

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2012.**

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 2012. június 30-án.....	7
4.2.1.	Igazgatóság.....	7
4.2.2.	Felügyelőbizottság.....	7
4.3.	A Jelzálogbank üzleti területeinek 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 és birtokhitelezés.....	9
4.4.	A Jelzálogbank üzleti 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 és birtokhitelezés.....	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 és birtokhitelezés.....	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.	Kamatkockázat.....	11
4.6.4.	Árfolyamkockázat.....	11
4.6.5.	Likviditási kockázat.....	11
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 2012. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg és eredmény sorok a magyar számviteli szabályok szerint készültek.

2. Mérleg kivonata

ESZKÖZÖK

		Adatok millió forintban		Változás
		2011.12.31	2012.06.30	%
I.	PÉNZESZKÖZÖK	195	98	-49,7
II.	ÁLLAMPAPÍROK	9 668	16 771	73,5
a)	forgatási célú			
b)	befektetési célú	9 668	16 771	73,5
ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELESI				
II/A.	KÜLÖNBÖZETE		35	100,0
HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI				
III.	KÖVETELÉSEK	67 425	52 973	-21,4
a)	lára szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	67 425	52 973	-21,4
ba)	éven belüli lejáratú	11 553	9 745	-15,6
bb)	éven túli lejáratú	55 872	43 228	-22,6
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	47 334	40 687	-14,0
a)	pénzügyi szolgáltatásból	47 334	40 687	-14,0
aa)	éven belüli lejáratú	9 487	11 548	21,7
ab)	éven túli lejáratú	37 847	29 139	-23,0
b)	befektetési szolgáltatásból			
HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ				
ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A				
V.	RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ				
VI.	ÉRTÉKPAPÍROK			
RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK				
VII.	BEFEKTETÉSI CÉLRA			
RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK				
VIII.	KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	19	12	-36,8
a)	immateriális javak	19	12	-36,8
b)	immateriális javak érték helyesbítése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	3	3	0,0
pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú				
a)	tárgyi eszközök	3	3	0,0
nem közvetlenül pénzügyi és befektetési				
b)	szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	454	260	-42,7
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	454	260	-42,7
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 086	1 147	5,6
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 086	1 147	5,6
költségek, ráfordítások aktív időbeli				
b)	elhatárolása			
c)	halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		126 184	111 986	-11,3
Ebből				
FORGÓESZKÖZÖK		21 689	21 686	0,0
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK		103 409	89 153	-13,8

FORRÁSOK	Adatok millió forintban		Változás
	2011.12.31	2012.06.30	%
HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI			
I. KÖTELEZETTSÉGEK	25 496	28 926	13,5
a) látra szóló		3	100,0
			meghatározott időre lekötött, pénzügyi
b) szolgáltatásból adódó kötelezettség	25 496	28 923	13,4
ba) éven belüli lejáratú	21 684	25 737	18,7
bb) éven túli lejáratú	3 812	3 186	-16,4
c) befektetési szolgáltatásból			
ÜGYFELEKKEL SZEMBENI			
II. KÖTELEZETTSÉGEK	291	83	-71,5
KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPIROK MIATT			
III. FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG	81 933	64 010	-21,9
a) kibocsátott kötvények			
			kibocsátott egyéb hitelviszonyt
b) megtestesítő értékpapírok	81 933	64 010	-21,9
ba) éven belüli lejáratú	15 934	11 643	-26,9
bb) éven túli lejáratú	65 999	52 367	-20,7
IV. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	1 013	35	-96,5
a) éven belüli lejáratú	1 013	35	-96,5
b) éven túli lejáratú			
V. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 209	2 652	20,1
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása		48	100,0
			költségek, ráfordítások passzív időbeli
b) elhatárolása	2 209	2 604	17,9
c) halasztott bevételek			
VI. CÉLTARTALÉKOK	755	755	0,0
a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
			kockázati céltartalék függő és biztos
b) (jövőbeni) kötelezettségekre			
c) általános kockázati céltartalék	617	617	0,0
d) egyéb céltartalék	138	138	0,0
VII. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT			
IX. TŐKE (-)			
X. TÖKETARTALÉK	783	783	0,0
XI. ÁLTALÁNOS TARTALÉK	1 088	1 088	0,0
XII. EREDMÉNYTARTALÉK	9 616	9 616	0,0
XIII. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	35	100,0
a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b) valós értékelés értékelési tartaléka	0	35	100,0
XV. MERLEG SZERINTI EREDMENY	0	1 003	100,0
FORRÁSOK ÖSSZESEN	126 184	111 986	-11,3
Ebből			
- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	38 922	37 501	-3,7
- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	69 811	55 553	-20,4
- SAJÁT TŐKE	14 487	15 525	7,2

3. Eredménykimutatás kivonata

EREDMÉNYKIMUTATÁS

	Adatok millió forintban		Változás
	2011.06.30	2012.06.30	%
<i>1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)</i>	5 072	4 140	-18,4
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	392	634	61,7
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	4 680	3 506	-25,1
<i>2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)</i>	3 143	2 524	-19,7
Kamatkülönbözet (1-2)	1 929	1 616	-16,2
<i>3. Bevételek értékpapirokból</i>			
<i>4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek</i>	136	100	-26,5
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	136	100	-26,5
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
<i>5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások</i>	8	1	-87,5
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	6	-1	-116,7
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	2	2	0,0
<i>6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b.)+6.c.)-6.c.)</i>	-70	-125	78,6
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	0	0	
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	70	125	78,6
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
<i>7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből</i>	0	25	100,0
<i>8. Általános igazgatási költségek</i>	233	230	-1,3
a) személyi jellegű ráfordítások	84	75	-10,7
aa) bérköltség	65	56	-13,8
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	4	5	25,0
ac) bérjárulékok	15	14	-6,7
b) egyéb igazgatási költség (anyagjellegű ráfordítások)	149	155	4,0
<i>9. Értékcsökkenési leírás</i>	8	8	0,0
<i>10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből</i>	193	222	15,0
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0	0,0
b) egyéb ráfordítások	193	222	15,0
<i>11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre</i>	1 251	936	-25,2
a) értékvesztés követelések után	1 250	936	-25,1
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1	0	-100,0
<i>12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre</i>	740	1 993	169,3
a) értékvesztés visszairás követelések után	740	1 993	169,3
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	0	
<i>12/A. Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete</i>	75	0	-100,0
<i>13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után</i>	0	0	
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	1 117	2 212	98,0
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	1 117	2 212	98,0
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE			
18. Rendkívüli eredmény		-1 038	100,0
19. Adózás előtti eredmény	1 117	1 174	5,1
20. Adófizetési kötelezettség	173	171	-1,2
21. Adózott eredmény	944	1 003	6,3
25. Mérleg szerinti eredmény	944	1 003	6,3

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-kibocsátás mellett alapvetően olyan hosszú lejáratú jelzáloghitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékul Magyarország területén lévő, a finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A hatékonyság növelése érdekében 2009-ben végrehajtott szervezeti átalakítások alapján az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés – kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében – 2012 első félévében is az UniCredit Bank végezte.

2008 óta a Jelzálogbank egyéb – az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes tevékenységeit ellátó – területei (például humánpolitika, számítástechnika, számvitel stb.) is folyamatosan kiszervezésre kerültek. A kiszervezés a Jelzálogbank és az UniCredit Bank között 2009 tavaszán módosított két szolgáltatási keretszerződés alapján valósult meg. 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 2012. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

Tölli Gabriella (elnök)
Novákné Bejczy Katalin
Dr. Füredi Júlia
Bunna Gyula

4.2.2. Felügyelőbizottság

Stefano Santini (elnök)
Tátrai Bernadett
Dr. Pettkó-Szandtner Judit
Sipos József
Kaliszky András
Tóth Balázs

4.3. A Jelzálogbank üzleti területeinek bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank fő tevékenysége a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás, amely a finanszírozott és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép- és hosszú lejáratú forrásait biztosítja. A Jelzálogbank 2012 első félévében kizárólag forintban denominált jelzálogleveleket bocsátott ki, amelyek részben a 2011. február 24-től érvényes 100 milliárd forint keretösszegű 2011-2012. évi, részben pedig a 2012. február 27-től érvényes 50 milliárd forint keretösszegű 2012-13. évi Jelzáloglevél- és kötvényprogramok keretein belül valósultak meg. A jelzáloglevél-kibocsátás útján történő finanszírozás mellett a Jelzálogbank továbbra is szerez hosszú és rövid lejáratú forint- és devizaforrást a pénzpiacról.

A Jelzálogbank forgalomban lévő forintban denominált jelzálogleveleinek még nem törlesztett névértéke a 2011. december 31-i állományhoz képest 2,97 milliárd forinttal 41,93 milliárd forintra csökkent 2012 első félévének végére. A forint-jelzáloglevelek állományának csökkenése a támogatott forinthitel-állomány folytatódó csökkenő tendenciájának, így a csökkenő finanszírozási szükségletnek tulajdonítható. A kibocsátott forintjelzáloglevél-mennyiség a vizsgált időszakban összesen 30 millió forintot tett ki, míg a visszavásárolt mennyiség 3 milliárd forint volt.

Euróban és svájci frankban denominált jelzáloglevél a vizsgált időszakban nem került kibocsátásra. Az euróban denominált jelzáloglevelek állománya 15 millió euróval 30 millió euróra zsugorodott az április végi lejáratnak köszönhetően. A márciusban lebonyolított visszavásárlások miatt a svájci frankban denominált jelzáloglevelek állománya pedig összesen 34 millió svájci frankkal csökkent. Az alpesi devizában denominált instrumentumok visszavásárlását a lakáscélú hitelállomány végtörlesztések miatt végbement csökkenése indokolta.

4.3.2. Refinanszírozás

A refinanszírozási terület fő tevékenysége 2012 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 származó portfólió menedzselése volt.

A gazdasági válság hatásaként még 2012 első felében sem növekedett a kereslet a deviza- és a forint-jelzáloghitelek iránt, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott. A kormány által 2012 márciusában hatályba léptetett otthonteremtési kamattámogatásról szóló kormányrendelet módosítása, valamint a 2009 év közepe óta hatályban lévő, szűkített kedvezményezett körre, illetve támogatásra vonatkozó szabályozás változatlanul kedvezőtlenül befolyásolta a támogatott forint-jelzáloghitel refinanszírozási keresletét.

A refinanszírozási terület a portfóliókezelési tevékenysége során ellátja az átárazások, elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatait. Az új önállózálogjog-csomagok megvásárlására partnerbanki felajánlások esetén kerül sor.

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

4.3.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási üzletág kereskedelmi ingatlanok hitelezését végzi vállalati ügyfelei részére. A finanszírozás célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása (bérbeadási céllal), valamint értékesítési célú építése, fejlesztése. A kölcsönök elsősorban a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak üzleti tevékenységhez kapcsolódó cash flow-ja. Az ügyletek fedezetül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozandó objektumok közé irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei – különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre – devizában vagy devizaalapon keletkeznek, ezért a finanszírozás

során elsősorban devizahiteleket (azon belül is az euró a domináns) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

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

4.4. A Jelzálogbank üzleti területeinek célja és stratégiája

4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

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

A Jelzálogbank tőke- és pénzügyi tevékenységére vonatkozó stratégiája összhangban van az UniCredit Csoport, azon belül az UniCredit Bank Hungary Zrt. stratégiájával.

4.4.2. Refinanszírozás

A terület a portfóliókezelési és önállózálogjog-vásárlási 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 az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

4.4.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az üzletág alapvető célja és stratégiája, hogy tevékenységét konzervatív megközelítéssel, hosszútávon tartható paraméterekkel rendelkező hitelek kihelyezésével végezze. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlan-portfólió adja.

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

Mivel 2010. január 1. óta a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási és birtokhitelezési tevékenységet nem folytat, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magas 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 Jelzálogbankot 2012 első félévében visszafogott kibocsátási tevékenység jellemezte, a vizsgált időszakban a visszavásárlások és az esedékes lejáratok miatt a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány mindhárom devizanemben (forint, euró, svájci frank) csökkent. A lejáratú struktúra alapján a 2012-re tervezett teljes kibocsátási mennyiség jelentős része július végére koncentrálnálódhat, míg a második félévben a hozamkörnyezet alakulásának és a támogatott hitelportfólió csökkenési ütemének függvényében újabb egyidejű visszavásárlási és kibocsátási tranzakciók valósulhatnak meg.

4.5.2. Refinanszírozás

A forint refinanszírozási állomány csökkenése 2012 első félévében is folytatódott, mert az új kihelyezések állományát meghaladta a korábbi években refinanszírozott hitelek normál és előtörlesztéseinek együttes összege. A forintállomány 2012 első félévében 2,34 milliárd forinttal csökkent.

A devizaállomány 2012 első félévében jelentősen csökkent főként a végtörlesztés hatására. Új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A devizaállomány az év első felében 1,90 milliárd forinttal csökkent. A végtörlesztés lezárulása után elmondhatjuk, hogy a devizaállomány csökkenése jelentősen lelassult.

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.

2012 első felében a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 53,38 százalékát (52,97 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

A terület 2012 első felében továbbra is kedvezőtlen üzleti körülmények között folytatta tevékenységét. Az üzletág teljesítménye 2012 első félévében mind hitelállomány, mind pedig bevételek tekintetében a terveivel összhangban alakult. A hitelportfólió (kintlévőség) 2012. június 30-án 13,53 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 13,63 százalékát adta.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása és birtokhitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2012. június 30-án 28,80 milliárd forint, a birtok- és kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 3,94 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 29,02 illetve 3,97 százalékát adta.

4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

A hozamkörnyezetet a jelentős volatilitás jellemezte 2012 első félévében, amelyhez egyaránt hozzájárult a rövid távú hazai növekedési és inflációs kilátások romlása, valamint az eurózóna elhúzódó adósságválsága is. A lokális eszközárak szokásosnál erősebb hullámozásában kiemelkedő szerepet játszott az EU/IMF megállapodás körüli bizonytalanság is, melynek hatására a magyar szuverén kockázati felár jelentős kilengéseket mutatott mindkét irányban a vizsgált időszakban. A romló növekedési kilátások ellenére az inflációs kilátások romlása és a fennálló stabilitási kockázatok miatt a jegybankot az óvatos monetáris politika jellemezte (7%-os szinten tartotta a referenciakamatot) az év első hat hónapjában. Az EU/IMF tárgyalások megkezdése növeli az esélyét a kamatcsökkentési ciklus megindulásának az év második felében. Amennyiben az EU/IMF tárgyalás folyamata kedvezően alakul és körvonalazódik a megállapodás időpontja és feltételrendszere, a hazai kötvénytípusú eszközök iránt várhatóan tovább erősödik az általános befektetői bizalom, amely a hozamszintek csökkenésén felül az állampapír-piaci hozamgörbe feletti jelzáloglevél-felárak szűkülését eredményezheti. A tárgyalások elhúzódása azonban a forint gyengülését és a hozamok emelkedését vonhatja maga után, amelyet az eurózóna adósságválságának eszkalálódása tovább erősíthet.

4.6.2. Hitelezési kockázatok

A vállalati és kisvállalati hitelportfólió minősége az első félévben nem változott, a nem teljesítő hitelek aránya változatlan.

A lakossági jelzáloghitel-portfólió, elsősorban a devizahitel-portfólió romlása tovább folytatódott. Ennek elsősorban a kedvezőtlen makrogazdasági környezet az oka (munkanélküliség, infláció stb.), és bár jelentősebb kilengések mellett a forint erősödött a svájci frankkal szemben 2011 év végéhez képest, ennek mértéke nem volt elegendő a hitel felvételek érvényes forint árfolyamhoz képest végbement gyengülés ellensúlyozására.

A befektetési célú lakossági jelzáloghitelek esetén nőtt legnagyobb ütemben a céltartalék mértéke.

A nem teljesítő lakossági jelzáloghitelek arányának jelentős emelkedésében fontos tényező, hogy a végtörlesztés elsősorban a jól teljesítő hiteleket érintette.

4.6.3. Kamatkockázat

A Jelzálogbank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejárat szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezik mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből.

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek (támogatási bevétellel korrigált) átlagos hátralévő futamidejének eltéréseiből,
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzügyi hozamváltozásokból,
- az annuitásos és lineáris törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréseiből,
- valamint a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (forint esetén támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

4.6.4. 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 kamatlábcsere-ügyletekkel, valamint egyéb eszköz-forrás menedzsment módszerekkel kezelheti.

4.6.5. Likviditási kockázat

A jelzálogbanki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Jelzálogbank likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerkezetének megfelelő megvalósítása révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott jelzáloglevél lejárat szerkezetének és mennyiségének eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megvalósítása céljából rövid (nostro menedzsment) vagy hosszú távú (strukturális likviditási résmenedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

A likviditás kezelése a Jelzálogbank esetében alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik.

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

2012 első féléve végére a Jelzálogbank tőke megfelelési mutatója 18,79 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakában 17,22 % volt.

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

ROE 2012 1. félév: 8,82 %

ROA 2012 1. félév: 1,33 %

ROE 2011 1. félév: 11,36 %

ROA 2011 1. félév: 1,5 %

A Jelzálogbank adózás előtti tőke- és eszközarányos mutatói elmaradnak a 2011 első féléves szintjeikhez képest, ami a bevételek elmaradására és a végtörlesztés hatásaira vezethető vissza.

Az értékvesztés és céltartalékképzés visszaesése miatt a rizikóköltség (hitelállományra vetített, végtörlesztés hatásától megtisztított) jelentős csökkenést mutat 2011 első félévéhez képest.

COR 2012 1. félév: 91,51 bp

COR 2011 1. félév: 219,54 bp

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2012. második negyedév végén fennálló értékeiről

2011. június 29.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	41.930.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	11.416.944.000	Ft
Összesen (a+b)	53.346.944.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	22.079.880.000	Ft
➤ Kamata (d)	6.946.423.281	Ft
Összesen (c+d)	29.026.303.281	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	64.009.880.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	18.363.367.281	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	82.373.247.281	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyoneellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	38.490.556.800	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	18.030.797.677	Ft
Összesen (e+f)	56.521.354.477	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	33.665.813.162	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	12.572.418.503	Ft
Összesen (g+h)	46.238.231.665	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	72.156.369.962	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	30.603.216.180	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	102.759.586.142	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (i)	0	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	0	Ft
Összesen (l+j)	0	Ft

6. Nyilatkozatok


Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2012. 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, 2012. augusztus 15.



Tólli Gabriella
elnök-vezérigazgató



Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag