

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

ELSŐ FÉLÉVES JELENTÉSE

2023

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	8
3.	Vezetőségi jelentés.....	10
3.1.	A Jelzálogbank bemutatása	10
3.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai	10
3.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása	11
3.3.1.	Refinanszírozás.....	11
3.3.2.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	12
3.3.3.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	13
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 2023. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredmény sorok a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint készültek.

2. Féléves beszámoló

2.1. A mérleg kivonata

	Adatok millió Ft-ban		Változás
	<u>2022.</u> <u>december 31.</u>	<u>2023.</u> <u>június 30.</u>	%
Pénzeszközök és pénzeigenértékesek	6 093	18 376	201,6
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	6 083	4 030	-33,7
Banki kihelyezések	288 337	369 395	28,1
Ügyfél kihelyezések	2 602	2 294	-11,8
Befektetési célú értékpapírok	42 922	45 400	5,8
Immateriális javak	9	8	-11,1
Tényleges adó követelés	123	51	-58,5
Egyéb eszközök	420	428	1,9
Eszközök összesen	346 589	439 982	26,9
Pénzintézeti források	72 176	162 064	124,5
Ügyfélforrások	164	140	-14,6
Kibocsátott értékpapírok	215 609	231 472	7,4
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	37 820	24 775	-34,5
Halasztott adó kötelezettség	16	3	-81,3
Céltartalékok	1	1	0,0
Egyéb kötelezettségek	195	992	408,7
Kötelezettségek összesen	325 981	419 447	28,7
Jegyzett tőke	3 000	3 000	0,0
Tőketartalék	783	783	0,0
Eredménytartalék	14 442	14 442	0,0
Jogi tartalékok	1 553	1 553	0,0
Egyéb tartalékok	0	0	-
Értékelési tartalékok	170	38	-77,6
Adózott eredmény	660	719	8,9
Saját tőke összesen	20 608	20 535	-0,4
Kötelezettségek és saját tőke összesen	346 589	439 982	26,9

2.2. Az eredménykimutatás kivonata

	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2022. június 30.	2023. június 30.	%
Effektív kamatmódszerrelkalkulált kamatbevétel	6 746	25 829	282,9
Egyéb kamat és kamatjellegű bevételek	0	2 265	-
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-5 601	-25 348	-352,6
Nettó kamatbevétel	1 145	2 746	139,8
Jutalékbevételek	0	0	-
Jutalékráfordítások	-197	-212	-7,6
Nettó jutalékráfordítás	-197	-212	-7,6
Fedezeti elszámolások nettó eredménye	865	-941	-208,8
Nem kereskedési célú pénzügyi eszközök nettó eredménye	-4	0	-
Devizaeredmény	0	-32	-
Működési eredmény	1 809	1 561	-13,7
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	40	-314	-885,0
Nettó pénzügyi működési eredmény	1 849	1 247	-32,6
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-18	-21	-16,7
Általános működési költségek	-300	-436	-45,3
Egyéb céltartalék	0	0	-
Működési költségek	-318	-457	-43,7
Egyéb (ráfordítás)/bevétel	-2	0	-
Egyéb eredmény	-2	0	-
Adózás előtti eredmény	1 529	790	-48,3
Adókötelezettség	-138	-71	48,6
Tárgyévi nettó eredmény	1 391	719	-48,3

2.3. A saját tőke változásainak kimutatása

	<u>Jegy-</u> <u>zett</u> <u>tőke</u>	<u>Tőke-</u> <u>tartalék</u>	<u>Eredmény-</u> <u>tartalék</u>	<u>Jogi</u> <u>tarta-</u> <u>lékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>		<u>Tárgyévi</u> <u>nettó</u> <u>ered-</u> <u>mény</u>	<u>Össze-</u> <u>sen</u>
					Valós érték értékelési tartaléka	Cash- flow fedezeti tartalék		
Adatok millió Ft- ban								
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	-
Üzleti év nettó eredménye	-	-	-	-	-	-	1 391	1 391
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok értékelési tartalék nettó változása	-	-	-	-	-61	-	-	-61
Teljes tárgyévi átfogó jövedelem	-	-	2 444	-	-61	-	-1 053	1 330
Általános tartalék képzés	-	-	-	-	-	-	-	-
Átvezetések a saját tőke összetevői között	-	-	-	-	-	-	-	-
Fizetett osztalék	-	-	-3 000	-	-	-	-	-3 000
Tulajdonosok- kal szembeni tételek	-	-	-3 000	-	-	-	-	-3 000
Egyenleg 2022. június 30-án	3 000	783	14 508	1 487	-6	-	1 391	21 163

	<u>Jegy- zett tőke</u>	<u>Tőke- tartalék</u>	<u>Eredmény- tartalék</u>	<u>Jogi tarta- lékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>	<u>Tárgyévi nettó ered- mény</u>	<u>Össze- sen</u>
					Valós érték értékelési tartaléka	Cash- flow fedezeti tartalék	
Adatok millió Ft- ban							
Egyenleg 2023. január 1-én	3 000	783	14 442	1 553	170	-	20 608
Előző évi nettó eredmény	-	-	660	-	-	-	-660
Üzlet év nettó eredménye	-	-	-	-	-	-	719
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok értékelési tartalék nettó változása	-	-	-	-	-132	-	-132
Teljes tárgyévi átfogó jövedelem	-	-	660	-	-132	-	59
Általános tartalék képzés	-	-	-	-	-	-	-
Átvezetések a saját tőke összetevői között	-	-	-	-	-	-	-
Fizetett osztalék Tulajdonosokka l szembeni tételek	-	-	-660	-	-	-	-660
Egyenleg 2023. június 30-án	3 000	783	14 442	1 553	38	-	20 535

2.4. Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás

Adatok millió Ft-ban	<u>2022. június 30</u>	<u>2023. június 30</u>
Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Tárgyévi nettó eredmény	1 391	719
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	0	1
Tárgyi eszközök értékesítésének nyeresége	0	0
Értékvesztés, céltartalékok és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	23	323
Kereskedelmi célú és egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi instrumentumok valós érték különbözetének nem realizált vesztesége/nyeresége	-66	-145
Nem működési cash-flowkhoz kapcsolódó valós értékelésből és deviza átértékelésből eredő nyereség/veszteség	-13 035	11 237
Alárendelt kölcsöntőke árfolyamváltozása	0	0
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt értékpapírok eladásának realizált eredménye	0	0
Nettó kamatbevételek	-1 145	-2 746
Eredmény terhére elszámolt nyereségadó ráfordítás	138	71
Működési pénzáramlás	-14 085	8 741
Kereskedési célú eszközök változása	0	0
Jelenlegi adó eszközök változása	0	0
Halasztott adó kötelezettségek változása	-1	0
Egyéb eszközök változása	-45	-8
Jelenlegi adó kötelezettségek változása	-1	-1
Halasztott adó kötelezettségek változása	0	0
Egyéb kötelezettségek változása	124	137
Ügyfelekkel szembeni követelések változása	843	356
Banki kihelyezések változása	-10	-81 175
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	-2 423	2 053
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása	-7	-24
Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása	-2 112	89 903
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek változása	0	0
Kapott kamatbevétel	6 634	27 654
Fizetett kamatok	-2 596	-23 029
Kapott osztalék	0	0

Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek változása	14 485	-13 045
Fizetett adó	-129	2
Szokásos tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	14 762	2 823
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		
Tárgyi eszközök eladásának árbevétele	0	0
Immateriális javak eladásának árbevétele	0	0
Tárgyi eszközök beszerzése	0	0
Immateriális javak beszerzése	-3	0
Befektetési célú értékpapírok beszerzése	-12 362	0
Befektetési célú értékpapírok értékesítése, lejárat	15 340	0
Tőkebefektetések vásárlása	0	0
Tőkebefektetések értékesítése	0	0
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	2 975	0
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás		
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kibocsátása	10 516	16
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok törlesztése	0	0
Fizetett osztalék	-3 000	0
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	7 516	16
Nettó pénzeszköz változás	12 559	12 299
Pénzeszközállomány az időszak elején	326	6 093
Pénzeszközállomány az időszak végén	12 885	18 392

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 azonosító szám: 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

2023. 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
Albert Johan Hulshof	Felügyelő bizottsági tag
Anschau János	Felügyelő bizottsági tag
Ivana Lonjak Dam	Felügyelő bizottsági tag
Nevena Nikse	Felügyelő bizottsági tag
Tóth Balázs	Felügyelő bizottsági tag
Vörös Réka	Felügyelő bizottsági tag

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 2019-ben kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett, majd pedig 2018 októberében, valamint 2019 októberében megnövelt követelményű Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM). A Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) Magyar Nemzeti Bank által elvárt minimális szintje 2019. október 1-től 25%. A felügyeleti mutató, melynek célja a forint eszközök és források lejáratú eltéréseiből eredő kockázatok mérséklése, az ingatlanon alapított jelzálogjog - ideértve az önálló zálogjogot - fedezete mellett nyújtott hitelek vagy pénzkölcsönök fedezete mellett bevont források és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági jelzáloghitel-állomány hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten.

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 zálogjog portfólió 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.

2023-ra kitűzött célok között a meglévő refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése 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 2023. 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 2022-ben tapasztalt folyamatokhoz hasonlóan csökkent, a termék-életciklusból fakadó amortizáció nem mutatott gyorsuló ütemet; 2023. első félév végéig mintegy 470 milliárd forinttal apadt az állomány a 2022. év végi állományhoz képest.

Tekintetbe véve, hogy egyes befektetői körökben az euróban denominált jelzáloglevelek iránt élénkülő kereslet mutatkozik, a Jelzálogbank további euróban denominált eszközök refinanszírozását és fedezeti könyvbe történő bevonását is tervezi.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2023. első félévében új kihelyezés összesen 79,1 milliárd forint értékben történt. Külső refinanszírozás terén 17,8 milliárd forint új kifolyósítás történt. Összességében a refinanszírozott lakossági –nem támogatott – forint hitelállomány 2023. június 30-ig 313,2 milliárd forintra nőtt. A terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések okozta amortizációt jelentősen felülmúlta az új hitelállomány refinanszírozásba vonása.

2023. első felében a refinanszírozási terület teljes jelzálogbanki hitelportfólión (teljes kintlévőség) belüli részaránya 99 százalék volt.

A szabályozó hatóság 2023-ban úgy döntött, hogy ameddig a gazdasági folyamatok indokolják, nem emeli a JMM mutató elvárt értékét az előzetesen bejelentett 30%-ra. A korábban bevezetésre szánt egyéb módosítások (pl.: bankok közötti kereszttulajdonlást szankcionáló korrekciós tényező) bevezetése is határozatlan időre elhalasztásra került.

A Jelzálogbanknak, a zöld keretrendszer bevezetése óta kiemelt célja a zöld eszközök gyűjtése és megfelelő befektetői igény esetén 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 pénzügyi, 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 2023-ban sem került sor.

A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala egy 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 csoportszintű likviditási- és kamat kockázat minimalizálásának támogatása a csoportszintű szabályozással összhangban.

A kibocsátó célja továbbá üzleti stratégiájával összhangban hozzájárulni a környezetvédelmi és nemzetközi klímacélok eléréséhez. Ennek megfelelően a Kibocsátó, az UniCredit Csoport 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 pénzügyi 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 9-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.

2023 első félévében összesen 20 millió forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra (két alkalommal, nyilvános kibocsátás keretében). Mindkét kibocsátás a támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget tévő, ún. árazó típusú jelzáloglevél-kibocsátás volt az UCJBF 2028/A sorozat tekintetében.

2023 első félévében részleges visszavásárlásra és jelzáloglevél lejáratra sem került sor.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2022 év végéhez képest 20 millió forinttal nőtt, 2023 első félév végén az állomány – névértéken – 245,78 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a Jelzálogbank nem rendelkezett.

2023 második felében egy jelzáloglevél sorozat, az UCJBF 2023/A lejáratára lesz esedékes.

Jelzáloglevél kibocsátási program

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél kibocsátások a Jelzálogbank 2022-23. évi – 180 milliárd forint névértékű – Jelzáloglevél és Kötvény Programja keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2022-23. évi kibocsátási program a 2023-es év első félévében egy alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítését (éves jelentés) az MNB H-KE-III-210/2023. számú határozatával 2023. május 10-én engedélyezte.

A 2022-23. évi 180 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél- és kötvény program elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-574/2022. számú határozatával hagyta jóvá 2022. szeptember 26-án.

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 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 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) 2023. június 30-án 2,69 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) mintegy 0,8 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 175,9 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,1 százalékát adta a féléves jelentés vonatkozási időszakában.

3.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai

3.4.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

2023 első felében folytatódott a gazdasági visszaesés, a hazai GDP negyedéves bázison egymás után négy negyedéven keresztül csökkent összességében 1,7%-os visszaesést eredményezve. Ilyen hosszan elnyúló recesszióra a kilencvenes évek közepe óta nem került sor, ugyanakkor a recesszió mélysége elmarad a 2008-as események utáni visszaeséstől. Az elhúzódó válságerő elsősorban a rekord magas infláció és a vásárlóerő ennek nyomán előállt csökkenése a felelős. Az ár-bér viszonyok kedvezőtlen alakulására a háztartások a fogyasztás és a felhalmozási kiadások erőteljes visszafogásával reagáltak. Az elszálló infláció leSORÍTÁSA, és a forint stabilizálása érdekében a jegybank, többek közt a kamatok erőteljes megemelésével, szigorított a monetáris kondíciókon, ezzel pedig tovább fékezte a fogyasztást és a beruházási aktivitást. Szintén a növekedés ellen hatottak a jelentős terhet jelentő rezsitámogatásokkal összefüggő, illetve a 2021-22-es időszakot jellemző kiköltekezések miatt szükségessé váló fiskális megszorítások és a tavaly nyáron bevezetett új adóterhek, amelyek részben maguk is táplálták az árnyomást. Komoly hátrányt jelent a gazdasági aktivitásra nézve az uniós támogatások elmaradása. Az Európai Bizottsággal az uniós támogatásokkal kapcsolatban 2022 decemberében tető alá hozott megállapodásban magyar részről vállalt kötelezettségek teljesítése vontatottan halad, így az előző költségvetési ciklust érintő kifizetéseken, illetve az agrártámogatásokon kívül 2023 első felében nem érkeztek uniós pénzek, és egyre nagyobb a valószínűsége annak, hogy idén ezekre már nem is lehet számítani.

A belföldi felhasználás beesése az építőipart, az ipar hazai piacokat kiszolgáltató szegmensét, a kiskereskedelmet, a vendéglátást és az egyéb személyes jellegű szolgáltatásokat viselte meg leginkább. Részben a rendkívül alacsony tavalyi bázisnak is köszönhetően a mezőgazdaság meglepően jól teljesített és nagyban mérsékelte a gazdaságban érvényesülő recessziós hatásokat.

A tavaly meghozott egyensúlyt javító intézkedések ellenére a büdzsét 2023 első felében is súlyos egyensúlyhiány jellemezte. A gyengülő gazdasági aktivitás miatt elmaradó fogyasztási típusú adóbevételek, a monetáris szigorítással megdrágult adósság finanszírozás, valamint a 2022 évi 7,5 milliárd forintról 1078 milliárd forintra emelkedett rezsivédelem miatt az első héthavi hiány elérte a 2 940 milliárd forintot, ami az egész évre előirányzott 3 400 milliárd forintos deficit 86 százalékának felel meg.

A büdzsé helyzetét javítandó a kormány májusban a piaci megtakarítások hozama után fizetendő 13%-os szociális hozzájárulási adót vezetett be. Ez utóbbi alól mentességet kaptak az állampapírok, az ingatlan-alapok befektetési jegyei és a részvények. Az új adóval a kormány egyrészt igyekszik növelni a büdzsé bevételeit, másrészt – és ez a meghatározóbb motiváció – további privát megtakarítások adósságfinanszírozás irányába történő áterelésével leszorítani a hozamokat. A lépés ez utóbbi vonatkozásában az eddigi tapasztalatok alapján elérte célját. Szintén az állampapírok iránti kereslet erősítését célozza egyes befektetési alapok befektetési lehetőségeit bekorlátozó rendelet módosítás és a pénzügyi intézmények extraprofit adójának jövő évi csökkentéséhez kötött feltétel. Ennek értelmében bankok esetében 2024-ben is fennmarad az extraprofit-adó, mértéke azonban a felére csökkenthető amennyiben az intézmények megfelelő nagyságrenddel növelik állampapír befektetésüket.

Bár a bankszektor és a költségvetés egészét tekintve semleges hatású, az egyes kereskedelmi bankok szintjén jelentős változást eredményez egy áprilisban kihirdetett kormányrendelet, amely 2023 második felétől jelentősen módosítja a banki extraprofit-adó szabályait. Ennek értelmében változik az adóalap – a szokásos tevékenység keretében keletkezett nyereség 50% a korábbi nettó árbevétel helyett –, növelő tételt jelent az előző év terhére elszámolt bankadó 50 százaléka, a befizetett pénzügyi tranzakciós illeték 50 százaléka és az extraprofitadó 50 százaléka. Az adókulcs az adóalapból számítva 10 milliárd forint alatt 13%-ra, fölötte 30%-ra módosul. Az új adószabályok néhány bank esetében könnyítést jelentenek, más pénzügyi intézetekre nézve azonban a korábbinál nagyobb adóterhet fizetést rónak. A fent említett extraprofit-adókkal kapcsolatos könnyítés értelmében jövőre az adóterhet felére lehet majd csökkenteni megfelelő mértékű állampapír vásárlás esetén.

Az Európa leggyorsabb inflációját produkáló hazai árdinamika idén januárjában tetőzött 25,7%-on, majd három hónapnyi araszoló ereszkedést követően ütemes csökkenésbe váltott, és júliusig – a kontinens még mindig messze legmagasabb indexét jelentő – 17,6%-ra mérséklődött. A dezinfláció beindulásához döntően a kereslet szűkülése adta meg a kezdő lökést, de a folyamatot segítette az energiaárak deflációja, az ezzel párhuzamosan javuló külső egyensúly, és a forint részben ennek, részben a jegybanki szigorításnak köszönhető visszaerősödése.

A dezinflációs folyamatok megszilárdulása és a javuló befektetői klíma teret engedett a jegybank számára, hogy májusban megkezdhesse a monetáris lazítást. A rég óta várt, még mindig fennálló országspecifikus kockázatok mellett megérkezett fordulattal véget ért a magas kamatok Időszaka, az irányadó egynapos betéti kamat 2022 októbere óta 18%-on tartott szintje július végéig összesen 300 bázisponttal került lejjebb. A forint pénzpiaci kitétsége miatt a kamatnormalizációs folyamat várhatóan megfontolt és fokozatos marad a ciklus egészében.

A S&P és a Fitch által a nyár folyamán megerősített magyar országkockázati besorolások szintén támogatták a monetáris lazítás folytatását. Lassíthatja ugyanakkor a további kamatvágások ütemét a költségvetési folyamatokkal és az EU-s forrásokkal kapcsolatos negatív forgatókönyvek esetleges megvalósulása, amely az elkövetkező – legközelebb a Moody's-tól szeptember folyamán érkező – felülvizsgálatok során kilátás-rontásokat és leminősítéseket vonna maga után.

A recessziós gazdasági környezet erőteljesen visszavetette a lakásépítési aktivitást. 2023 első felében tavalyhoz képest közel 20%-kal épült kevesebb lakás, az összes alapterületet tekintve pedig 12% volt az elmaradás. A vállalkozók által továbbértékesítésre épített lakások száma több mint 24%-kal csökkent, a magánkivitelezésű lakásoknál 5% volt a visszaesés. A lakásépítésekre kiadott engedélyek számának tavaly év végén még 18%-os emelkedést mutató dinamikája a 2023 első felében 39%-os zuhanásba váltott, ilyen kevés engedély kérelmet a 2020-as COVID válság óta nem regisztrált a KSH. Az adósvételek volumenéről 2023 első negyedévéig rendelkezésre álló adatok a forgalom tavaly első negyedéve óta tartó csökkenő trend erősödését mutatják. Használt lakások esetében átlagosan 65%-kal kevesebb tulajdonos csere valósult meg az egy évvel korábbihoz képest, az új lakások esetében 88% volt a visszaesés. Az új lakások ára egy év alatt országos átlagban 13%-kal emelkedett, a használtaké 9%-kal. Az árak növekedése bár elmaradt az infláció ütemétől, nominális árcsökkenés az adósvételek nagyon erőteljes bezuhanása ellenére sem következett be. Ez egyrészt azt jelzi, hogy az eladók inkább kívánnak az értékesítéssel a jobb üzlet reményében, másrészt pedig, hogy a hazai ingatlanpiacon nem jellemző a kényszerértékesítés. Az árváltozások trendje összességében némi normalizálódást mutat a korábbi évek nagyon gyors dinamikához képest, ami a befektetési céllal létrejött adósvételek visszaszorulásával függhet össze és arra utal, hogy az ingatlanok már nem

számítanak olyan vonzó befektetésnek, mint az alternatívát jelentő egyéb megtakarítási formák (állampapírok,részvények).

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 energiahatékonyságú ingatlanok építését, segítve ezzel egy egészségesebb szerkezetű hazai ingatlanpiac kiépülését. Az MNB a program keretében a két legelismerettebb 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.

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 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.

A célzott jegybanki intézkedéseknek köszönhetően már 2021 augusztusában megtörtént Magyarországon az első zöld jelzáloglevél-kibocsátás az OTP Jelzálogbank által, így megszületett a hazai zöld jelzáloglevél-piac. A program elindítását követően csupán néhány hónap elteltével több piaci szereplő is hajtott végre kibocsátásokat, 2022 áprilisára pedig már mind az öt aktív hazai jelzálogbank bocsátott ki zöld jelzáloglevelet. A program elindulása óta a résztvevők több, mint 188 milliárd forint értékben bocsátottak ki zöld jelzáloglevelet. A zöld kibocsátások mértéke így már megközelítette a teljes forint alapú jelzáloglevél-piac 10 százalékát.

Az MNB Zöld Programjával összhangban a JMM-re vonatkozó szabályozás is módosításra került. Ennek értelmében 2021. július 1-jétől a zöld jelzálogalapú források kedvezményes súlyozással vehetők figyelembe a mutató számításakor.

2022. július 1-jétől a forint jelzálogalapú források mellett, meghatározott feltételekkel az egyéb devizában denominált jelzáloglevelek és refinanszírozási hitelek is elfogadhatók 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 bővízhet, 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 indokoltá 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 vált.

A 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) bizonytalan időre elhalasztására került.

3.4.2. Hitelezési kockázat

A Jelzálogbank tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. E kockázatát a Jelzálogbank a jogszabályi követelményeknek megfelelő adósmínősítési 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 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.

2023 első félévében a nem-teljesítő lakossági ügyfelek száma és állománya csökkent, elsősorban az ügyfelek teljesítővé válása miatt. A refinanszírozási üzletágban minden ügyfél teljesítő, az ütemezett törlesztések miatt birtokfejlesztési hitellel rendelkező nem-teljesítő ügyfelek száma nem változott.

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, szcenárióelemzéseket készít, és működési folyamatait az értékelés alapján módosítja. A működési kockázatkezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

2023 első félévében működési kockázati esemény nem történt.

3.4.4. 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.

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 és mennyiségi 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 lejárat 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 kitétséget kiváltó eszközök -, illetve a refinanszírozási ügyletek által a jelzáloglevelek fedezeti könyvébe került partnerbanki ügyfélügyletek – mint potenciális kitétséget kiváltó faktorok - kamatozási és lejárat jellemzőit egyaránt.

3.4.7. Szabályozási kockázat

A Jelzálogbank üzletmenetét és a hitelfortfólió 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 felállítása 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 tőke megfelelése 2023 első feléve végén még mindig rendkívül magas szinten zárt (CET1, 149,23%) elsősorban az alacsonyabb RWA szintnek köszönhetően.

A bank adózás utáni eredménye elmarad a tavalyi szinthez képest, elsősorban a magasabb értékvesztés-képzés, megnövekedett banki kölönadó és a fedezeti derivatívák értékeléséből adódóan.

A tőkearányos megtérülés elmarad a 2022-es év hasonló időszakához képest, az alacsonyabb eredmény szint miatt. Az eszközarányos megtérülés szintén visszaesést mutat 2023-ban, amely a magasabb tárgyévi mérlegfőösszeggel és alacsonyabb adózás utáni eredménnyel magyarázható.

ROE 2023 I. félév: 7,05 %

ROE 2022 I. félév: 12,75 %

ROA 2023 I. félév: 0,37 %

ROA 2022 I. félév: 1,06 %

A nettó hitelállományra vetített rizikó költség romlást mutat az előző évhez képest a negatív tárgyévi rizikó költség miatt.

COR₂₀₂₃ I. félév: 2 617,2 bp

COR₂₀₂₂ I. félév: -189,6 bp

4. Fedezeti jelentés

A jelzáloglevelek és fedezetek 2023. második negyedév végén fennálló értékei

2023. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	245 781 970 000	Ft
➤ Kamata (b)	68 419 886 150	Ft
Összesen (a+b)	314 201 856 150	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
Jelzáloglevél megszüntetés átalányköltsége		
Névértéke (e)	245 781 970	Ft
Kamata (f)	0	Ft
Összesen (e+f)	245 781 970	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c+e)	246 027 751 970	Ft
➤ Kamata (b+d+f)	68 419 886 150	Ft
Mindösszesen (a+c+e+b+d+f)	314 447 638 120	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	304 846 097 138	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	397 449 010 555	Ft
Összesen (g+h)	702 295 107 693	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (i)	6 168 653 086	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	1 207 185 774	Ft
Összesen (i+j)	7 375 838 860	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (g+i)	311 014 750 224	Ft
➤ Kamatkövetelés (h+j)	398 656 196 329	Ft
Mindösszesen (g+i+h+j)	709 670 946 553	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (k)	29 238 810 000	Ft
➤ Kamatkövetelés (l)	11 276 196 013	Ft
Összesen (k+l)	40 515 006 013	Ft
Likviditási puffer		
➤ Tőkekövetelés (m)	2 074 508 000	Ft
➤ Kamatkövetelés (n)	0	Ft
Összesen (m+n)	2 074 508 000	Ft

A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.

5. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2023. 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, 2023. szeptember 26.



Farkas Bálint
Vezérigazgató, az Igazgatóság elnöke
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Dr. Juhász Viktor
Belső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.