

**AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2013.**

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés.....	3
2.	Mérleg kivonata	4
3.	Eredménykimutatás kivonata.....	6
4.	Vezetőségi jelentés.....	7
4.1.	A Jelzálogbank bemutatása.....	7
4.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2013. június 30-án	7
4.2.1.	Igazgatóság	7
4.2.2.	Felügyelőbizottság.....	7
4.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete.....	8
4.3.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	8
4.3.2.	Refinanszírozás	8
4.3.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	8
4.3.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés	9
4.4.	A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája.....	9
4.4.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	9
4.4.2.	Refinanszírozás.....	9
4.4.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	9
4.4.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés	9
4.5.	A Jelzálogbank eredményei és kilátásai.....	10
4.5.1.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	10
4.5.2.	Refinanszírozás	10
4.5.3.	Üzletiingatlan-finanszírozás.....	10
4.5.4.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés	10
4.6.	A Jelzálogbank főbb kockázatai	11
4.6.1.	Makrogazdasági és piaci kockázatok	11
4.6.2.	Hitelezési kockázatok	11
4.6.3.	Működési kockázat	11
4.6.4.	Kamatkockázat	12
4.6.5.	Árfolyamkockázat	12
4.6.6.	Likviditási kockázat.....	12
4.7.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	12
5.	Fedezeti jelentés.....	13
6.	Nyilatkozatok	14

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a pénzügyminiszter 21/2010. (V.12.) PM rendeletében foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült. A 2013. 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
		2012.12.31	2013.06.30	%
I.	PÉNZESZKÖZÖK	2 234	145	-93,5
II.	ÁLLAMPAPÍROK	13 238	14 141	6,8
a)	forгатási célú			
b)	befektetési célú	13 238	14 141	6,8
III/A.	ÁLLAMPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	84	29	-65,5
III.	HITELINTÉZETEKKEK SZEMBENI KÖVETELÉSEK	47 982	63 891	33,2
a)	látra szóló			
b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	47 982	63 891	33,2
ba)	éven belüli lejáratú	6 772	24 074	255,5
bb)	éven túli lejáratú	41 210	39 817	-3,4
IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	38 912	26 629	-31,6
a)	pénzügyi szolgáltatásból	38 912	26 629	-31,6
aa)	éven belüli lejáratú	11 027	383	-96,5
ab)	éven túli lejáratú	27 885	26 246	-5,9
b)	befektetési szolgáltatásból			
V.	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS			
VI.	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK			
VII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA			
VIII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN			
IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK	4	0	-100,0
a)	immateriális javak	4	0	-100,0
b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	1	8	700,0
a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	1	8	700,0
b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
c)	beruházások			
XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK	99	-35	-135,4
a)	készletek			
b)	egyéb követelések	99	-35	-135,4
XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 164	1 090	-6,4
a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 163	1 090	-6,3
b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1	0	-100,0
c)	halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		103 718	105 898	2,1
Ebből				
FORGÓESZKÖZÖK		20 216	24 596	21,7
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK		82 338	80 212	-2,6

FORRÁSOK		Adatok millió forintban		Változás
		2012.12.31	2013.06.30	%
	HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK			
I.		27 466	31 483	14,6
a)	látra szóló		3	100,0
b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	27 466	31 480	14,6
ba)	éven belüli lejáratú	25 149	28 008	11,4
bb)	éven túli lejáratú	2 317	3 472	49,8
c)	befektetési szolgáltatásból			
	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	117	124	6,0
	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG			
III.		56 799	54 159	-4,6
a)	kibocsátott kötvények			
b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	56 799	54 159	-4,6
ba)	éven belüli lejáratú	8 223	14 770	79,6
bb)	éven túli lejáratú	48 576	39 389	-18,9
IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	1 009	1 129	11,9
a)	éven belüli lejáratú	1 009	1 129	11,9
b)	éven túli lejáratú			
V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 867	1 922	2,9
a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	5	42	740,0
b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 862	1 880	1,0
c)	halasztott bevételek			
VI.	CÉLTARTALÉKOK	621	615	-1,0
a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
c)	általános kockázati céltartalék	477	477	0,0
d)	egyéb céltartalék	138	138	0,0
VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
VIII.	JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0,0
IX.	JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
X.	TÖKETARTALÉK	783	783	0,0
XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK	1 314	1 314	0,0
XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	9 616	10 658	10,8
XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	84	29	-65,5
a)	értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
b)	valós értékelés értékelési tartaléka	84	29	-65,5
XV.	MERLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 042	682	-34,5
FORRÁSOK ÖSSZESEN		103 718	105 898	2,1
	Ebből			
	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	34 498	44 034	27,6
	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	50 893	42 861	-15,8
	- SAJÁT TŐKE	15 839	16 466	4,0

3. Eredménykimutatás kivonata

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Adatok millió forintban		Változás
	2012.06.30	2013.06.30	%
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)	4 140	3 088	-25,4
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	634	457	-27,9
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	3 506	2 631	-25,0
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)	2 524	1 673	-33,7
Kamatkülönbözet (1-2)	1 616	1 415	-12,4
3. Bevételek értékpapírokból			
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	100	87	-13,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	100	87	-13,0
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	1	4	300,0
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	-1	2	-300,0
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	2	2	0,0
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b.)+6.c)-6.d)	-125	-59	-52,8
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	0	127	100,0
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	125	186	48,8
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	25	67	168,0
8. Általános igazgatási költségek	230	447	94,3
a) személyi jellegű ráfordítások	75	300	300,0
aa) bérköltség	56	201	258,9
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	5	40	700,0
ac) bérjárulékok	14	59	321,4
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	155	147	-5,2
9. Értékcsökkenési leírás	8	4	-50,0
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	222	150	-32,4
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	1	100,0
b) egyéb ráfordítások	222	149	-32,9
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	936	847	-9,5
a) értékvesztés követelések után	936	693	-26,0
b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	154	100,0
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 993	722	-63,8
a) értékvesztés visszairás követelések után	1 993	716	-64,1
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	0	6	100,0
12/A Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0	0,0
13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	0	33	100,0
14. Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő ép-k, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	0	43	100,0
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	2 212	790	-64,3
Ebből:			
- PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGALTATÁS EREDMÉNYE	2 212	790	-64,3
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGALTATÁS EREDMÉNYE			
18. Rendkívüli eredmény	-1 038	0	-100,0
19. Adózás előtti eredmény	1 174	790	-32,7
20. Adófizetési kötelezettség	171	108	-36,8
21. Adózott eredmény	1 003	682	-32,0
25. Mérleg szerinti eredmény	1 003	682	-32,0

4. Vezetőségi jelentés

4.1. A Jelzálogbank bemutatása

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. alapított. 2006. december 22. óta a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank).

A Jelzálogbank a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás mellett olyan hosszú lejáratú jelzáloghitelek nyújtásával és refinanszírozásával foglalkozik, amelyeknél az ügyletek elsődleges biztosítékaül Magyarország területén lévő, a finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A hatékonyság növelése érdekében a Jelzálogbank egyes kiszolgáló tevékenységeit, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., 2008 óta folyamatosan kiszervezte az UniCredit Bankhoz. 2009. április 1-jétől a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait szintén az UniCredit Bank látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok finanszírozásával, valamint a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával és a birtokhitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank végzi. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Adószám: 12399596-4-44
Telefon: 301-5500
Fax: 301-5530
E-mail: jelzalogbank@unicreditgroup.hu, ucjb.investor@unicreditgroup.hu
Honlap: www.jelzalogbank.hu

4.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai 2013. június 30-án

4.2.1. Igazgatóság

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

4.2.2. Felügyelőbizottság

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

4.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása és üzleti környezete

4.3.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A Jelzálogbank jelzáloglevél kibocsátási tevékenységét a korábbi gyakorlatnak megfelelően kibocsátási program keretében végzi. 2013. február 12-én a Felügyelet jóváhagyta az 50 milliárd keretösszegű 2013-14. évi Jelzáloglevél és Kötvény Programot, melynek keretében a Jelzálogbank tőzsdére bevezetett/tőzsdére nem bevezetett, valamint nyilvános és zártkörűen forgalomba hozott jelzálogleveleket és kötvényeket bocsáthat ki a jóváhagyást követő egy évben. A jelzáloglevéllel történő finanszírozás mellett a Jelzálogbank továbbra is von be anyabanki pénzügyi forint- és devizaforrást.

A Jelzálogbank által kibocsátott forint-jelzáloglevelek állományának csökkenő tendenciája tovább folytatódott: a forgalomban lévő forintban denominált jelzálogleveleinek még nem törlesztett névértéke a 2012. december 31-i állományhoz képest 2,59 milliárd forinttal 36,34 milliárd forintra csökkent 2013 első félévének végére. Az állománycsökkenés oka továbbra is a támogatott forinthitel-állomány normál-és előtörlesztésekből eredő zsugorodása. A bruttó kibocsátás a vizsgált időszakban összesen 4,01 milliárd forint volt, míg a visszavásárolt mennyiség 6,6 milliárd forintot tett ki.

Az euróban és svájci frankban denominált jelzáloglevelek állománya a vizsgált időszakban nem változott, az összetétele azonban módosult. A svájci frankban denominált jelzáloglevelek közül 3 millió svájci frank lejárat vált esedékessé (UCJBC 2013/1) június 20-án, míg hasonló értéknapal hasonló volumenű zártkörű kibocsátás történt egy új 3 éves változó kamatozású sorozatból (UCJBC 2016/I). Az euróban denominált jelzáloglevelek állománya változatlanul 15 millió euró.

4.3.2. Refinanszírozás

A refinanszírozási terület fő tevékenysége 2013 első félévében a kereskedelmi banki partnerek által igényelt forintfinanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel szembeni származó portfólió menedzselése volt.

A gazdasági válság hatásaként még 2013 első felében sem növekedett a kereslet a deviza- és a forint-jelzáloghitelek iránt, így a refinanszírozási igény is csökkenő tendenciát mutatott.

A refinanszírozási terület a portfóliókezelési tevékenysége során ellátja az átárzások, 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

A Jelzálogbank üzletiingatlan-finanszírozási üzletága a vállalati ügyfelek részére, kereskedelmi ingatlanok finanszírozására nyújtott hitelállomány kezelését végzi. A kölcsönök elsőszámú biztosítója a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint az ingatlan üzemeltetéséből származó árbevétel engedményezése. Az ügyletek fedezetéül további ingatlanhoz vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank. Mivel a finanszírozott objektumok közé irodaházak, ipari ingatlanok, logisztikai központok, szállodák és bevásárlóközpontok tartoznak, amelyek bevételei általában devizában vagy devizaalapon keletkeznek, a Jelzálogbank a finanszírozás során devizahiteleket nyújtott (azon belül is euróban denominált hiteleket), de természetesen volt lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

Az üzletág új hitelszerződéseket nem köt, a meglévő portfólió kezelésével kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

4.3.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A lakásfinanszírozási üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs övezetében található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban.

A Jelzálogbank elsősorban östermelő magánszemély ügyfeleknek, illetve egyéni vállalkozóknak nyújtott birtokfejlesztési forrinhiteleket, illetve szabad felhasználású jelzáloghiteleket termőföld biztosíték kikötése mellett.

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

4.4. A Jelzálogbank területeinek célja és stratégiája

4.4.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A 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 a konzervatív megközelítéssel, hosszú távon tartható paraméterekkel rendelkező hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása. A hitelportfólió biztonságát a fedezetként szolgáló, kellően diverzifikált és a jogszabályi előírások szerint óvatos megközelítéssel értékelt ingatlanportfólió adja.

4.4.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása, mint például fizetési nehézségekkel küzdő ügyfelek részére hitelkönnyítő ajánlatok nyújtása, speciális ügyletkörök egyedi kezelése, behajtási tevékenység ellátása.

4.5. A Jelzálogbank eredményei és kilátásai

4.5.1. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A támogatott forinthitel-állomány folytatódó csökkenő tendenciája miatt a várakozásoknak megfelelően zsugorodott a forintban denominált jelzáloglevelek volumene is. A vizsgált időszakban összesen 4,01 milliárd forint névértékű forint-jelzáloglevél került kibocsátásra két kibocsátási tranzakció keretében (a kibocsátások az 5 éves UCJBF 2018/A sorozatból történtek), míg összesen 6,6 milliárd forint névértékű papír került visszavásárlásra három különböző sorozatból (UCJBF 2013/A, UCJBF 2014/A, UCJBV 2020/A). Az év második felében is a visszafogott kibocsátási tevékenység jellemezheti a Jelzálogbankot. A szeptemberben lejáró 3,7 milliárd forint névértékű jelzáloglevél-sorozat (UCJBF 2013/A) várhatóan csak részben kerül megújításra kibocsátás formájában, mivel a finanszírozási szükséglet a támogatott hitelállományt csökkentő normál- és előtörlesztések miatt várhatóan elmarad a lejáró mennyiségtől. Az első félévben lejárt 3 millió svájci frank névértékű jelzáloglevél-állomány teljes egészében megújításra került (UCJBC 2016/I). A kibocsátás a devizafinanszírozás biztosítása mellett a Jelzálogbank strukturális likviditási pozíciójának javítását is célozta. A második félévben a Jelzálogbank nem tervez devizában történő jelzáloglevél-kibocsátást.

4.5.2. Refinanszírozás

A forint-refinanszírozási állomány csökkenése 2013 első félévében is folytatódott, új kihelyezés nem volt. A forintállomány 2013 első félévében 2,04 milliárd forinttal csökkent.

A devizarefinanszírozási állomány csökkenése (eredeti devizában kifejezve) 2013 első félévében is folytatódott. Új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A devizaállomány az év első felében 0,35 milliárd forinttal csökkent.

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 megélnékül.

2013 első felében a refinanszírozási terület adta a teljes jelzálogbanki hitelportfólió (teljes kintlévőség) 56,20 százalékát (41,45 milliárd forint), mellyel változatlanul jelentős mértékben járult hozzá a Jelzálogbank által elért üzleti eredményekhez.

4.5.3. Üzletiingatlan-finanszírozás

Az ingatlanpiacot változatlanul visszafogott befektetői és fejlesztési érdeklődés jellemezte 2013 első felében.

Az üzletág teljesítménye 2013 első félévében mind a hitelállomány, mind a bevételek tekintetében a terveivel összhangban alakult.

A hitelportfólió (kintlévőség) 2013. június 30-án 2,50 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 3,39 százalékát adta. Ez az érték a megszokottnál (2012. június 30-án 13,53 milliárd forint, illetve 13,63 százalék) lényegesen alacsonyabb, melynek oka egy, a portfólió jelentős részét kitevő ügyletnek a Jelzálogbank könyveiből való kikerülése.

4.5.4. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2013. június 30-án 26,49 milliárd forint, a birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) pedig 3,31 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 35,92 illetve 4,49 százalékát adta.

4.6. A Jelzálogbank főbb kockázatai

4.6.1. Makrogazdasági és piaci kockázatok

2013 első felében a hazai állampapírhozamok jelentős mértékben csökkentek a hozamgörbe teljes szakaszán, amely elsősorban – az MNB több lépcsőben végrehajtott kamatcsökkentésének is teret adó – magas befektetőikockázatviselő hajlandóság, az alacsony inflációs környezet, a stabilizálódó forintárfolyam és a szuverén kockázati felár hatásainak tulajdonítható. Amennyiben a hazai fundamentális és a bankrendszert érintő jogszabályi környezet, valamint a nemzetközi piaci hangulat nem változik érdemben, az év második felében is folytatódhat a jegybanki kamatcsökkentési ciklus. A továbbra is gyenge hazai növekedési kilátások és a mérséklet inflációs nyomás teret adnak a további monetáris lazításnak, a kamatpálya alakulását így elsősorban a nemzetközi befektetési klíma alakulása határozhatja meg.

Bár a nemzetközi és hazai piacok is stabilizálódni tudtak a júniusi megingást követően, a globális piacokon bekövetkező újabb átmeneti vagy tartós hangulatváltozás jelentősen befolyásolhatja a hazai kötvénytípusú eszközárak – beleértve jelzáloglevél hozamokat is – és a forintárfolyam alakulását, illetve a jegybank kamatpolitikájának irányát. A nemzetközi tényezők tekintetében elsősorban a globális növekedési kilátások romlása és a vezető nemzetközi jegybankok jelenleg monetáris lazításon alapuló politikájában beálló fordulat számítanak a legfőbb kockázati forrásoknak az év hátralévő részében. A Jelzálogbank devizajelzáloghitel-portfóliója minőségének szempontjából rövid távon kiemelkedően fontos kockázati tényező a forintárfolyam alakulása, amely tartós gyengülés esetén tovább növelheti a késedelembe eső ügyfelek arányát.

4.6.2. Hitelezési kockázatok

A vállalati és kisvállalati minősített hitelportfólió nagysága és értékvesztés fedezettsége nem változott. Egy nagyhitel-korlátot meghaladó összegű hitel visszafizetésre került, ezáltal a Jelzálogbank koncentrációs kockázata jelentős mértékben csökkent.

A lakossági devizajelzáloghitel-portfólió romlása tovább folytatódott. Ennek elsősorban a kedvezőtlen makrogazdasági környezet az oka (munkanélküliség, infláció stb.), és bár az elmúlt egy évben a svájci frank árfolyamában nem volt jelentős ingadozás, a hitel felvételekor érvényes svájci frank árfolyamhoz képest végbement forintgyengülés miatt megemelkedett törlesztőrészek még mindig eredményeznek újabb hitelbedőléseket. A befektetési célú lakossági jelzáloghitelek esetén nőtt legnagyobban az értékvesztés mértéke.

A Jelzálogbank továbbra is nagy hangsúlyt fektet különböző behajtási eszközök alkalmazására és a késedelmes ügyletek kezelésére, ennek keretében tovább folytatta hitelkönnyítő programját, valamint együttműködik a Nemzeti Eszközkezelővel. A már felmondott jelzáloghitelek állományának tisztítása is folytatódott az árverezési moratórium megszüntetésével korlátozott módon, kvóták által vezérelve.

A refinanszírozási portfólió minősége továbbra is problémamentes.

4.6.3. Működési kockázat

A működési kockázati események a nem megfelelő vagy hibás belső folyamatokból, személyek vagy rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve külső eseményekből eredhetnek. Ezek: belső vagy külső csalás, munkáltatói gyakorlat és munkahelyi biztonság, ügyfélpanaszok, termékforgalmazás, szabályzatok megsértése miatti bírságok és büntetések, a Jelzálogbank tárgyi eszközeiben bekövetkezett károk, az üzletmenet fennakadása, rendszerhibák és folyamatkezelés.

A működési kockázati eseményeket a Jelzálogbank rögzíti, a kockázati eseményeket kiértékeli, szabályzatait, folyamatait folyamatosan úgy alakítja, hogy ezen kockázatok bekövetkezését minimalizálja.

4.6.4. Kamatkockázat

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

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

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

4.6.5. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak árfolyamkockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a Jelzálogbank más devizából finanszírozza, mint amely devizában azt nyújtja.

Ezen kockázatot a Jelzálogbank határidős és devizacsere-ügyletekkel, keresztdevizás kamatlábcser-ügyletekkel, valamint egyéb eszköz-forrásmenedzsment módszerekkel kezelheti.

4.6.6. Likviditási kockázat

A jelzálogbanki tevékenység egyik alapvető eleme az operatív működéshez és a meglévő hitel- és jelzáloglevél-portfóliók menedzseléséhez szükséges likviditás biztosítása. A Jelzálogbank likviditását alapvetően követeléseinek és kötelezettségeinek lejárat szerkezetének megfelelően biztosítja. Amennyiben a kibocsátott jelzáloglevél lejárat szerkezetének és mennyiségének eltérése indokolja vagy az operatív működés ezt szükségessé teszi, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid (nostro menedzsment) vagy hosszú távú (strukturális likviditási résmenedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

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

2013 első féléve végére a Jelzálogbank tőke megfelelési mutatója 43,14 %-ra emelkedett, az elmúlt év hasonló időszakának 18,79 %-os értékéhez képest.

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

ROE 2013 I. félév: 4,84 %

ROA 2013 I. félév: 0,82 %

ROE 2012 I. félév: 8,82 %

ROA 2012 I. félév: 1,33 %

A Jelzálogbank adózás előtti tőke- és eszközarányos mutatói elmaradnak 2012 első féléves szintjeihez képest, ami többnyire a kamatbevételek csökkenésére és a magasabb céltartalék-képzésre vezethető vissza.

Az ügyfélhitelek állomány csökkenése, valamint az értékvesztés kismértékű emelkedése miatt a rizikó költség (hitelállományra vetített, végtörlesztés hatásától megtisztított) emelkedést mutat 2012 első félévéhez képest.

COR 2013 I. félév: 158,28 bp

COR 2012 I. félév: 91,51 bp

5. Fedezeti jelentés

A Jelzálogbank tájékoztatása a jelzáloglevelek és fedezetek 2013. második negyedév végén fennálló értékeiről

2013. június 28.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	36.340.000.000	Ft
➤ Kamata (b)	9.427.715.000	Ft
Összesen (a+b)	45.767.715.000	Ft
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	17.819.240.000	Ft
➤ Kamata (d)	6.230.302.276	Ft
Összesen (c+d)	24.049.542.276	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	54.159.240.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	15.658.017.276	Ft
mindösszesen (a+b+c+d)	69.817.257.276	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	33.107.338.203	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	14.069.449.925	Ft
Összesen (e+f)	47.176.788.128	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon – forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	21.930.581.512	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	11.171.312.405	Ft
Összesen (g+h)	33.101.893.917	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	55.037.919.715	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	25.240.762.330	Ft
mindösszesen (e+g+f+h)	80.278.682.045	Ft
Pótfedezetek értéke		
➤ Tőkekövetelés (i)	8.500.000.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	560.000.000	Ft
Összesen (l+j)	9.060.000.000	Ft

6. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2013. 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, 2013. augusztus 23.



UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.

Pórfy György
elnök-vezérigazgató



Novákné Bejczy Katalin
belső igazgatósági tag