

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

ELSŐ FÉLÉVES JELENTÉSE

2025

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.....	9
3.1.	A Jelzálogbank bemutatása	9
3.2.	Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai	9
3.3.	A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása	10
3.3.1.	Refinanszírozás.....	10
3.3.2.	Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás	10
3.3.3.	Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés.....	12
3.4.	A Jelzálogbank főbb kockázatai	12
3.4.1.	A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok	12
3.4.2.	Hitelezési kockázat.....	14
3.4.3.	Működési kockázat	14
3.4.4.	Kamatkockázat	14
3.4.5.	Árfolyamkockázat	15
3.4.6.	Likviditási kockázat.....	15
3.4.7.	Szabályozási kockázat.....	15
3.5.	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	16
4.	Fedezeti jelentés.....	17
5.	Nyilatkozatok	18

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 2025. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredménysorok a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint készültek.

2. Féléves beszámoló

2.1. A mérleg kivonata

	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2024. december 31.	2025. június 30.	%
Pénzeszközök és pénzegeyenértékesek	8 153	6 038	-25,9
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök	4 059	2 866	-29,4
Banki kihelyezések	349 933	369 595	5,6
Ügyfél kihelyezések	1 759	1 594	-9,4
Befektetési célú értékpapírok	48 565	50 777	4,6
Immateriális javak	3	13	333,3
Tényleges adó követelés	1	11	1 000,0
Halasztott adó követelés	0	9	-
Egyéb eszközök	418	415	-0,7
Eszközök összesen	412 891	431 318	4,5
Pénzintézeti források	95 385	99 663	4,5
Ügyfélforrások	113	115	1,8
Kibocsátott értékpapírok	278 242	294 521	5,9
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek	14 851	11 483	-22,7
Tényleges adó kötelezettség	222	4	-98,2
Halasztott adó kötelezettség	9	0	-100,0
Céltartalékok	4	4	0,0
Egyéb kötelezettségek	110	4 305	3 813,6
Kötelezettségek összesen	388 936	410 095	5,4
Jelyzett tőke	3 000	3 000	0,0
Tőketartalék	783	783	0,0
Eredménytartalék	13 706	13 706	0,0
Jogi tartalékok	2 289	2 289	0,0
Értékelési tartalékok	76	-64	-184,2
Adózott eredmény	4 101	1 509	-63,2
Saját tőke összesen	23 955	21 223	-11,4
Kötelezettségek és saját tőke összesen	412 891	431 318	4,5

2.2. Az eredménykimutatás kivonata

	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2024. június 30.	2025. június 30.	%
Effektív kamatmódszerrel kalkulált kamatbevétel	19 055	14 713	-22,8
Egyéb kamat és kamatjellegű bevételek	3 574	2 992	-16,3
Kamatráfordítások és kamat jellegű kiadások	-19 716	-15 059	-23,6
Nettó kamatbevétel	2 913	2 646	-9,2
Jutalékráfordítások	-209	-237	13,4
Nettó jutalékráfordítás	-209	-237	13,4
Fedezeti elszámolások nettó eredménye	149	-77	-151,7
Devizaeredmény	3	-6	-300,0
Működési eredmény	2 856	2 326	-18,6
Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok	0	-170	-
Nettó pénzügyi működési eredmény	2 856	2 156	-24,5
Bérek és személyi jellegű kifizetések	-17	-22	29,4
Általános működési költségek	-341	-406	19,1
Immateriális javak értékcsökkenése	-4	-1	-75,0
Működési költségek	-362	-429	18,5
Egyéb (ráfordítás)/bevétel	-57	0	-100,0
Egyéb eredmény	-57	0	-100,0
Adózás előtti eredmény	2 437	1 727	-29,1
Jövedelemadó ráfordítás	-230	-218	-5,2
Tárgyévi nettó eredmény	2 207	1 509	-31,6

2.3. A saját tőke változásainak kimutatása

	<u>Jegy-</u> <u>zett</u> <u>tőke</u>	<u>Tő-</u> <u>ke-</u> <u>tar-</u> <u>talék</u>	<u>Ered-</u> <u>ménytar</u> <u>talék</u>	<u>Jogi</u> <u>tarta-</u> <u>lékok</u>	<u>Értékelési tartalékok</u>		<u>Tárgy-</u> <u>évi</u> <u>nettó</u> <u>ered-</u> <u>mény</u>	<u>Össze-</u> <u>sen</u>
					<u>Valós</u> <u>érték</u> <u>értékelési</u> <u>tartaléka</u>	<u>Cash-</u> <u>flow</u> <u>fedezeti</u> <u>tartalék</u>		
Adatok millió Ft-ban								
Egyenleg 2024. január 1-én	3 000	783	14 116	1 879	12	-	3 260	23 050
Előző évi nettó eredmény	-	-	3 260	-	-	-	-3 260	-
Üzleti év nettó eredménye	-	-	-	-	-	-	2 207	2 207
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok értékelési tartalék nettó változása	-	-	-	-	-100	-	-	-100
Teljes tárgyévi átfogó jövedelem	-	-	3 260	-	-100	-	-1 053	2 107
Általános tartalék képzés	-	-	-	-	-	-	-	-
Átvezetések a saját tőke összetevői között	-	-	-	-	-	-	-	-
Fizetett osztalék	-	-	-3 260	-	-	-	-	-3 260
Tulajdonosokkal szembeni tételek	-	-	-3 260	-	-	-	-	-3 260
Egyenleg 2024. június 30-án	3 000	783	14 116	1 879	-88	-	2 207	21 897

	<u>Jegy-</u> <u>zett</u> <u>tőke</u>	<u>Tőke-</u> <u>tartalék</u>	<u>Eredmény-</u> <u>tartalék</u>	<u>Joگی</u> <u>tarta-</u> <u>lėkok</u>	<u>Értékelési tartalėkok</u>		<u>Tárgyėvi</u> <u>nettó</u> <u>ered-</u> <u>mėny</u>	<u>Őssze-</u> <u>sen</u>
					<u>Valós</u> <u>értėk</u> <u>értėkelėsi</u> <u>tartalėka</u>	<u>Cash-</u> <u>flow</u> <u>fedezeti</u> <u>tartalėk</u>		
Adatok millió Ft-ban								
Egyenlėg 2025. január 1-én	3 000	783	13 706	2 289	76	-	4 101	23 955
Előző évi nettó eredmény	-	-	4 101	-	-	-	-4 101	-
Üzleti év nettó eredménye	-	-	-	-	-	-	1 509	1 509
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékel értėkpapírok értékelėsi tartalėk nettó változása	-	-	-	-	-140	-	-	-140
Teljes tárgyėvi átfogó jővedelem	-	-	4 101	-	-140	-	-2 592	1 369
Általános tartalėk kėpzės	-	-	-	-	-	-	-	-
Átvezetėsek a saját tőke összetevői között	-	-	-	-	-	-	-	-
Fizetett osztalėk	-	-	-4 101	-	-	-	-	-4 101
Tulajdonosokkal szembeni tėtelek	-	-	-4 101	-	-	-	-	-4 101
Egyenlėg 2025. június 30-án	3 000	783	13 706	2 289	-64	-	1 509	21 223

2.4. Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás

2024. június 30 2025. június 30

Adatok millió Ft-ban

Működési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás

Tárgyévi nettó eredmény	2 207	1 509
Készpénzmozgást nem okozó tételek:		
Értékcsökkenés	5	1
Értékvesztés, céltartalékok és hitelezésiveszteségekre képzett céltartalékok nettó összege	70	163
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi instrumentumok		
Valós értékülönbözetének nem realizált veszteség/nyeresége	-113	-140
Nem működési cash-flowkhoz kapcsolódó valós értékelésből és deviza ártértékelésből eredő nyereség/veszteség	-4 075	2 740
Nettó kamatbevételek	-2 913	-2 646
Eredmény terhére elszámolt nyereségadó ráfordítás	<u>230</u>	<u>218</u>
	-4 589	1 845
Halasztott adó követelések változása	1	-9
Egyéb eszközök változása	-22	3
Halasztott adó kötelezettségek változása	0	-9
Egyéb kötelezettségek változása	105	94
Ügyfelekkel kihelyezések változása	152	187
Banki kihelyezések változása	6 482	-19 738
Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök változása	1 604	1 193
Ügyfélforrások változása	-13	2
Pénzintézeti források változása	-3 221	4 327
Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettségek változása	-1 301	-3 368
Kapott kamatbevétel	22 798	17 373
Fizetett kamatok	-19 332	-14 817
Fizetett adó	<u>-246</u>	<u>-446</u>
Működési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	<u>2 418</u>	<u>-13 363</u>
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás		
Immateriális javak beszerzése	0	-11
Befektetési célú értékpapírok beszerzése	0	-1 538
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	<u>0</u>	<u>-1 549</u>
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás		
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kibocsátása	20	20 011
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok törlesztése	0	-7 214
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás	<u>20</u>	<u>12 797</u>
Nettó pénzeszköz növekedés**	<u>2 438</u>	<u>-2 115</u>
**ebből nettó deviza ártértékelési különbözet a pénzeszköz állományon	<u>0</u>	<u>-3</u>
Pénzeszközállomány az év elején	<u>6 574</u>	<u>8 153</u>
Pénzeszközállomány az év végén	<u>9 012</u>	<u>6 038</u>

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 kizárólagos 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

E-mail: hujelzalogbank@unicreditrroup.hu
Honlap: www.jelzalogbank.hu

3.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai

2025. június 30-án a Jelzálogbank Igazgatóságát és Felügyelő Bizottságát az alábbi személyek alkották.

Igazgatóság

Tamási Attila	Belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke
Borbély Árpád	Külső igazgatósági tag
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 ¹	Felügyelő bizottsági tag
Matteo Consalvi	Felügyelő bizottsági tag
Tóth Balázs	Felügyelő bizottsági tag
Vörös Réka	Felügyelő bizottsági tag

¹ Ivana Lonjak Dam felügyelő bizottsági tagsága 2025. július 31-i hatállyal megszűnt.

3.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

3.3.1. Refinanszírozás

A tevékenység leírása

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel származó 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-jétől 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 lakás-takarékpénztárral a 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 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.

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.

A 2025-re kitűzött célok között a meglévő refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése szerepel.

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

A tevékenység eredményei és kilátásai

Az államilag támogatott forintrefinanszírozási állomány csökkenése 2025 első félévében is folytatódott, új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A támogatott forintrefinanszírozási állomány a 2024-ben tapasztalt folyamatokhoz hasonlóan csökkent, a termékéletciklusból fakadó amortizáció nem mutatott gyorsuló ütemet; 2025. első félév végéig mintegy 99 millió forinttal apadt az állomány a 2024. év végi állományhoz képest.

Anyabanki forintrefinanszírozás tekintetében 2025 első félévében új kihelyezés összesen 23,9 milliárd forint értékben történt. Külső refinanszírozás terén 20 milliárd forint új zöld kifolyósítás történt. Összességében a refinanszírozott lakossági – nem támogatott – forint-hitelállomány 2025. június 30-ig 342,4 milliárd forintra nőtt. A terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztések okozta amortizáció felülmúlta az új hitelállomány refinanszírozásba vonását.

2025 első felében a refinanszírozási terület teljes jelzálogbanki hitelportfólión (teljes kintlévőség) belüli részaránya közel 100 százalék volt.

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 2025-ben nem 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 nyilvános formában kerülnek kibocsátásra, de lehetőség van zárt körű kibocsátásra is a kibocsátási program keretein kívül.

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 Forrásgyűjtés és Tőkegazdálkodási szakterület végzi. A közép-, illetve hosszú távú forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az UniCredit csoportszintű likviditási és kamatkockázat 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 pénzpiaci 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 2021.09.29-én „A1” hosszú távú hitelminősítéssel látták el a Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogleveleket. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján a jelzáloglevelek hitelminősítése a befektetési kategóriába tartozik.

2025 első félévében két alkalommal került sor jelzáloglevél-kibocsátásra. A márciusi kibocsátás a támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget tévő, ún. árazó típusú jelzáloglevél-kibocsátás volt. Áprilisban pedig egy új zöld jelzáloglevél-sorozat (UCJBG2030/A) első részlete került forgalomba 20 milliárd forint értékben.

2025 első félévében az UCJBF 2024/A jelzáloglevél lejáratára került sor 7,1 milliárd forint névértékben, részleges visszavásárlás nem történt.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2024 év végéhez képest 12,9 millió forinttal nőtt, 2025 első félév végén az állomány – névértéken – 294,04 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a Jelzálogbank nem rendelkezett.

2025 második felében nem várható jelzáloglevél-lejárat.

Jelzáloglevél-kibocsátási program

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél-kibocsátások a Jelzálogbank 2024-25. évi – 180 milliárd forint névértékű – Jelzáloglevél és Kötvény Programja keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2024-25. évi kibocsátási program a 2025-ös év első félévében egy alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítését (éves jelentés, változások a Kibocsátó Igazgatóság

tagjainak egyéb betöltött pozíciójában és a zöld fedezetként elfogadás kritériumaiban) az MNB H-KE-III-338/2025. számú határozatával 2025. május 23-án engedélyezte.

A 2024-25. évi 180 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél- és kötvényprogram elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-433/2024. számú határozatával hagyta jóvá 2024. augusztus 14-én.²

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 találhatók, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban.

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) 2025. június 30-án 1,7 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) kevesebb mint 1 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 123,3 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) kevesebb mint 1 százalékát adta a féléves jelentés vonatkozási időszakában.

3.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai

3.4.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

A világgazdaság erőteljesebb fellendülését 2024-ben fékező, geopolitikai konfliktusokkal terhelt bizonytalanság 2025 elején szintet lépett Donald Trump amerikai elnök második hivatalba lépésével. Az új adminisztráció által fémjelzett protekcionista retorika, a kihirdetett, vártnál agresszívabb vámtételek, de különösen a vámszabályok újabb és újabb konfigurációjának bejelentése, majd azok váratlan felfüggesztése a kereskedelmi tárgyalások idejére erős volatilitást generált a piacokon, megterhelte a nemzetközi ellátási láncok működését, és átértékelésre készítette a globális gazdasági szereplők befektetési stratégiáját. Részben az amerikai vámháború mellékterméke, hogy az Európai Unió és Kína között kiéleződtek a kereskedelem politikai ellentétek, különös tekintettel a ritkaföldfémek elérhetősége és a fejlett technológiát képviselő iparágak védelme terén. A nyár elején kirobbant izraeli–iráni háború újabb, viszonylag hamar kisimuló lökéshullámokat generált a pénz- és árupiacokon. Az első félév mérlege azt mutatja, hogy reálgazdasági téren egyelőre kevés a direkt hatás, ezek feltehetően később lesznek láthatók, főleg az Egyesült Államokban. Ezzel együtt sem számítunk recesszióra. Árak terén viszont a nyersanyagok körében csökkenést hozott a bizonytalanság, ez főleg a kőolajra volt elmondható, és mivel ez a dollár gyengülésével párhuzamosan ment végbe, a feltörekvő piacok inflációjára mérséklően hatott a vámpolitika.

Amerikában a vámpolitikát megelőlegező import lassította a GDP-t (-0,1% név/név). A stabil munkaerőpiac és erős magánfogyasztás ugyanakkor tompították a befektetők körében erősödő bizonytalanság és emelkedő inflációs várakozások keltette negatív reálgazdasági hatásokat. A kínai gazdaság jóval ellenállóbbnak bizonyult a vártnál, és az amerikai vámok ellenére jól teljesítő (előrehozott) exportnak köszönhetően a tavaly év végével megegyező 5,4%-kal bővült. Strukturális problémák, az óvatos fogyasztói magatartás, a magas vállalati adósság és az ingatlanpiaci egyensúlytalanságok miatt a belső kereslet erőtlen maradt.

² Az MNB 2025. augusztus 7-én kelt H-KE-III-542/2025. számú határozatával elfogadta, és így hatályba lépett a 2025-26-ös évi új kibocsátási program.

Az euróövezet GDP-je ez év első negyedében egy erőteljesnek mondható 0,6%-kal nőtt negyedéves bázison. A bővülést a privát fogyasztások mellett a beruházások enyhe élénkülése is támogatta. Németország a vártnál jobban teljesített, de a többi nagy uniós gazdaság is kedvező növekedési adatot publikált. Fontos momentum, főleg az európai növekedési kilátásokra nézve, hogy a német gazdaságpolitika szakított a költségvetési szigor terén korábban képviselt merev álláspontjával, és jelentős fiskális élénkítést jelentett be. Ennek érdemi tovaigyrúzó hatása 2026-tól lesz Európában. További fiskális lazításra ad lehetőséget a későbbiekben az uniós szinten született megegyezés a hadi kiadások megemeléséről, válaszul az Ukrajnában zajló háború okozta fokozódó biztonságpolitikai kockázatokra. Az európai növekedésre – más térségekhez képest – addicionális súlyként nehezedik az orosz–ukrán konfliktus, többek közt az energiaellátás terén jelentkező kockázatok kezelésével kapcsolatos többletköltségeken keresztül.

Az amerikai alapkamattal decemberi 25 bázispontos vágás óta 4,50%, a kérdésben megosztott Fed hangsúlyosabbnak ítélte meg a jegybanki 2%-os célt még mindig meghaladó inflációt és a vámkorrekciók hatásait a lefelé mutató növekedési kockázatoknál. A gyengélkedő európai gazdaságot támogatandó az Európai Központi Bank (EKB) az elmúlt egy év során nyolc fázisban 4%-ról 2%-ra mérsékelte az irányadó kamatrátát. Az első félévben végrehajtott monetáris lazítással a monetáris unió jegybankja a növekedést támogatta, miközben lassította a dollárral szembeni reál felértékelődés ütemét. A 2%-os célra lassult infláció jelenleg kisebb problémát jelent az EKB döntéshozói számára, mint a vámháború árnyékában romló növekedési kilátások, amit egy optimálisnál erősebb európai fizetőeszköz csak tovább gyengítene.

A hazai makrogazdasági folyamatok alakulása 2025 első felében

2025 első felében éves alapon stagnált, negyedéves bázison 0,2%-kal csökkent a hazai GDP, ami azt jelenti, hogy a gazdaság ismét recesszióba csúszott, a korábban várt fellendülés elmaradt. A gyenge teljesítmény mögött alapvetően globális gazdasági és geopolitikai folyamatok állnak, de a begyűrűző hatásokat országspecifikus jellemzők is erősítették.

Termelési oldalon az ipari növekedést a felerősödő protekcionizmus által mesterségesen is szűkített külső kereslet fogta vissza, a mezőgazdasági kibocsátásra az aszályos időjárás, valamint a száj- és körömfájás okozta kiesés hatott negatívan, az építőipar teljesítményét a beruházási aktivitás minden szektorra kiterjedő zuhanása viselte meg. Az építőipar válsága összefügg a beruházási aktivitás elhúzódó recessziójával, amit a versenyszférában az alacsony kapacitáskihasználtság, a kereslet hiánya és a vállalatok negatív jövőképe, az állami szektorban a fiskális impulzus hiánya és az EU-s pénzek kifizetésének lassulása magyaráz. Az ágazat fontos szegmensét jelentő lakásépítéseket a megemelkedett ingatlanárak, az állami lakástámogatások devalvált vásárlóereje és a pozitív reálkamat fogta vissza (mind megtakarítási, mind beruházásmegtérülési oldalról). Bár a kiadott új lakásépítési engedélyek három havi görgetett átlaga január óta emelkedik, és májusban már 80%-kal haladta meg az egy évvel korábbi szintet, az engedélyek terén mutatkozó javulást a lakásépítések első negyedévről rendelkezésre álló adatai még nem tükrözték. A gyakorlatilag stagnáló gazdaság ellenére – és részben a feszes munkaerőpiac hajtotta bérkiáramlás miatt – a háztartások reáljövedelme emelkedett, ami támogatta a privát fogyasztásnak elsősorban a szolgáltatások élénkülésével járó bővülését és egyúttal hozzájárult az infláció felpattanásához.

Az első negyedévről rendelkezésre álló adatok szerint a magyar gazdaság makrofinanszírozási teljesítménye enyhén romlott tavalyhoz képest. A GDP-arányos fizetési mérleg egyenlege (2,5%) egy év alatt megfeszült a gyenge exportteljesítmény miatt. Az ország nettó finanszírozási képessége a tökéletesen kedvező alakulása miatt nem romlott ilyen mértékben, GDP-arányosan 5,9%-ról 4,1%-ra mérséklődött. A nettó külföldi működő tőke beáramlás negatívba fordult, ami részben az egy negyedéssel korábbra hozott jövedelemkifizetésekkel magyarázható, másfelől viszont a fokozódó globális kockázatok és a romló beruházási kedv következménye. Az Európai Uniótól érkező támogatások kifizetése a zárolások feloldásához szükséges feltételek teljesítésének elmaradása miatt erőteljesen lassult, a GDP arányában 1,6%-ról 0,3%-ra.

A háztartások bővülő kereslete, a költségoldali átárazási kényszer, a 2024. évi adóemelések áthúzó hatása és a forint év eleji gyengülése új lendületet adtak az inflációnak, amely a 2024. októberi 3,2%-ot jelentő mélypontról februárig 5,6%-ra gyorsult. Az áremelkedés üteme különösen az élelmiszerek körében volt erős, amit a tavalyi gyenge mezőgazdasági hozamok, valamint a kiskereskedelmet sújtó adóterhek is tápláltak. Ráadásul az éves alapú drágulás optikáját tovább rontotta a tavalyi kötelező akciózásból eredő „mesterségesen” alacsony bázis is, így az élelmiszerek árindexe februárban a januári 5,5%-ról 6,7%-ra emelkedett. A vártnál nagyobb drágulást visszaszorítandó a kormány rendeleti úton március közepén ún. árrésstopot vezetett be. Az árrésstop később kiterjesztésre került a drogériák által forgalmazott illatszerekre és vegyi árukra, valamint kormányzati nyomásra a távközlési cégek és a bankok „önkéntes” tarifa- és jutalékcsoökkentést hajtottak végre. Júliusban a gyógyszergyártók és gyógyszer-nagykereskedők vállalása nyomán a szabadárú gyógyszerek ára is csökkent. Mivel az adminisztratív beavatkozások csak a tüneteket voltak képesek enyhíteni, és azokat is csak átmenetileg, a fogyasztói árindex a februári 5,6%-ról 4,2%-ra történt lassulást követően júniusra visszaerősödött 4,7%-ra.

Tekintettel arra, hogy a szezonálisan igazított maginfláció (júniusban 4,4%) még mindig meghaladta a 3%-os inflációs cél körülotti sáv felső határát (4%), a jegybank az árrésszabályozások inflációra gyakorolt hatásától függetlenül

folytatta a korábbi monetáris irányvonalát, és nem változtatott a tavaly szeptember óta 6,5%-on tartott irányadó kamatokon. Miután az inflációs trend mellett a hazai fizetőeszköz teljesítménye is fontos inflációt alakító tényező, az elmúlt időszak turbulens pénzügyi eseményeinek kitett forint védelme érdekében az MNB a kamatszint fenntartásával is igyekezett biztosítani a meglévő relatív régiós kamatelőnyt. A forint sérülékenységét fokozták a befektetők által negatívnak ítélt költségvetési folyamatok. Ez, valamint az elmaradó uniós támogatások, valamint az amerikai vámháború által megnövelt reálgazdasági kockázatok erős volatilitást okoztak a forint árfolyamában. Májustól kezdődően a fokozatosan konszolidáló piacok és a dollár gyengülése segítettek a hazai fizetőeszköznek részben ledolgozni a korábbi fél év során bekövetkezett gyengülést.

A költségvetésének rosszabb gazdasági, inflációs trendek, a kedvezőtlen geopolitikai folyamatok által is erősített növekedési kockázatok és a jelentősen megnövekedett kiadások (uniós elő-finanszírozások, kamatkifizetések) miatt szükségessé vált a költségvetés megalapozó makropályájának újratervezése és a pénzügyi hiánycél megemlése a 2024 végén elfogadott 4 123 milliárd forintból (4,6%) 4 774 milliárd forintra (5,4%). Ezzel párhuzamosan az eredetileg tervezett 838 milliárd forintból 1 685 milliárd forintra módosult a devizakibocsátási előirányzat. Ennek fedezeteként az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) júniusban 4 milliárd dollár értékben bocsátott ki devizakötvényeket öt, tíz és harminc éves futamidővel. Bár az új kibocsátással 30% fölül emelkedik a devizában denominált adósság aránya, a limit átlépése önmagában még nem befolyásolja Magyarország hitelminősítői megítélését.

A kedvezőtlen államháztartási folyamatok eredményeként – az első negyedévről rendelkezésre álló adatok szerint – a bruttó GDP-arányos államadósság a 2024 végi 73,4%-ról 75,3%-ra emelkedett. Ez a szint az egy évvel korábbinál 0,7 százalékponttal, a 2010 második negyedévében valaha regisztrált csúcstól 8,3 százalékponttal volt alacsonyabb.

3.4.2. Hitelezési kockázat

A hitelkockázat a hitelfelvevők és a banki partnerek Jelzálogbankkal szemben fennálló szerződéses kötelezettségeinek nem-teljesítése miatt felmerülő veszteség kockázata.

A Jelzálogbank hitelkockázati szabályzatai az UniCredit Bank összevont kockázatkezelési elveinek megfelelően tartalmazzák az ügyfelek szegmentálását, a kockázatteljesítési szerződések megkötését, az ügyfelek és adósok minősítését, a kockázatteljesítési döntési rendet, a fedezetek értékelését és monitoringját, valamint az értékesítésre 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.

2025 első félévében a nem-teljesítő lakossági ügyfelek száma és állománya csökkent, amelynek a fő oka ingatlanfedezet végrehajtásából származó megtérülés volt.

A refinanszírozási üzletágban minden ügyfél teljesítő, az ütemezett törlesztések miatt birtokfejlesztési hitellel rendelkező nem-teljesítő ügyfelek száma és állománya nem változott.

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

Követelésértékesítésre az év első hat hónapjában nem került sor.

3.4.3. Működési kockázat

A működési kockázat a munkavállalók, 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, és önértékelési módszertan alapján kockázatelemzést készít, amelyek értékelése alapján a működési folyamatait módosítja. A működési kockázatkezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

2025 első félévében működési kockázati esemény nem történt.

3.4.4. Kamatkockázat

A Jelzálogbank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejárat szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat 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 pénzügyi hozamváltozásokból;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréséből; 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 kamatcsereügyletekkel 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 lejáratú szerkezetének összehangolása, valamint bankközi ügyletek révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejáratú transzformációt is alkalmazhat.

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

A Jelzálogbank likviditáskezelési stratégiájának kialakítása alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik, az éven belüli és az éven túli (strukturális) likviditási pozíciókat azonban az alkalmazott egyedi limitek és belső szabályok határozzák meg.

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

3.4.7. Szabályozási kockázat

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

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

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

A zöldjelzáloglevél-kibocsátás nemzetközi sztenderdek alapján történik. A meglévő nemzetközi sztenderdek gyakran változnak, mivel lekövetik a gyorsan változó szakterületet. A gyakran változó szabályozási és sztenderdizálási 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 2025 első félévének végén még mindig rendkívül magas szinten zárt (CET1: 148,48%), elsősorban az alacsonyabb RWA-szintnek köszönhetően.

A Jelzálogbank adózás utáni eredménye elmarad a tavalyi szinthez képest, elsősorban a visszaeső kamateredmény (alacsonyabb kamatkörnyezet) és a magasabb értékvesztésképzés miatt.

A tőkearányos megtérülés elmarad a 2024-es év hasonló időszaki szintjétől az alacsonyabb eredmény szint miatt. Az eszközarányos megtérülés szintén elmarad 2025-ben, amely elsősorban szintén az alacsonyabb adózás utáni eredménnyel magyarázható.

ROE 2025 I. félév: **13,47 %**

ROE 2024 I. félév: 19,75 %

ROA 2025 I. félév: **0,72 %**

ROA 2024 I. félév: 1,04 %

A nettó hitelállományra vetített rizikó költség romlást mutat a magasabb tárgyévi nettó értékvesztésképzés miatt.

COR2025 I. félév: **2095,67 bp**

COR2024 I. félév: 0,68 bp

4. Fedezeti jelentés

A jelzáloglevelek és fedezetek 2025. második negyedév végén fennálló értékei

2025. június 30.

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	294 037 870 000	Ft
➤ Kamata (b)	62 247 407 110	Ft
Összesen (a+b)	356 285 277 110	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)	294 037 870	Ft
Kamata (f)	0	Ft
Összesen (e+f)	294 037 870	Ft
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c+e)	294 331 907 870	Ft
➤ Kamata (b+d+f)	62 247 407 110	Ft
Mindösszesen (a+c+e+b+d+f)	356 579 314 980	Ft
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	338 215 674 767	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	200 886 012 880	Ft
Összesen (g+h)	539 101 687 647	Ft
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (i)	5 661 005 873	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	431 980 844	Ft
Összesen (i+j)	6 092 986 717	Ft
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (g+i)	343 876 680 640	Ft
➤ Kamatkövetelés (h+j)	201 317 993 724	Ft
Mindösszesen (g+i+h+j)	545 194 674 364	Ft
Pótfedezetek értéke:		
➤ Tőkekövetelés (k)	26 238 810 000	Ft
➤ Kamatkövetelés (l)	2 802 194 627	Ft
Összesen (k+l)	29 041 004 627	Ft
Likviditási puffer		
➤ Tőkekövetelés (m)	5 068 075 000	Ft
➤ Kamatkövetelés (n)	0	Ft
Összesen (m+n)	5 068 075 000	Ft

A pótfedezetek teljes értékét a Jelzálogbank állampapírban tartja.

5. Nyilatkozatok

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2025. évi első 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, 2025. szeptember 4.

.....
Tamási Attila
Vezérigazgató, az Igazgatóság elnöke
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

.....
Dr. Juhász Viktor
Belső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.