spirál kialakulásának a kockázata. Külön meg kell említeni a forint 2022 februárja óta bekövetkezett drámai értékvesztését, mint infláció gyorsító tényezőt. A magyar fizetőeszköz néhány hónap leforgása alatt a dollárral szemben 30%-kal, az euróval szemben 14%-kal értékelődött le, amit csak részben magyaráz a dollár szárnyalása. A régiós összevetésben is erősen alulteljesítő, az euróval szemben tartósan 400 fölé gyengült forint nagyon komoly gond inflációs, fizetési mérleg és fiskális szempontból, helyzetét a globális piaci trendeken kívül több országspecifikus kockázati tényező is rontja. Így többek közt az, hogy:

1. A büdzsé ijesztő hiánypályára állt a fiskális kiköltekezés és a sokáig érinthetetlennek nyilvánított rezsicsökkentés miatt.
2. A május végén elindított kiigazító csomag első, többletbevételekre koncentráló részletét a nem piacokonform szektorális adók miatt kedvezőtlenül fogadták a piacok. A rezsicsökkentés átalakítása valamit javított a csomag megítélésén, ami a forint árfolyamában is azonnal tükröződött.
3. Még mindig nincs megegyezés az Európai Unióval, ezért jelenleg kérdéses az uniós források sorsa. Bár a hivatalos kormányzati kommunikáció erős elszántságot mutat egy mielőbbi megállapodást illetően, a közeledés lassan halad. Ha a kormány nem teljesíti az EB által felállított feltételrendszert a megadott határidőn belül, Magyarország hosszabb távon is eleshet a támogatásoktól.
4. A fiskális élénkítés miatt túlfűtött belső kereslet jelentős import növekedést generált, ami a gyengülő forint és az energjaválsággal összefüggő cserearányromlást megfejelve negatív tartományba lökte Magyarország külkereskedelmi és fizetési mérlegét. Ezzel a forint egy korábban nagyon hatékony árfolyam stabilitást segítő tényezőt veszített el.
5. Magyarország minden más uniós országnál jobban függ az orosz gáztól (~95%), ezért minden gázellátással kapcsolatban megjelenő kedvezőtlen hír, például a gáz árának emelkedése azonnal gyengíti a forintot.
6. Bár a jegybanki kommunikáció erős elkötelezettséget tükröz az infláció elleni harc tekintetében, az egyhetes betéti kamatok emelése mégis több alkalommal elmaradt, miközben a forint árfolyama – amely nagyon gyors áttételeken keresztül képes hatni az inflációs pályára – történelmi mélységekbe zuhant és alulteljesítő lett szinte minden feltörekvő devizához képest. Az MNB szerint a különutas kamatmozgás nem vált be, és a gyakorlati jelentőséggel alig bíró alapkamatnak, valamint az irányadó eszközként funkcionáló egyhetes betéti kamatnak együtt kell mozognia a monetáris transzmisszió javítása érdekében. A jegybank ilyen módon nem tud a mindenkori piaci folyamatokra rugalmasan reagálni. A forint helyzetét némileg segíti, hogy az MNB már napi szinten hirdeti meg deviza swap tendereit.

Miközben a magyar gazdaság az első félévben mutatott 7,3%-os növekedéssel eddig messze a várakozások felett teljesített, a gyors expanziót a külső és belső pénzügyi egyensúly rég nem látott mértékű romlása kísérte. A második félévi és a 2023-as kilátásokra nézve lefelé mutató kockázat, hogy a kedvezőtlené vált globális klíma és a számos külső sokk hatását itthon tovább erősíti a prociklikus gazdaságpolitika, amely mostanra kifutott tartalékaiból, ezért éppen akkor kényszerül korrekcióra, amikor védenie kellene a gazdaságot a közelgő válság következményeitől. További komoly kockázati tényező, hogy az üzemanyagár-stop következményeként lényegében leállt az üzemanyagok importja, miközben nőtt az olcsóbb árat fizető kedvezményezett kör üzemanyag (fel)vásárlása. A felborult kereslet-kínálati viszonyok állandósulása kritikus méreteket ölt, a gazdasági aktivitást is veszélyeztető üzemanyaghiányhoz vezethet.

Bár Magyarország szuverén adóssága egyelőre mind a három meghatározó hitelminősítőnél (Moody's, Fitch, S&P) befektetési kategóriába esik, a legutóbbi rating felülvizsgálatkor a S&P a stabil kilátást negatívra rontotta. A lépést az uniós források elvesztésének veszélye, az orosz gáztól való nagyfokú függőség, a kedvezőtlen költségvetési folyamatok, a bér-, és árinfláció, valamint a volatilis forintárfolyam jelentette kockázatokkal indokolta.

A változó gazdasági helyzet az ingatlanpiacon is érzékelteti hatását. A kereslet 2020-as visszaesését 2021-ben erőteljes pozitív korrekció követte, az adásvételi tranzakciók alapján 2022-ben egy újabb gyengülő periódusra lehet számítani. 2022 első felében az adásvételi ügyletek volumene 10%-kal esett vissza az egy évvel korábbihoz képest, az új lakások esetében a tranzakciók száma ennél jóval nagyobb csökkenést mutatott. A gyengülő kereslet ellenére, részben a gyorsan növekvő építési költségek, részben a fix hozamú pénzügyi eszközök negatív reálhozama miatt, folytatódott a fajlagos lakásárak emelkedése. Az éves bázison vizsgált átlagos lakásárak a Dunahouse adatbázisa szerint 2021 végén nominál értéken 9%-kal emelkedtek, ez az ütem 2022 közepére 32%-ra gyorsult, míg a reálárindex 3%-ról 17%-ra pattant fel. A panellakásoké az átlagot meghaladó, a téglá építésű társasházaké az átlag alatti mértékben drágult. Az új építésű lakáskínálat szűkülése szintén a lakások dráguló trendjét erősíti. 2021 egészében 2020-hoz képest, részben a pandémiás hatások miatt, 29%-kal kevesebb lakás épült, 2022 első felében az újonnan átadott lakások száma 6,8%-kal maradt el az egy évvel korábbi volumentól. A lakásépítési engedélyek 7% feletti visszaesése alapján rövid távon nem várható kedvező fordulat kínálat oldalon.

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 magyar jegybank 2018 óta három eszközvásárlási programot vezetett be ezen a piacon, amelyek közül legutoljára 2021 augusztusában a Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Program került meghirdetésre. A Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Program fő stratégiai célja, hogy célzott vásárlások révén járuljon hozzá a hazai zöld jelzálogkötvény-piac fejlődéséhez, ezáltal pedig ösztönözze a zöld jelzáloghitelezési folyamatokat. A jegybanki program így közvetett módon támogathatja a megfelelő energiahatékonyaságú ingatlanok építését, segítve ezzel egy egészségesebb szerkezetű hazai ingatlanpiac kiépülését. Az MNB a program keretében a két legelismertebb nemzetközi sztenderd (ICMA GBP és CBI CBS) egyikének való megfelelést várja el, ami hozzájárul egy likvid és transzparens piac kialakulásához. A program összhangban van a Jelzálog-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) módosításával, melynek köszönhetően a jegybank keresleti és kínálati oldalon egyaránt stimulálja a zöld jelzáloglevelek kibocsátását. Az elmúlt közel egy évben mind az öt hazai jelzálogbank bocsátott ki zöld jelzálogkötvényeket, összesen 156 milliárd forint névértékben, amelyből a program keretében az MNB 60 milliárd forintos volumenben vásárolt. A zöld kibocsátások mértéke így már megközelítette a teljes forint alapú jelzáloglevél-piac 10 százalékát.

Az MNB a Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Program felülvizsgálata során, 2022. április 5-én a program feltételeinek szigorításáról és a vásárlások felfüggesztéséről döntött. Miután a program sikeresen teljesítette az indulásakor kitűzött első célkitűzéseit és lefektette az új piaci szegmens hazai alapjait, a jegybanki szerepvállalás céljává a magasabb zöld minőséget képviselő jelzáloglevelek kibocsátásának ösztönzése vált. A zöld minőség fejlesztését az MNB a program feltételeinek szigorításán keresztül érheti el, amelynek részletesen paramétereiről konzultációt folytat az érintett piaci szereplőkkel.

Az MNB fenntartja a Jelzáloglevél-megújítási lehetőséget, amelynek keretében továbbra is van lehetőség a lejárt jelzáloglevelek megújítására, ami a korábbi programok által megteremtett likvid, transzparens és jól működő jelzáloglevél piac további erősítését szolgálja.

2022. július 1-jétől a forint jelzálogalapú források mellett az egyéb devizában denominált jelzáloglevelek és refinanszírozási hitelek is elfogadhatók lesznek a JMM számítása során. A deviza jelzálogalapú források elfogadása támogatja a jelzáloglevelek befektetői körének bővülését a külföldi befektetők aktívabb szerephez jutásával. A jelzáloglevelek felvevőpiaca így bővíthet, ezáltal nagyobb mennyiségben és kedvezőbb áron juthatnak a bankok ehhez a pénzügyi stabilitási szempontból előnyös, hosszú távú stabil forráshoz. A zöld források bevonásának fokozott ösztönzése érdekében, de az alkalmazkodáshoz és a megfelelő mértékű zöld jelzáloghitelek fedezetek felépüléséhez elegendő időt biztosítva az elfogadható deviza jelzálogalapú forrásoknak fenntarthatósági (zöld) követelményeket is teljesíteniük kell 2023. szeptember 30-át követően.

A deviza jelzálogalapú források JMM-ben való elfogadásával egyéb módosítások is indokolttá váltak a szabályozás konzisztenciájának megőrzése érdekében, így kiterjesztésre kerül a JMM nevezője a jelenleg elhanyagolható mértékű deviza lakossági jelzáloghitelekre, illetve a kereskedelmi ingatlanokkal fedezett vállalati hitelek nagyobb devizaarányára tekintettel, az ezek fedezete mellett bevont források JMM számlálójába való beszámítása korlátozott mértékben lehetővé válik.

A koronavírus-járvány és a háború bizonytalan pénzügyi rendszeri hatásai, valamint az aktuális tőkepiaci trendek és a deviza kibocsátásokhoz szükséges hosszabb felkészülési idő miatt a tervezett JMM szigorítások (mutatószint emelése 25-ről 30 százalékra, tőzsdéi bevezetés előírás, kereszttulajdonlási szabályok) 1 évvel történő elhalasztására került sor, így ezek a módosítások 2023. október 1-jén lépnek hatályba. A jövőben a szabályozás a legalább 40 milliárd forint értékű 1 éven túli hátralévő lejáratú nettó lakossági jelzáloghitelek-állománnyal rendelkező intézményekre lesz alkalmazandó (a jelenleg hatályos 10 milliárd forintos küszöb helyett), a dinamikus növekvő lakásárakra és jelzáloghitelek-állományra tekintettel, a rendszerkockázatokhoz elhanyagolható mértékben hozzájáruló kis intézmények terheinek csökkentése érdekében.

3.4.2. 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 késedelmes illetve nem-teljesítő 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.

2022 első félévében a nem-teljesítő ügyfelek száma és állománya – részben a törlesztési moratórium miatt - nem változott.

A törlesztési moratóriummal jelenleg kizárólag lakossági ügyfelek érintettek, a hitelállomány 4,7%-a volt moratóriumban 2022. június végén. Mivel a Jelzálogbank pénzforgalmi számlát nem vezet, ügyfél befektetéseket nem kezel, az érintett hitelek esetében a moratórium és a gazdasági környezet változásának hatása elsősorban a moratóriumot követő időszakban lesz mérhető, de a moratóriumban lévő hitelek monitorozása és a várható fizetési problémák azonosítása, illetve ezzel párhuzamosan a szükséges értékvesztés megképzése folyamatos.

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

Követelés értékesítésre az év első hat hónapjában nem került sor.

3.4.3. 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 működési kockázati eseményeket és veszteségeket a Jelzálogbank külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket értékeli, szenárióelemzéseket készít, és működési folyamatait az értékelés alapján módosítja. A működési kockázatkezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

2022 első félévében működési kockázati esemény nem történt.

3.4.4. Kamatkockázat

A Jelzálogbank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejárat szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezhet 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 pénzügyi hozamváltozásokból;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréseiből; illetve
- a hitel-előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

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

3.4.5. 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.

3.4.6. 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 lejárat szerkezetének összehangolása, valamint bankközi ügyletek révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejárat transzformációt is alkalmazhat.

Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejárat szerkezetének eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (1-3 hónapos lejárat)

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.

3.4.7. Szabályozási kockázat

A Jelzálogbank üzletmenetét és a hitelporfólió 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 zöld jelzáloglevél kibocsátás nemzetközi sztenderdek alapján történik. Az Európai Unió sztenderd felállítására késik, a meglévő nemzetközi sztenderdek gyakran változnak, mivel lekövetik a gyorsan változó szakterületet. A gyakran változó szabályozási és standardizálási környezet, valamint a remélt változtatások egyre nagyobb kihívást jelentenek a Jelzálogbank számára.

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

A Jelzálogbank tőkeemfelelése 2022 első feléve végén továbbra is rendkívül magas szinten zárt (CET1, 228%) elsősorban az alacsonyabb RWA szintnek köszönhetően.

A tőkearányos megtérülés (ROE) kis mértékben elmarad a 2021-es év hasonló időszakához képest, míg eszközarányos megtérülés (ROA) meghaladja az egy évvel korábbi szintet, amely elsősorban az alacsonyabb tárgyévi mérlegfőösszeggel magyarázható.

A bank adózás utáni eredménye 2% - al haladja meg a tavalyi szintet.

ROE 2022 I. félév: 12,75 %

ROE 2021 I. félév: 12,89 %

ROA 2022 I. félév: 1,06 %

ROA 2021 I. félév: 0,89 %

A nettó hitelállományra vetített rizikó költség (COR) kedvezően alakult a tárgyévben is az értékvesztés visszaírásoknak köszönhetően.

COR₂₀₂₂ I. félév: -189,6 bp

COR₂₀₂₁ I. félév: -1.172,37 bp

4. Fedezeti jelentés

A jelzáloglevelek és fedezetek 2022. második félév végén fennálló értékei

2022. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	193.131.970.000	Ft
➤ Kamata (b)	31.422.280.675	Ft
Összesen (a+b)	224.554.250.675	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 denomlnált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	193.131.970.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	31.422.280.675	Ft
Mindösszesen (a+b+c+d)	224.554.250.675	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	185.773.903.171	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	87.464.484.600	Ft
Összesen (e+f)	273.238.387.771	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon - forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	6.679.112.489	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	336.806.915	Ft
Összesen (g+h)	7.015.919.404	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	192.453.015.660	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	87.801.291.515	Ft
Mindösszesen (e+g+f+h)	280.254.307.175	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	31.238.810.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	4.759.486.897	Ft
Összesen (i+j)	35.998.296.897	Ft


A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.

5. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2022. 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, ismertette a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2022. szeptember 27.



Farkas Bálint

Vezérigazgató, az Igazgatóság elnöke
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Dr. Juhász Viktor

Belső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.