

Erste Jelzálogbank Zrt.

**Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés,
valamint az éves beszámolót kísérő vezetőségi jelentés
2018. december 31.**

Budapest, 2019. április 29.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Erste Jelzálogbank Zrt. részvényesének

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az Erste Jelzálogbank Zrt. (a „Társaság”, „Bank”) mellékelt 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2018. december 31-i fordulónapra elkészített pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 165.572 M Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó jövedelem összesen 750 M Ft nyereség –, saját tőke változás kimutatásból, cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Bank 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a továbbiakban: „számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

Véleményünk összhangban van az auditbizottságnak címzett kiegészítő jelentésünkkel.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Banktól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelőnk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

A Banknak a 2018. január 1-jétől 2018. december 31-ig tartó üzleti évben általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások a kiegészítő melléklet 25. pontjában kerültek bemutatásra.

Legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint kijelentjük, hogy az általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások összhangban vannak a Magyarországon alkalmazandó jogszabályokkal és előírásokkal és nem nyújtottunk az Európai Parlament és a Tanács 537/2014-es rendeletének 5. cikke, és a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről és a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény 67/A (1) és (2) bekezdése szerinti tiltott szolgáltatásokat.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Lényegességi szint</i>	A Bank könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 233 M Ft
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	Refinanszírozott hitelportfólió értékelése

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük az éves beszámoló lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülvizsgálásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

A Bank könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy az éves beszámoló egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Bank felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait és az iparágat, melyben a Bank működik.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha ésszerű lehet az a várákozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve az éves beszámoló egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembe vételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen az éves beszámoló egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	233 M Ft
<i>Meghatározás módja</i>	A lényegesség meghatározásának alapjánál az adózás előtti eredményt és a refinanszírozott hitelállomány értékét vettük figyelembe.
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a fenti mutatószámok kombinációját a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint az éves beszámoló felhasználói a Bank teljesítményét jellemzően ezen mutatószámok alapján értékelik. Az adózás előtti eredmény a bank eredményességének legfontosabb mutatószáma, és általánosan elfogadott viszonyítási alap. A szabályozói környezet – felügyeleti követelmények – miatt szintén fontos mutatószám a refinanszírozott hitelállomány értéke.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások

Refinanszírozott hitelportfolió értékelése

A hitelintézetekkel szembeni követelések értéke 2018. december 31-én 131 051 M Ft, ami a mérlegfőösszeg 79%-át képezi. Ezen hitelek biztosítják a partnerbankok számára a jelzáloghitelek 20/2015. (VI.29) MNB rendeletben előírt refinanszírozását. A követelések minősége közvetlenül nem függ a refinanszírozott hitelportfolió minőségétől, de a jogszabályi megfelelés miatt a jelzálogbank számára fontos a folyamatos monitoring. A refinanszírozott hitelportfolió minősítése a partnerbankoknál modellek alkalmazásával történik, szubjektív és objektív paraméterek figyelembevételével az IFRS9 szabályozással összhangban.

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény rendelkezései szerint a jelzálogbank csak olyan követelést vásárolhat meg, amely nem minősül nem teljesítő kitettségnek vagy átstrukturált követelésnek a vonatkozó 39/2016 (X.11.) MNB rendelet szerint.

A jelzálogbank szabályzatai mind a vásárlásra, mind a visszavásárlásra vonatkozóan tartalmaznak részletes előírásokat.

A jelzálogbank 2018. december 31-én 3 M Ft várható hitelezési veszteséget számolt el. Minden pénzügyi instrumentum, ami amortizált bekerülési értéken van nyilvántartva, teljesítőnek minősül.

Megértettük és értékeltük a teljes hitelátadási folyamatot az átadástól a vagyonellenőrzésig és a követelések visszavásárlásáig, azonosítottuk a főbb kontrollpontokat, valamint teszteltük azok működési hatékonyságát.

Minden évközi átvétel esetében mintavételeken megvizsgáltuk az átvett hitelek minőségét.

Továbbá ellenőriztük az év végi refinanszírozott portfólió minőségét, és megvizsgáltuk, hogy a portfólióban található hitelek minősége megfelel-e a belső szabályzatokban előírtaknak.

Áttekintettük a kiegészítő melléklet C. fejezetét, és az D6.,13. és 23. pontját.

A vezetés a kapcsolódó megítéléseket, egyenlegeket és becsléseket a kiegészítő melléklet általános információkat tartalmazó C. fejezetben, valamint az D6., 13. és 23. pontban tette közzé.

Azért fordítottunk kiemelt figyelmet erre a területre, mert az egyenlege jelentős és jogszabályi megfeleléség kapcsolódik hozzá.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Bank 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény”), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért az üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) pontjában szereplő információkra, és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Bank 2018. évi üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) pontjában szereplő információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Bank 2018. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Bank számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Továbbá nyilatkoznunk arról, hogy rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdésének a)-d), g) és h) pontjában említett információkat. Mivel a Bank esetében az adott üzleti év mérleg fordulónapján a 95/C. § (1) bekezdésben foglalt feltételek nem teljesültek, így e tekintetben nincs miről nyilatkoznunk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének, valamint a számviteli törvény EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Banknak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Bank pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Bank belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közvéetetelek ésszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolóban való alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Bank a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Bank nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Bank által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Bank első alkalommal 2017. április 24-én választott minket könyvvizsgálójává. Megválasztásunk a részvényesi határozat alapján évente ismételtén jóváhagyásra került, 2 év folyamatos megbízást eredményezve.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező megbízásért felelős partner Balázs Árpád.

Budapest, 2019. április 29.

Könczöl Enikő

Könczöl Enikő

Igazgató

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Nyilvántartásba vételi sz.: 001464



Balázs Árpád

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági sz.: 006931

Erste Jelzálogbank Zrt.

**AZ EURÓPAI UNIÓ ÁLTAL BEFOGADOTT
NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT
ELKÉSZÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2018. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉVRE**

Éves beszámoló 2018 IFRS

Éves beszámoló 2018 IFRS	1
I. Eredménykimutatás a 2018. december 31-ével zárult évre	2
II. Átfogó jövedelem kimutatás a 2018. december 31-ével zárult évre	3
III. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2018. december 31-i állapot szerint	4
IV. Saját tőkeváltozás kimutatás a 2018. december 31-ével zárult pénzügyi évre	5
V. Cash Flow kimutatás	6
VI. Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz	7
A. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	7
B. IFRS-EK ELSŐ ALKALMAZÁSA	8
C. SZÁMVITELI POLITIKA	9
D. MEGJEGYZÉSEK AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ	24
1) Nettó kamatbevétel	24
2) Nettó díj- és jutalékbevétel	24
3) Kereskedési tevékenység nettó nyeresége	25
4) Valós értékelés nettó eredménye	25
5) Általános adminisztratív költségek	25
6) Értékvesztés képzés pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan	26
7) Egyéb nettó működési eredmény	26
8) Nyereségadó	26
9) Egyéb átfogó jövedelem	27
10) Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	27
11) Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	27
12) Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	28
13) Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	28
14) Tárgyi eszközök és immateriális javak	29
15) Egyéb eszközök	30
16) Kibocsátott értékpapírok	30
17) Egyéb kötelezettségek	31
18) Saját tőke	31
19) Pénzügyi szervezetek különadója	32
20) Átadott pénzügyi eszközök	32
21) Tranzakciók kapcsolt felekkel	33
22) Mérlegfordulónap utáni események	35
23) Kockázatkezelés	35
24) Tőke és tőkemegfelelés	55
25) Egyéb közzétételek	55
26) Fedezetek	56
27) Nettó módon történő bemutatás	56
28) Lízingek	56
29) Független kötelezettségek	56

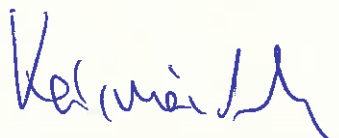
I. Eredménykimutatás a 2018.december 31-ével zárult évre.

millió forintban	Megjegyzések	2017	2018
Nettó kamatbevétel	1	370	643
Kamatbevétel		1 691	2 338
Egyéb kamat jellegű bevételek		286	417
Kamatráfordítás		1 466	1 302
Egyéb kamat jellegű ráfordítások		141	810
Nettó jutalékbevétel	2	17	68
Díj -és jutalékbevétel		80	150
Díj - és jutalékráfordítás		63	82
Kereskedési tevékenység nettó nyeresége	3	542	234
Valós értékelés nettó eredménye	4	(253)	640
Személyi jellegű ráfordítások	5	164	191
Egyéb általános adminisztrációs költségek	5	190	259
Értékcsökkenés	5	56	89
Értékvesztés képzés pénzügyi eszközökre vonatkozóan	6	0	3
Egyéb nettó működési eredmény	7	0	(15)
Egyéb működési bevétel		2	1
Egyéb működési ráfordítás		2	16
Adózás előtti eredmény		266	1 028
Jövedelemadók	8	42	28
Adózott eredmény		224	1 000

II. Átfogó jövedelem kimutatás a 2018. december 31-ével zárult évre

millió forintban	Megjegyzések	2017	2018
Adózott eredmény		224	1 000
Egyéb átfogó jövedelem			
Eredménybe át nem sorolandó tételek		0	(1)
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek hitelkockázat változásából származó valós érték változás	9	0	(1)
Eredménybe átsorolandó tételek		266	(251)
Hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok nem realizált tartaléka	9	266	(251)
Eredménybe átsorolható tételekre jutó halasztott adó		0	0
Egyéb átfogó jövedelem összesen		266	(250)
Átfogó jövedelem összesen		490	750

Kelt: Budapest, 2019. április 29.



Kármán András Miklós
vezérigazgató



Dr. Botos András Gábor
vezérigazgató-helyettes

III. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2018. december 31-i állapot szerint

millió forintban	Megjegyzések	2017.01.01	2017.12.31	2018.12.31
ESZKÖZÖK				
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	10	984	372	20 299
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	11	288	887	1 144
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök		288	887	1 144
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	12	-	7 249	12 597
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		-	7 249	12 597
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	13	56 216	79 545	131 098
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek		56 199	79 508	131 051
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek		17	37	47
Tárgyi eszközök	14	7	6	4
Immateriális javak	14	351	410	334
Adókövetelések	8	-	14	4
Halasztott adókövetelések	8	-	-	50
Egyéb eszközök	15	7	36	42
Eszközök összesen		57 853	88 519	165 572
FORRÁSOK				
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	16	0	12 534	36 945
Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		0	12 534	36 945
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	16	53 732	69 513	118 114
Hitelintézetek által elhelyezett betétek		7 042	8 101	14 806
Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		46 690	61 412	103 308
Adókötelezettségek	8	8	0	46
Egyéb kötelezettségek	15	214	83	189
Saját Tőke	17	3 899	6 389	10 278
Jegyzett tőke		3 000	3 005	3 010
Tőketartalék		900	2 895	6 890
Halmazott egyéb átfogó jövedelem		0	266	14
Eredménytartalék és egyéb tartalékok		(1)	223	364
Források összesen		57 853	88 519	165 572

Kelt: Budapest, 2019. április 29.



Kármán András Miklós
vezérigazgató



Dr. Botos András Gábor
vezérigazgató-helyettes

IV. Saját tőkeváltozás kimutatás a 2018. december 31-ével zárult pénzügyi évre

	Halmazott egyéb átfogó jóvádelem					Halmazott adó	Összesen
	Megjegyzések	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék (és egyéb tartalék)	Eredményel szemben valós értéket pénzügyi kötelezettségek saját hitelezési kockázat változásából származó valós érték változás	Egyéb átfogó jóvádelemmel szemben valós értéket hitelevizonyít megtestesítő instrumentumok valós értékének változása	
millió forintban							
Saját tőke - 2017. január 1-én*		3 000	900	(1)		0	3 899
Jegyzett tőke emelés		5	1 995				2 000
Tárgyévi eredmény				224			224
Egyéb átfogó jóvádelem változás						266	266
Saját tőke - 2017. december 31-én	19	3 005	2 895	223		266**	6 389
IFRS 9 áttérés miatti változások	7. oldal	0	0	(859)	0	0	(859)
Áttérés utáni saját tőke - 2018. január 1-én		3 005	2 895	(636)	0	266	5 530
Jegyzett tőke emelés		5	3 995				4 000
Adózott eredmény				1000			1 000
Egyéb átfogó jóvádelem változás				(1)	(1)	(251)	(252)
Saját tőke - 2018. december 31-én	19	3 010	6 890	364	(1)	15	10 278

* A magyar számvitel szerinti és az IFRS nyitó tőke azonos, ld a B megjegyzésben

** A Társaság a magyar számvitelben is alkalmazta a valós értékelést.

V. Cash Flow kimutatás

millió forintban	2017.12.31	2018.12.31
Adózott eredmény	224	1 000
Jövedelemadó korrekció	42	28
Korrigált adózott eredmény	266	1 028
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói		
Értékcsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszairása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközökhöz kapcsolódik)	57	89
Egyéb korrekció	-	(858)
ebből IFRS első alkalmazása miatti változások (lásd B pont)		(858)
Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után		
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	(599)	(257)
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	(6 983)	(5 601)
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	(23 310)	(51 543)
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	(21)	(10)
Fedezeti célú származékos eszközök	-	-
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	(42)	5
Erdményrel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	12 534	24 411
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	15 781	48 601
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	(140)	152
Fizetett jövedelemadó	(42)	(78)
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(2 498)	15 939
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	(114)	(12)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(114)	(12)
Tőkeemelés	2 000	4 000
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	2 000	4 000
Pénzeszközök nyitó egyenlege	984	372
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(2 498)	15 939
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(114)	(12)
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	2 000	4 000
Pénzeszközök záró egyenlege	372	20 299
Kamathoz és osztalékhoz kapcsolódó pénzeszközváltozás (üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás tartalmazza)		
Kapott kamat	1 623	690
Fizetett kamat	1 902	(311)

VI. Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz

A.ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Az Erste Bank Hungary Zrt. 2015. július 31-én 3.000.000.000 Ft jegyzett tőkével egyedüli tulajdonosként megalapította az Erste Jelzálogbank Zrt.-t. (a továbbiakban: „Társaság”) A Társaságot 2015. december 11-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg: 01-10-048682 számon.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a Magyar Nemzeti Banktól 2016. június 30-án kapta meg a működési (tevékenységi) engedélyét mint szakosított hitelintézet. A Társaság fő tevékenysége az *egyéb hitelnnyújtás (6492'08)*, egyéb tevékenységei az *egyéb monetáris közvetítés (6419'08)*, *máshová nem sorolt, egyéb pénzügyi közvetítés (6499'08)*, és az *egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység (6619'08)*. A Társaság a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál 25426346-4-44 adószámon szerepel.

A Társaság székhelye 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

A Társaság egyedüli részvényese 2018. december 31-én az Erste Bank Hungary Zrt. (Cg:01-10-041054).

Az egyedüli tulajdonos Erste Bank Hungary Zrt. 2018. október 11-én alapítói határozatban döntött a Társaság alaptőkéjének 5.000.000 Ft-tal történő felemeléséről. Kibocsátásra került 5.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű törzsrészvény. A részvények kibocsátási értéke 800.000 Ft/db, összesen 4.000.000.000 Ft forint volt. A változás a cégnyilvántartásban 2018.11.11-én bejegyzésre került.

A Társaság alaptőkéje 2018. december 31-én 3.010.000 db, egyenként 1.000,- Ft névértékű, névre szóló „A” sorozatú törzsrészvényből áll, az alábbi struktúrában:

- a) 3.000.000 db egyenként 1.300,- Ft kibocsátási értékű,
- b) 5.000 db egyenként 400.000,- Ft kibocsátási értékű ,
- c) 5.000 db egyenként 800.000,- Ft kibocsátási értékű részvény.

A részvények dematerializált részvények. Minden részvény egy szavazatra jogosítja a tulajdonosát.

A Társaságot egyedüli tulajdonosa, az Erste Bank Hungary Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26) teljeskörűen konszolidálja.

A Társaság éves beszámolója a következő weboldalon kerül közzétételre:
<https://www.erstebank.hu/hu>

2018. december 31-én az Erste Bank Hungary Zrt. közvetlen anyavállalata 70%-os tulajdonrésszel az Erste Group Bank AG, amelynek ebben az időpontban bejegyzett székhelye Ausztriában, az 1100 Bécs Am Belvedere 1. Az Erste Group konszolidált pénzügyi beszámolóit az Erste Group fő anyavállalata, az „Erste Group Bank AG” készítette, amelyek az osztrák cégbíróságon a következő ausztriai címen állnak rendelkezésre: 1030 Bécs, Marxergasse 1a.

2018 december 31-én a DIE ERSTE Oesterreichische Spar-Casse Privatstiftung (‘ERSTE Alapítvány), egy alapítvány, ami a partnereivel kötött részvényesi megállapodások által összesen hozzávetőleg 29,62%-os részesedést birtokol az Erste Group Bank AG-ben és 15,62 %-os tulajdonrésszel a társaság

végző befolyást gyakorló partnere. Az Erste Alapítvány a részvények 6,5%-ának közvetlenül, 9,12%-ának pedig közvetetten tulajdonosa a Sparkassen Beteiligungs GmbH & Co KG részesedésén keresztül, ami az Erste Alapítvány és az Erste Group Bank AG kapcsolt vállalkozása a Haftungsverbundon keresztül. 9,92%-os jegyzett tőkéjét birtokolja az Erste Alapítvány egy részvényesi megállapodás alapján a CaixaBank A.S.-el. 3,08% pedig egyéb partnerek tulajdonában van, egyéb részvényesi megállapodások által.

B. IFRS-EK ELSŐ ALKALMAZÁSA

A Társaság IFRS-re való áttérésének napja 2017. január 1. A Társaság a nemzetközi számviteli szabályok törvényi alkalmazását a magyar számviteli szabályok helyett 2018. január 1-e óta használja. Az áttérés során a Társaság élt az IFRS 1 E1-E2 pontjaiban biztosított mentesítési lehetőséggel és az áttérés évében az új IFRS 9 standard hatálya alá tartozó pénzügyi instrumentumok esetében alkalmazta az összehasonlító adatok közzétételére vonatkozó mentességi szabályt. A mentességi szabály a következők szerint foglalható össze:

Ha a gazdálkodó egység első, IFRS-ek szerinti beszámolási időszaka 2019. január 1. előtt kezdődik, és a gazdálkodó egység az IFRS 9 teljes változatát alkalmazza, a gazdálkodó egység első, IFRS szerinti pénzügyi kimutatásaiban szereplő összehasonlító információknak nem kell megfelelniük az IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok közzétételi standardnak vagy az IFRS 9 teljes változatának, amennyiben az IFRS 7 standard által előírt közzétételek az IFRS 9 hatókörébe tartozó tételekhez kapcsolódnak. Az ilyen gazdálkodó egységek esetében az „IFRS-ekre történő áttérés időpontjára” való hivatkozás kizárólag az IFRS 7 és az IFRS 9 esetében az első, IFRS-ek szerinti beszámolási időszak kezdetét jelenti.

A gazdálkodó egységnek, amely úgy dönt, hogy az IFRS 7 standardnak és az IFRS 9 teljes változatának meg nem felelő összehasonlító információkat mutat be az áttérés első évében:

- az IFRS 9 követelményei helyett a rá vonatkozó korábbi számviteli szabályozás követelményeit kell alkalmaznia az IFRS 9 hatókörébe tartozó tételekre vonatkozó összehasonlító információkra;
- közzé kell tennie ezt a tényt, valamint az ezen információ előállításának alapját.

A fentiek alapján a Társaság a pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan az összehasonlító adatok a magyar számviteli szabályok alapján kerülnek bemutatásra.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a 2018. évi beszámolóját Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alapján teszi közzé (az összehasonlító adatokat is beleértve, de a pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan az összehasonlító adatokra vonatkozóan a fentebb említett mentességet alkalmazva). A lenti táblázatok a 2017. január elsejei IFRS saját tőke és a 2017 december 31-ei saját tőke, valamint az IFRS szerinti mérleg és a HAS szerinti mérleg közötti főbb különbségeket mutatja be. A fenti mentességi szabály alkalmazása miatt mindkét időpontban a HAS és az IFRS beszámoló sorai csak átsorolási különbségek miatt térnek el. Az IFRS 9 átállás hatásának bemutatását ld a következő C.2) fejezetben.

Saját Tőke változás

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31
HAS saját tőke	3 899	6 389
Módosító tételek	0	0
IFRS saját tőke összesen	3 899	6 389

Eszközök változása

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31
HAS eszközök összesen	57 896	88 562
Jelzáloglevelek árfolyamkülönbözetének átsorolása	(43)	(43)
IFRS szerinti eszközök összesen	57 853	88 519

A diszkonttal kibocsátott jelzáloglevelekhez kapcsolódó árfolyamkülönbözet elhatárolása aktív időbeli elhatárolásként jelenik meg a magyar számviteli szabályok szerint elkészített beszámolóban. Az IFRS szabályok szerint ez a jelzáloglevelek nyilvántartási értékének részét képezi, ezért átsorolásra került eszköz oldalról forrás oldalra.

Kötelezettségek változása

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31
HAS kötelezettségek összesen	53 997	82 173
Jelzáloglevelek árfolyamkülönbözetének átsorolása	(43)	(43)
IFRS szerinti kötelezettség összesen	53 954	82 130

Adózott eredmény IFRS és HAS különbségeinek bemutatása

millió Ft forintban	2017.12.31
HAS adózás előtti eredmény	241
Iparüzési adófizetési kötelezettség	25
IFRS adózás előtti eredmény	266
Iparüzési adó	(25)
Társasági adó	(17)
IFRS adózott eredmény	224
(HAS adózott eredmény)	224)

Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek elemzése

A HAS szerinti cash flow kimutatásban szereplő kategóriák nem hasonlíthatók össze az IFRS-ek által előírt kategóriákkal, ezért a teljes egyeztetés nem praktikus.

C. SZÁMVITELI POLITIKA

1) A beszámolóképzés alapja

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2018. üzleti évre vonatkozó éves beszámolója és az összehasonlítás alapját képező 2017. évi adatok a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által kiadott vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és a Nemzetközi Számviteli Standardokkal (IAS), valamint a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Értelmezési Bizottság (IFRIC, korábban Állandó

Értelmezési Bizottság, avagy SIC) által kiadott, az Európai Unió által elfogadott értelmezésekkel összhangban kerültek összeállításra.

A könyvvizetés és a beszámoló elkészítése a vállalkozás folytatásának elvének megfelelően azon mögöttes feltételezés alapján történik, hogy a Jelzálogbank a belátható jövőben is folytatni fogja tevékenységét.

A Jelzálogbank a Magyarországon hatályos pénzügyi jogszabályok előírásainak megfelelően vezeti számviteli nyilvántartásait és állítja össze főkönyvét. A Jelzálogbank magyar forintban („Ft”) vezeti könyveit. Amennyiben másképp nincs jelezve, a beszámolóban az egyenlegek millió forintban („millió forint”) kerültek feltüntetésre. A beszámolóban szereplő táblázatok tartalmazhatnak kerekítésből adódó eltéréseket.

2) Könyvelési és értékelési módszerek

A magyar számviteli szabályok és az IFRS 9 szerinti értékelés eltéréseinek hatása a pénzügyi beszámolóra

2018. január 1-től kezdődően az Erste Jelzálogbank Zrt. adaptálta és alkalmazta az IASB által 2014 júliusában kiadott és az EU által 2016-ban jóváhagyott IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” standardot. A standard a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolására és értékelésére, valamint a pénzügyi eszközök értékvesztésére vonatkozó számviteli politika módosítását eredményezte. Az IFRS 9 jelentősen módosítja az IFRS 7 „Pénzügyi instrumentumok: közzétételek” című IFRS standardot is, amelynek eredményeképpen a pénzügyi eszközökre vonatkozó információk közzététele az új követelménnyel módosult.

A lenti táblázat a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek értékelési módszerei és könyv szerinti értékei közötti HAS és IFRS 9 szerinti különbségeket mutatja be 2018. január 1-re vonatkozóan. Az áttérésből fakadó hatások szemléltetését IFRS9 struktúrában mutatja be a táblázat.

millió forintban	Értékelési módszer		IFRS 9 alatti besorolás	Könyv szerinti érték HAS	Könyv szerinti érték IFRS 9
	HAS	IFRS 9			
Pénzügyi eszközök					
Készpénz és MNB-nél elhelyezett pénzeszközök	Hitelintézetekkel szembeni követelések	AC	Amortizált bekerülési érték	372	372
Derivatívák	Származékos ügyletek	FVPL	Kereskedési célú (FVPL)	887	887
Hitelintézetekkel szembeni követelések	Hitelintézetekkel szembeni követelések	AC	Amortizált bekerülési érték	79 510	79 508
Ügfelekkel szembeni követelések	Ügfelekkel szembeni követelések	AC	Amortizált bekerülési érték	37	37
Értékesíthető pénzügyi eszközök (Adósságinstrumentumok)	Állampapírok	FVOCI	FVOCI	7 249	7,249
Pénzügyi eszközök összesen				88 055	88 053
Pénzügyi kötelezettségek					
Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi kötelezettségek	Kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	FVPL	FVPL-en megjelölt	12 534	37 584

Amortizált bekerülési értéken értékel pénzügyi kötelezettségek	Kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	AC	Amortizált bekerülési érték	61 412	37 263
Amortizált bekerülési értéken értékel pénzügyi kötelezettségek	Hitelintézetek által elhelyezett betétek	AC	Amortizált bekerülési érték	8 101	8 101
Pénzügyi kötelezettségek összesen				82 047	82 948

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értékeinek újraértékelése

millió forintban	Megjegyzés	Könyv szerinti érték HAS 2017.12.31	Átsorolás	Átértékelés	Könyv szerinti érték IFRS 9 2018.01.01	Eredménytart alék változás
Pénzügyi eszközök						
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek		372			372	
Derivatívák		887			887	
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékel pénzügyi eszközök		7 249			7 249	
Amortizált bekerülési értéken értékel pénzügyi eszközök		79 547			79 547	
Csökkentő tételek - értékvesztés;	a			(2)	(2)	(2)
Amortizált bekerülési értéken értékel pénzügyi eszközök összesen		79 547		(2)	79 545	(2)
Pénzügyi eszközök összesen		88 055	-	-	88 053	-

A pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékeinek újraértékelése

Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnak megjelölt pénzügyi kötelezettségek		12 534			12 534	
Növelő tételek:	b		23 982	1 068	25 050	1 068
Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnak megjelölt pénzügyi kötelezettségek összesen		12 534	23 982	1 068	37 584	1 068
Amortizált bekerülési értéken értékel pénzügyi kötelezettségek		69 513			69 513	
Csökkentő tételek:	c		(23 982)	(167)	(24 149)	(167)
Amortizált bekerülési értéken értékel pénzügyi kötelezettségek összesen		69 513	(23 982)	901	45 364	901
Pénzügyi kötelezettségek összesen		82 047	-	901	82 949	901

Az IFRS átállás eredménytartalekot módosító tételei:

a) Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott jelzálog-refinanszírozási hitelekre a magyar számvitelben nem történt értékvesztés képzés, IFRS-ben 2 millió forint portfólió alapú képzés történt.

b-c) A kibocsátott értékpapírok (jelzáloglevelek) esetében a magyar számviteli szabályok az IFRS-től eltérően nem engedik a valós érték opció alkalmazását, ezért a kamat-swapokkal fedezett jelzáloglevelek értékelésekor a Társaság valós érték fedezeti ügyletbe vonta a jelzálogleveleket és a hozzájuk kötött kamat-swapokat, így a jelzáloglevelek valós értéken történő értékelése a magyar számviteli szabályok szerint is megvalósulhatott, amennyiben a fedezeti hatékonyság kalkulációk ezt alátámasztották. Azokban az esetekben, ahol a fedezeti hatékonyság nem valósult meg, a magyar számvitelben bekerülési értéken kerültek nyilvántartásra a jelzáloglevelek. Ezek a jelzáloglevelek az IFRS átálláskor a valós érték opció alkalmazása miatt átsorolásra kerültek valós értékelés alá. Az átsorolás következményeként a kimutatott valós érték veszteség jelentős csökkenést okozott az eredménytartalékban, 901 millió forint értékben. Az egyéb kötelezettségeken történt átértékelés további 41 millió forint növekedést jelentett, így összesen 858 millió forint csökkenést okozott az IFRS átállás az eredménytartalékban.

3) A Társaság a számviteli politikák alkalmazása során a menedzsment döntéseit figyelembe véve becsléseket használt a beszámoló adatainak előállításához. Ezek közül a következők a legjelentősebbek:

A pénzügyi instrumentumok valós értékelése

A Társaság az alábbi pénzügyi instrumentumok esetében alkalmazza a valós értékelést az instrumentumok megjelölt csoportjára vonatkozóan:

- pénzügyi eszközök
 - pótfedezetként figyelembe vehető hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
- pénzügyi kötelezettségek
 - saját kibocsátású fix kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, jelzáloglevelek
- származékos ügyletek.

A kamat-swap ügyletek értékelése során alkalmazott általános értékelési eljárással meghatározott valós érték a változó kamat és a fix kamat hátralévő lejáratú idő alatt elszámolandó különbözetei értékelés napjára diszkontált összege.

Az értékpapírok árazása a jövőbeli pénzáramok diszkontálásával történik, a diszkontgörbe megfelel az adott devizanemnek és elvárt felárnak. A felár korrekciót általában a kibocsátó felára határozza meg.

A Társaság által nyújtott refinanszírozási hitelek kamatozásának jellege a törvényi szabályozás alapján megegyezik a refinanszírozási hitelek mögöttes kamatügyleteinek kamatozásával. Mivel a mögöttes ingatlanfedeztetű hitelek egy jelentős része változó kamatozású, ezért a refinanszírozási hitelek egy része is változó kamatozású. A Társaság által nyújtott refinanszírozó hitelek és a kibocsátott értékpapírok kamatozása nem tökéletesen fedi egymást, így nyitott kamatpozíció prudens kezelése érdekében a Társaság kamat-swap ügyleteket kötött, amelyek értékelése valós értéken történik. A kamatcsere ügyletek lejáratukban, a kamatfizetés időzítésében és módjában alkalmazkodnak a kibocsátott jelzáloglevelekhez. A kamatcsere ügyletek valós értéke közvetlenül megjelenik a Társaság eredményében, ezért indokolt a hozzájuk kapcsolódó jelzálogleveleket is valósan értékelni.

Hitelekre és követelésekre képzett értékvesztés

A várható veszteség az ügyfélszintű kitettség mértékétől és az értékelési kosártól függően egyedileg vagy csoportosan számítható. Az egyedileg lényeges kitettséget jelentő nemteljesítő ügyletek

valamennyi kitettséget egyedileg kell értékelni; egyébként csoportos (szabály alapú) értékvesztés-számítás történik.

- Az 1. értékelési kosárba tartozó ügyletnél bedőlési valószínűség alapján számítjuk a várható hitelezési veszteséget.
- A 2. értékelési kosárba tartozó (illetve a már bekerüléskor értékvesztett, de a beszámolási fordulónapon teljesítő) ügyletnél a lejáratig tartó bedőlési valószínűség alapján kerül meghatározásra a várható hitelezési veszteség.
- A 3. értékelési kosárba tartozó, azaz nem teljesítő ügylet esetében a nem teljesítés miatt várható veszteség lesz a hitelkockázati értékvesztés.

A Társaságnál az 50.000.000 Ft-ot meghaladó ügyfélszintű kitettség számít egyedileg lényeges kitettségnek. Az egyedi veszteség-számítás alapja a szerződés szerinti és az egyedileg megadott, várakozás szerinti pénzáram-tervek nettó jelenértékének különbsége.

A Társaság minden mérlegkészítéskor felülvizsgálja a csoportos értékvesztések összegét. Mind az alkalmazott paraméterek, mind pedig a használt módszerek felülvizsgálata megtörténik.

Amortizált bekerülési érték és effektív kamatláb

Egy pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéke a pénzügyi eszköznek vagy kötelezettségnek a kezdeti megjelenítéskor meghatározott értéke, csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve vagy csökkentve az ezen kezdeti érték és a lejáratkori érték közötti különbözet effektív kamatlábmódszerrel kiszámolt halmozott amortizációjával, és csökkentve az esetleges értékvesztés vagy behajthatatlanság miatti (közvetlenül, vagy egy értékvesztési számlán keresztül elszámolt) leírással.

Az effektív kamatláb az a kamatláb, amely a pénzügyi instrumentum várható élettartama alatti, vagy ha megfelelő, egy ennél rövidebb időszak alatti, becsült jövőbeni pénzkifizetéseket vagy pénzbevételeket pontosan a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nettó könyv szerinti értékére diszkontálja. Az effektív kamatláb kiszámításakor a pénzügyi instrumentum valamennyi szerződéses feltételét figyelembe véve kell megbecsülni a cash flow-kat, ugyanakkor nem szabad figyelembe venni a jövőbeni hitelezési veszteségeket.

Kamatbevételek és -ráfordítások

A 'Kamatbevételek' az amortizált bekerülési értéken értékelt és egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök kamatát tartalmazza. A kamat számítása az effektív kamatláb módszerrel történik.

Az 'Egyéb kamatjellegű bevételek' az eredménnyel szemben valós értéken értékelt derivatívák kamatát tartalmazza.

A 'Kamatráfordítások' az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek kamatát tartalmazza. A kamat számítása az effektív kamatláb módszerrel történik.

Az 'Egyéb kamatjellegű ráfordítások' eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek kamatát tartalmazza.

Jutalékbevételek és –ráfordítások

A pénzügyi szolgáltatások díjaival kapcsolatos bevétel elszámolása azokról a céloktól függ, amelyekre vonatkozóan a díjakat megállapítják, valamint függ a kapcsolódó pénzügyi instrumentumok számviteli elszámolásának alapjától. A pénzügyi szolgáltatásokra vonatkozó díjak leírása nem feltétlenül utal az elvégzett szolgáltatások jellegére és lényegére. Emiatt különbséget kell tenni azok között a díjak között, amelyek szerves részét képezik a pénzügyi instrumentum effektív kamatlábának, azok között, amelyek szolgáltatásnyújtással kerülnek megszolgáltatásra, és azok között, amelyek egy lényeges cselekmény elvégzése révén kerülnek megszolgáltatásra.

A Társaság ingatlan-értékbecslési tevékenységet végez a bankcsoport vállalatai részére, melynek bevétele a jutalékbevételek között került elszámolásra. Jelentős tételt képeznek még a jutalékbevételek között a refinanszírozási hitelekhez kapcsolódó egyszeri díjak, melyek nem részei az effektív kamatszámításnak.

A jutalékráfordítások között az egyszeri pénzforgalmi tranzakciós díjak és a jelzáloglevelekhez kapcsolódó egyéb forgalmazási, letétkezelési díjai szerepelnek.

4) Devizaváltás

A Társaság a kimutatott devizakészleteket, valutakészleteket, a külföldi pénznemben meglévő követeléseket és kötelezettségeket az MNB által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon értékeli. Jelen pénzügyi kimutatásban nincsenek devizában fennálló követelések vagy kötelezettségek.

5) Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi instrumentumok az IFRS 9 szerinti számviteli értékelés alapján besorolhatók, mint az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok, amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt pénzügyi instrumentumok.

Kezdeti megjelenítés

A pénzügyi instrumentumok akkor kerülnek megjelenítésre a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban (mérlegben) amikor az instrumentum szerződéses feltételei a Társaságra vonatkozóvá válnak. A pénzügyi eszközök megjelenítése a teljesítés napján történik.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumokat kezdeti megjelenítéskor a Társaság valós értéken értékeli, növelve vagy csökkentve azokkal a tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi instrumentum kibocsátásának vagy megszerzésének tulajdoníthatók. A követő értékelés amortizált bekerülési értéken történik.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt instrumentum esetében a Társaság a kapcsolódó tranzakciós költségeket, díjakat, jutalékokat a bekerülési érték részének tekinti és az effektív kamatláb-számítás során figyelembe veszi.

Az effektív kamatláb az a kamatláb, amely a pénzügyi instrumentum várható élettartama alatti, vagy ha megfelelő, egy ennél rövidebb időszak alatti, becstült jövőbeni pénzkifizetéseket vagy pénzbevételeket pontosan a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nettó könyv szerinti értékére diszkontálja. Az effektív kamatláb kiszámításakor a pénzügyi instrumentum valamennyi szerződéses feltételét figyelembe véve kell megbecsülni a cash flow-kat, ugyanakkor nem szabad figyelembe venni a jövőbeni hitelezési veszteségeket.

A Társaság által a kereskedelmi bankoknak nyújtott refinanszírozási hitelek, az ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések, a pénzeszközök, a hitelintézetek által elhelyezett betétek, illetve bizonyos esetekben a kibocsátott jelzáloglevelek kerülnek így elszámolásra.

Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök a mérlegben az „Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök” soron jelennek meg. A felmerült kamatbevételek a „Kamatbevételek” eredménykimutatás soron kerülnek bemutatásra.

A mérlegben az amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek az „Amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek” soron kerülnek megjelenítésre. A felmerült kamatráfordítások a „Kamatráfordítások” eredménykimutatás soron kerülnek bemutatásra.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök

A Társaságnál az egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök jellemzően államkötvények, az állam által garantált értékpapírok.

Beszerzéskor az egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt pénzügyi instrumentumok kezdetben valóban értéken kerülnek a nyilvántartásokba, nyereségük vagy veszteségük egyéb átfogó jövedelemként kerül kimutatásra, mindaddig, amíg kivezetésre nem kerülnek. Ekkor a tőkében elszámolt felhalmozott nyereség vagy veszteség a tárgyévi eredményben kerül elszámolásra. A kamatbevétel effektív kamatláb közelítő módszerrel kerül meghatározásra és a „Kamatbevételek” soron kerül bemutatásra. Az eszközökhöz kapcsolódó értékvesztés a „Pénzügyi instrumentumok értékvesztése” soron kerül elszámolásra az egyéb átfogó jövedelemmel szemben.

Erdménnyel szemben valóban értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek

A Társaság a kezdeti megjelenítéskor visszavonhatatlanul az eredménnyel szemben valóban értéken értékeltként jelölhet meg egy pénzügyi kötelezettséget ha az megszüntet vagy lényegesen csökkent valamely értékelési vagy megjelenítési inkonzisztenciát (amelyet számviteli meg nem felelésnek (mismatch) is neveznek), amely ellenkező esetben előállt volna amiatt, hogy az eszközök vagy kötelezettségek értékelése, vagy az azokon képződött nyereség vagy veszteség megjelenítése eltérő alapokon történik.

A Társaság által nyújtott refinanszírozási hitelek kamatozásának jellege a törvényi szabályozás alapján megegyezik a refinanszírozási hitelek mögöttes kamatügyleteinek kamatozásával. Mivel a mögöttes ingatlanfedezetű hitelek egy jelentős része változó kamatozású, ezért a refinanszírozási hitelek egy része is változó kamatozású. A Társaság által nyújtott refinanszírozó hitelek és a kibocsátott értékpapírok kamatozása nem tökéletesen fedi egymást, így nyitott kamatpozíció prudence kezelése érdekében a Társaság kamat-swap ügyleteket köt. Ezzel a kibocsátott fix kamatozású jelzáloglevelek egy részét szintetikus módon változó kamatozású jelzáloglevelekké alakítja át. A kamatcsere ügyletek

lejáratukban, a kamatfizetés időzítésében és módjában alkalmazkodnak a kibocsátott jelzáloglevelek adottságaihoz.

A kamatcsere ügyletek valós értéke közvetlenül megjelenik a Társaság eredményében, ezért indokolt a hozzájuk kapcsolódó jelzálogleveleket is valósan értékelni.

A jelzáloglevelek esetében alkalmazott valós értékelési módszertan, az értékelési elvek kialakítása a Társaság vezetősége által jóváhagyott módon történik.

A mérlegben a valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek a 'Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok' soron kerülnek bemutatásra. A valós érték változásából eredő, kamatráfordítást nem tartalmazó nyereségek és veszteségek a 'Valós értékelés nettó eredménye' soron kerülnek bemutatásra.

A pénzügyi kötelezettségek hitelkockázatából eredő valós érték változása a 'Halmazott egyéb átfogó jövedelem' soron kerül bemutatásra.

Eredménnyel szemben valós értéken értékelt származékos pénzügyi instrumentumok

Az Erste Jelzálogbank származékos ügyletet olyan céllal köt, hogy kamatpozícióját közgazdasági értelemben fedezze, számviteli fedezeti elszámolást a Társaság nem alkalmaz.

A származékos ügyletek esetében alkalmazott valós értékelési módszertan, az értékelési elvek kialakítása a Társaság ügyvezetősége által jóváhagyott módon történik.

Az eredménykimutatásban az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök hozama (nyeresége/vesztesége) kamatbevételre és valós érték változás nettó eredményére bontható, a kamatbevételeket az „Egyéb kamatjellegű bevételek” eredménykimutatás sorokon mutatja be a Társaság, a valós érték változás eredménye a 'Kereskedési tevékenység nettó nyeresége' soron jelenik meg.

6) Visszavásárlás és fordított visszavásárlási megállapodások

A meghatározott jövőbeli dátumon történő visszavásárlási megállapodás keretében eladott értékpapírok nem kerülnek kivezetésre a mérlegből, mivel a Társaság lényegében megtartja a tulajdonjoghoz kapcsolódó összes kockázatot és hasznot. Az ilyen tranzakciók „repó” vagy „eladási és visszavásárlási megállapodás” néven is ismertek. Az ügylethez kapcsolódó kapott pénzösszeg a mérlegben eszközként kerül kimutatásra a megfelelő, forrásként kimutatott visszaadási kötelezettséggel együtt, amely tükrözi a tranzakció gazdasági tartalmát. Az eladási és visszavásárlási ár közötti különbséget kamatráfordításként kezeli a Társaság és a „Nettó kamatbevétel” sorban mutatja ki, alkalmazva az effektív kamatláb módszert.

Ezzel szemben, a meghatározott későbbi dátumon történő újraeladásra vonatkozó megállapodás keretében vásárolt értékpapírok nem szerepelnek a mérlegben. Az ilyen tranzakciók „fordított visszavásárlási megállapodás” néven is ismertek. A kifizetett ellenértéket a mérlegben a „Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések” sorban szerepelnek, értelemszerűen, amely tükrözi a tranzakció gazdasági tartalmát. A vételár és az újraeladási ár közötti különbség kezelése, effektív kamatláb módszer alkalmazásával, kamatbevételként történik, amely a „Kamatbevételek” sorban jelenik meg.

2018 év folyamán ilyen ügyleteket nem kötött a Társaság.

7) A valós érték meghatározása

A valós érték az az érték, amelyen egy eszköz gazdát cserélhet vagy egy kötelezettség rendezhető a piaci szereplők között, szokásos piaci feltételeknek megfelelő ügylet keretében, az értékelés időpontjában.

A pénzügyi instrumentumok valós értékére a legjobb mércét az aktív piaci jegyzési árak jelentik. Ahol rendelkezésre áll aktív piaci jegyzési ár, az kerül alkalmazásra a pénzügyi instrumentum értékelése során (a valós érték hierarchia 1. szintje). A valós értéken történő nyilvántartás a Társaságnál elsődlegesen külső adatforrásokon alapszik. Ahol nem állnak rendelkezésre piaci árak, a valós érték megfigyelhető piaci információra épülő értékelési modellek alapján kerül megállapításra (a valós érték hierarchia 2. szintje). Egyes esetekben a pénzügyi instrumentumok valós értéke sem a piaci árak, sem teljes mértékben piaci információra épülő értékelési modellek alapján nem állapítható meg. Ilyen esetekben a piacon nem megfigyelhető egyes értékelési paraméterek ésszerű feltételezések alapján kerülnek megállapításra (valós érték hierarchia 3. szintje).

8) Pénzügyi eszközök értékvesztése

A Társaság minden beszámolási fordulónapon értékeli, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen nőtt-e a kezdeti megjelenítéshez képest. Az értékelés során a Társaság a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt bekövetkező nemteljesítés kockázatának változását vizsgálja. A pénzügyi eszközök értékvesztés képzésének módszertanát a kockázatkezelési részben fejtjük ki részletesen.

Az IFRS 9 első alkalmazása a Társaság adósságinstrumentumainak értékelésére van hatással, ez a hatás azonban nem jelentős a saját tőkére.

9) Pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetése

Pénzügyi eszközök kivezetése

A Társaságnak az átadás eredményeként keletkezett vagy megtartott jogokat és kötelezettségeket elkülönült eszközként vagy kötelezettségként kell megjelenítenie.

Az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok kivezetésekor a korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell sorolni a saját tőkéből az eredménybe.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében a kivezetéssel járó eredmény a könyv szerinti érték, illetve a kapott ellenérték (beleértve bármely kapott új eszközt, csökkentve bármely átvállalt kötelezettséggel) különbözeteként kerül meghatározásra, és az eredményben kerül megjelenítésre.

Pénzügyi kötelezettségek kivezetése (derecognition)

A Társaság akkor vezeti ki a pénzügyi kötelezettségeket, ha a szerződéses kötelezettségek

- megszűnnek,
- elengedésre kerülnek vagy
- lejárnak.

Ez rendszerint akkor történik, amikor:

- A Társaság visszaváltással kiegyenlíti a kötelezettséget, vagy
- A Társaság jogilag vagy a hitelező által felmentést kap a kötelezettség visszafizetése alól.

A megszűnt vagy harmadik félnek átadott pénzügyi kötelezettség (vagy annak része) könyv szerinti értéke, valamint a fizetett ellenérték (beleértve az átadott nem pénzbeli eszközöket és az átvállalt kötelezettségeket) közötti különbözetet az eredményben kell megjeleníteni.

Egyéb speciális szabályok

Amennyiben a Társaság a kibocsátott jelzálogleveleit visszavásárolja, abban az esetben azonnal elszámolja azt forrás csökkentő tételként, azaz a pénzügyi (instrumentum) kötelezettségét csökkenti

10) Pénzeszközök

A cash flow kimutatás céljából minden – a megszerzéstől számított – 90 napnál rövidebb eredeti lejáratú eszköz pénzeszköznek minősül, ideértve a készpénzállományt, az MNB-nél elhelyezett betéteket, az egyéb hitelintézeteknél elhelyezett betéteket, az egyéb hitelintézetekkel szembeni követeléseket.

11) Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök a mérlegben beszerzési, illetve előállítási költségen, halmozott értékcsökkenéssel csökkentve kerülnek kimutatásra.

A tárgyi eszközök leírasi kulcsának meghatározásakor fő szempont az adott eszközcsoportra tervezett használati idő. A használati idő alatt a leírás lineáris módszerrel történik. A kisértékű eszközöknél indokolt esetben lehetőség van egyedi értékcsökkenési kulcs megadására is.

Az ingatlanok, gépek és berendezések esetében alkalmazott lineáris kulcsok az alábbiak:

- Bérelt ingatlanon végzett beruházás: 6%
- Saját épületek: 2%
- Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok: 10%
- Igazgatási berendezések: 14,5%
- Egyéb gépek, berendezések, felszerelések: 14,5-33%
- Gépjárművek: 20%
- Számítástechnikai eszközök: 14,5-50%
- Kis értékű tárgyi eszközök: 100% vagy egyedi

A hasznos élettartamra és maradványértékre vonatkozó becslés minden évben a fordulónapra vonatkozóan felülvizsgálatra kerül, valamint akkor is, ha arra utaló jelzés van, hogy ezekben változás következett be. A terv szerinti elszámolásra kerülő értékcsökkenést meg kell változtatni, ha az adott eszköz használatának időtartamában vagy a várható maradványértékben 25 százalékos változás következik be. (ebben az esetben az újra meghatározott élettartam tekintetében a kulcsok is egyedinek minősülnek)

Az 100 ezer forint alatti egyedi beszerzési értékű ingatlanok, gépek és berendezések használatbavételkor azonnal leírásra kerülnek.

Ha fejlesztések, felújítások következtében a bruttó érték változna a ráaktiválásokkal, akkor az amortizáció a ráaktiválások értéknapijait is figyelembe véve, újrakalkulált értéken kerül könyvelésre a növekedés hónapjában. Az értékcsökkenés napi szinten kerül meghatározásra, de havonta egyszeri feladás készül és az értékcsökkenési leírás a zárlati munkák keretében kerül főkönyvi könyvelésre.

12) Immateriális javak

A Társaság immateriális javai közé főként informatikai szoftverek tartoznak. Az immateriális javakat analitikusan, egyedileg kell nyilvántartani. Az analitikus nyilvántartásnak tartalmaznia kell a bruttó értéket, az elszámolt értékcsökkenést, valamint a nettó értéket is. A szellemi termékek beszerzési árát és bruttó értékét a fejlesztés költségeivel meg kell növelni. A rendszerszoftverek, esetenként a felhasználói szoftverek folyamatos fejlesztés alatt állnak. Az immateriális javak üzembe helyezését az eszközgazda határozza meg.

Az amortizációt a maradványértékig kell elszámolni. Az eszköz maradványértéke a rendeltetésszerű használatbavétel, az üzembe helyezés időpontjában a rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettartam függvényében meghatározott, a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható érték. Nulla lehet a maradványérték, ha annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős.

13) Céltartalékok

A Társaság akkor képez céltartalékot, ha egy múltbeli esemény hatására jelenlegi kötelme van és valószínű, hogy a kötelelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség, és a kötelelem összege megbízhatóan becsülhető.

14) Adózás

Jövedelemadó

A folyó évre és korábbi évekre vonatkozó aktuális adókkal kapcsolatos eszközök és források az adóhatóságtól várhatóan visszaigényelhető vagy az adóhatóságnak várhatóan fizetendő összegben kerülnek kimutatásra. Az összeg kiszámításához a mérleg fordulónapján hatályban lévő adókulcsok és adójogszabályok alkalmazandók. Az aktuális adó alá jövedelemadók tartoznak úgy, mint a társasági adó, a helyi iparüzési adó és az innovációs járulék. A Társaság él a mikro- és kisvállalkozások innovációs járulékfizetés alóli a Kkv tv. 3. § (2) bekezdés szerinti mentességgel.

Halasztott adó

A halasztott adó az eszközök és források adóalapja és azok mérlegfordulónapi könyv szerinti értéke között fennálló átmeneti különbségre kerül elszámolásra. Halasztott adókötelezettséget minden adóalap növelő átmeneti különbségre el kell számolni. Halasztott adókövetelés abban az esetben kerül elszámolásra az adóalap csökkentő átmeneti különbségek, illetve fel nem használt negatív adóalap vonatkozásában, ha valószínűsíthetően keletkezik annyi adóköteles nyereség, amellyel szemben érvényesíthető.

A halasztott adókövetelések könyv szerinti értéke minden mérlegfordulónapon felülvizsgálatra, valamint csökkentésre kerül, amennyiben már nem valószínű, hogy elegendő adóköteles nyereség keletkezik a halasztott adókövetelés részben vagy egészben történő érvényesítéséhez. Az el nem számolt

halasztott adókövetelések minden mérlegfordulónapon átértékelésre és elszámolásra kerülnek, amennyiben valószínűsíthető, hogy a jövőben adóköteles nyereség miatt a halasztott adókövetelést vissza lehet igényelni.

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek olyan adókulcsokkal kerülnek meghatározásra, amelyek az eszköz realizálásakor vagy a kötelezettség kiegyenlítésekor várhatóan érvényben lesznek, a mérlegfordulónapon hatályos adókulcsok (és adótörvények) alapján.

Az egyéb átfogó eredményben kimutatott tételekhez kapcsolódó halasztott adó szintén az egyéb átfogó eredményben szerepel, és nem az eredménykimutatásban.

A halasztott adókövetelések és halasztott adókötelezettségek összevontan kerülnek kimutatásra, amennyiben van olyan törvényesen érvényesíthető jog miszerint az aktuális adóköveteléseket az aktuális adókötelezettségekkel szemben ellentételezni lehet, valamint a halasztott adók ugyanahhoz az adóhatósághoz tartoznak.

Bankadó

A Jelzálogbank 2016-ban még nem volt kötelezett pénzügyi szervezetek különadójának fizetésére, azonban 2017-ben már kötelezetté vált.

2017-től az adóalap az adóévet megelőző második adóévi éves beszámoló adataiból számított módosított mérlegfőösszeg. A 2017-től alkalmazandó adómértéke a hitelintézetek számára az adóalap 50 milliárd Ft-ot meg nem haladó része után 0,15% az e feletti összegre 0,21%. A 2018. évi bankadó az 'Egyéb működési ráfordítás' soron jelenik meg.

15) Tőketartalékok

Az 'Eredménytartalék és egyéb tartalékok' soron mutatja ki a Társaság az általános tartalékot. A 2013. évi CCXXXVII. törvény 83. szakasza előírja a hitelintézetek számára, hogy az adózás utáni eredmény 10%-áig képezzenek általános tartalékot, nem kiosztható jövedelem formájában.

A Jelzálogbank mérlegében szereplő tartalékok a következőket tartalmazzák:

- árszió, a tőketartalék soron
- általános tartalék, mely a Jelzálogbank adózott eredményének 10%-a, és a jövőbeli veszteségek fedezetére kell megképezni.

16) Munkavállalói juttatások

Rövid távú munkavállalói juttatások

A rövid távú munkavállalói juttatások folyó költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor a munkavállaló a juttatásokért cserébe a szolgáltatást elvégezte. Rövid távú munkavállalói juttatások azok a munkavállalói juttatások (a végkielégítésen kívül), amelyeket azon periódust követő 12 hónapon belül kell kifizetni, amelyben a munkavállaló a szolgáltatást nyújtja a Társaság részére. Ide soroljuk a következőket: a bér, a társadalombiztosítási járulék, a prémium, a fizetett szabadság, az étkezési és üdülési hozzájárulás és egyéb béren kívüli juttatások, valamint ezek adóvonzata.

17) Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai

Az IFRS 15 standard 2014 májusában került kihirdetésre és a 2018. január 1-je utáni időszakokra vonatkozóan hatályos. Az IFRS 15 standard meghatározza, hogy egy vállalkozásnak hogyan kell elszámolnia az ügyfelekkel kötött szerződéseiből adódó bevételeit. A standard alapján a vállalkozásoknak sokkal informatívabb közzétételeket kell tenniük az éves beszámolójukban. Az IFRS 15 a változó szempontok és a költség aktiválása kapcsán új szabályokat ír elő. A standard nem fókuszál a pénzügyi instrumentumokból származó bevételek elszámolására, így a Társaság pénzügyi beszámolójára gyakorolt hatása nem jelentős.

18) Szegmens riport

A Társaság kizárólag kereskedelmi banki ügyfelek hitelezésével, és a kapcsolódó értébecslési tevékenységgel foglalkozik Magyarország területén, a bevétel együttesen kerül jelentésre. A Társaság egyetlen üzleti és földrajzi szegmensben működik, Magyarországon, bevételeinek 97%-a legnagyobb ügyfelétől az anyavállalat Erste Bank Hungary Zrt-től származik.

19) Az új IFRS standardok alkalmazása

Az új standardok, értelmezések és ezek módosításai közül az alábbi felsorolás kizárólag azokat tartalmazza, amelyek a Társaság tevékenységére vonatkoznak.

Még nem hatályos standardok és módosítások

Az alább felsorolt standardokat és értelmezéseket az IASB már kiadta, de azok csak később lépnek hatályba.

A következő standardok és módosítások az EU által elfogadásra kerültek:

- IFRS 16 – Lízing
- IFRS 9 módosításai: Negatív ellentételezésű előtörlesztés
- IFRIC 23: Bizonytalanságok a jövedelemadók kezelésében.

Az EU a következő standardokat és módosításokat 2019. április 4-éig még nem fogadta el:

- Az IFRS 3 módosításai: Az üzlet definíciója
- Az IAS 1 és IAS 8 módosításai: Lényegesség meghatározása
- IAS 19 módosításai: Juttatási program módosításai, korlátozása, rendezése
- IAS 28 módosításai: Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések
- IFRS-ek éves javításai a 2015-2017 ciklusban (módosítások az IFRS 3-hoz, IFRS 11-hez, IAS 12-höz és IAS 23-hoz kapcsolódóan).

IFRS 16: Lízingek.

Az IASB 2016 januárjában adta ki az új IFRS 16 standardot, amelynek alkalmazása a 2019. január 1-ével kezdődő évtől kötelező. Az IFRS 16 a következő jelenleg érvényes standardokat és irányelveket váltja: IAS 17, IFRIC 4, SIC-15, SIC-27.

Az IFRS 16 standard a lízingbevevők oldaláról egységes, mérlegszemléletű megjelenítést ír elő. A lízingbevevő a mérlegben jeleníti meg az eszközhasználati jogot (right-of-use vagy RoU asset), ami a

lízingszerződés tárgyának használatára vonatkozó jog, valamint a lízingskötelezettséget. Bizonyos esetekben a lízingsbevevő mentességet kap a megjelenítés alól (rövidtávú, 12 hónapnál rövidebb szerződések, kisértékű eszközök).

Az előzetes becslések alapján az átállás időpontjában az IFRS 16 standard szerinti elszámolás nem lesz a Társaság könyveiben.

Az IFRS 3 módosításai: Az üzlet definíciója.

Az IFRS 3 módosításait 2018 októberében adták ki és a 2020. január 1-je utáni időszakokra vonatkozóan hatályosak. A módosítások három elemet tisztáznak, inputokat, folyamatokat és outputokat az üzlet definíciója szempontjából. Ahhoz, hogy valami üzletnek minősüljön, a tevékenységeknek és eszközöknek minimum egy inputokkal és egy tényleges folyamattal jelentősen hozzá kell járulnia ahhoz, hogy az üzlet egy outputot hozzon létre. Továbbá a módosítások tartalmazzák egy opcionális vizsgálatot annak egyszerűsített eldöntésére, hogy a megszerzett tevékenységek és eszközök csupán eszköz vásárlásnak, vagy üzleti kombinációnak minősülnek. A vizsgálat lényege annak meghatározása, hogy az eszközök valós értékének legnagyobb része egy egyedi eszközben, vagy hasonló eszközök csoportjában összpontosul-e. A változások alkalmazásának nem lesz hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

Az IFRS 9 módosításai: Negatív ellentételezésű előtörlesztés

Az IFRS 9 módosításait 2017 októberében adták ki és a 2019. január 1-je utáni időszakokra vonatkozóan hatályosak. A módosítások tisztázzák, hogy egy hitelviszonyt megtestesítő instrumentum szerződéses feltételei abban az esetben is tőke és kamatfizetésnek számítanak, ha az instrumentum idő előtti megszűnése miatti ellentételezés negatív, tehát a hitelezőnek kell fizetnie. Továbbá a módosítások **elmagyarázzák, hogy a szerződésmódosításból adódó nyereség vagy veszteség** könyvelésére vonatkozó követelmények azokra az esetekre is vonatkoznak, amikor a pénzügyi kötelezettségek módosulnak, vagy átváltásra kerülnek, és ez nem vezet kivezetéshez. A változások alkalmazásának várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

Az IAS 1 és IAS 8 módosításai: Lényegesség meghatározása

Az IAS 1 és IAS 8 módosításait 2018 októberében adták ki és a 2020. január 1-je utáni időszakokra vonatkozóan hatályosak. A módosítások tisztázzák, hogy az információ lényeges, amennyiben annak kihagyása, nem megfelelő bemutatása vagy elrejtése a pénzügyi beszámoló általános célú felhasználóinak a pénzügyi beszámoló alapján meghozott döntését befolyásolhatja. A változások alkalmazásának várhatóan nem lesz jelentős hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

Az IAS 19 módosításai: Juttatási program módosításai, korlátozása vagy rendezése (hatályos 2019. január 1-től az IASB szerint). Az IAS 19 módosításait 2018 februárban adták ki és a 2019. január 1-je utáni időszakokra vonatkozóan hatályosak. A módosítások megkövetelik, hogy ha juttatási program módosítás, korlátozás, vagy rendezés történik, akkor az aktuális juttatási kötelezettséget és annak módosítás utáni kamatát a módosításhoz használt feltételezések alapján kell újraértékelni. Továbbá a módosítások tisztázzák a juttatási program módosítás, korlátozás vagy rendezés hatását az eszközértékkhatárra vonatkozóan. A változások alkalmazásának várhatóan nem lesz jelentős hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

Az IAS 28 módosításai: Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések (hatályos 2019. január 1-től az IASB szerint) Az IAS 28 módosításait 2017 októberében adták ki és a 2019. január 1-je utáni időszakokra vonatkozóan hatályosak. A módosítások tisztázzák, hogy az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard vonatkozik a társult és közös vállalkozásokban lévő befektetésekre, beleértve a társult vagy közös vállalkozásban lévő befektetések értékvesztésére vonatkozó követelményeit is, amelyek részei a társult vagy közös vállalatban lévő nettó befektetési értéknek. A változások alkalmazásának várhatóan nem lesz jelentős hatása az Erste Bank pénzügyi beszámolójára.

IFRS-ek éves javításai a 2015 – 2017-es ciklusban (hatályos 2019. január 1-től az IASB szerint). 2017 decemberében az IASB módosításokat bocsátott ki különböző standardokhoz kapcsolódóan. Az

IFRS 3-hoz, IFRS 11-hez, IAS 12-höz és IAS 23-hoz kapcsolódó módosítások a 2019. január 1-én, vagy ezt követően kezdődő üzleti évektől hatályosak. A változások alkalmazásának várhatóan nem lesz jelentős hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

IFRIC 23: A jövedelemadó számviteli elszámolásával kapcsolatos bizonytalanságok (hatályos 2018. január 1-től az IASB szerint). Az IFRIC 23-at 2017 júniusában adták ki és a 2019. január 1-je utáni időszakokra vonatkozóan hatályos. Az értelmezés az adóköteles nyereség (veszteség), adóalapok, fel nem használt elhatárolt veszteségek, fel nem használt adójóváírások és adóráták meghatározására vonatkozik azokban az esetekben, ha a jövedelemadó IAS 12 szerinti kezelése bizonytalan. A társaságnak döntést kell hoznia annak meghatározása érdekében, hogy az adót önmagában, vagy más tételekkel együtt szükséges kezelni. Ha a társaság arra a következtetésre jut, hogy egy adott adóelszámolást valószínűleg nem fogad el az adóhatóság, akkor a társaságnak azt az összeget kell elszámolnia, amit nagy valószínűséggel elfogadna. Ellenkező esetben az adóbevallás szerint kell kezelni az adót. Az értelmezés alkalmazásának várhatóan nem lesz jelentős hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára

IFRS 17: Biztosítási szerződések (kiadva 2017. május 18-án, hatályos a 2021. január 1-je utáni időszakokra vonatkozóan) Az IFRS 17 az IFRS 4 standardot váltja, ami felmentést adott a társaságoknak, hogy a meglévő gyakorlatok alapján számolják el számvitelileg a biztosítási szerződéseket. Emiatt a befektetők számára bonyolult volt hasonló biztosító társaságok pénzügyi teljesítményének összehasonlítása. Az IFRS 17 egy egységes elven alapuló standard, amely minden biztosítási szerződés típusra vonatkozik beleértve a viszontbiztosítási szerződéseket is. A standard megköveteli biztosítási szerződés csoportok kialakítását és értékelését: (i) a jövőbeli cash flow-k kockázattal súlyozott jelenértékén (teljesítési cash flow-k), ami magába foglalja az összes elérhető információt a teljesítési cash flow-król oly módon, hogy az konzisztens a piaci információkkal; hozzáadva (ha ez az érték kötelezettség) vagy levonva (ha ez az érték eszköz) (ii) egy összeget, ami a meg nem szolgált nyereséget számszerűsíti a szerződéscsoportra vonatkozóan (a szerződéses szolgáltatás árre). A biztosítók a biztosítási szerződés csoportból adódó nyereséget a teljes időszak alatt fogják elszámolni, amire az biztosítási fedezetet nyújt, addig amíg mentesülnek a kockázat alól. Ha egy biztosítási szerződés csoport veszteséggé válik, a társaságnak azonnal ki kell mutatnia a veszteséget. A szabvány alkalmazásának nem lesz jelentős hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

20) A pénzügyi instrumentumok megjelenítése és követő értékelése a magyar számviteli szabályok szerint

A Társaság a magyar számviteli szabályok szerint alkalmazta a valós értékelést, így az egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök kategóriába besorolt értékpapírok már korábban is valós értéken lettek bemutatva. Pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatos értékvesztés elszámolás nem történt a magyar számviteli szabályok szerint. A kibocsátott értékpapírok (jelzáloglevelek) esetében a magyar számviteli szabályok az IFRS-től eltérően nem engedik a valós érték opció alkalmazását, ezért a kamat-swapokkal fedezett jelzáloglevelek értékelésekor a Társaság valós érték fedezeti ügyletbe vonta a jelzálogleveleket és a hozzájuk kötött kamat-swapokat, így a jelzáloglevelek valós értéken történő értékelése a magyar számviteli szabályok szerint is megvalósulhatott, amennyiben a fedezeti hatékonyság kalkulációk ezt alátámasztották. Részletesebb információ a magyar számviteli szabályokra vonatkozóan a 2017. évi beszámolóban található.

D. MEGJEGYZÉSEK AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1) Nettó kamatbevétel

millió forintban	2017	2018
Hitelek és követelések	1 410	2 124
Értékesíthető pénzügyi eszközök	281	214
Kamatbevétel	1 691	2 338
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	286	417
Egyéb kamat jellegű bevételek összesen	286	417
Kamat és egyéb kamatjellegű bevételek	1 977	2 755
Amortizált bekerülési értéken értékelt jelzáloglevelek kamat ráfordítása	(1 435)	(1 270)
Hítelfelvétel miatti kamatráfordítás	(31)	(32)
Kamatráfordítás	(1 466)	(1 302)
Valós értéken értékelt jelzálog levelek kamatráfordítása	(141)	(810)
Egyéb kamat jellegű ráfordítás összesen	(141)	(810)
Kamat és egyéb kamatjellegű ráfordítások összesen	(1 607)	(2 112)
Nettó kamat és kamatjellegű bevétel összesen	370	643

A jelzáloghitel-refinanszírozási tevékenység növekedésének köszönhetően 2018-ban jelentősen nőtt az ebből a tevékenységből származó kamatbevételek összege. Az új jelzáloglevél kibocsátások miatt a kamatráfordítások is jelentősen növekedtek.

2) Nettó díj- és jutalékbevétel

millió forintban	2017	2018
Ingatlanszakértői díjak	55	108
Egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevétel	25	42
Díj és jutalék bevétel összesen	80	150
Pénzforgalom és számlavezetési díjak	(25)	(15)
Értékpapír kereskedelemmel kapcsolatos jutalék ráfordítás	(38)	(67)
Díj és jutalék ráfordítások összesen	(63)	(82)
Nettó díj és jutalék bevétel	17	68

A Társaság ingatlan-értékbecslési tevékenységet végez a bankcsoport vállalatai részére, melynek bevétele dinamikusan növekedett az elmúlt években.

3) Kereskedési tevékenység nettó nyeresége

millió forintban	2017	2018
Kamat-swap ügyletek valós érték eredménye	542	234

4) Valós értékelés nettó eredménye

millió forintban	2017	2018
Jelzáloglevelek valós érték eredménye	(253)	640

A valós érték meghatározásáról a kockázatkezelésről szóló megjegyzésben található bővebb részletezés.

5) Általános adminisztratív költségek

millió forintban	2017	2018
Személyi jellegű ráfordítások	(164)	(191)
• Bérköltség	(128)	(154)
• Személyi jellegű ráfordításokkal kapcsolatos adók	(31)	(33)
• Egyéb személyi jellegű ráfordítások	(5)	(4)
Egyéb általános adminisztratív költségek	(190)	(259)
• Hatóság-, igazgatási díjak	(39)	(26)
• Informatikai költségek	(57)	(107)
• Iroda bérleti díj(1)	(11)	(13)
• Könyvvizsgálat díja	(21)	(21)
• Számviteli szolgáltatás	(46)	(46)
• Üzletmenettel kapcsolatos kapcsolt szolgáltatás	-	(34)
• Egyéb általános költségek	(16)	(12)
Értékcsökkenés és amortizáció	(56)	(89)
• Szoftverek és egyéb immateriális javak	(55)	(88)
• Irodai berendezések, gépek, járművek	(1)	(1)
Általános adminisztratív költségek összesen	(410)	(539)

Az általános adminisztrációs költségek között a "informatikai költségek" soron a rendszerek üzemeltetésével kapcsolatos költségek, és a hitelminősítéshez használt rendszerek költségei jelenik meg.

Dolgozói átlagos létszám adatok az évre vonatkozóan

Teljes munkaidőre számolva	2017 átlag	2018 átlag
Szellemi dolgozók	12	14
Fizikai dolgozók	0	0
Részmunkaidős	3	5
Vezetőség	6	7
Foglalkoztatottak átlagos létszáma összesen	21	26

6) Értékvesztés képzés pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan

millió forintban	2017	2018
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	0	1
		38,32%
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök	0	2
		61,68%
Összesen:	0	3
		100,00%

7) Egyéb nettó működési eredmény

millió forintban	2017	2018
Egyéb működési ráfordítás	(2)	(16)
Banki műveletekhez kapcsolódó adók	0	(1)
Bankadó	0	(1)
Egyéb adó	0	(8)
Szanálási alap	0	(5)
Egyéb	(2)	(1)
Egyéb működési bevétel	2	1
Egyéb	2	1
Egyéb működési eredménye	(0)	(15)

8) Nyereségadó

millió forintban	2017	2018
Adózás előtti eredmény	266	1 028
Számított nyereségadó	(22)	(93)
Adó alapját nem képező bevételek	0	0
Le nem vonható kiadások	0	1
Iparüzési adó	(25)	(14)
Elhatárolt veszteség felhasználás	(23)	0
IFRS átállás különbözete	0	(286)
Egyéb	(29)	0

Adóalap	189	729
Tárgyévi adó	(17)	(66)
Tárgyévi halasztott adó bevétel / (ráfordítás)	0	(52)
Nyereségadó ráfordítás összesen	(17)	(14)
Tényleges adókulcs	7,06%	1,38%

A társasági adóalap meghatározásakor figyelembe vett 286 millió forint adóalap csökkentő tétel a törvényi előírásoknak megfelelően a 858 millió forint teljes áttérési különbözet egyharmad része. A halasztott adóbevétel az áttérési különbözet fennmaradó részének adóalap csökkentő tételként való felhasználhatósága alapján került meghatározásra.

9) Egyéb átfogó jövedelem

A hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok nem realizált tartaléka az egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt államkötvények valós értékének változását jeleníti meg. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek hitelkockázat változásából származó valós érték a kibocsátott, valósan értékelt jelzáloglevelekhez kapcsolódó valós érték különbözet.

10) Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31	2018.12.31
Készpénz	984	372	499
A Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	0	0	19 800
Összesen	984	372	20 299

A Társaság 2018 évtől pótfedezetként betéteket helyezett el a Magyar Nemzeti Banknál.

11) Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök

millió forintban	2017.01.01			2017.12.31			2018.12.31		
	Névleges érték	Pozitív valós érték	Negatív valós érték	Névleges érték	Pozitív valós érték	Negatív valós érték	Névleges érték	Pozitív valós érték	Negatív valós érték
Banki könyvekben tartott									
Kamat swap ügyletek	23 982	288	0	35 982	887	0	50 982	1 144	0
Összesen	23 982	288	0	35 982	887	0	50 982	1 144	0

12) Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

millió forintban	Bruttó érték				Várható hitelezési veszteség				Kumulált valós érték változás	Valós érték
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Összesen	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Összesen		
2018.12.31										
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	12 583	-	-	12 583	- 2		-	-	2	14 12 597
Központi kormányzat	12 583	-	-	12 583	2		-	-	2	14 12 597
Összesen	12 583	-	-	12 583	- 2		-	-	2	14 12 597

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	7 249
Központi kormányzat	0	7 249
Összesen	0	7 249

A Társaság értékpapír portfóliójában kizárólag magyar állampapírok szerepelnek. 2018. december 31-én a Társaság könyveiben nincs szállítási repo ügylet keretében beszerzett értékpapír.

13) Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök

Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31	2018.12.31
Bruttó érték	56 199	79 508	131 054
Kollektív értékvesztés		-	(3)
Nettó érték	56 199	79 508	131 051

Ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31	2018.12.31
Bruttó érték	17	37	47
Összesen	17	37	47

14) Tárgyi eszközök és immateriális javak

Bruttó érték millió forintban	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Ingatlanok	Műszaki gépek, berend.felsz.	Járművek	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2018.01.01-én	5	470	0	0	7	0	487
Növekedés	0	12	0	0	0	0	12
Csökkenés	0	5	0	0	0	0	5
Egyenleg 2018.12.31-én	6	481	0	0	7	0	494
Értékcsökkenés millió forintban	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Ingatlanok	Műszaki gépek, berend.felsz.	Járművek	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2018.01.01-én	1	64	0	0	2	0	66
Növekedés	1	87	0	0	1	0	89
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	0
Egyenleg 2018.12.31-én	1	151	0	0	3	0	156
Nettó érték millió forintban	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Ingatlanok	Műszaki gépek, berend.felsz.	Járművek	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2018.01.01-én	4	406	0	0	6	0	416
Egyenleg 2018.12.31-én	4	330	0	0	4	0	338

Bruttó érték millió forintban	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Ingatlanok	Műszaki gépek, berend.felsz.	Járművek	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2017.01.01-én	5	320	0	0	7	36	368
Növekedés	0	155	0	0	0	0	155
Csökkenés	0	5	0	0	0	0	5
Átsorolás	0	0	0	0	0	36	0
Egyenleg 2017.12.31-én	5	470	0	0	7	0	482
Értékcsökkenés millió forintban	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Ingatlanok	Műszaki gépek, berend.felsz.	Járművek	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2017.01.01-én	0	9	0	0	0	0	9
Növekedés	1	55	0	0	1	0	57
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	0
Egyenleg 2017.12.31-én	1	64	0	0	1	0	66
Nettó érték millió forintban	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Ingatlanok	Műszaki gépek, berend.felsz.	Járművek	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2017.01.01-én	5	311	0	0	7	36	359
Egyenleg 2017.12.31-én	4	406	0	0	6	0	416

A szellemi termékek és vagyoni értékű jogok a Társaság alaptevékenységét szolgáló szoftvereket tartalmazzák. A tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenésének elszámolása havi rendszerességgel történik.

15) Egyéb eszközök

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31	2018.12.31
Beruházással kapcsolatos technikai számla	4	5	0
Kötségvetéssel szembeni követelés	0	0	0
Vevők	0	15	12
Szállítói előleg	2	3	2
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	9	25
Költségek aktív időbeli elhatárolása	1	4	2
Egyéb eszközök összesen:	7	36	41

A vevőkövetelések rövid lejáratú, teljesítő tételeket tartalmaznak.

16) Kibocsátott értékpapírok

millió forintban	2017.01.01	Névérték 2017.01.01	2017.12.31	Névérték 2017.12.31	Átszorolás 2018.01.01	2018.12.31	Névérték 2018.12.31
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	0	0	12 534	12 000	23 982	36 945	35 982
Amortizált bekerülési értéken értékelt	46 690	46 368	61 412	60 889	-23 982	103 308	105 736
Jelzáloglevelek	46 690	46 368	73 946	72 889	0	140 253	141 718

Eredménnyel szemben valós értéken értékelt jelzálog levelek

Jelzáloglevél	ISIN-kód	Kibocsátás dátuma	Lejárata	Névérték millió forintban	Kamatozás módja
EJBFN19/A	HU0000652912	2017.03.29	2019.10.30	6 000	fix 2,00% éves kamatfizetés
EJBFN19/A	HU0000652912	2016.12.05	2019.10.30	11 982	fix 2,00% éves kamatfizetés
EJBFN21/A	HU0000652920	2017.03.29	2021.10.27	6 000	fix 2,50% éves kamatfizetés
EJBFN21/A	HU0000652920	2016.12.05	2021.10.27	12 000	fix 2,50% éves kamatfizetés
Összesen				35 982	

Amortizált bekerülési értéken értékelt jelzáloglevelek

Jelzáloglevél	ISIN-kód	Kibocsátás dátuma	Lejárata	Névérték millió forintban	Kamatozás módja
EJBFN19/A	HU0000652912	2016.10.19	2019.10.30	10 071	fix 2,00% éves kamatfizetés
EJBFN21/A	HU0000652920	2016.10.19	2021.10.27	10 000	fix 2,50% éves kamatfizetés
EJBFN21/A	HU0000652920	2016.12.05	2021.10.27	2 314	fix 2,50% éves kamatfizetés
EJBFN19/A	HU0000652912	2017.03.29	2019.10.30	7 521	fix 2,00% éves kamatfizetés
EJBFN21/A	HU0000652920	2017.03.29	2021.10.27	7 000	fix 2,50% éves kamatfizetés
EJBFN21/B	HU0000653092	2018.03.14	2021.04.21	10 000	fix 0,50% éves kamatfizetés

EJBFN28/A	HU0000653100	2018.03.14	2028.10.22	6 000	fix 2,50% éves kamatfizetés
EJBFN28/A	HU0000653100	2018.06.20	2028.10.22	7 900	fix 2,50% éves kamatfizetés
EJBFN28/A	HU0000653100	2018.10.03	2028.10.22	7 475	fix 2,50% éves kamatfizetés
EJBFN28/A	HU0000653100	2018.12.19	2028.10.22	13 800	fix 2,50% éves kamatfizetés
EJBFN23/A	HU0000653159	2018.06.20	2023.11.24	8 000	fix 1,50% éves kamatfizetés
EJBFN23/A	HU0000653159	2018.10.03	2023.11.24	8 655	fix 1,50% éves kamatfizetés
EJBFN23/A	HU0000653159	2018.12.19	2023.11.24	7 000	fix 1,50% éves kamatfizetés
Összesen				105 736	

Hitelintézetek által elhelyezett betétek

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31	2018.12.31
Belföldi bankok betétei	7 042	8 101	14 806
ebből éven belüli	7 042	8 101	13 004
ebből éven túli	0	0	1 802
Összesen	7 042	8 101	14 806

17) Egyéb kötelezettségek

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31	2018.12.31
Szállítók	118	21	18
Adófizetési kötelezettségek	6	6	9
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
Költségek passzív időbeli elhatárolása	90	56	158
Egyéb kötelezettség	0	0	4
Egyéb kötelezettségek összesen:	214	83	189

18) Saját tőke

millió forintban	2017.01.01	2017.12.31	2018.12.31
Jegyzett tőke	3 000	3 005	3 010
Tőketartalék	900	2 895	6 890
Eredménytartalék és egyéb tartalék	-1	489	378
Összesen	3 889	6 389	10 278

A lenti táblában az Erste Jelzálogbank saját tőkéje kerül bemutatásra két eltérő struktúrában melyen a 2000. évi C törvény 114/B §-a követel meg. A tábla a két eltérő számviteli szabályozás alatti saját tőke összehasonlíthatóságát biztosítja.

millió forintban	2017.12.31	2018.12.31
IFRS beszámoló szerinti saját tőke		
Jegyzett tőke	3 005	3 010
Tőketartalék	2 895	6 890
Egyéb tartalék (Általános tartalék)	25	124
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	266	14
Eredménytartalék	198	240
Saját tőke	6 389	10 278
Számviteli törvény szerinti saját tőke (2000. évi C törvény 114/B §)		
Jegyzett tőke	3 005	3 010
Tőketartalék	2 895	6 890
Lekötött tartalék	25	124
Értékelési tartalék	266	14
Eredménytartalék	-4	-660
Tárgyévi eredmény	202	900
Saját tőke összesen	6 389	10 278
ebből		
Cégbíráson bejegyzett tőke	3 005	3 010
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad tartalék	198	240

19) Pénzügyi szervezetek különadója

	millió forintban
Adó alapja: 2016-os évi beszámoló szerinti mérlegfőösszeg (4.§ (4.1))	57 896
- korrekciók : bankközi hitelekbeli eredő követelések (7.§ (14)/A)	57 126
módosított 2016. évi mérlegfőösszeg	770
Adó mértéke adóalap 50 milliárd HUF-ot meg nem haladó része után (4.§.(6))	0,15%
Adó mértéke adóalap 50 milliárd HUF-ot meghaladó része után (4.§.(6))	0,21%
adó mértéke:	1

20) Átadott pénzügyi eszközök

A Társaság nem tart nyilván átadott pénzügyi eszközöket a beszámolási időszak végén.

21) Tranzakciók kapcsolt felekkel

A pénzügyi kimutatásban a kapcsolt felek fogalma magába foglal minden olyan vállalkozást, mely közvetlenül vagy közvetett módon a Társaság befolyása alatt áll, befolyással rendelkezik a Társaság felett, vagy akikkel a Társaság közös irányítás alatt áll (azaz anyavállalatot és azok leányvállalatait és a Társaság saját leányvállalatait), valamint a társult vállalkozásokat és a Társaság vezetőségét.

Anyavállalat:

Erste Bank Hungary Zrt. tulajdonában van a Jelzálogbank törzsrészcsevényeinek 100,00%-a.

Leányvállalatok:

A Társaság nem rendelkezik leányvállalatokkal.

Társult vállalkozások:

A Társaság nem rendelkezik társult vállalkozással.

A Erste Bank Hungary leányvállalatai 2018. december 31-én a következő társaságok voltak:

Erste Befektetési Zrt.
Erste Lakáslízing Zrt.
Erste Ingatlan Kft.
Sió Ingatlan Invest Kft.
Erste Lakástakarék Zrt.
Collat-real Kft.
Erste Jelzálogbank Zrt.

millió forintban	2017.12.31	2018.12.31
Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések		
Hitelintézetekkel szembeni 'hitelzési' követelések	75 771	126 432
Látra szóló hitelintézettel szembeni követelések	372	499
Egyéb követelések	14	25
Összesen	76 157	126 956

millió forintban	2017.12.31	2018.12.31
Kapcsolt felekkel szembeni szállítói és egyéb kötelezettségek		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	8 101	14 806
Egyéb kötelezettség	21	97
Összesen	8 122	14 903

millió forintban	2017.12.31	2018.12.31
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek kapcsolt vállalkozástól	1 355	2 471
Fizetett kamatok és kamatjellegű bevételek kapcsolt vállalkozástól	(32)	(32)
Kapott (járt) jutalék és díjbevételek kapcsolt vállalkozástól	79	93
Működési költségek	(88)	(144)
Eredmény összesen	1 314	2 388

A refinanszírozott hitelkövetelések kimutatott 126,4 milliárd forintos hitelállománya és a fordulónapon nyilvántartott 14,8 milliárd hitelállomány az Erste Bankkal szembeni követelés illetve kötelezettség. Az Erste Banknak nyújtott refinanszírozási hitelek kamatlába a 0,67% és 4,31% közötti kamatsávban mozog. Az Erste Banktól felvett rövid- és hosszú lejáratú hitelek BUBOR-hoz kötött változó kamatozású hitelek.

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni egyéb kötelezettségek egy 113 ezer forint szállítói tartozást kivéve szintén az Erste Bankkal szembeni kötelezettségek.

A működési költségek, kamatbevételek- és kamatráfordítások 90%-ot meghaladóan szintén az anyavállalathoz kapcsolhatók.

A fennmaradó tételek egyéb kapcsolt felekkel szemben állnak fenn.

2018 évben az Ügyvezetőség azon tagjai, akik egyben tagjai az Igazgatóságnak is, tagságukért nem részesültek külön juttatásban. Az ügyvezetés tagjainak javadalmazása az egyének feladatkörének, a vállalati célok elérésének, valamint a bankcsoport pénzügyi helyzetének figyelembevételével történik.

Az Erste Hungary javadalmazási politikákról szóló IV. uniós tőkekövetelmény-irányelven (CRD IV.) és a magyar banktörvényen alapuló javadalmazási politikájának megfelelően a Vezetőség tagjait 2011-től a CRD IV. hatálya alá tartozó munkavállalóként ismeri el és így teljesítményhez kötött javadalmazásukra a következő speciális szabályok vonatkoznak:

- A teljesítményhez kötött javadalmazás alapja mind az Erste Hungary pénzügyi eredményei, valamint az egyéni teljesítmény. A prémium összege az Erste Group HR és az Erste Group Teljesítmény-menedzsment által megállapított kvalitatív és kvantitatív fő teljesítménymutatók (KPI-k) alapján kerül meghatározásra. Az alkalmazott KPI-k: a kockázattal korrigált pénzügyi eredménymutatók, üzletág-specifikus célkitűzések és vezetői kompetenciák.
- A teljesítményhez kötött javadalmazás 60 százaléka azonnali kifizetés, 40 százaléka pedig három évre halasztva, egyenlő részletekben kerül kifizetésre. A halasztott összegek újraértékelésre kerülnek és annak eredményképpen akár csökkenthető is az összeg.
- Mind az azonnali, mind a halasztott kifizetések 50 százalékat nem-készpénz alapú kifizetésnek kell kitennie. Az Erste Hungary az Erste Group fantom részvényprogramját választja nem készpénz alapú instrumentumnak. A nem készpénz alapú instrumentumot egy éves megtartási időszakon keresztül vissza kell tartani.

2010-es pénzügyi év óta az Igazgatóság javadalmazásának változó része, beleértve mind a készpénzes kifizetéseket, mind a fantom részvény (részvény-egyenérték), a jogi követelményeknek megfelelően öt évre kerül elosztásra, és csak bizonyos feltételek mellett kerülnek kifizetésre. A fantom részvények nem tőzsdei kereskedésű részvények, hanem olyan fantom részvény, amelyet készpénzben fizetnek ki egy meghatározott kritériumokon alapuló egyéves tartási időszak után.

Vezetőség juttatásai

millió forintban	2017	2018
Fix javadalmazás	32	31
Teljesítmény alapú javadalmazás	9	5
Egyéb juttatások	-	-
Összesen	41	36

22) Mérlegfordulónap utáni események

A pénzügyi beszámoló jóváhagyásáig nem történt mérlegfordulónap utáni jelentős esemény. A Társaság 2018 évre osztalékot nem fizet.

23) Kockázatkezelés

1. Kockázatkezelési politika és stratégia

A bankok központi feladatai közé tartozik a tudatos és professzionális kockázatmenedzsment. A megfelelő kockázatkezelési irányelvek és stratégia elengedhetetlen a pénzintézet egészséges működéséhez. A kockázatkezelési stratégia leírja a mindenkor kockázati profilt, meghatározza a kockázatkezelési alapelveket és a stratégiai célkitűzéseket a fő kockázati típusokra. Az Erste Bank Hungary egy előretekintő és az üzleti és kockázati profilnak megfelelő kockázatkezelési keretrendszer fejlesztett ki. A kockázatkezelési stratégia szinkronban van az üzleti stratégiával, miközben figyelembe veszi a külső környezet tervezett üzleti és kockázati működésre gyakorolt hatását. Az Erste Bank Hungary Zrt. (EBH) által jóváhagyott Kockázati Stratégia keretrendszer az összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó leányvállalataira, így az Erste Jelzálogbank Zrt. által is kötelezően alkalmazandó. Az Erste Jelzálogbank Zrt. belső tőkemegfelelési és kockázattértékelési keretrendszerének terjedelme, részletessége és összetettsége az intézmény méretének, valamint üzleti és kockázati profiljának függvénye. Az Erste Jelzálogbank Zrt. arányossági kritériumainak felülvizsgálata legalább éves szinten történik. Jelenleg az Erste Jelzálogbank Zrt. az arányossági elvek alapján „Egyszerűsített” besorolás alá tartozik.

A Jelzálogbank kockázatkezelési tevékenységét a tulajdonos EBH szoros felügyelete mellett alakította ki, a tevékenységi engedélyhez szükséges szabályozási keret létrehozásában az EBH kockázatkezelési társterületei aktív szerepet vállaltak. A Jelzálogbank kockázati stratégiáját az üzleti célokkal összhangban az Igazgatósága hagyja jóvá. A kockázatkezelés elsődleges célja a Jelzálogbank pénzügyi erejének és jó hírnevének védelme, valamint a tőke olyan versenyképes üzleti tevékenységekre való felhasználása, amellyel a részvényesi érték növekszik. A Jelzálogbank kockázatkezelési tevékenységét az Igazgatóság által elfogadott kockázati stratégia alapján, az önálló kockázatkezelésért felelős igazgató felügyeli, továbbá felel a követelmények széles alkalmazási körének biztosításáért, valamint az operatív működtetéséért.

A Jelzálogbank a kockázatok kézbentartása érdekében a belső védelmi vonal elemeit működteti a vonatkozó jogszabályok és felügyeleti ajánlások figyelembevételével. Ennek keretében a tulajdonos anyabank segítségével biztosítja a jogszabályokban, belső szabályzatokban, egyéb szakmai szokványokban és gyakorlatban, hatósági ajánlásokban, irányelvekben és határozatokban lefektetett elvek és előírások betartását, azok megsértésének, megszegésének megelőzését, megakadályozását, illetve be nem tartás esetén a megfelelő állapot helyreállítását, a hibák, hiányosságok, tévedések korrigálását. Működteti továbbá a belső ellenőrzési rendszert, melynek elemei (folyamatba épített, vezetői ellenőrzés, vezetői információs rendszer, valamint független belső ellenőrzési szervezet) a Jelzálogbank minden szervezeti egységére, tevékenységére kiterjednek és nyomon követhető, illetve rendszeres visszacsatolást adnak a megfelelő vezetési-, irányítási szintre. A Jelzálogbankban a kockázatok alakulásáról, a tőkekövetelmény és a tervezett tőkeigény tendenciájáról a menedzsment számára rendszeresen beszámoló készül.

2. Kockázatkezelési szervezet felépítése

Az Erste Jelzálogbank Zrt. kockázatkezeléssel kapcsolatos egyes feladatait az Erste Bank Hungary Zrt. által a társasághoz kirendelt munkavállalók látják el. Ilyen feladatok különösen a kockázatvállalási politika kialakítása, a kockázati jelentésekhez és tervezéshez kapcsolódó feladatok, a belső tőke megfelelés értékelésével kapcsolatos feladatok (ICAAP), a működési kockázatok mérése és kezelése, a hitelkockázati módszertan és paraméterezés, az adatmenedzsment feladatok, a kockázatkezelési szabályozás, valamint a kockázatkezelési rendszerek tervezésével, fejlesztésével és az adatgyűjtéssel kapcsolatos feladatok.

Az Erste Jelzálogbanknál működik továbbá egy Kockázatkezelési Bizottság (Risk Committee), amely a társaság döntés-előkészítő szakértői testülete a kockázatkezelés területén. A Kockázatkezelési Bizottság szükség szerint, de legalább havonta ülésezik. A Bizottság maga alakítja ki a napirendjét, meghatározza azokat a témákat, amelyeket rendszeresen át kíván tekinteni, javaslataival segíti a társaság döntéshozó szerveit. A Kockázatkezelési Bizottság véleménye nem kötelező az Igazgatóságra vagy a társaság döntéshozó szerveire. A Bizottságban kialakuló esetleges szavazategyenlőség esetén az Erste Jelzálogbank Zrt. kockázatkezelési vezérigazgató-helyettesének szavazata dönt. A Bizottság állandó tagjai:

- a vezérigazgató;
- a vezérigazgató-helyettesek;
- az Erste Bank Hungary Zrt. Stratégiai Kockázatkezelési vezetője;
- az Erste Bank Hungary Zrt. Partner és Piaci Kockázatkezelési területének vezetője;
- az Erste Bank Hungary Zrt. Nagyvállalati és Projektfinanszírozási Kockázatkezelési Osztályának vezetője.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. Igazgatóságának belső tagja továbbá a társaság kockázatkezelési vezérigazgató-helyettese, akinek a közvetlen irányítása alá tartozó szakterületek az alábbiak:

- integrált kockázatértékelési és módszertani terület;
- kockázati jelentések terület;
- partner- és piaci kockázatkezelési terület.

3. Kockázatkezelési rendszer

A Bank annak biztosítása érdekében, hogy a kockázatkezelési rendszer az intézmény profiljával és stratégiájával összhangban álljon, az Erste Csoportszintű sztenderdeknek megfelelő Integrált Kockázatértékelési (a továbbiakban: ERM) keretrendszert implementált. A keretrendszer elemei a kockázatkezelési szabályzatokban kerültek rögzítésre. Az ERM egy moduláris és átfogó kockázat értékelési és kezelési rendszer a Jelzálogbankon belül, és ebből kifolyólag a kockázatkezelési és irányítási rendszer alapvető részét képezi. Az ERM azt a célt szolgálja, hogy a Jelzálogbank megfeleljen mind a belső irányítási követelményeknek, mind a felügyeleti követelményeknek, különös tekintettel az ICAAP előírásaira. Az ERM összetevői általános és speciális felügyeleti rendelkezések, különösen az ICAAP-hez kapcsolódó szabályozások alapján lettek meghatározva az arányossági alapelvek figyelembe vétele mellett.

Kockázati Értékelés (RMA)

A Kockázati Értékelés (RMA) a kockázatok azonosítását és a kockázatok materialitásának meghatározásához szükséges módszertant és vizsgálatot tartalmazza. A kockázati értékelés fő célja a materiális kockázatok azonosítása és értékelése, a Jelzálogbank kockázati profiljának elemzése. Az RMA elkészítése az Erste Csoport által felállított teljeskörű sztenderdek alapján történik, mely értékelés során minden kockázati taxonómiában lefedett kockázat figyelembe vételre és értékelésre kerül.

Kockázatvállalási Hajlandósági Nyilatkozat (RAS)

A Kockázatvállalási Hajlandósági Nyilatkozat (RAS) kifejezi azt a maximális kockázati szintet, melyet a Jelzálogbank hajlandó vállalni üzleti céljai elérése érdekében. A RAS a kockázati limitrendszer implementálásához is kiindulási pontként szolgál. A RAS implementálásakor az arányosság elve alkalmazandó, a besorolással összhangban egy egyszerűsített, a Jelzálogbank kockázati profiljához igazodó, a materiális kockázatokot lefedő limitrendszer került kialakításra.

Kockázati Stratégia

A Kockázati Stratégia egy olyan átfogó dokumentum, amelyben a JZB üzleti stratégiájával összhangban bemutatásra kerül az intézmény kockázatokhoz kapcsolatos viszonya, amely bemutatja a fő kockázatok és ezek mérséklésére szolgáló intézkedéseket a fő kockázattípusok esetén, az alkalmazott kockázatkezelési limitrendszert, illetve meghatározza a kockázatok fedezetéhez szükséges tőke volumenét és összetételét. A Jelzálogbank kockázati stratégiáját a Jelzálogbank Igazgatósága hagyja jóvá.

Kockázatviselési Képesség Számítás (RCC)

A Kockázatviselési Képesség Számítás (RCC) keretén belül rendszeresen megtörténik minden lényeges kockázat számszerűsítése, összesítése és összehasonlítása a Jelzálogbank rendelkezésére álló tőkével, illetve a kockázatvállalási hajlandóságban felállított limitekkel.

Kockázattervezés és tőkemenedzsment

A Jelzálogbank felelősségi körébe tartozik a megbízható kockázat alapú tervezés és előrejelzés biztosítása. A kockázattal súlyozott kitettség érték mértéke (RWA) határozza meg a Jelzálogbank jogszabályában előírt minimum tőkekövetelményét. Az RWA, mint kulcs - teljesítménymutató, kiemelt szerepet tölt be a Jelzálogbank tervezési és előrejelzési folyamatában. Az RWA eredmények kiértékelése alapján levont következtetések lehetővé teszik az RWA-t érintő folyamatok hatékonyságának növelését. Továbbá a tőkemegfelelési mutatók rendszeres monitoringja is biztosítja az RWA alakulásának kontrollját, mely monitoring alapján a tapasztalt folyamatoknak megfelelő intézkedések kezdeményezhetők.

Helyreállítási tervek

Az arányosság elve alapján a JZB önálló Helyreállítási Tervet nem készít. Az EBH Bankcsoportra vonatkozó Helyreállítási Terve tartalmazza a JZB helyreállításával kapcsolatos információkat is.

Stresszteszt

A stresszteszt célja átfogó képet adni a JZB kockázati kitettségéről és sebezhetőségéről kivételes, ám valószínű helyzetekben, ezáltal lehetővé téve egy megbízható, átfogó kockázatkezelési rendszer

működtetését. A kockázatok modellezése és a stressztesztelési folyamat az ERM keretrendszer integrált részét képezik. A JZB eszközeinek és forrásainak érzékenységi vizsgálata, ezek eredményre (P&L), illetve saját tőke piaci értékére (MVE) gyakorolt hatásának kiértékelése elősegíti a JZB optimális kockázat/hozam szintjének fenntartását.

4. Hitelezési kockázat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. számára kockázatot jelent, hogy refinanszírozott partnerbankjai, illetve esetleges más partnerei nem tesznek eleget a vele szemben fennálló fizetési kötelezettségeiknek.

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet ügyfele nem tesz eleget a fizetési kötelezettségeinek és a refinanszírozott hitel nem-teljesítővé válik, a refinanszírozott hitelintézet köteles a refinanszírozási jelzáloghitelt visszafizetni az EJZB-nek, illetve köteles az önálló zálogjogot visszavásárolni – ez a végrehajtás megindítása miatt egyben üzleti érdeke is a refinanszírozott hitelintézetnek. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a partnerbankok által teljesített adatszolgáltatás segítségével követi nyomon a refinanszírozott portfólió minőségére vonatkozó adatokat.

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet válik fizetéseképtelenné, a refinanszírozott portfólió a törvény erejénél fogva átszáll a jelzálogbankra, és a jelzáloghitel-adósok az értesítést követően a továbbiakban a jelzálogbanknak kötelesek teljesíteni.

Az EJZB eszközeinek és forrásainak eltérő lejáratú szerkezetéből adódóan piaci – forrásoldali megújítási – kockázatnak is ki van téve, előfordulhat, hogy a tőkepiacon csak drágábban tud jelzáloglevelet kibocsátani. A hozamkörnyezet volatilitása, illetve a piaci hangulat kedvezőtlen alakulása jelentősen növeli a megújítási kockázatot. A forrásoldali megújítási kockázat az esedékes lejáratokat megelőző visszavásárlásokkal mérsékelhető, illetve az Erste Jelzálogbank Zrt. az eszköz-forrás szerkezet kedvező kialakításával is törekszik a kockázatsemleges pozíció elérésére.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. nem vezet kereskedési könyvet, ebből eredően kereskedési könyvi kockázata (pozíció-, partner- és nagykockázat), illetve elszámolási kockázata sem keletkezik.

A hitelezési kockázat mérséklése

A Jelzálogbank az 1997. évi XXX. törvény (Jht.) hatálya alá tartozó tevékenységet folytat. A Jht. a jelzáloglevelet vásárló befektetők védelmében az általánosnál szigorúbb feltételeket ír elő az egyes követelések fedezettségére, illetve a portfólió egészére vonatkozóan.

Ennek megfelelően a Jelzálogbank portfóliója

- homogén;
- elemei minden esetben jelzálogjoggal fedezett hitelek, amit bizonyos hiteltípusok esetén állami készfizető kezesség egészíthet ki.

A biztosítéki ingatlan fedezeti értékére a Jht. a piaci értéknél alacsonyabb, már bizonyos kockázatok figyelembevételével megállapított és a Jelzálogbank által ellenőrzött és jóváhagyott érték, az úgynevezett hitelbiztosítéki érték használatát írja elő. Ezen érték megállapításának szabályzatát a Jelzálogbank Igazgatóságán kívül az MNB is jóváhagyja.

Ugyancsak az MNB is jóváhagyja a Jelzálogbank Fedezet-nyilvántartási szabályzatát, amely a fent említett szigorú, egyedi és portfólió szintű megfeleléseket követel meg.

A szabályzat tartalmazza a fedezet kezelésének és értékelésének alapelveit, azaz a külső értékelők kiválasztásának módját, ingatlan értékelési módszerek meghatározását, értékelések ellenőrzését, hitelbiztosítéki érték elfogadásának szabályait, értékfigyelés – monitoring rendszer alapszabályait.

Ennek megfelelően a Jelzálogbank portfóliójába csak teljes mértékben fedezett hitelek kerülhetnek.

A jelzáloglevél-finanszírozás forrásköltségének áthárítása a partnerbankokra a refinanszírozási jelzáloghitelek, illetve az önálló zálogjog vásárlások-visszavásárlások árazásán keresztül lehetővé teszi, hogy a Társaság üzleti modellje elsősorban a méltányos működési- és tőkeköltségek megtérítésére fókuszáljon.

5. A hitelkockázat-kezelés és –ellenőrzés

Hitelnyújtás előtt a Társaság megállapítja az ügyfél hitelképességét, és a kockázattal korrigált térülés alapján elemzi. A kockázattal kiigazított árazás gondoskodik arról, hogy kiegyensúlyozott legyen a viszony a kockázat és a megtérülés között.

A rendszeres hitelkockázati jelentések az Ügyvezetőség és a Kockázatkezelési Bizottság számára tartalmaznak információt a portfólió minőségéről.

6. A hitelkockázat belső minősítésén alapuló módszerének alkalmazása a hitelkockázatra

A szabályzó hatóságok által jóváhagyott megközelítések és keretek

A Jelzálogbank sztenderd minősítési módszert alkalmaz.

Minősítési rendszerek és a külső hitelminősítők (ECAI-k) alkalmazása

A minősítési rendszerek magukban foglalnak minden olyan modellt, folyamatot, ellenőrzést, adatgyűjtést és adatfeldolgozást, amely a hitelezési kockázatok felmérését, a kitétségek minősítési kategóriákba sorolását, valamint a nemteljesítési valószínűségek számszerűsítését szolgálják, bizonyos kitétség-típusokra.

Minősítési modellek és módszerek

A belső minősítési modellek és a kockázati paraméterek becsült értékei kulcsszerepet töltenek be a hitelezési kockázatok kezelésében, a döntéshozatali folyamatokban és a hitelezési műveletekben. Továbbá, a tőkekövetelmény felmérési folyamatához ezekből származnak a fő meghatározó elemek.

A minősítési módszerek a bankok az országok minősítése esetében az Erste Group AG szinten központosítva kerülnek meghatározásra, regionális módosítások nélkül és a Group társaságainak rendelkezésére bocsátja.

A minősítési rendszerek megbízhatóságának ellenőrzését szolgáló eljárások

A minősítési rendszereket legalább évente egyszer felül kell vizsgálniuk az Erste Group AG Validációs csoportjának, a felülvizsgálat csoportszintű előírásoknak megfelelően.

A belső minősítési rendszer szerkezete

A Bank által alkalmazott minősítési rendszereket az Erste Group AG leányvállalataira érvényes standardok alapján és a magyar szabályozásokkal összhangban alakították ki. A Bank minősítési rendszerét az Erste Group AG Validációs egysége validálja éves gyakorisággal.

A Bank vezetése rendszeresen kap tájékoztatást a validálás eredményéről. Amennyiben a validációs folyamat hiányosságokat tár fel a Bank minősítési rendszerére és a kapcsolódó folyamatokra vonatkozóan, a Banknak kockázatmérséklési intézkedéseket kell meghatároznia és végrehajtania a kockázatkezeléshez kapcsolódó területein.

A külső hitelminősítő ügynökségek által adott minősítéseket az egyes ügynökségek esetében összerendelik a belső minősítési rendszerből származó minősítésekkel.

A CRR 4 (98) cikke értelmében a külső hitelminősítő intézmény (ECAI) olyan hitelminősítő ügynökséget jelent, amely a hitelminősítő intézetekről szóló 1060/2009/EK Rendelet szerint bejegyzett vagy tanúsított.

A Bank által használt külső hitelminősítők és hitelminőségi kategóriák az alábbiak:

Moody's	OECD Országkockázati Minősítések	Hitel minőségi kategóriák
Aaa - Aa3	0 - 1	1
A1 - A3	2	2
Baa1 - Baa3	3	3
Ba1 - Ba3	4 - 5	4
B1 - B3	6	5
Caa1 és alatta	7	6
CRR 444. cikk d) pontja - Külső minősítések hozzárendelése hitelminőségi lépésekhez		

A minősítési folyamat leírása

Minden ügyfél minősítésekor a Bank objektív és számszerűsíthető, valamint szubjektív és nem számszerűsíthető szempontokat alkalmaz.

Hitelintézetek és befektetési vállalkozások minősítése

A hitelintézetek és befektetési vállalkozások minősítéséhez az Erste Holding saját, dedikáltan kifejlesztett modelljét használja.

Ez a minősítési rendszer egy szakértői modell, amely a kvantitatív, kvalitatív és országkockázati kritériumokra is épül annak érdekében, hogy a transzfer kockázat lefedésre kerüljön.

Nemteljesítés valószínűsége (PD)

A PD az ügyfeleket jellemző nemteljesítési valószínűséget becsüli meg. A Bank nem használ saját PD modellt a tőkekövetelmény meghatározásához, mert sztenderd módszertan szerint számítja a tőkekövetelményt.

EBH két módszert használ az IFRS 9 alapján a nemteljesítési valószínűség megbecsülésére.

R3:**Átlagos bedőlési ráta analízis**

Ez a módszer az ügyfél besorolása után eltelt t időben való megfigyelést veszi alapul. Minden ügyfél megfigyeléshez megvizsgáljuk az összes azonos ügyfélhez tartozó megfigyelést, amíg be nem dől, vagy el nem tűnik a mintából. A bedőlési határvalószínűséget (MPD) t időpillanatban a következőképpen becsüljük meg.

$$MPD_t(t) = \frac{n_{iR}(t)}{\sum_j n_{ij}(t)}$$

ahol az $n_{ij}(t)$ jelöli az összes migrációt i besorolásból j besorolásba (teljesítő és nemteljesítő) t időegység eltelte után, feltéve, hogy az ügyfél teljesítő maradt $t-1$ időpillanatig. R jelöli a bedőlt besorolást.

C2:**Külső Mátrix Megközelítés**

Az MPD (nemteltjesítés határvalószínűség) és a kumulatív nemteljesítés (CPD) külső forrásokból származik – egyéves vagy többéves, hitelminősítő intézetek által közzétett tranzíciós mátrixokból. Belső minősítéseket gyakran rendelünk külső minősítésekhez, a külső minősítés egy éves bedőlési valószínűségét s az adott portfólióhoz egy éves PD-skáláját alapul véve.

A validálást magát évente az Erste Holding Validation független szakértőkből álló csoportja végzi. A validáció magában foglalja mind a portfólió szintű PD utólagos ellenőrzését, mind a rating kategóriákra egyenként becsült hosszútávú PD-t, a megfigyelt portfólió bedőlési rátáival való összehasonlítást és a hosszútávú, bedőlés alapján meghatározott rating kategóriákat.

A felügyeleti hatóság által jóváhagyott metodológia szerint, ha a validációs analízis egy alulbecsült értéket mutat ki, akkor az újraellenőrzés indokoltá válik.

Nemteltjesítéskori veszteségráta (LGD)

Az LGD annak a veszteségnek a volumenbecslésére használatos, amelyet a Bank átlagosan elszenved, ha egy ügylet nemteljesítővé válik, figyelembe véve a követelések behajtásához kapcsolódó költségeket és a pénz időértékét is. A veszteség abszolút nagyságát az adott ügylet kapcsán fennálló követelések összértékére (=nemteltjesítéskori kitettség vagy EAD) vetítik a nemteljesítési esemény bekövetkezése időpontjában. A Bank nem használ saját LGD modellt a tőkekövetelmény meghatározásához, mert sztenderd módszertan szerint számítja a tőkekövetelményt.

Hitel-egyenértékesítési tényező (CCF)

A CCF azt mutatja meg, hogy a referenciaidőpontban még ki nem használt mérlegen kívüli kitettség mekkora hányadának lehívása várható az ügyféltől a nemteljesítés dátumáig. A tőkeszámítás során ezt az összeget még hozzá kell adni a mérlegen kívüli kitettség már lehívott részéhez, hogy megkapjuk a nemteljesítéskori kitettség becsült értékét (EAD). A Bank nem használ saját CCF modellt a tőkekövetelmény meghatározásához, mert sztenderd módszertan szerint számítja a tőkekövetelményt.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. saját hitelkockázatának hatása a valós értéken nyilvántartott kötelezettségeinek értékében

Az Erste Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban JZB) 36,945 milliárd Ft értékben bocsátott ki jelzálogleveleket pénzintézetek számára. Ezeket a kötelezettségeket a JZB valós értéken tartja nyilván. Ebben az értékben kimutatható a JZB saját hitelkockázatának hatása, amely azonban nem jelentős.

A szóban forgó összeg az e jelzálogleveleket birtokló piaci szereplők várható hitelezési vesztesége, amely a veszteség bekövetkezésének valószínűsége és a bekövetkezés esetén várható veszteségráta alapján becsülhető.

Ilyen hitelezési veszteség a JZB nemteljesítése esetén lezajló szanálási eljárás eredményeképp csak a JZB és az általa refinanszírozott Erste Bank Hungary Zrt., illetve Sopron Bank együttes bedőlése esetén keletkezne, amennyiben a jelzáloglevelek mögötti alacsony kockázatú, jól fedezett jelzáloghitel-portfolio átvételével a piaci szereplők veszteségre tennének szert. Az így számított várható veszteségráta még az EBH-nak, illetve Sopron Banknak a JZB bedőlése esetén vett biztos nemteljesítését is feltételezve mindössze 0,00395%, az Erste Jelzálogbank Zrt. saját hitelkockázatának hatása a valós értéken nyilvántartott kötelezettségeinek értékében tehát kb. 1,167 millió Ft.

7. Hitelkockázati kitettség

A hitelkockázati kitettség a pénzügyi mérleg következő elemeinek összességét jelenti:

- készpénz és készpénzegyenlegek – látra szóló betétek más pénzintézeteknél és a jegybankban
- kereskedési célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
- nem kereskedelmi céllal, az eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott értékpapírok
- egyéb átfogó bevétellel szemben valós értéken nyilvántartott értékpapírok (FVTOCI)
- amortizált bekerülési értékű hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok, kivéve vevő- és egyéb követelések
- elidegenítési csoportokban eladásra szánt pénzügyi instrumentumok
- pénzügyi lízing követelések
- vevő- és egyéb követelések
- pozitív valós értékű derivatívák
- mérlegen kívüli hitelkockázatok (elsősorban pénzügyi garanciák és le nem hívott és visszavonhatatlan hitelkötelezettségek).

A hitelkitettség megfeleltethető a bruttó könyv szerinti értéknek (vagy mérlegen kívüli tételek esetében a nominális értéknek), kivéve a következőket:

- kölcsönökkel és az előlegekkel kapcsolatos értékvesztés miatti veszteségek nyilvántartására szolgáló értékvesztési számlák
- céltartalékok a garanciákhoz
- bármilyen kapott fedezet (beleértve a kockázati transzfert a kezesek esetében)
- nettó elszámolások/hatások
- egyéb hitelminőség-javulás
- hitelkockázat romlását megelőző tranzakciók.

Hitelkockázati kitettségek és pénzügyi eszközök közötti különbségek levezetése

millió forintban	Hitelkockázati kitettségek	Hitelkockázatra képzett értékvesztés	Egyéb változás	Könyv szerinti érték
2018.12.31				
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	20 299	0	0	20 299
Derivatívák és kereskedelmi célú pénzügyi instrumentumok	1 144	0	0	1 144
Nem kereskedelmi célú eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok				
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
Ügyfelekkel szembeni hitelek és követelések				
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt pénzügyi instrumentumok	12 583	2	14	12 597
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	12 583	2	14	12 597
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok	131 101	3	0	131 098
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	131 054	3	0	131 051
Ügyfelekkel szembeni hitelek és követelések	47	0	0	47
Vevőkövetelések				
Lízing követelések				
Mérlegen kívüli tételek				
Összesen	165 129	5	14	165 138

millió forintban	Hitelkockázati kitettségek	Értékvesztés	Könyv szerinti érték
2017.12.31			
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	0		0
Hitelintézetekkel szembeni követelések	79 508		79 508
Ügyfelekkel szembeni követelések	37		37
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	0		0
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	0		0
Értékesíthető pénzügyi eszközök	7 249		7 249
Derivatívák pozitív valós értéke	887		887
Mérlegen kívüli tételek	0		0
Összesen	87 681	0	87 681

millió forintban	Hitelkockázati kitettségek	Értékvesztés	Könyv szerinti érték
2017.01.01			
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	0		0
Hitelintézetekkel szembeni követelések	56 199		56 199
Ügyfelekkel szembeni követelések	17		17
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	0		0
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	0		0
Értékesíthető pénzügyi eszközök	0		0

Derivatívák pozitív valós értéke	288		288
Mérlegen kívüli tételek	0		0
Összesen	56 504	0	56 504

A hitelkitettségek értékvesztése magában foglalja az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök értékvesztését, egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök értékvesztését és a mérlegen kívüli tételek értékvesztését.

A hitelkockázati kitettség típusai

A következő oldalakon a hitelkockázati volument az alábbi kategóriákba soroljuk:

- Basel III kitettségi osztályok és pénzügyi instrumentumok
- üzleti szegmens és kockázati besorolás
- nem értékvesztett és nem késedelmes hitelkockázati kitettség, pénzügyi eszközönként és kockázati kategóriánként

Hitelkockázati kitettség Basel III kitettségi osztályok és pénzügyi instrumentumok szerint

A kötelezettek Basel III kitettségi osztályokhoz való hozzárendelése jogi követelményeken alapul. Az egyértelműség kedvéért, az egyéni kitettségi osztályok aggregálva jelennek meg az alábbi táblázatban. A központi kormányokat, nemzeti bankokat, nemzetközi szervezeteket, nemzetközi fejlesztési bankokat, az összevont kitettségi osztály „Szuverén” tartalmazza csakúgy, mint a helyi és regionális önkormányzatokat és közigazgatási szerveket. Az „Intézmények” kategória magában foglalja a bankokat és az elismert befektetési vállalatokat.

millió forintban	Készpénz és pénzeszközök egyenértéke	Derivatívák és kereskedelmi célú pénzügyi instrumentumok	Nem kereskedelmi célú eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt pénzügyi Instrumentumok	Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi Instrumentumok				Vevők övetel ések	Lízingkövetelések	Mérlegen kívüli tételek	Összesen
					Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	Ügyfelekkel szembeni hitelek és követelések					
2018.12.31												
Szuverén				12 597								12 597
Intézmények	20 299	1 144				131 051						152 494
Vállalatok												0
Lakosság							47					47
Összesen	20 299	1 144	0	12 583	0	131 051	47	0	0		0	165 138

Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok										
	Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	Hitelintézetekkel szembeni követelések	Ügyfelekkel szembeni követelések	Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	Kereskedési célú pénzügyi eszközök	Eredménnyel szembeni valós értékelte pénzügyi eszközök	Értékesíthető (AFS) pénzügyi eszközök	Pozitív valós értékű származékos eszközök	Mérlegben kívüli tételek	Hitelkockázati kitétségek Összesen
millió forintban	Amortizált bekerülési értéken				Valós értéken					
2017.12.31										
Szuverén			37				7 249	887		8 173
Intézmények		79 508								79 508
Vállalatok										0
Lakosság										0
Összesen	0	79 508	37	0	0	0	7 249	887	0	87 681

Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok										
	Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	Hitelintézetekkel szembeni követelések	Ügyfelekkel szembeni követelések	Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	Kereskedési célú pénzügyi eszközök	Eredménnyel szembeni valós értékelte pénzügyi eszközök	Értékesíthető (AFS) pénzügyi eszközök	Pozitív valós értékű származékos eszközök	Mérlegben kívüli tételek	Hitelkockázati kitétségek Összesen
millió forintban	Amortizált bekerülési értéken				Valós értéken					
2017.01.01										
Szuverén			17					288		305
Intézmények		56 199								56 199
Vállalatok										0
Lakosság										0
Összesen	0	56 199	17	0	0	0	0	288	0	56 504

Hitelkockázati kitétség üzleti szegmens és kockázati besorolás szerint

millió forintban	Alacsony kockázat	Külön figyelendő	Kétes	Nem teljesítő	Összesen
2018.12.31					
Lakosság					0
Vállalatok					0
Csoportszintű vállalatok					0
Eszköz - és forrás menedzsment és Vállalati Központ	165 080		47		165 127
Összesen	165 080	0	47	0	165 127

millió forintban	Alacsony kockázat	Külön figyelendő	Kétes	Nem teljesítő	Összesen
2017.12.31					
Lakosság					
Vállalatok					
Csoportszintű vállalatok					

Eszköz - és forrás menedzsment és Vállalati Központ	87 681				
Összesen	87 681	0	0	0	87 681

millió forintban	Alacsony kockázat	Külön figyelendő	Kétes	Nem teljesítő	Összesen
2017.01.01					
Lakosság					
Vállalatok					
Csoportszintű vállalatok					
Eszköz - és forrás menedzsment és Vállalati Központ	56 504				
Összesen	56 504	0	0	0	56 504

A táblázatok 2018.12.31-re IFRS, 2017.12.31-re és 2017.01.01-re HAS számokat tartalmaznak az IFRS 1 E1-E2 pontjaiban biztosított mentesítési lehetőség miatt. 2018-ban a kétes kategóriába sorolt kitettség az értékelés nélkül nyilvántartott dolgozói hitelek tartalmazza, amelyek késedelemmel nem rendelkeznek. A 2018-as teljes hitelkockázati kitettség IFRS 9 besorolás szerint Stage 1-be tartozik.

A várható hitelezési veszteség (ECL) mérése

Az IFRS9 szerint amortizált bekerülési értéken vagy egyéb átfogó bevétellel szemben valós értéken nyilvántartott, illetve a mérlegen kívüli, eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott pénzügyi eszközökre számolunk hitelkockázati értékvesztést a várható hitelezési veszteségnek megfelelően. A vonatkozó szabályokat belső szabályzatok rögzítik.

Értékelési kosarak, a hitelkockázat romlásának megítélése

Fenti pénzügyi eszközöket négy különböző értékelési kosárba kell sorolni. E besorolás a következők szerint történik. Az első megfelelő kosárba kerül az adott pénzügyi eszköz a leírás szerinti sorrendben vizsgálva a szükséges feltételeket.

1. Ha a könyvekbe kerüléskor értékvesztett az ügylet, akkor „bekerüléskor értékvesztett” státuszú lesz.
2. Ha a beszámolási fordulónapon értékvesztett, akkor a 3. értékelési kosárba kell sorolni.
3. Amennyiben a nem értékvesztett ügylet hitelkockázata jelentősen romlott a bekerüléskor megállapítottához képest, akkor a 2. értékelési kosárba kell sorolni.
4. Egyéb esetben a pénzügyi eszköz az 1. értékelési kosárba tartozik.

Az értékvesztett státusz megegyezik a nem teljesítő (default) státusszal.

A Jelzálogbanknak a hitelezési szabályoknak megfelelően nincsen bekerüléskor értékvesztett kitettsége, valamint a tárgyévben a könyvekbe kerülés után sem merült fel egyetlen tételnél sem a nemteljesítés.

A teljesítő eszközök hitelkockázat romlásának megítéléséhez mennyiségbeli és minőségbeli információkat is használ a Jelzálogbank. A következő feltételek bármelyikének teljesülése esetén a pénzügyi eszköznél fennáll a hitelkockázat jelentős romlása a könyvekbe kerülés óta:

- Harminc napot meghaladó késedelem
- Küszöbérték alatti hitelkockázati ügyfélminősítés.

A hitelkockázati értékvesztés kiszámítása

Minden, a fentiek szerint értékelési kosárba sorolt pénzügyi eszközre kiszámolásra kerül a várható hitelezési veszteség a szerződés szerinti és a várakozás szerinti pénzáram-tervek nettó jelenértékének különbségeként, amely egyúttal az elszámolandó hitelkockázati értékvesztés összege is.

A várható veszteség az ügyfélszintű kitettség mértékétől és az értékelési kosártól függően egyedileg vagy csoportosan számítandó. Az egyedileg lényeges kitettséget jelentő nemteljesítő ügyfelek valamennyi kitettségét egyedileg kell értékelni; egyébként csoportos (szabály alapú) értékvesztés-számítás történik.

- Az 1. értékelési kosárba tartozó ügyletnél bedőlési valószínűség alapján számítjuk a várható hitelezési veszteséget.
- A 2. értékelési kosárba tartozó (illetve a már bekerüléskor értékvesztett, de a beszámolási fordulónapon teljesítő) ügyletnél a lejáratig tartó bedőlési valószínűség alapján kerül meghatározásra a várható hitelezési veszteség.
- A 3. értékelési kosárba tartozó, azaz nem teljesítő ügylet esetében a nem teljesítés miatt várható veszteség lesz a hitelkockázati értékvesztés.

A Jelzálogbanknál az 50.000.000 Ft-ot meghaladó ügyfélszintű kitettség számít egyedileg lényeges kitettségnek. Az egyedi veszteségszámítás alapja a szerződés szerinti és az egyedileg megadott, várakozás szerinti pénzáram-tervek nettó jelenértékének különbsége.

Csoportos számításnál a bedőléskor várható kitettséget, a nem teljesítés valószínűségét (probability of default, PD), a nemteljesítéskor várható veszteségrátát (loss given default, LGD), valamint mérlegen kívüli tételek esetében a hitelkonverziós tényezőt (credit conversion faktor, CCF) használjuk. A jelzáloglevél kitettségek esetében a nemteljesítéskor várható veszteség becslése során figyelembe kell venni a mögöttes portfólió várható nemteljesítési arányát is.

Átstrukturálás (Forbearance)

A JZB a 39/2016-os MNB rendelettel és az (EU) 2015/227 szabályozással összhangban a használja az átstrukturált, illetve forbearance definíciót. Ezek alapján sem átstrukturált, sem forbearance kitettsége nem volt tárgyévben.

Nem értékvesztett és nem késedelmes hitelkockázati kitettség, pénzügyi eszközönként és kockázati kategóriánként

millió forintban	Alacsony kockázat	Külön figyelendő	Kétes	Nem teljesítő	Összesen
2018.12.31					
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	20 299				20 299
Derivatívák és kereskedelmi célú pénzügyi instrumentumok	1 144				1 144
Nem kereskedelmi célú FVPL-en értékelt hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok					0
Egyéb átfogó jóvedelemmel szemben értékelt pénzügyi instrumentumok	12 583				12 583

Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok	131 054		47		131 101
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					0
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	131 054				131 054
Ügyfelekkel szembeni hitelek és követelések			47		47
Vevőkövetelések					0
Lízingkövetelések					0
Mérlegen kívüli tételek					0
ebből akkreditív és nem hitelhelyettesítő garancia					0
Összesen	165 080	0	47	0	165 127

millió forintban	Alacsony kockázat	Külön figyelendő	Kétes	Nem teljesítő	Összesen
2017.12.31					
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek					0
Hitelintézetekkel szembeni követelések	79 508				79 508
Ügyfelekkel szembeni követelések	37				37
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök (HTM)					0
Kereskedelmi célú pénzügyi eszközök (HFT)					0
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök					0
Értékesíthető (AFS) pénzügyi eszközök	7 249				7 249
Pozitív valós értékű származékos eszközök	887				887
Összesen	87 681	0	0	0	87 681

millió forintban	Alacsony kockázat	Külön figyelendő	Kétes	Nem teljesítő	Összesen
2017.01.01					
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek					0
Hitelintézetekkel szembeni követelések	56 199				56 199
Ügyfelekkel szembeni követelések	17				17
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök (HTM)					0
Kereskedelmi célú pénzügyi eszközök (HFT)					0
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök					0
Értékesíthető (AFS) pénzügyi eszközök					0
Pozitív valós értékű származékos eszközök	288				288
Összesen	56 504	0	0	0	55 504

A táblázatok 2018.12.31-re IFRS, 2017.12.31-re és 2017.01.01-re HAS számokat tartalmaznak az IFRS 1 E1-E2 pontjaiban biztosított mentesítési lehetőség miatt. 2018-ban a kétes kategóriába sorolt kitétség az értékelés nélkül nyilvántartott dolgozói hiteleket tartalmazza, amelyek késedelemmel nem rendelkeznek.

Kamatkockázat

Az EJZB-nek a működési modelljéből eredően van kamatkockázata: a refinanszírozott jelzáloghitelek jelentős része változó kamatozású, míg a kibocsátott jelzáloglevelek fix kamatozásúak.

A kamatkockázatok kezelésének eszköze az érzékenységi mutatók alkalmazása, illetve limitek meghatározása. A Társaság által alkalmazott mutatók, illetve limitek a banki könyvben jelentkező kamatkockázat nagyságát mérik, illetve korlátozzák. A kamatkockázati érzékenység mérésére a Társaság egyrészt a Basel II. mutatót alkalmazza a vonatkozó EBA ajánlásban foglaltaknak megfelelően, az MNB ICAAP kézikönyvben szereplő hat forgatókönyvet felhasználva, másrészt a nettó kamatbevétel (NII) érzékenységet méri.

A kamatkockázatok fedezésére az EJZB az Erste Bank Hungary Zrt.-vel IRS kamatcsere ügyleteket kötött, ezek állománya 50,982 milliárd forint volt, piaci értéke 1,144 milliárd forint 2018 végén. Az IRS kamatcsere ügyletekkel fedezett jelzálogleveleket az EJZB piaci értéken tartja nyilván.

Szintén piaci értéken tartott nyilván a Társaság 36,945 milliárd forint értékben jelzáloglevelet, míg amortizációs értéken 103,308 milliárd forint értékben volt jelzáloglevél nyilvántartva az év végén.

Devizakockázat

Devizakockázattal az Erste Jelzálogbank Zrt. nem szembesül, mivel kizárólag forintban nyújt hitelt, illetve kizárólag forint jelzálogleveleket bocsát ki.

Működési kockázat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a működési kockázatait a belső folyamatok kontrolljával, alternatív folyamatszabályozással, illetve a csoportszintű szabályok szigorú betartásával igyekszik csökkenteni.

Nagykockázat

Tekintettel arra, hogy a CRR 402. cikk (3) bekezdés alapján a partnerbankokkal szembeni, önálló zálogjog visszavásárlási kötelezettségen alapuló kitettségeit az EJZB úgy tekintheti, mint az egyes érintett harmadik felekkel szembeni egyedi kitettségeket, az önálló zálogjog vásárláson-visszavásárláson alapuló üzleti modell tekintetében a Társaság nem vállal nagykockázatot.

A különvált zálogjog biztosítékával történő refinanszírozási modellt a Társaság kizárólag az EBH refinanszírozása során alkalmazta, ebben a tekintetben a Hpt. 302, § (2) bekezdés c) pontja alapján mentesül a nagykockázat-vállalásra vonatkozó szabályok alól.

8. Piaci kockázat

Az Erste Hungary Csoport belső dokumentumaiban a piaci kockázat meghatározása olyan gazdasági veszteség, amely a piaci árak és az azokból származó paraméterek hátrányos változásai következtében jelentkezhet. Felosztható kamatláb-kockázatra, hitelmarzs kockázatra, devizakockázatra, részvénykockázatra, árukockázatra és volatilitási kockázatra, valamint az ezekhez kapcsolódó kockázatokra.

A Társaság az operáció jellegéből adódóan kereskedési könyvet nem vezet, devizában nem végez műveleteket, ezért a fenti kockázatok közül egyedül a banki könyvi kamatkockázat a releváns.

Az eszköz-forrás menedzsment és a kamatláb-kockázat kezelése terén a legfőbb döntéshozó testület az Operatív Irányító Testület, amit az Eszköz-Forrás Bizottság (ALCO) támogat. A Treasury és Tőkepiacok felelőssége a banki könyvi kamatkockázat menedzselése. A Kockázatkezelés felelőssége a kamatláb-kockázat mérése és riportálása az ALCO felé. Ez a szervezeti felállás garantálja a kamatláb-kockázat mérésének, monitorozásának és kontrolljának függetlenségét a kamatláb-kockázatot vállaló területektől.

A CRR rendelkezései kötelezik a hitelintézeteket a banki könyvük kamatláb-kockázatának és a kockázat tőkekövetelményének számszerűsítésére. A normál üzletmenet során a Társaság a kibocsátott jelzáloglevelek és felvett hitelek, valamint a nyújtott refinanszírozási hitelek és egyéb kihelyezések (értékpapírok, betétek) átárazásából eredő kamatláb-kockázatot vállal. A kamatkockázatok kezelésének alapvető eszköze kamatcsere ügyletek (IRS-ek) kötése.

A Társaság elkötelezett olyan kamatláb-kockázat-kezelési folyamat alkalmazása mellett, amely kiterjedt, és minden releváns kérdéssel foglalkozik. Ezek érdekében a kockázatkezelési rendszer tartalmaz rövidtávú profitorientált és hosszútávú, gazdasági értékorientált változókat egyaránt.

A banki könyv kamatláb-kockázata általánosan a következő módon definiálható: a Társaság pénzügyi helyzetének, a kamatlábak nem várt, kedvezőtlen irányú elmozdulásából származó romlása, illetve az ilyen negatív következményeknek való kitettség. A pénzügyi helyzet romlása alapvetően két területen jelentkezhet: egyrészt a jövedelmezőséget, másrészt a Társaság gazdasági (üzleti) értékét érintheti.

A banki könyv kamatláb-kockázatának felmérésére az EJZB a szimulációs módszert alkalmazza, amely a módszertanilag fejlettebb megoldások közé tartozik.

A kamatláb-kockázatnak való kitettség különféle aspektusait figyelembe veszi a Társaság, vagyis a szimuláció során a számításokat a hagyományosan az eszköz-forrás menedzsmenthez alkalmazott módszerrel végzi, ami azt jelenti, hogy

- a nettó kamatjövedelem szimulációját (jövedelmi perspektíva) és
- a cash-flow értékelését vagy a gazdasági érték szimulációját (gazdasági perspektíva) alkalmazza.

A kamatláb-kockázat kezelésének főbb instrumentumai a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratú struktúrájának alakítása és kamatcsere ügyletek (IRS-ek), amelyekre a következő kockázati jellemzők hatnak: lejárat, kamatfizetés típusa, (fix vagy változó), átárazási dátumok és időszakok, valamint az a mutató, amelyhez az átárazás tartozik.

9. Likviditási kockázat

A kockázatkezelés célkitűzései és alapelvei

A likviditási kockázatot az EJZB a Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság alapelvei szerint határozza meg. Így megkülönböztetünk:

-piaci likviditási kockázatot, vagyis annak kockázatát, hogy a Társaság nem tud lezárni egy pozíciót a piac nem megfelelő mélysége vagy a piac zavara miatt;

-finanszírozási likviditási kockázatot, vagyis annak kockázatát, melynek bekövetkezése esetén az EJZB nem lesz képes hatékonyan teljesíteni kötelezettségeket jelenlegi vagy jövőbeli cash flow-ra és fedezetekre napi üzleti tevékenysége vagy a pénzügyi helyzete korlátozása nélkül, a likviditási kockázat finanszírozása tovább bontható:

- fizetéseképtelenség kockázatára és
- strukturális likviditási kockázatra.

Az előbbi annak rövidtávú kockázata, hogy jelenlegi vagy jövőbeli fizetési kötelezettségeket nem tud maradéktalanul, időben és gazdaságilag megfelelően teljesíteni, míg a strukturális likviditási kockázat a veszteségek hosszú távú kockázatát jelenti refinanszírozási költségek vagy a Társaság kibocsátói marzsainak változása miatt.

Az EJZB-ben a likviditási kockázatkezelésért a Kockázatkezelés felelős.

A CRR-ben és a hozzá kapcsolódó Delegated Act-ben meghatározott mutatókat a Társaság havi rendszerességgel monitorozza. A RAS irányelvei alapján az LCR mutatóra egy 105%-os szigorú limit szint lett megállapítva, ami kiegészítésre került egy 120%-os figyelmeztetési szinttel.

A 2018-es évben az EJZB LCR mutatója 165 - 4267% között ingadozott.

A szabályozói likviditási mutatók alakulása 2018-ban

	január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december
LCR	296%	281%	261%	237%	197%	199%	165%	175%	230%	4267%	393%	396%
NSFR			104%			107%			101%			113%

200 bázispontos kamatsokk hatása a tőkére

január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december
15%	16%	6%	6%	18%	19%	7%	5%	14%	8%	3%	9%

A likviditási kockázat ellenőrzésének és kezelésének általános standardjait a Társaság meghatározta, dokumentálta a vonatkozó belső iránymutatásokban, valamint folyamatosan felülvizsgálja és továbbfejleszti. A Társaság likviditási helyzete stabil, a kiáramlások a működés jellegéből adódóan jól tervezhetőek. A refinanszírozási tevékenység folyamatos fenntartásához, a lejáró állományok visszafizetéséhez, illetve a kamat és működési kiadásokhoz a likviditást a tevékenység jellegéből adódóan elsősorban a kötvénykibocsátások biztosítják, a kibocsátások között a megfelelő likviditás fenntartását az értékpapírokból és betétekből fennálló likviditási tartalék, illetve az Erste Bank Hungary Zrt. hitelkerete biztosítja.

A Jelzálogbank könyveiben lévő pénzügyi instrumentumok lejárat bontása a következő:

millió Forintban	Látra szóló és 1 hónapon belüli esedékesség	3 hónapon belüli	3 hónapon belüli és 1 éven belüli	1 éven túli és 5 éven belüli	5 éven túli	Összesen
2018.12.31						
Pénzügyi eszközök						
Kereskedési célú pénzügyi eszközök			352	402	390	1 144
Hitelek és követelések	-		36 057	94 994	-	131 051
Értékesíthető pénzügyi eszközök (állampapírok)	-		85	7 075	5 437	12 597
Összesen:	-		36 494	102 471	5 827	144 792

millió Forintban	Látá szoló és 1 hónapon belüli esedékesség	3 hónapon belüli	3 hónapon belüli és 1 éven belüli	1 éven túli és 5 éven belüli	5 éven túli	Összesen
2018.12.31						
Pénzügyi kötelezettségek						
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek			18 299	18 646		36 945
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek			41 007	44 052	33 056	118 115
Összesen:		-	59 306	62 698	33 056	155 060

10. A pénzügyi instrumentumok valós értéke

Valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

A valós érték mérése az EJZB-nél elsősorban külső adatforrásokon alapul. Azok a pénzügyi eszközök, amelyeknek az értékét árjegyzésből határozza meg jellemzően jegyzett értékpapírok és származtatott eszközök, illetve likvid OTC kötvények.

Az értékelési modellek és paraméterek leírása

A Társaság olyan értékelő modelleket használ, amelyek belső tesztelésen estek át, az értékeléshez használt paraméterek (mint kamatláb, hitelfelár) pedig független árforrásból származnak.

Az értékpapírok árazása a jövőbeli pénzáramok diszkontálásával történik, a diszkontgörbe megfelel az adott devizanemnek és elvárt felárnak. A felár korrekciót általában a kibocsátó felára határozza meg. Az eredménykimutatásban közvetlenül megjelenő valósan értékelt kötelezettsége a Társaságnak a jelzálogkötvényei között van. Ezeknek az eszközöknek a valós érték meghatározásánál az alapot az adott kötvénysorozathoz kapcsolódó, azonos lejáratú államkötvény jegyzett ára és a jelzálogkötvényeknek az aukciókon megfigyelhető állampapírok feletti hozama jelenti.

OTC származtatott pénzügyi eszközök (kamatcsere ügyletek) értékelése sztenderd diszkontált pénzáram alapú modellel történik. A modellek kalibrálása piaci árjegyzésekből történik.

Az OTC derivatívákra a partnerkockázatra hitelértékelési kiigazítás (credit valuation adjustment CVA) és a saját csőd kockázatra kötelezettségértékelési kiigazítás (debit valuation adjustment DVA) kerül alkalmazásra. A CVA esetében a kiigazítás alapja a minden derivatívának a várható pozitív értéke, illetve a partner hitelminősége. A DVA alapja a várható negatív érték és a Társaság hitelminősége.

A fent leírt módszertan alapján a felhalmozott CVA korrekció 93 millió forint volt (7 millió forint 2017-ben) és a teljes DVA korrekció 34 millió forint (1 millió forint 2017-ben).

A pénzügyi eszközök valós érték számításához kapcsolódó felelősség független a kereskedési egységektől.

Valós érték hierarchia

A valósan értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek az IFRS valós érték hierarchiában három szintre vannak sorolva

A valós érték hierarchia 1. szintje

A pénzügyi eszközök valós értéke az 1. szintre van besorolva, amennyiben azt aktív piacon azonos pénzügyi eszköz jegyzett követelés vagy kötelezettség árából van meghatározva. Ebbe a kategóriába tartoznak a társaság által tartott államkötvények.

A valós értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök valós érték-hierarchia szintje szerinti besorolása

millió forintban	2017.12.31			Összesen	2018.12.31			Összesen
	Level 1	Level 2	Level 3		Level 1	Level 2	Level 3	
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök, állampapírok	7 249	0	0	7 249	12 597	0	0	12 597

A valós érték hierarchia 2. szintje

Abban az esetben, ha az értékelés piaci jegyzésen alapul, de a korlátozott likviditás miatt (a rendelkezésre álló likviditási mutatók alapján) a piac nem minősül aktívnak, az eszköz a második szintre van sorolva. Ha nincs közvetlenül elérhető piaci ár, a valós értékelés piaci jegyzéseket használó értékelő modelleken alapul. Ha az értékelő modell minden jelentős bemeneti paramétere megfigyelhető piaci adaton alapul, akkor az eszköz a valós érték hierarchia 2. szintjéhez tartozik. Ebbe a kategóriába tartoznak az OTC derivatívák, illetve a kibocsátott valósan értékelt saját jelzáloglevelek egy része..

A valós érték hierarchia 3. szintje

Néhány esetben a valós érték sem megfelelő gyakoriságú jegyzett piaci árból, sem olyan értékelő modellekből nem határozható meg, amelyek kizárólag piacon megfigyelhető árakon alapulnak. Ezekben az esetekben azokat egyedi értékelő paramétereket, amelyek nem megfigyelhetőek a piacon, megfelelő piaci feltételezések alapján becsülték. Ha bármilyen nem megfigyelhető bemeneti paraméter az értékelési modell szempontjából szignifikáns, vagy a piaci árjegyzés ritkán van felülvizsgálva, az eszköz a valós értékelési hierarchiában 3. szintűnek minősül. A 3. szintű értékeléseknél a megfigyelhető paramétereken túl tipikusan a historikus PD-k és LGD-ken alapuló hitelkockázati felárak tekinthetőek meg nem figyelhető paramétereknek. Ide tartozik a kibocsátott és valós értéken nyilvántartott kibocsátott jelzáloglevelek másik része.

A valós értéken nyilvántartott pénzügyi kötelezettségek valós érték-hierarchia szintje szerinti besorolása

millió forintban	2017.12.31		Összesen		2018.12.31			Összesen
	Level 1	Level 2	Level 3		Level 1	Level 2	Level 3	
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	0	12 534	0	12 534	0	18 299	18 646	36 945
EJBFN19/A	0	6 203	0	6 203	0	18 299	0	18 299
EJBFN21/A	0	6 331	0	6 331	0	0	18 646	18 646

A kibocsátott értékpapírok egy része átsorolásra került a 3. szintre 2018 során.

Nem valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok valós értéke:

2018.12.31					
millió forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték	Aktív piacon jegyzett piaci árak, 1. szint	Megfigyelhető piaci árakat alkalmazó modell, 2. szint	Nem megfigyelhető alapadatokat alkalmazó modell, 3. szint
ESZKÖZÖK	151 397	151 397	151 350	0	47
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	20 299	20 299	20 299	-	-
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	131 051	131 051		-	131 051-
Ügyfelekkel szembeni hitelek és előlegek	47	47		-	47
KÖTELEZETTSÉGEK	118 114	117 485	0	102 679	14 806
Hitelintézetek által elhelyezett betétek (nem alárendelt)	14 806	14 806			14 806
Kibocsátott értékpapírok	103 308	102 679		82 757	19 922

2017.12.31					
millió forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték	Aktív piacon jegyzett piaci árak, 1. szint	Megfigyelhető piaci árakat alkalmazó modell, 2. szint	Nem megfigyelhető alapadatokat alkalmazó modell, 3. szint
ESZKÖZÖK	79 917	79 917	79 880	0	37
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	372	372	372	-	-
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	79 508	79 508	-	-	79 508-
Ügyfelekkel szembeni hitelek és előlegek	37	37	-	-	37
KÖTELEZETTSÉGEK	69 513	71 479	0	63 378	8 101
Hitelintézetek által elhelyezett betétek (nem alárendelt)	8 101	8 101	-	-	8 101
Kibocsátott értékpapírok	61 412	63 378	-	63 378	-

24) Tőke és tőke megfelelés

millió forintban	2017. 12. 31.*	2018. 12. 31. **
Alapvető tőke (Tier 1)	5 974	9 807
Elsődleges alapvető tőke (CET1)	5 974	9 807
Kiegészítő alapvető tőke (AT1)	0	0
Járuvékos tőke (Tier 2)	0	0
Szavatoló tőke	5 974	9 807
Hitelkockázatra vonatkozó kockázati kitettségérték	1 392	1 658
Piaci kockázatra vonatkozó kockázati kitettségérték	0	0
Működési kockázatra vonatkozó kockázati kitettségérték	878	1050
Teljes kockázati kitettségérték	2 270	2 708

*2017.12.31 HAS szerint

**2018.12.31 IFRS szerint

A Társaság 2017-ben és 2018-ban is megfelelt a tőke megfelelési követelményeknek.

25) Egyéb közzétételek

A Társaság vezető tisztségviselői az Igazgatóság tagjai: Kármán András Miklós (1112 Budapest, Beregszász út 145. A/4), Dr. Botos András Gábor (1068 Budapest, Rippl-Rónai utca 28. III/12.) és Czeti Tamás (1124 Budapest, Vércse u. 29.). A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

készített pénzügyi kimutatás (továbbiakban: pénzügyi kimutatás) aláírására Kármán András Miklós és Dr. Botos András Gábor együttesen jogosultak.

A Társaságnál a számvitelért felelős személy az egyedüli tulajdonos Erste Bank Hungary Zrt. Pénzügyi és Számviteli Igazgatója, Rádi János, regisztrációs száma: 168198.

A Társaság a törvényi előírások alapján könyvvizsgálatra kötelezett, könyvvizsgálója a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.), a független könyvvizsgálói jelentés aláírására kijelölt természetes személy Balázs Árpád bejegyzett könyvvizsgáló (kamara tagsági szám: 006931).

A könyvvizsgálat díja 2018-ban 16.248.000 Ft + ÁFA (2017-ben 16.748.000 Ft+ÁFA) volt.

Egyéb szolgáltatással kapcsolatos díj nem volt 2018-ban.

26) Fedezetek

A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezet rendes fedezetet és pótfedezetet tartalmazhat. A Társaság a következő rendes- és pótfedezetekkel rendelkezik:

millió forintban	2017	2018
A vagyonellenőr által igazolt rendes fedezetek értéke	90 317	149 556
- tőke	76 955	125 167
- kamat	13 362	24 389
Pótfedezetek összesen	7 507	33 173
- tőke	7 000	31 293
- kamat	507	1 880
Összesen	97 824	182 729

27) Nettó módon történő bemutatás

A beszámoló nem tartalmaz nettósítást.

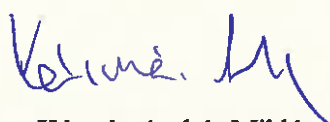
28) Lízingek

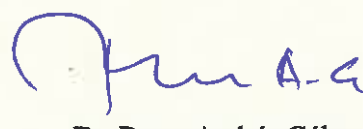
A Társaságnak nincs operatív vagy pénzügyi lízingszerződésből származó lízingkötelezettsége.

29) Független kötelezettségek

2018-ban a Társaságnak nem volt független kötelezettsége.

Budapest, 2019. április 29.


Kármán András Miklós
Vezérigazgató


Dr. Botos András Gábor
Vezérigazgató-helyettes

Üzleti Jelentés

az
Erste Jelzálogbank Zrt. 2018. évi
éves beszámolójához

Budapest, 2019. április 29.

1. Az Erste Jelzálogbank Zrt. gazdasági, szabályozási környezete

Erste Jelzálogbank Zrt.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) 2015. november 25-én engedélyezte az Erste Jelzálogbank Zrt. (EJZB vagy Társaság) megalapítását, a Társaság a tevékenységi (működési) engedélyét 2016. június 30-án kapta meg. A Társaság szakosított hitelintézet, tulajdonosa 100%-ban az Erste Bank Hungary Zrt. (EBH).

Az EJZB mint szakosított hitelintézet Magyarország területén levő ingatlan vagy állami készfizető kezességvállalás biztosítóka mellett nyújt pénzkölcsönt pénzügyi intézmények részére. A Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjoggal biztosított fedezetek (jelzáloghitelek) refinanszírozása refinanszírozási jelzáloghitelek nyújtásán keresztül, illetve önálló zálogjog vásárlásán-visszavásárlásán keresztül történik.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. kizárólag ingatlanon alapított zálogjog fedezete mellett nyújt pénzkölcsönt (különvált zálogjog melletti refinanszírozási hitel nyújtása, illetve önálló zálogjog vásárlása útján). A Társaság üzleti stratégiája arra irányul, hogy piaci alapon biztosítson refinanszírozást az Erste Bank Hungary Zrt. és más jelzáloghitelezéssel foglalkozó partner hitelintézetek számára, illetve, ezt kiegészítve, lakossági és vállalati ingatlanok esetében hitelbiztosítéki értéket állapítson meg üzleti alapon, elsősorban a refinanszírozott partnerbankok részére.

Gazdasági környezet

A 2017-es 4,1%-ot követően 2018-ban 4,9%-kal bővült a hazai gazdaság éves szinten. A növekedéshez lényegében minden gazdasági szektor hozzájárult, leginkább a szolgáltatások és az építőipar teljesítménye emelhető ki. A szolgáltatások hozzáadott értéke éves szinten 4,4%-kal, az építőiparé 22,9%-kal növekedett. Az ipar teljesítménye 3,2%-os volt, míg a mezőgazdaság teljesítménye a 2017-es visszaesés után 5,3%-kal nőtt 2018-ban éves szinten.

A belső kereslet élénkülése továbbra is meghatározó volt, 6,6%-kal nőtt a kiskereskedelmi forgalom 2018 során. A beruházások 17%-kal bővültek 2018-ban, ami csak kisebb mérséklődésre utal a 2017-es évet jellemző 20% feletti beruházási aktivitást követően. A továbbra is jelentős uniós forrásfelhasználások és a stabil belső kereslet felpörgették az építőipari beruházásokat, míg a feldolgozóiparban lassult a beruházási aktivitás.

2018-ban az ország teljes külkereskedelmi exportvolumene 4,7%-kal bővült, míg a teljes külkereskedelmi importvolumen 7,1%-kal növekedett 2017 azonos időszakához viszonyítva. A munkanélküliségi ráta csökkenő pályán mozog, 2013 második fele óta tartósan 10% alatt áll, 2018 végéig a munkanélküliségi ráta 3,6%-ra mérséklődött, leginkább a magánszektor foglalkoztatás-bővülésének köszönhetően. Eközben a közmunkaprogramokban foglalkoztatottak száma csökkent 2018-ban.

2018 egészében a fogyasztói árak átlagosan 2,8%-kal emelkedtek. A legnagyobb mértékben az élelmiszerek, valamint a szeszesitalok és dohányárak drágultak éves szinten, 4,2% valamint 5,6%-kal, míg a tartós fogyasztási cikkekért 0,4%-kal kevesebbet kellett fizetni.

A Magyar Nemzeti Bank 2016 óta az alapkamatot változatlanul 0,9%-on hagyja, illetve nem-konvencionális eszközöket alkalmazott a monetáris kondíciók további lazítása érdekében. Az

intézkedések eredményeként a 3 hónapos bankközi kamatláb 0% közelében mozgott 2018 első felében, majd emelkedni kezdett, és 0,13%-on állt 2018 végén, még mindig jóval elmaradva a jegybanki alapkamat szintjétől.

A munkaerőhiány a reálbér-emelkedéssel párosulva, azt sugallja, hogy a lakossági fogyasztás lesz a gazdasági növekedés fő hajtóereje 2019-ben is. A beruházások növekedési üteme ugyanakkor lassulhat, részben az Európai Unió források lassuló beáramlásának köszönhetően. Mindemellett a világgazdaság bizonytalanabb helyzete és a gyengélkedő német ipar negatív hatást fejthet ki a hazai gazdasági növekedésre. A jegybank felkészült a monetáris politika lassú és fokozatos normalizálására, ám a 2019-es év első felében még kitarthatnak a laza pénzügyi kondíciók.

A háztartási hitelállomány a folyósítások és törlesztések egyenlegeként 2018-ban összességében 7,3%-kal növekedett a megelőző év végéhez képest, amely az új lakáshitel és személyi kölcsön kihelyezések számottevő élénkülésére vezethető vissza. A lakáshitelek állománya 10%-kal növekedett, ezt a növekedést a CSOK továbbra is támogatta. Az új hitelkihelyezés 31%-kal növekedett, 2008 óta először érve el a 850 milliárd forintos határt. Az adósságfék-szabályoknak köszönhetően a lakossági eladósodottság korlátozottan növekszik. Az új lakáshitelek több mint 60%-a legalább 5 évre fixált hitel a központi bank intézkedéseinek köszönhetően (pl.: JTM limitek módosítása, fogyasztóbarát hitelek), ezáltal tovább csökkentve a kamatok növekedésének kockázatát. A személyi kölcsönök állománya 37%-kal növekedett az új kihelyezések 150%-os növekedésének köszönhetően. A növekedést elősegítette, hogy a csökkenő kamatkörnyezetnek és a maximálisan felvehető hitelösszegnek köszönhetően a személyi kölcsön versenyképes alternatíva lett a lakásvásárlás esetén. Az év során a lakáshitelek, a fogyasztási hitelek feltételei is változatlanok maradtak. A teljes vállalati hitelállomány 13,6%-kal, a KKV szektor hitelállománya 12%-kal, míg a mikrovállalkozási szektor 21%-kal növekedett 2018-ban. 2018 utolsó negyedében a hosszú lejáratú hitelek iránti kereslet megállt annak köszönhetően, hogy a vállalatok kivárák az MNB új Növekedési Hitelprogram fix 2019. évi indulását. Forrásoldalon az alacsony kamatkörnyezet és az alternatív befektetések kiszorító hatása ellenére a szektor lakossági és vállalati betétállománya növekedett.

Az Erste Group, a Magyar Kormány és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) között 2015 elején létrejött megállapodás nyomán tovább csökkent a bankadó 2018-ban 21 bázispontra és 2019-ben 20 bázispontra fog csökkenni. A korábbi években bevezetett pénzügyi tranzakciós illeték és az ingyenes készpénzfelvétel továbbra is érvényben maradt.

Az EBH, a Társaság anyabankjának stratégiai célja, hogy a magyar bankpiac meghatározó szereplőjeként folytassa működését kiegyensúlyozott vállalati üzletággal, megerősített kockázatkezeléssel és hatékony működéssel támogatva, valamint folyamatosan javuló szolgáltatásokat kínálva – elsősorban azokra a lakossági ügyfelekre fókuszálva, akik az EBH-t tekintik az elsődleges pénzügyi szolgáltatójuknak. Az Erste Bank Hungary Zrt. a pénzügyi megoldások és szolgáltatások széles skáláját kínálja ügyfeleinek: betétek, befektetési termékek, hitelek, tanácsadói szolgáltatások, valamint lízingtermékek szerepelnek ajánlatai közt. Vezető lakossági hitelezői pozíciójának erősítése mellett, a Citibank lakossági üzletág megvásárlásával együtt, az Erste Hungary piacvezető a privát banki és hitelkártya üzletágakban, valamint az elektronikus csatornák és innovatív megoldások terén a mindennapi pénzügyek egyszerűsítése érdekében, továbbá a megtakarítások piacán. A piaci pozíciójának megtartása érdekében az EBH személyre szabott pénzügyi szolgáltatásokat kínál leegyszerűsített, szegmentáció alapú termékportfóliója révén, és a meglévő ügyfélállományát kívánja bővíteni a kiszolgálási minőség javításával és innovatív banki megoldásokkal. A fő banki tevékenységeken kívül az EBH fontos szerepet játszik nagy növekedési potenciállal bíró termékek piacán, mint például befektetési és lakástakarék termékek.

A vállalati üzletág továbbra is teljeskörű banki szolgáltatásokat kínál minden szegmens számára, a közép- és nagyvállalati szegmensben számolva a legnagyobb mértékű növekedéssel, ahol a tranzakciós szolgáltatások fejlesztése és az országos jelenlét fenntartása a cél. A vállalati hitelezés a piaci trendekhez hasonlóan főként a támogatott konstrukciókon keresztül történik, a hiteltermékek mellett széleskörű tranzakciós szolgáltatásokat, egyéb pénzügyi megoldásokat kínál az EBH vállalati ügyfelei számára.

Lakáspiac, hitelezés

2018 első feléve során folytatódott a hazai lakáspiac élénkülése, ami a lakások dinamikus emelkedése mellett az adásvételek számának növekedésében is megmutatkozott. A hazai lakások országos átlagban nominálisan 16,2 százalékkal emelkedtek éves alapon a második negyedév végén az aggregált MNB lakásárindex értékei szerint. A lakások ugyanezen idő alatt reálértékben 12,7 százalékkal drágultak, míg 2018 egészére az MNB előrejelzése alapján 11,5 százalékos növekedés várható. A lakások a folyamatos emelkedés ellenére országos átlagban még a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak, Budapesten azonban jelentősen megemelkedett a túlértékeltség kockázata az MNB szerint.

A hazai lakáspiac erős heterogenitást mutat területi alapon, az egyes településtípusok közötti különbségek 2018 első felében tovább nőttek. 2018 második negyedévére a 2017. év végi 15,6 százalékhoz képest 20,2 százalékra gyorsult a budapesti lakások éves nominális növekedési üteme. A vidéki városokban ugyanezen időszakban a 2017. végi 13,3 százalékról 16,3 százalékra nőtt, a községekben pedig 16,9 százalékról 11,8 százalékra csökkent az éves lakásár-dinamika. Mindezen folyamatok tükrében még inkább kinyílt a vidéki kisebb települések és a főváros közti ároló. A községekben tapasztalt átlagos négyzetméterárak már csak 22 százalékát teszik ki a főváros átlagának, a vidéki városokban tapasztalt árszint pedig 37 százalékát, amíg ezen értékek 2012-ben – amikor a legkisebb árkülönbségek voltak tapasztalhatók – rendre 47 és 62 százalékot mutattak. Az MNB előzetes számításai szerint Budapesten 2018 harmadik negyedévében ismét gyorsult a lakások éves dinamikája, és 23,9 százalékot tett ki, míg országos átlagban ugyanekkor 16 százalékos növekedés volt mérhető.

A hazai lakáspiacon az MNB Lakáspiaci jelentése¹ szerint minden tényező a kereslet további élénkülése irányába mutat. A háztartási szektor vagyoni helyzetének javulása, valamint az élénk bérkiáramlás a szektor megtakarításait is nagymértékben emelte, ami a hosszú távú jövedelmi kilátások mellett pozitív képet fest a várható lakáspiaci keresletről. 2018-ban nemcsak a lakásvásárlási kedv, de a korszerűsítési szándék is újult erőre kapott a háztartások körében. A hitelintézetek lakáscélú hitelkibocsátása 2018 első felében közel 40 százalékkal bővült éves alapon, de a fogyasztási hitelekben belül is egyre meghatározóbb a lakáscél. A kamatfelárak jelentősen csökkentek a vizsgált időszakban, amelynek hatására a kamatfixált hitelek átlagos felára elérte a változó kamatozású hitelekét. Bár az újonnan kibocsátott hitelek volumene a 2008. évi érték 80 százalékát teszi ki, van tér a lakáshitelezés további bővülésére. A jelenleg folyósított volumenek reálértéken számolva még alacsonyabbak, míg darabszámra 2008-hoz képest kevesebb is jelenleg – magasabb átlagos hitelösszegek mellett – az új lakáshitel. Ráadásul nemzetközileg kifejezetten alacsonynak tekinthető a hazai lakáshitelek állománya a GDP arányában. A hitelezés egészséges szerkezetű bővülését az MNB adóssághék-szabályai biztosítják, míg a háztartások kamatkockázatának mérséklése és a fix kamatozású jelzáloghitelek további ösztönzése érdekében a jegybank 2018. októbertől kamatozás alapján differenciált jövedelemarányos törlesztőrészt szabályozást vezetett be.

¹ MNB Lakáspiaci Jelentés, 2018. november

A hazai lakáspiac kínálati oldala továbbra sem tud lépést tartani az erős kereslettel, amit jól mutat, hogy a fejlesztés alatt álló fővárosi új lakások előértékesíthetősége folyamatosan növekszik, és 2018 harmadik negyedében 68 százalékot tett ki. Másrészt a piaci szereplők az új lakások iránti gyakorlatilag kifogyhatatlan keresletről számoltak be, és megjelent az előrehozott kereslet is a piacon. 2018 első féléve során országosan 6517 új lakás került átadásra, ami 30 százalékkal haladja meg az előző év azonos időszakának értékét, a kiadott építési engedélyek száma azonban ugyanezen idő alatt már 9 százalékkal visszaesett. A hazai lakásállomány éves megújulási rátája mindezzel 0,36 százalékot tett ki a második negyedév végén. Az egyes régiók között nagy heterogenitás tapasztalható, Közép-Magyarországon 0,9, míg Észak-Magyarországon csupán 0,1 százalék az utóbbi érték, de összességében a régiós országokhoz képest alacsony a megújulás. Ennek okai legfőképpen az építőipar szűkös munkaerő- és alapanyag-kapacitásai és a szektor relatíve alacsony termelékenysége lehetnek, míg egyes megkérdezett szakértők szerint a hatékony technológiák használatának hiánya is szerepet játszhat benne.

Budapesten 2019-ben tetőzhetnek az újlakás-átadások, 2018-ban 7,4 ezer, 2019-ben 15,7 ezer új lakás átadását várja az MNB. 2020-tól azonban visszaeshet a kínálat a megszűnő kedvezményes áfakulcs miatt, amit a piaci szereplők egyöntetű véleménye is megerősít. Erre az évre mindösszesen 3 ezer lakás átadása várható. A szűkös kapacitások miatt a projektek 60 százaléka már most időbeli csúszásban van, a 2019-re tervezett nagyszámú átadásokból így több is 2020-ra tolódhat.

Összességében a hazai lakáspiacon minden tényező az erős kereslet fennmaradása irányába mutat, míg a lakásépítések egészséges felfutását számos tényező nehezíti. A lakásárak emelkedése országosan még nem túlzott, de a budapesti piacot szorosan figyelemmel kell kísérni, hogy a lakásárak fundamentumokat meghaladó emelkedése ne párosuljon túlzott kockázatvállalással a hitelezésben.

Szabályozás, az MNB jelzáloglevél-vásárlási programja

2018-ban a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) jelentős igényt támasztott a jelzálogbanki refinanszírozás iránt, ami felértékelte a magyarországi jelzálog-hitelintézetek szerepét. A hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet - a 2017. április 1-jétől előírt 0,15-ös JMM szinthez képest - 2018. október 1-jétől 0,20-as JMM megfelelést ír elő, ami 2019 októberében 0,25-re emelkedik, ami további jelzáloglevelek kibocsátását valószínűsíti a bankszektor egésze esetében.

2018-ban segítette a jelzáloglevél-kibocsátásokat az MNB 2017-ben meghirdetett jelzáloglevél-vásárlási programja is, amely az MNB 2018-ban két lépésben, 2018. szeptember 30-án (másodpiaci vásárlások), illetve december 31-én (elsődleges piaci vásárlások) kivezetett.

A Társaság szervezeti és működési modellje

A Társaság szervezeti és működési modellje szerint az alapfeladatok ellátását (jelzáloglevél-kibocsátás, fedezet-nyilvántartás, ingatlan-értékbecslés) a Társaság saját munkavállalói segítségével végzi, míg a nem alaptevékenységek kapcsán nagyban támaszkodik az EBH kompetenciáira. A Társaságnak 2018 év végén 16 fő teljes és 5 fő kettős foglalkoztatásban lévő alkalmazottja volt, illetve az EBH részéről további 49 munkavállaló volt kirendelve az EJZB-hez munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás keretében. Szolgáltatási szerződés keretében a számviteli, bérszámfejtési, informatikai, beszerzési, iratkezelési és üzemeltetési tevékenységek kerültek kiszervezésre. A jelzálog-hitelintézeti törvényben rögzített vagyonellenőri feladatok ellátásával az EJZB 2017. május 1-től a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.-t bízta meg az MNB engedélye alapján.

A Társaság székhelyét az alapító tulajdonos által is használt székházban (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) bérl, más telephellyel nem rendelkezik.

2. Pénzügyi adatok

Eszközök

Az EJZB 2016. június 30-i dátummal kapta meg a működési (tevékenységi) engedélyét és ezt követően megkezdte az EBH refinanszírozását. Az időközben bekövetkezett törlesztéseket is figyelembe véve 2018. december 31-ig összesen 126,3 milliárd Ft refinanszírozási hitelt nyújtott az Erste Bank Hungary Zrt.-nek 16.314 db lakossági jelzáloghitel fedezete mellett.

AZ EJZB 2017. február 7-én refinanszírozási keretszerződést kötött egy további hitelintézettel is. Az ezen hitelintézet részére nyújtott refinanszírozási jelzáloghitelek állománya 2018. december 31-én 4,614 milliárd forintot tett ki, amelynek a biztosítékát 619 db lakossági hitel jelentette.

A Társaság mérlegében az eszközoldalon elsősorban partnerbankoknak nyújtott refinanszírozási jelzáloghitelek és önálló zálogjog-visszavásárlási vételár-követelések, illetve a részben a jelzáloglevelek pótfedezetét képező állampapírok és jegybanki számlapénz állnak.

adatok millió Ft-ban		
MEGNEVEZÉS	2017.12.31.	2018.12.31.
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	372	20 299
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	887	1 144
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	7 249	12 597
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	79 545	131 098
Tárgyi eszközök	6	4
Immateriális javak	410	334
Adókövetelések	14	4
Halasztott adókövetelések	0	50
Egyéb eszközök	36	42
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	88 519	165 572

Források

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a forrásait alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával gyűjti, a Társaság első jelzáloglevél-kibocsátására 2016. október 17-én került sor. A kibocsátásokra azóta is tőzsdei aukciók keretében kerül sor, 2018-ban négy tőzsdei aukcióra került sor, márciusban, júniusban, októberben és decemberben. A Társaság 3, 5 és 10 éves futamidejű jelzáloglevelet hozott forgalomba.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2018. december 31-én négy darab hitelkerettel rendelkezett, valamennyit az EBH biztosította a számára. A hitelkeretek a Társaság rövid és hosszú távú likviditási igényének biztosítását szolgálják.

Az éven belüli lejáratú, eredetileg 65 milliárd forintos hitelkeretszerződés rullírozó jellegű, 2016. augusztus 11-én került megkötésre. A hitelkeretet az EJZB időközben 33 milliárd forintra csökkentette, a hitelkeret kihasználtsága 2018 év végén 13 milliárd forint volt.

A Társaság 2016. október 12-én éven túli lejáratú, eseti jellegű, 15 milliárd forint keretösszegű hitelkeret szerződést is kötött. Ezt a hitelkeretet a Társaság szintén csökkentette, 1,8 milliárd kihasználtság mellett 1,2 milliárd forint hitelkeret állt a rendelkezésére 2018. december 31-én.

2017. első negyedévében az EJZB 1 milliárd forint keretösszegű Treasury-line hitelkeret szerződést kötött az EBH-val, éven belüli lejáratú kölcsönök nyújtására. A szerződéskötésre 2017. március 1-jén került sor, a hitelkeret 2018 év végén nem volt kihasználva.

A Társaság rendelkezik továbbá egy folyószámla-hitelkerettel, melynek összege 500 millió forint. Ez a hitelkeret szintén kihasználatlan volt 2018 év végén.

Az EJZB 2018 év végén az EBH-val, az Erste Befektetési Zrt.-vel, a Concorde Értékpapír Zrt.-vel, a Takarékszövetkezet Bank Zrt.-vel és az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel rendelkezett programforgalmazói szerződéssel.

MEGNEVEZÉS	adatok millió Ft-ban	
	2017.12.31.	2018.12.31.
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	12 534	36 945
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	69 513	118 114
Tényleges adókötelezettségek	0	46
Egyéb kötelezettségek	83	189
Jegyzett tőke	3 005	3 010
Tőketartalék	2 895	6 890
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	266	14
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	223	364
FORRÁSOK ÖSSZESEN	88 519	165 572

Az EBH mint a Társaság egyetlen részvényese 2018-ban tőkét emelt az EJZB-ben. A tőkeemelés során az Erste Bank Hungary Zrt. az Erste Jelzálogbank Zrt. egyedüli részvényese, az Erste Bank Hungary Zrt. 5.000 db (azaz ötezer darab), egyenként 1.000,- Ft (azaz ezer forint) névértékű, névre

szóló, dematerializált törzsrészcévenyét jegyzett le. A részvények részvényenkénti kibocsátási értéke 800.000,- Ft/db (azaz nyolcszázézer forint per darab), a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 36. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a kibocsátási érték és a névérték különbözete, 3.995.000.000,- Ft (azaz hárommilliárd kilencszázkilencvenöt-millió forint) a tőketartalék növekedéseként kerül kimutatásra.

Jövedelmezőség

A Társaság a pozitív nettó kamateredménynek és többek között az értékebecslési szolgáltatások kapcsán realizált díjbevételeknek köszönhetően 2018-ban pozitív eredményt ért el.

Miközben a bankközi swap hozamgörbe változása ellen a kamatcsere ügyletek fedezetet jelentenek, a jelzáloglevél-hozamoknak a BIRS hozamok feletti felárváltozása derivatív ügyletekkel nem fedezhető le. 2017. december 31-e és 2018. december 31-e között a piaci értéken nyilvántartott jelzáloglevelek hozama nőtt (az árfolyamuk csökkent), ami ártértékelési nyereséget jelentett az Erste Jelzálogbank Zrt. számára.

A valós értéken elszámolt jelzálogleveleken keletkezett ártértékelési nyereség mellett javította az eredményt a BIRS-hozamok csökkenésének köszönhetően a kamatcsere ügyletek piaci értékének növekedése is, a swap-hozamok csökkenése miatt az IRS kamatcsere-ügyleteken is bevétel (nagyreszt ártértékelési nyereség) keletkezett.

adatok millió Ft-ban		
MEGNEVEZÉS	2017.12.31.	2018.12.31.
Nettó kamatbevétel	342	643
Nettó jutalékbevétel	45	68
Kereskedési tevékenység nettó nyeresége	542	234
Valós értékelés nettó eredménye	(253)	640
Személyi jellegű ráfordítások	164	191
Egyéb általános adminisztrációs költségek	190	259
Értékcsökkenés	56	89
Értékvesztés képzés pénzügyi eszközökre vonatkozóan	0	3
Egyéb nettó működési eredmény	0	(15)
Adózás előtti eredmény	266	1 028
Jövedelemadók	42	28
Adózott eredmény	224	1 000

2018-ban az általános igazgatási költségek közül a legnagyobb súlya a bérköltségnek és járulékainak, valamint az egyéb igazgatási költségek között szereplő SLA-díjaknak van.

Az általános igazgatási költségek között az alábbi tételek szerepelnek:

MEGNEVEZÉS	adatok millió Ft-ban	
	2017.12.31.	2018.12.31.
Bérköltség	128	154
Személyi jellegű ráfordításokkal kapcsolatos adók	31	33
Egyéb személyi jellegű ráfordítások	5	4
Egyéb általános adminisztrációs költségek	190	259
Általános igazgatási költségek	354	450

3. Kockázatok

Piaci kockázat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. számára kockázatot jelent, hogy refinanszírozott partnerbankjai, illetve esetleges más partnerei nem tesznek eleget a vele szemben fennálló fizetési kötelezettségeiknek.

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet ügyfele nem tesz eleget a fizetési kötelezettségeinek és a refinanszírozott hitel nem-teljesítővé válik, a refinanszírozott hitelintézet köteles a refinanszírozási jelzáloghitelt visszafizetni az EJZB-nek, illetve köteles az önálló zálogjogot visszavásárolni – ez a végrehajtás megindítása miatt egyben üzleti érdeke is a refinanszírozott hitelintézetnek. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a partnerbankok által teljesített adatszolgáltatás segítségével követi nyomon a refinanszírozott portfólió minőségére vonatkozó adatokat.

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet válik fizetéseképtelenné, a refinanszírozott portfólió a törvény erejénél fogva átszáll a jelzálogbankra, és a jelzáloghitel-adósok az értesítést követően a továbbiakban a jelzálogbanknak kötelesek teljesíteni.

Az EJZB eszközeinek és forrásainak eltérő lejárat szerkezetéből adódóan piaci – forrásoldali megújítási – kockázatnak is ki van téve, előfordulhat, hogy a tőkepiacon csak drágábban tud jelzáloglevelet kibocsátani. A hozamkörnyezet volatilitása, illetve a piaci hangulat kedvezőtlen alakulása jelentősen növeli a megújítási kockázatot. A forrásoldali megújítási kockázat az esedékes lejáratokat megelőző visszavásárlásokkal mérsékelhető, illetve az Erste Jelzálogbank Zrt. az eszköz-forrás szerkezet kedvező kialakításával is törekszik a kockázatsemleges pozíció elérésére.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. nem vezet kereskedési könyvet, ebből eredően kereskedési könyvi kockázata (pozíció-, partner- és nagykockázat), illetve elszámolási kockázata sem keletkezik.

Kamatkockázat

Az EJZB-nek a működési modelljéből eredően van kamatkockázata: a refinanszírozott jelzáloghitelek jelentős része változó kamatozású, míg a kibocsátott jelzáloglevelek fix kamatozásúak.

A kamatkockázatok kezelésének eszköze az érzékenységi mutatók alkalmazása, illetve limitek meghatározása. A Társaság által alkalmazott mutatók, illetve limitek a banki könyvben jelentkező kamatkockázat nagyságát mérik, illetve korlátozzák. A kamatkockázati érzékenység mérésére a Társaság egyrészt a Basel II. mutatót alkalmazza a vonatkozó EBA ajánlásban foglaltaknak megfelelően, az MNB ICAAP kézikönyvben szereplő hat forgatókönyvet felhasználva, másrészt a nettó kamatbevétel (NII) érzékenységet méri.

A kamatkockázatok fedezésére az EJZB az Erste Bank Hungary Zrt.-vel IRS kamatcsere ügyleteket kötött, ezek állománya 50,982 milliárd forint volt, piaci értéke 1,144 milliárd forint 2018 végén. Az IRS kamatcsere ügyletekkel fedezett jelzálogleveleket az EJZB piaci értéken tartja nyilván.

Szintén piaci értéken tartott nyilván a Társaság 36,945 milliárd forint értékben jelzáloglevelet, míg amortizációs értéken 103,308 milliárd forint értékben volt jelzáloglevél nyilvántartva az év végén.

Devizakockázat

Devizakockázattal az Erste Jelzálogbank Zrt. nem szembesül, mivel kizárólag forintban nyújt hitelt, illetve kizárólag forint jelzálogleveleket bocsát ki.

Működési kockázat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a működési kockázatait a belső folyamatok kontrolljával, alternatív folyamatszabályozással, illetve a csoportszintű szabályok szigorú betartásával igyekszik csökkenteni.

Likviditási kockázat

A Társaság a likviditási kockázatot az EBH-val kötött hitelkeret-szerződésekkel kezeli, illetve rendelkezik a likviditási stratégiát megalapozó szabályzattal is.

Nagykockázat

Tekintettel arra, hogy a CRR 402. cikk (3) bekezdés alapján a partnerbankokkal szembeni, önálló zálogjog visszavásárlási kötelezettségen alapuló kitettségeit az EJZB úgy tekintheti, mint az egyes érintett harmadik felekkel szembeni egyedi kitettségeket, az önálló zálogjog vásárláson-visszavásárláson alapuló üzleti modell tekintetében a Társaság nem vállal nagykockázatot.

A különvált zálogjog biztosítékával történő refinanszírozási modellt a Társaság kizárólag az EBH refinanszírozása során alkalmazta, ebben a tekintetben a Hpt. 302, § (2) bekezdés c) pontja alapján mentesül a nagykockázat-vállalásra vonatkozó szabályok alól.

4. Foglalkoztatáspolitikai

Lényeges, a Társaság munkavállalóit érintő változás 2018-ban nem történt.

A Társaság rugalmas munkaidő-beosztással segíti a munkavállalók hatékony munkavégzését, ösztönzőrendszere mind az objektíven mérhető eredményeket, mind pedig a szubjektív szempontokat figyelembe veszi.

5. Oktatáspolitiká

A Társaság oktatáspolitikája az EBH mint alapító és egyszemélyes tulajdonos oktatáspolitikájába épül, az EJZB munkavállalói számára az EBH oktatáspolitikai programjai és kezdeményezései elérhetőek, azokban a Társaság aktív részt vállal.

Az előző évekhez hasonlóan 2018-ban is széleskörű fejlesztési lehetőségeket biztosított az EBH, számos előadás és házon belüli képzés állt a munkavállalók rendelkezésére.

A Társaság biztosítja továbbá, hogy a munkavállalók részt vehessenek a szakmai munkájuk fejlesztéséhez szükséges oktatásokon és konferenciákon, ehhez munkaidő-kedvezményt és anyagi támogatást nyújt.

Kutatás-fejlesztés

A Társaság nem foglalkozik kutatással vagy kísérleti fejlesztéssel.

6. Környezetvédelem

Az Erste Group elkötelezett a környezetvédelem mellett. Az EBH és az EJZB a Group-szintű előírásoknak történő megfelelésen túl (szén-dioxid kibocsátás-, papírfelhasználás-, áram- és fűtéshez használt energia csökkentése) további lépéseket tesz a szervezeti kultúra és a működés környezettudatosabbá, zöldebbé tétele érdekében.

2016 elején elindult az „Erste Green” kezdeményezés, amely a kollégák önkéntes szerveződése a környezetvédelmi célok megvalósítása érdekében. Elsődleges cél a figyelemfelhívás, másrészt ez a kezdeményezés a külvilág számára is mérhető lépéseket karolt fel: ilyen például az önkéntes szemétszedési akciók megszervezése, az ISO 50001 szabvány bevezetése, amely az energiaköltségek és az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentését irányozza elő.

A környezetvédelemnek nincs a Társaság pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepe, környezetvédelemmel kapcsolatos felelősség és intézkedések a tárgyévben nem merültek fel, a Társaságnak nincsenek környezetvédelmi fejlesztései.

Az EJZB székhelyül szolgáló épület „A” kategóriás irodaház, mely a kor építészeti követelményei szerinti hőszigetelési eljárásokkal készült, modern, automatikusan vezérelt hűtési és fűtési technológiákkal és épületfelügyeleti rendszerrel felszerelve.

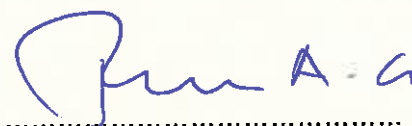
7. Mérlegzárást követő események

A mérleg fordulónapját követően a normál üzletmeneten kívül eső esemény nem történt, különösen jelentős folyamat a Társaság tudomása szerint nem indult el vagy fejeződött be.

Budapest, 2019. április 29.



Kármán András Miklós
az Igazgatóság elnöke



Botos András Gábor
Igazgatósági tag

1. számú melléklet az Üzleti Jelentéshez

Erste Jelzálogbank Zrt.

Vállalatirányítási nyilatkozat
2018. december 31.

1. Vállalatirányítási nyilatkozat

Tekintettel arra, hogy az Erste Jelzálogbank Zrt. (EJZB vagy Társaság) által kibocsátott jelzálogleveleket a Budapesti Értéktőzsde kereskedésre befogadta, üzleti jelentésében vállalatirányítási nyilatkozatot tesz közzé.

A Társaság a hatályos, a gazdasági társaságokra és hitelintézetekre vonatkozó jogszabályi előírásoknak, a felügyeleti ajánlásoknak, elvárásoknak megfelelően, az ügyfelek és az alapító (Erste Bank Hungary Zrt., Alapító vagy EBH) érdekeit szem előtt tartva, felelősen, hatékony és átlátható módon alakította ki társaságirányítási rendszerét. A Társaság a jogszabályi előírásoktól nem tért el.

A Társaság zártkörűen működő részvénytársaság, ezért a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Igazgatósága által kidolgozott, 2018. augusztus 1-től hatályos Felelős Társaságirányítási Ajánlásoknak (Ajánlások) a tevékenységéből és működéséből adódó sajátosságok által indokolt mértékben kíván megfelelni.

2. Vállalatirányítási szabályok

Jogszabály rendelkezése alapján kötelezően alkalmazandó, illetve önkéntesen alkalmazott vállalatirányítási szabályok

A Társaságra mind a jelzálog-hitelintézeti törvényből, mind a hitelintézeti törvényből¹, mind pedig a számviteli törvényből² következnek vállalatirányítási szabályok. A Társaság lényeges vállalatirányítási szabályait

- az alapszabály,
- az igazgatóság és a felügyelőbizottság ügyrendje,
- a szervezeti és működési szabályzat,
- a javadalmazási politika,
- a refinanszírozás folyamata című szabályzat,
- a szabályozás eljárásrendjéről szóló szabályzat, valamint
- a döntési hatásköri, cégjegyzési, képviseleti, kötelezettségvállalási és utalványozási szabályzat

rögzíti.

Az itt megjelölt szabályzatokon kívül több más szabályzat is tartalmaz a vállalatirányítással összefüggő szabályokat, így például a tőke megfelelési, kockázatértékelési és osztalékfizetési szabályzat rögzíti, hogy a Társaság ügyvezetése az osztalékfizetési tervét az EBH tőkemenedzsmenttel, valamint az EBH pénzügyi vezérigazgató-helyettesével egyeztetve az éves (tőke/osztalék) tervezési folyamat részeként.

A fentiek közül az alapszabály és a javadalmazási politika elérhető a Társaság honlapján³.

¹ 2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról

² 2000. évi C. törvény a számvitelről

Az EJZB a jogszabályokban foglalt vállalatirányítási szabályoknak – pl. a vezető testületek felépítésére és létszámára, vagy a közzétételekre vonatkozó szabályoknak – eleget tesz, a szabályzatait is ennek megfelelően bocsátja ki.

A Társaság folyamatosan figyelemmel kíséri a Magyar Nemzeti Bank és a Budapesti Értéktőzsde vállalatirányítással kapcsolatos ajánlásait.

A jogszabályi követelményeken túlmenően alkalmazott vállalatirányítási gyakorlattal összefüggő információk

A Társaság az Erste Group részeként az EBH leányvállalataként implementálni köteles az Erste Group, illetve az EBH által implementálásra kijelölt szabályzatokat. Az implementálandó szabályzatok tartalmazhatnak a vállalatirányítással összefüggő előírásokat.

3. A legfőbb irányító (vezető) szerv, az ügyvezető szerv és a felügyelő testület, valamint ezek bizottságainak összetétele és működése

Az Erste Bank Hungary Zrt. 100%-os tulajdoni részesedés mellett, egyedüli alapítóként alapította az Erste Jelzálogbank Zrt.-t.

Igazgatóság

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, amely a jogszabályok, az alapszabály és az EBH, mint alapító határozatainak keretei között, a Felügyelőbizottság határozatainak figyelembevételével irányítja a Társaság működését. Az Igazgatóság legalább három és legfeljebb hat, az EBH által választott természetes személy tagból áll. Az Alapító az Igazgatóság tagjait – további újraválasztási lehetőség mellett - legfeljebb ötéves határozott időtartamra választja meg. Az Igazgatóság tagjai között legalább két olyan tagnak kell lennie, aki az Erste Jelzálogbank Zrt.-vel munkaviszonyban áll (belső tag).

Az Igazgatóságban legalább két olyan tagnak kell lennie, aki a devizajogszabályok alapján devizabelföldinek minősül – ideértve a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyt is –, és legalább egy éve állandó belföldi lakóhellyel rendelkezik. Az Igazgatóság tagjává olyan személy választható, aki a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben és a hitelintézeti törvényben, illetve az egyéb jogszabályokban, valamint az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel.

Az Igazgatóság összetételét, feladatait, működésének szabályait az alapszabály, saját ügyrendje, valamint a Társaság döntési hatásköri, cégjegyzési, képviseleti, kötelezettségvállalási és utalványozási szabályzata tartalmazza.

Az Igazgatóság üléseinek időpontjáról és gyakoriságáról maga dönt, a saját ügyrendje alapján évente legalább négy alkalommal ülésezik. Az Igazgatóság elnöke az Igazgatóság ülését bármikor összehívhatja. Bármely igazgatósági tag, a felügyelőbizottság elnöke és a könyvvizsgáló írásban kérheti az Igazgatóság ülésének összehívását az elnöktől az ok és a cél megjelölésével. Az elnök

³ <http://www.erstebank.hu/hu/bankunkrol/erste-bank-csoport/jelzalogbank-zrt>

köteles az ilyen kérés kézhezvételét követő nyolc napon belül igazgatósági ülést összehívni a kérést követő harminc napon belüli időpontra.

Az Igazgatóság akkor határozatképes, ha azon az igazgatósági tagok több mint fele, de legalább három tag jelen van. Az Igazgatóság tagját az ülésen jelen lévőnek kell tekinteni, ha az ülésen az igazgatósági ügyrendben meghatározott feltételeknek megfelelően, elektronikus hírközlő eszköz útján vesz részt. Az Igazgatóság határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza. Az Igazgatóság ülésein a Felügyelőbizottság elnöke tanácskozási joggal részt vehet.

Az Igazgatóság tagja a Társaság vezérigazgatója, a kockázatkezelési vezérigazgató-helyettes, valamint a pénzügyi és üzleti területért felelős vezérigazgató-helyettes.

Operatív Irányító Testület

Az EJZB Operatív Irányító Testülete (OIT) a Társaság operatív végrehajtó testülete, amely az Igazgatóság döntései alapján, az abban foglalt kereteken belül hozza meg az adott kérdésben a végrehajtáshoz szükséges döntéseket. Az Igazgatóság döntései kötelezőek az OIT-ra. Az OIT döntéshozó tagjai: a vezérigazgató és a pénzügyi és üzleti területért felelős vezérigazgató-helyettes.

A vezető tisztségviselők a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozóan semmilyen jogkörrel nem rendelkeznek.

Felügyelőbizottság

A Társaság ügyvezetését a Felügyelőbizottság ellenőrzi.

A Felügyelőbizottság legalább három, legfeljebb kilenc, az Alapító által választott tagból áll. Az Alapító a Felügyelőbizottság tagjait – további újraválasztási lehetőség mellett – legfeljebb ötéves határozott időtartamra választja meg. A Felügyelőbizottságnak – a munkavállalói részvétel szabályain alapuló tagságtól eltekintve – nem lehet tagja a Társaság munkavállalója. A tagság a választás elfogadásával jön létre. A tagok újraválaszthatóak. A Felügyelőbizottság testületként jár el, tagjai sorából megválasztja a Felügyelőbizottság elnökét.

A Felügyelőbizottság a szükséges gyakorisággal ülésezik, azzal, hogy negyedévente megvizsgálja a Társaság Igazgatósága által a Társaság ügyvezetése, vagyoni helyzete és üzletpolitikája tárgyában készített jelentéseket.

Audit Bizottság

A Felügyelőbizottság a Társaságnál ellátja az audit bizottság feladatait is.

Eszköz-forrás Bizottság

Az Eszköz-Forrás Bizottság (ALCO) a Társaság döntést előkészítő, szakértői testülete, amely szükség szerint, de legalább negyedévente ülésezik. Üléseinek időzítését az Igazgatósági ülésekhez igazítja. Az ALCO olyan szakértő testület, amely javaslataival segíti a Társaság döntéshozó szerveit, azonban véleménye nem kötelező az Igazgatóságra vagy a Társaság bármely más döntéshozó szervére. Szavazategyenlőség esetén a Vezérigazgató szavazata dönt.

Állandó tagjai:

- a Vezérigazgató (az ALCO elnöke);
- a Vezérigazgató-helyettesek;
- az Alapító Partner- és Piaci kockázatkezelési területének vezetője;
- az Alapító Treasury vezetője;
- az Alapító likviditáskezelés és eszköz-forrás gazdálkodási (ALM) vezetője.

Kockázatkezelési Bizottság

A Kockázatkezelési Bizottság (Risk Committee) a Társaság döntés-előkészítő szakértői testülete, amely szükség szerint, de legalább havonta ülésezik. A Risk Committee maga alakítja ki a napirendjét, meghatározza azokat a témákat, amelyeket rendszeresen át kíván tekinteni, javaslataival segíti a Társaság döntéshozó szerveit. A Risk Committee véleménye nem kötelező az Igazgatóságra vagy a Társaság döntéshozó szerveire. Szavazategyenlőség esetén a Kockázatkezelési Vezérigazgató-helyettes szavazata dönt.

Állandó tagjai:

- a Vezérigazgató;
- a Vezérigazgató-helyettesek;
- az Alapító Stratégiai Kockázatkezelési vezetője;
- az Alapító Partner és Piaci Kockázatkezelési területének vezetője;
- az Alapító Nagyvállalati és Projektfinanszírozási Kockázatkezelési Osztályának vezetője.

4. A belső kontrollok rendszerének bemutatása, az adott időszaki tevékenység értékelése

A Társaság a belső kontrollok rendszerét a Hitelintézeti Törvényben és a Magyar Nemzeti Bank (MNB) ajánlásában foglaltaknak megfelelően alakította ki és rögzítette belső szabályzataiban. A belső kontrollok működtetésének elsődleges célja, hogy elősegítse az EJZB prudens, hatékony, a jogszabályoknak és a belső szabályzatoknak megfelelő működését, továbbá hogy segítsék a Társaság vezetésének megalapozott döntéshozatalát.

A Társaság belső kontroll-rendszerének alappilléreit a kockázat kontroll funkció (kockázatkezelés), a megfelelőség biztosítási funkció (compliance) és a belső ellenőrzési funkció alkotják. A pénzügyi beszámolási folyamattal összefüggésben a belső kontroll részét képezi az állandó könyvvizsgáló munkája is.

Belső ellenőrzés

A belső ellenőrzés végzi a Társaság tevékenységének vizsgálatát és értékelését. Ennek keretében folyamatosan figyelemmel kíséri a jogszabályok, a hatósági előírások, valamint a belső utasítások betartásának megfelelő működést, azt, hogy a Társaság rendelkezik-e a jogszabályok által előírt és a prudens működést biztosító belső szabályzatokkal, a szervezeti egységek a stratégiai célokban előírtak szerint működnek-e, ellenőrzi az üzleti nyilvántartások megfelelőségét, működtetését, a kiszervezett tevékenységeket, valamint a javadalmazási politikában foglaltakat.

A belső ellenőrzés a Felügyelőbizottságnak készít jelentéseket, amelyeket a Társaság Igazgatósága részére megküld tájékoztatásul, továbbá gondoskodik arról, hogy szükség esetén jelentése a pénzügyi felügyelet rendelkezésére álljon. A belső ellenőrzés szervezetét a Felügyelőbizottság irányítja és ennek során

- gondoskodik arról, hogy a Társaság rendelkezzen átfogó és az eredményes működésre alkalmas ellenőrzési rendszerrel,
- elfogadja a belső ellenőrzési szervezeti egység éves ellenőrzési tervét,
- legalább félévente megtárgyalja a belső ellenőrzés által készített jelentéseket, és ellenőrzi a szükséges intézkedések végrehajtását,
- szükség esetén külső szakértő felkérésével segíti a belső ellenőrzés munkáját,
- javaslatot tesz a belső ellenőrzési szervezeti egység létszámának változtatására.

A Felügyelőbizottság ajánlásokat és javaslatokat dolgoz ki a belső ellenőrzés által végzett vizsgálatok megállapításai alapján.

A belső ellenőrzés vezetője munkaviszonyának létesítésével, munkáltató részéről történő megszüntetésével kapcsolatos döntések a Felügyelőbizottság előzetes egyetértésével hozhatóak meg.

Pénzmosás megelőzés és Compliance

A Társaság számára a pénzmosás megelőzési, valamint compliance és csaláskezelés feladatokat kiszervezés alapján az Alapító megfelelő szakterületei látják el az Európai Unió és hazai jogszabályi rendelkezések alapján. Ennek keretében a szakterületek kialakítják a hazai és nemzetközi jogszabályoknak, felügyeleti elvárásoknak megfelelő belső szabályzatokat és eljárásrendeket, tevékenységükhöz kapcsolódóan vizsgálatokat, ellenőrzéseket végeznek.

Kockázatkezelés

A Társaság kockázatkezelési rendszere azon túl, hogy eleget tesz a hatékony és eredményes kockázatkezelés belső céljainak, úgy lett kialakítva, hogy megfeleljen a jogszabályi és felügyeleti követelményeknek is. A rendszer kiterjed a kockázatok azonosítására, hatásainak értékelésére, elemzésére, a szükséges intézkedések terveinek kialakítására, a kockázatkezelési rendszer hatékonyságának nyomon követésére. A Társaság vezetése döntéseit a jelentős kockázatok ismeretében hozza meg.

A kockázatkezelésre vonatkozó előírások és elvárások részletesen szabályozásra kerülnek a Társaság belső, kockázatkezelési szabályzataiban.

Az Alapító munkavállalói közül többen kirendelés alapján látnak el a kockázatkezeléssel kapcsolatos feladatokat az EJZB-nél.

Állandó könyvvizsgáló

A Társaságnál az Alapító által megválasztott, a cégjegyzékbe bejegyzett állandó könyvvizsgáló működik.

A Társaság a 2018. üzleti év éves beszámolójának és konszolidált éves beszámolójának a hatályos törvények és előírások szerinti könyvvizsgálatával a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.-t

(1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.) bírta meg. Kijelölt könyvvizsgáló: Balázs Árpád (lakcíme: 1124 Budapest, Dobsinai u. 1.; anyja neve: Kozma Hedvig; MKVK regisztrációs száma: 006931).

A könyvvizsgáló ellátja a jogszabályban (így különösen a Hitelintézeti törvényben) meghatározott egyéb feladatait is, továbbá az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság bármikor kérheti a könyvvizsgálót külön vizsgálatok elvégzésére és ezekről jelentés készítésére.

A Társaság az éves beszámoló kiegészítő mellékletében rendszeresen bemutatja a könyvvizsgáló által a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díjakat (a tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj mellett).

5. A társaság közzétételi politikája

A Társaság zártkörűen működő részvénytársaság, amely a jogszabályi előírásoknak megfelelően, belső szabályzataiban rögzíti nyilvánosságra hozatali elveit és eljárásait. A belső szabályzatokban meghatározásra kerülnek azok az alapelvek és eljárások, amelyek biztosítják, hogy minden, a Társaságot érintő, illetve a Társaság által kibocsátott értékpapír árfolyamára hatást gyakorló jelentős információ pontosan, hiánytalanul és időben közzétételre kerüljön.

A Társaság az éves beszámoló kiegészítő mellékletében rendszeresen bemutatja a könyvvizsgáló által a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díjakat (a tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj mellett).

A Társaság honlapján minden évben közzéteszi Kockázatkezelési jelentését, amely tartalmazza a kockázatkezelés szervezeti felépítését és a Társaság adott évre vonatkozó kockázat-releváns információit, a Társaság működését, gazdálkodását befolyásoló kockázati tényezőket.

6. A Társaság bennfentes személyek kereskedésével kapcsolatos politikája

A Társaság zártkörűen működő részvénytársaság, amely a Tőkepiaci törvény⁴ rendelkezéseinek megfelelően kezeli és tartja nyilván a bennfentes személyek listáját és alakítja ki e személyek kereskedésével kapcsolatos belső szabályozását.

7. Sokszínűséggel kapcsolatos politika

A Társaság a munkavállalók alacsony számára tekintettel az Ügyviteli, Ügyvezető és Felügyelő testületei esetében nem alkalmaz sokszínűséggel kapcsolatos politikát, egyes pozíciók betöltése azonban felsőfokú végzettséghez kötött.

⁴ 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról

8. Kulcsfontosságú, nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatók, amelyek lényegesek az adott üzleti vállalkozás szempontjából

Az Európai Bizottságnak a nem pénzügyi beszámolókhöz fűzött iránymutatása (a nem pénzügyi információkkal kapcsolatos beszámolás módszertana) alapján az Erste Jelzálogbank Zrt. rámutat arra, hogy kis létszámú, pénzügyi, ezáltal nem termelő vállalként nem rendelkezik olyan teljesítménymutatókkal, amelyeket az iránymutatás példaként említ.

A Társaság ügyfelei pénzügyi intézmények, szavatossági, teljesítési kifogások a Társaság üzleti kapcsolataiban nem merülnek fel, folyamatai nagymértékben automatizáltak, informatikai alapúak.

Az Erste Csoport nagy hangsúlyt helyez ugyanakkor a munkavállalók kedvező munkafeltételeinek megteremtésére, illetve a munkakörnyezet környezettudatos és energiatakarékos üzemeltetésére. Az Erste Csoport és az EJZB tudatosan törekszik arra, hogy a munkavállalók tisztában legyenek a Társaság és az Erste Csoport működését érintő legfontosabb tényezőkkel, az esetleges szerkezetátalakítások okával, a változásmenedzsment céljaival. A munkavállalók számára a menedzsment folyamatosan biztosítja a fejlődés és a konzultáció lehetőségét, ekként bevonva a munkavállalókat is a vállalatirányításba.

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

Alulírott Kármán András Miklós és Botos András Gábor, mint az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.; cégjegyzékszáma: 01-10-048682; a továbbiakban: "Kibocsátó") Igazgatóságának a Kibocsátó képviselőire együttesen jogosult tagjai a 24/2008. számú PM rendelet 1. számú mellékletének 2.4 pontja alapján nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített 2018. évi éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá, hogy a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. április 29.



Kármán András Miklós
vezérigazgató, az Igazgatóság



Botos András Gábor
vezérigazgató-helyettes, az
Igazgatóság tagja

Erste Jelzálogbank Zrt.

Vezetőségi Jelentés

**az Erste Jelzálogbank Zrt.
2018. évi éves beszámolójához**

Budapest, 2019. április 29.

1. Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti környezete

Erste Jelzálogbank Zrt.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) 2015. november 25-én engedélyezte az Erste Jelzálogbank Zrt. (EJZB vagy Társaság) megalapítását, a Társaság a tevékenységi (működési) engedélyét 2016. június 30-án kapta meg. A Társaság szakosított hitelintézet, tulajdonosa 100%-ban az Erste Bank Hungary Zrt. (EBH).

Az EJZB mint szakosított hitelintézet Magyarország területén levő ingatlan vagy állami készfizető kezességvállalás biztosító mellett nyújt pénzkölcsönt pénzügyi intézmények részére. A Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjoggal biztosított fedezetek (jelzáloghitelek) refinanszírozása refinanszírozási jelzáloghitelek nyújtásán keresztül, illetve önálló zálogjog vásárlásán-visszavásárlásán keresztül történik.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. kizárólag ingatlanon alapított zálogjog fedezete mellett nyújt pénzkölcsönt (különvált zálogjog melletti refinanszírozási hitel nyújtása, illetve önálló zálogjog vásárlása útján). A Társaság üzleti stratégiája arra irányul, hogy piaci alapon biztosítson refinanszírozást az Erste Bank Hungary Zrt. és más jelzáloghitelezéssel foglalkozó partner hitelintézetek számára, illetve, ezt kiegészítve, lakossági és vállalati ingatlanok esetében hitelbiztosítéki értéket állapítson meg üzleti alapon, elsősorban a refinanszírozott partnerbankok részére.

Gazdasági környezet

A 2017-es 4,1%-ot követően 2018-ban 4,9%-kal bővült a hazai gazdaság éves szinten. A növekedéshez lényegében minden gazdasági szektor hozzájárult, leginkább a szolgáltatások és az építőipar teljesítménye emelhető ki. A szolgáltatások hozzáadott értéke éves szinten 4,4%-kal, az építőiparé 22,9%-kal növekedett. Az ipar teljesítménye 3,2%-os volt, míg a mezőgazdaság teljesítménye a 2017-es visszaesés után 5,3%-kal nőtt 2018-ban éves szinten.

A belső kereslet élénkülése továbbra is meghatározó volt, 6,6%-kal nőtt a kiskereskedelmi forgalom 2018 során. A beruházások 17%-kal bővültek 2018-ban, ami csak kisebb mérséklődésre utal a 2017-es évet jellemző 20% feletti beruházási aktivitást követően. A továbbra is jelentős uniós forrásfelhasználások és a stabil belső kereslet felpörgették az építőipari beruházásokat, míg a feldolgozóiparban lassult a beruházási aktivitás.

2018-ban az ország teljes külkereskedelmi exportvolumene 4,7%-kal bővült, míg a teljes külkereskedelmi importvolumen 7,1%-kal növekedett 2017 azonos időszakához viszonyítva. A munkanélküliségi ráta csökkenő pályán mozog, 2013 második fele óta tartósan 10% alatt áll, 2018 végéig a munkanélküliségi ráta 3,6%-ra mérséklődött, leginkább a magánszektor foglalkoztatásbővülésének köszönhetően. Eközben a közmunkaprogramokban foglalkoztatottak száma csökkent 2018-ban.

2018 egészében a fogyasztói árak átlagosan 2,8%-kal emelkedtek. A legnagyobb mértékben az élelmiszerek, valamint a szeszesitalok és dohányárak drágultak éves szinten, 4,2% valamint 5,6%-kal, míg a tartós fogyasztási cikkekért 0,4%-kal kevesebbet kellett fizetni.

A Magyar Nemzeti Bank 2016 óta az alapkamatot változatlanul 0,9%-on hagyja, illetve nem-konvencionális eszközöket alkalmazott a monetáris kondíciók további lazítása érdekében. Az intézkedések eredményeként a 3 hónapos bankközi kamatláb 0% közelében mozgott 2018 első felében, majd emelkedni kezdett, és 0,13%-on állt 2018 végén, még mindig jóval elmaradva a jegybanki alapkamat szintjétől.

A munkaerőhiány a reálbér-emelkedéssel párosulva, azt sugallja, hogy a lakossági fogyasztás lesz a gazdasági növekedés fő hajtóereje 2019-ben is. A beruházások növekedési üteme ugyanakkor lassulhat, részben az Európai Unió források lassuló beáramlásának köszönhetően. Mindemellett a világgazdaság bizonytalanabb helyzete és a gyengélkedő német ipar negatív hatást fejthet ki a hazai gazdasági növekedésre. A jegybank felkészült a monetáris politika lassú és fokozatos normalizálására, ám a 2019-es év első felében még kitarthatnak a laza pénzügyi kondíciók.

A háztartási hitelállomány a folyósítások és törlesztések egyenlegeként 2018-ban összességében 7,3%-kal növekedett a megelőző év végéhez képest, amely az új lakáshitel és személyi kölcsön kihelyezések számottevő élénkülésére vezethető vissza. A lakáshitelek állománya 10%-kal növekedett, ezt a növekedést a CSOK továbbra is támogatta. Az új hitelkihelyezés 31%-kal növekedett, 2008 óta először érve el a 850 milliárd forintos határt. Az adósságfék-szabályoknak köszönhetően a lakossági eladósodottság korlátozottan növekszik. Az új lakáshitelek több mint 60%-a legalább 5 évre fixált hitel a központi bank intézkedéseinek köszönhetően (pl.: JTM limitek módosítása, fogyasztóbarát hitelek), ezáltal tovább csökkentve a kamatok növekedésének kockázatát. A személyi kölcsönök állománya 37%-kal növekedett az új kihelyezések 150%-os növekedésének köszönhetően. A növekedést elősegítette, hogy a csökkenő kamatkörnyezetnek és a maximálisan felvehető hitelösszegnek köszönhetően a személyi kölcsön versenyképes alternatíva lett a lakásvásárlás esetén. Az év során a lakáshitelek, a fogyasztási hitelek feltételei is változatlanok maradtak. A teljes vállalati hitelállomány 13,6%-kal, a KKV szektor hitelállománya 12%-kal, míg a mikrovállalkozási szektor 21%-kal növekedett 2018-ban. 2018 utolsó negyedében a hosszú lejáratú hitelek iránti kereslet megállt annak köszönhetően, hogy a vállalatok kivárják az MNB új Növekedési Hitelprogram fix 2019. évi indulását. Forrásoldalon az alacsony kamatkörnyezet és az alternatív befektetések kizorító hatása ellenére a szektor lakossági és vállalati betétállománya növekedett.

Az Erste Group, a Magyar Kormány és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) között 2015 elején létrejött megállapodás nyomán tovább csökkent a bankadó 2018-ban 21 bázispontra és 2019-ben 20 bázispontra fog csökkenni. A korábbi években bevezetett pénzügyi tranzakciós illeték és az ingyenes készpénzfelvétel továbbra is érvényben maradt.

Az EBH, a Társaság anyabankjának stratégiai célja, hogy a magyar bankpiac meghatározó szereplőjeként folytassa működését kiegyensúlyozott vállalati üzletággal, megerősített kockázatkezeléssel és hatékony működéssel támogatva, valamint folyamatosan javuló szolgáltatásokat kínálva – elsősorban azokra a lakossági ügyfelekre fókuszálva, akik az EBH-t tekintik az elsődleges pénzügyi szolgáltatójuknak. Az Erste Bank Hungary Zrt. a pénzügyi megoldások és szolgáltatások széles skáláját kínálja ügyfeleinek: betétek, befektetési termékek, hitelek, tanácsadói szolgáltatások, valamint lízingtermékek szerepelnek ajánlatai közt. Vezető lakossági hitelezői pozíciójának erősítése mellett, a Citibank lakossági üzletág megvásárlásával együtt, az Erste Hungary piacvezető a privát banki és hitelkártya üzletágakban, valamint az elektronikus csatornák és innovatív megoldások terén a mindennapi pénzügyek egyszerűsítése érdekében, továbbá a megtakarítások piacán. A piaci pozíciójának megtartása érdekében az EBH személyre szabott pénzügyi szolgáltatásokat kínál leegyszerűsített, szegmentáció alapú termékportfóliója révén, és a meglévő

Ügyfélállományát kívánja bővíteni a kiszolgálási minőség javításával és innovatív banki megoldásokkal. A fő banki tevékenységeken kívül az EBH fontos szerepet játszik nagy növekedési potenciállal bíró termékek piacán, mint például befektetési és lakástakarék termékek.

A vállalati üzletág továbbra is teljeskörű banki szolgáltatásokat kínál minden szegmens számára, a középvállalati szegmensben számolva a legnagyobb mértékű növekedéssel, ahol a tranzakciós szolgáltatások fejlesztése és az országos jelenlét fenntartása a cél. A vállalati hitelezés a piaci trendekhez hasonlóan főként a támogatott konstrukciókon keresztül történik, a hiteltermékek mellett széleskörű tranzakciós szolgáltatásokat, egyéb pénzügyi megoldásokat kínál az EBH vállalati ügyfelei számára.

Lakáspiac, hitelezés

2018 első félévé során folytatódott a hazai lakáspiac élénkülése, ami a lakásárak dinamikus emelkedése mellett az adásvételek számának növekedésében is megmutatkozott. A hazai lakásárak országos átlagban nominálisan 16,2 százalékkal emelkedtek éves alapon a második negyedév végén az aggregált MNB lakásárindex értékei szerint. A lakásárak ugyanezen idő alatt reálértékben 12,7 százalékkal drágultak, míg 2018 egészére az MNB előrejelzése alapján 11,5 százalékos növekedés várható. A lakásárak a folyamatos emelkedés ellenére országos átlagban még a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodnak, Budapesten azonban jelentősen megemelkedett a túllértékelttség kockázata az MNB szerint.

A hazai lakáspiac erős heterogenitást mutat területi alapon, az egyes településtípusok közötti különbségek 2018 első félévében tovább nőttek. 2018 második negyedévére a 2017. év végi 15,6 százalékhoz képest 20,2 százalékra gyorsult a budapesti lakásárak éves nominális növekedési üteme. A vidéki városokban ugyanezen időszakban a 2017. végi 13,3 százalékról 16,3 százalékra nőtt, a községekben pedig 16,9 százalékról 11,8 százalékra csökkent az éves lakásár-dinamika. Mindezen folyamatok tükrében még inkább kinyílt a vidéki kisebb települések és a főváros közti ároló. A községekben tapasztalt átlagos négyzetméterárak már csak 22 százalékát teszik ki a főváros átlagának, a vidéki városokban tapasztalt árszint pedig 37 százalékát, amíg ezen értékek 2012-ben – amikor a legkisebb árkülönbségek voltak tapasztalhatók – rendre 47 és 62 százalékot mutattak. Az MNB előzetes számításai szerint Budapesten 2018 harmadik negyedévében ismét gyorsult a lakásárak éves dinamikája, és 23,9 százalékot tett ki, míg országos átlagban ugyanekkor 16 százalékos növekedés volt mérhető.

A hazai lakáspiacon az MNB Lakáspiaci jelentése¹ szerint minden tényező a kereslet további élénkülése irányába mutat. A háztartási szektor vagyoni helyzetének javulása, valamint az élénk bérkiáramlás a szektor megtakarításait is nagymértékben emelte, ami a hosszú távú jövedelmi kilátások mellett pozitív képet fest a várható lakáspiaci keresletről. 2018-ban nemcsak a lakásvásárlási kedv, de a korszerűsítési szándék is újult erőre kapott a háztartások körében. A hitelintézetek lakáscélú hitelkibocsátása 2018 első felében közel 40 százalékkal bővült éves alapon, de a fogyasztási hitelekben belül is egyre meghatározóbb a lakáscél. A kamatfelárak jelentősen csökkentek a vizsgált időszakban, amelynek hatására a kamatfixált hitelek átlagos felára elérte a változó kamatozású hitelekét. Bár az újonnan kibocsátott hitelek volumene a 2008. évi érték 80 százalékát teszi ki, van tér a lakáshitelezés további bővülésére. A jelenleg folyósított volumenek reálértéken

¹ MNB Lakáspiaci Jelentés, 2018. november

számolva még alacsonyabbak, míg darabszámra 2008-hoz képest kevesebb is jelenleg – magasabb átlagos hitelösszegek mellett – az új lakáshitel. Ráadásul nemzetközileg kifejezetten alacsonynak tekinthető a hazai lakáshitelek állománya a GDP arányában. A hitelezés egészséges szerkezetű bővülését az MNB adóssághék-szabályai biztosítják, míg a háztartások kamatkockázatának mérséklése és a fix kamatozású jelzáloghitelek további ösztönzése érdekében a jegybank 2018. októbertől kamatozás alapján differenciált jövedelemarányos törlesztőrészlet szabályozást vezetett be.

A hazai lakáspiac kínálati oldala továbbra sem tud lépést tartani az erős kereslettel, amit jól mutat, hogy a fejlesztés alatt álló fővárosi új lakások elértekesíthetősége folyamatosan növekszik, és 2018 harmadik negyedévében 68 százalékot tett ki. Másrészt a piaci szereplők az új lakások iránti gyakorlatilag kifogyhatatlan keresletről számoltak be, és megjelent az előrehozott kereslet is a piacon. 2018 első feléve során országosan 6517 új lakás került átadásra, ami 30 százalékkal haladja meg az előző év azonos időszakának értékét, a kiadott építési engedélyek száma azonban ugyanezen idő alatt már 9 százalékkal visszaesett. A hazai lakásállomány éves megújulási rátája mindezzel 0,36 százalékot tett ki a második negyedév végén. Az egyes régiók között nagy heterogenitás tapasztalható, Közép-Magyarországon 0,9, míg Észak-Magyarországon csupán 0,1 százalék az utóbbi érték, de összességében a régiós országokhoz képest alacsony a megújulás. Ennek okai legfőképpen az építőipar szűkös munkaerő- és alapanyag-kapacitásai és a szektor relatíve alacsony termelékenysége lehetnek, míg egyes megkérdezett szakértők szerint a hatékony technológiák használatának hiánya is szerepet játszhat benne.

Budapesten 2019-ben tetőzhetnek az újlakás-átadások, 2018-ban 7,4 ezer, 2019-ben 15,7 ezer új lakás átadását várja az MNB. 2020-tól azonban visszaeshet a kínálat a megszűnő kedvezményes áfakulcs miatt, amit a piaci szereplők egyöntetű véleménye is megerősít. Erre az évre mindösszesen 3 ezer lakás átadása várható. A szűkös kapacitások miatt a projektek 60 százaléka már most időbeli csúszásban van, a 2019-re tervezett nagyszámú átadásokból így több is 2020-ra tolódhat.

Összességében a hazai lakáspiacon minden tényező az erős kereslet fennmaradása irányába mutat, míg a lakásépítések egészséges felfutását számos tényező nehezíti. A lakásárak emelkedése országosan még nem túlzott, de a budapesti piacot szorosan figyelemmel kell kísérni, hogy a lakásárak fundamentumokat meghaladó emelkedése ne párosuljon túlzott kockázatvállalással a hitelezésben.

Szabályozás, az MNB jelzáloglevél-vásárlási programja

2018-ban a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) jelentős igényt támasztott a jelzálogbanki refinanszírozás iránt, ami felértékelte a magyarországi jelzálog-hitelintézetek szerepét. A hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet - a 2017. április 1-jétől előírt 0,15-ös JMM szinthez képest - 2018. október 1-jétől 0,20-as JMM megfelelést ír elő, ami 2019 októberében 0,25-re emelkedik, ami további jelzáloglevelek kibocsátását valószínűsíti a bankszektor egésze esetében.

2018-ban segítette a jelzáloglevél-kibocsátásokat az MNB 2017-ben meghirdetett jelzáloglevél-vásárlási programja is, amely az MNB 2018-ban két lépésben, 2018. szeptember 30-án (másodpiaci vásárlások), illetve december 31-én (elsődleges piaci vásárlások) kivezetett.

2. Az Erste Jelzálogbank Zrt. céljai és stratégiája

Az Erste Jelzálogbank Zrt. továbbra is kizárólag Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog, illetve önálló zálogjog fedezete mellett nyújtott lakossági jelzáloghiteleket refinanszíroz, ebből következően a refinanszírozást igénylő hitelintézetek is a Magyarországon jelzáloghitelezést végző hitelintézetek közül kerülnek ki.

Az Erste Jelzálogbank kizárólag refinanszírozást végez, önálló hitelezési tevékenységet nem folytat és hitelportfoliók megvásárlását sem tervezi.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. továbbra is elkötelezett a piacéptés iránt, jelzáloglevelet elsősorban nyilvános aukciók útján, piaci befektetők számára, több forgalmazóra támaszkodva, a Budapesti Értéktőzsdén keresztül kíván kibocsátani.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste bankcsoport részeként, annak stratégiai célkitűzéseivel összhangban hozza meg terveit és döntéseit.

3. Az Erste Jelzálogbank Zrt. főbb erőforrásai és kockázata, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

A Társaság szervezeti és működési modellje

A Társaság szervezeti és működési modellje szerint az alapfeladatok ellátását (jelzáloglevél-kibocsátás, fedezet-nyilvántartás, ingatlan-értékbecslés) a Társaság saját munkavállalói segítségével végzi, míg a nem alaptevékenységek kapcsán nagyban támaszkodik az EBH kompetenciáira. A Társaságnak 2018 év végén 16 fő teljes és 5 fő kettős foglalkoztatásban lévő alkalmazottja volt, illetve az EBH részéről további 49 munkavállaló volt kirendelve az EJZB-hez munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás keretében. Szolgáltatási szerződés keretében a számviteli, bérszámfejtési, informatikai, beszerzési, iratkezelési és üzemeltetési tevékenységek kerültek kiszervezésre. A jelzálog-hitelintézeti törvényben rögzített vagyonellenőri feladatok ellátásával az EJZB 2017. május 1-től a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.-t bízta meg az MNB engedélye alapján.

Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjait az EBH mint egyszemélyes tulajdonos, az EJZB Alapítója jelöli ki, az igazgatósági, illetve a felügyelőbizottsági tagságuk megszüntetéséről is az Alapító dönt. A vezető tisztségviselők kinevezéséhez az MNB engedélye szükséges. Az Igazgatóság tagjai belső igazgatósági tagok, a Társasággal munkaviszonyban állnak. Az Igazgatóság tagjaival szemben a munkáltatói jogokat az Igazgatóság mint testület gyakorolja. A társaság alapszabályának módosítására az Alapító jogosult, az alapszabálynak a Hpt.-ben meghatározott esetekben történő módosításához az MNB engedélye szükséges.

A vezető tisztségviselők a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozóan semmilyen jogkörrel nem rendelkeznek.

A Társaság székhelyét az alapító tulajdonos által is használt székházban (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) bérlő, más telephellyel nem rendelkezik.

Piaci kockázat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. számára kockázatot jelent, hogy refinanszírozott partnerbankjai, illetve esetleges más partnerei nem tesznek eleget a vele szemben fennálló fizetési kötelezettségeiknek.

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet ügyfele nem tesz eleget a fizetési kötelezettségeinek és a refinanszírozott hitel nem-teljesítővé válik, a refinanszírozott hitelintézet köteles a refinanszírozási jelzáloghitelt visszafizetni az EJZB-nek, illetve köteles az önálló zálogjogot visszavásárolni – ez a végrehajtás megindítása miatt egyben üzleti érdeke is a refinanszírozott hitelintézetnek. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a partnerbankok által teljesített adatszolgáltatás segítségével követi nyomon a refinanszírozott portfólió minőségére vonatkozó adatokat.

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet válik fizetéseképtelenné, a refinanszírozott portfólió a törvény erejénél fogva átszáll a jelzálogbankra, és a jelzáloghitel-adósok az értesítést követően a továbbiakban a jelzálogbanknak kötelesek teljesíteni.

Az EJZB eszközeinek és forrásainak eltérő lejáratú szerkezetéből adódóan piaci – forrásoldali megújítási – kockázatnak is ki van téve, előfordulhat, hogy a tőkepiacon csak drágábban tud jelzáloglevelet kibocsátani. A hozamkörnyezet volatilitása, illetve a piaci hangulat kedvezőtlen alakulása jelentősen növeli a megújítási kockázatot. A forrásoldali megújítási kockázat az esedékes lejáratokat megelőző visszavásárlásokkal mérsékelhető, illetve az Erste Jelzálogbank Zrt. az eszköz-forrás szerkezet kedvező kialakításával is törekszik a kockázatsemleges pozíció elérésére.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. nem vezet kereskedési könyvet, ebből eredően kereskedési könyvi kockázata (pozíció-, partner- és nagykockázat), illetve elszámolási kockázata sem keletkezik.

Kamatkockázat

Az EJZB-nek a működési modelljéből eredően van kamatkockázata: a refinanszírozott jelzáloghitelek jelentős része változó kamatozású, míg a kibocsátott jelzáloglevelek fix kamatozásúak.

A kamatkockázatok kezelésének eszköze az érzékenységi mutatók alkalmazása, illetve limitek meghatározása. A Társaság által alkalmazott mutatók, illetve limitek a banki könyvben jelentkező kamatkockázat nagyságát mérik, illetve korlátozzák. A kamatkockázati érzékenység mérésére a Társaság egyrészt a Basel II. mutatót alkalmazza a vonatkozó EBA ajánlásban foglaltaknak megfelelően, az MNB ICAAP kézikönyvben szereplő hat forgatókönyvet felhasználva, másrészt a nettó kamatbevétel (NII) érzékenységet méri.

A kamatkockázatok fedezésére az EJZB az Erste Bank Hungary Zrt.-vel IRS kamatcsere ügyleteket kötött, ezek állománya 50,982 milliárd forint volt, piaci értéke 1,144 milliárd forint 2018 végén. Az IRS kamatcsere ügyletekkel fedezett jelzálogleveleket az EJZB piaci értéken tartja nyilván.

Szintén piaci értéken tartott nyilván a Társaság 36,945 milliárd forint értékben jelzáloglevelet, míg amortizációs értéken 103,308 milliárd forint értékben volt jelzáloglevél nyilvántartva az év végén.

Devizakockázat

Devizakockázattal az Erste Jelzálogbank Zrt. nem szembesül, mivel kizárólag forintban nyújt hitelt, illetve kizárólag forint jelzálogleveleket bocsát ki.

Működési kockázat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a működési kockázatait a belső folyamatok kontrolljával, alternatív folyamatszabályozással, illetve a csoportszintű szabályok szigorú betartásával igyekszik csökkenteni.

Likviditási kockázat

A Társaság a likviditási kockázatot az EBH-val kötött hitelkeret-szerződésekkel kezeli, illetve rendelkezik a likviditási stratégiát megalapozó szabállyal is.

Nagykockázat

Tekintettel arra, hogy a CRR 402. cikk (3) bekezdés alapján a partnerbankokkal szembeni, önálló zálogjog visszavásárlási kötelezettségen alapuló kitettségeit az EJZB úgy tekintheti, mint az egyes érintett harmadik felekkel szembeni egyedi kitettségeket, az önálló zálogjog vásárláson-visszavásárláson alapuló üzleti modell tekintetében a Társaság nem vállal nagykockázatot.

A különvált zálogjog biztosítékával történő refinanszírozási modellt a Társaság kizárólag az EBH refinanszírozása során alkalmazta, ebben a tekintetben a Hpt. 302. § (2) bekezdés c) pontja alapján mentesül a nagykockázat-vállalásra vonatkozó szabályok alól.

4. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és az Erste Jelzálogbank Zrt. kilátásai

A EJZB dinamikusan bővült 2018 során. Mérlegfőösszege az év végére elérte a 165 milliárd Ft-ot, ami a refinanszírozási tevékenység felfutásának köszönhető.

Eszközök

Az EJZB 2016. június 30-i dátummal kapta meg a működési (tevékenységi) engedélyét és ezt követően megkezdte az EBH refinanszírozását. Az időközben bekövetkezett törlesztéseket is figyelembe véve 2018. december 31-ig összesen 126,3 milliárd Ft refinanszírozási hitelt nyújtott az Erste Bank Hungary Zrt.-nek 16.314 db lakossági jelzáloghitel fedezete mellett.

Az EJZB 2017. február 7-én refinanszírozási keretszerződést kötött egy további hitelintézettel is. Az ezen hitelintézet részére nyújtott refinanszírozási jelzáloghitelek állománya 2018. december 31-én 4,614 milliárd forintot tett ki, amelynek a biztosítékát 619 db lakossági hitel jelentette.

A Társaság mérlegében az eszközoldalon elsősorban partnerbankoknak nyújtott refinanszírozási jelzáloghitelek és önálló zálogjog-visszavásárlási vételár-követelések, illetve a részben a jelzáloglevelek pótfedezetét képező állampapírok és jegybanki számlapénz állnak.

adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2017.12.31.	2018.12.31.
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	372	20 299
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	887	1 144
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	7 249	12 597
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	79 545	131 098
Tárgyi eszközök	6	4
Immateriális javak	410	334
Adókövetelések	14	4
Halasztott adókövetelések	0	50
Egyéb eszközök	36	42
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	88 519	165 572

Források

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a forrásait alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával gyűjti, a Társaság első jelzáloglevél-kibocsátására 2016. október 17-én került sor. A kibocsátásokra azóta is tőzsdei aukciók keretében kerül sor, 2018-ban négy tőzsdei aukcióra került sor, márciusban, júniusban, októberben és decemberben. A Társaság 3, 5 és 10 éves futamidejű jelzáloglevelet hozott forgalomba.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2018. december 31-én négy darab hitelkerettel rendelkezett, valamennyit az EBH biztosította a számára. A hitelkeretek a Társaság rövid és hosszú távú likviditási igényének biztosítását szolgálják.

Az éven belüli lejáratú, eredetileg 65 milliárd forintos hitelkeretszerződés rulirozó jellegű, 2016. augusztus 11-én került megkötésre. A hitelkeretet az EJZB időközben 33 milliárd forintra csökkentette, a hitelkeret kihasználtsága 2018 év végén 13 milliárd forint volt.

A Társaság 2016. október 12-én éven túli lejáratú, eseti jellegű, 15 milliárd forint keretösszegű hitelkeret szerződést is kötött. Ezt a hitelkeretet a Társaság szintén csökkentette, 1,8 milliárd kihasználtság mellett 1,2 milliárd forint hitelkeret állt a rendelkezésére 2018. december 31-én.

2017. első negyedévében az EJZB 1 milliárd forint keretösszegű Treasury-line hitelkeret szerződést kötött az EBH-val, éven belüli lejáratú kölcsönök nyújtására. A szerződéskötésre 2017. március 1-jén került sor, a hitelkeret 2018 év végén nem volt kihasználva.

A Társaság rendelkezik továbbá egy folyószámla-hitelkerettel, melynek összege 500 millió forint. Ez a hitelkeret szintén kihasználatlan volt 2018 év végén.

Az EJZB 2018 év végén az EBH-val, az Erste Befektetési Zrt.-vel, a Concorde Értékpapír Zrt.-vel, a Takarékszövetkezet Zrt.-vel és az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel rendelkezett programforgalmazói szerződéssel.

MEGNEVEZÉS	adatok millió Ft-ban	
	2017.12.31.	2018.12.31.
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	12 534	36 945
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	69 513	118 114
Tényleges adókötelezettségek	0	46
Egyéb kötelezettségek	83	189
Jegyzett tőke	3 005	3 010
Tőketartalék	2 895	6 890
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	266	14
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	223	364
FORRÁSOK ÖSSZESEN	88 519	165 572

Az EBH mint a Társaság egyetlen részvényese 2018-ban tőkét emelt az EJZB-ben. A tőkeemelés során az Erste Bank Hungary Zrt. az Erste Jelzálogbank Zrt. egyedüli részvényese, az Erste Bank Hungary Zrt. 5.000 db (azaz ötezer darab), egyenként 1.000,- Ft (azaz ezer forint) névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészt jegyzett le. A részvények részvényenkénti kibocsátási értéke 800.000,- Ft/db (azaz nyolcszáz ezer forint per darab), a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 36. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a kibocsátási érték és a névérték különbözete, 3.995.000.000,- Ft (azaz hárommilliárd kilencszázkilencvenöt-millió forint) a tőketartalék növekedéseként kerül kimutatásra.

Jövedelmezőség

A Társaság a pozitív nettó kamateredménynek és többek között az értékecséslési szolgáltatások kapcsán realizált díjbevételeknek köszönhetően 2018-ban pozitív eredményt ért el.

Miközben a bankközi swap hozamgörbe változása ellen a kamatcsere ügyletek fedezetet jelentenek, a jelzáloglevél-hozamoknak a BIRS hozamok feletti felárváltozása derivatív ügyletekkel nem fedezhető le. 2017. december 31-e és 2018. december 31-e között a piaci értéken nyilvántartott jelzáloglevelek hozama nőtt (az árfolyamuk csökkent), ami ártérteklési nyereséget jelentett az Erste Jelzálogbank Zrt. számára.

A valós értéken elszámolt jelzálogleveleken keletkezett átértékelési nyereség mellett javította az eredményt a BIRS-hozamok csökkenésének köszönhetően a kamatcsere ügyletek piaci értékének növekedése is, a swap-hozamok csökkenése miatt az IRS kamatcsere-ügyleteken is bevétel (nagy részt átértékelési nyereség) keletkezett.

adatok millió Ft-ban		
MEGNEVEZÉS	2017.12.31.	2018.12.31.
Nettó kamatbevétel	342	643
Nettó jutalékbevétel	45	68
Kereskedési tevékenység nettó nyeresége	542	234
Valós értékelés nettó eredménye	(253)	640
Személyi jellegű ráfordítások	164	191
Egyéb általános adminisztrációs költségek	190	259
Értékcsökkenés	56	89
Értékvesztés képzés pénzügyi eszközökre vonatkozóan	0	3
Egyéb nettó működési eredmény	0	(15)
Adózás előtti eredmény	266	1 028
Jövedelemadók	42	28
Adózott eredmény	224	1 000

2018-ban az általános igazgatási költségek közül a legnagyobb súlya a bérköltségnek és járulékainak, valamint az egyéb igazgatási költségek között szereplő SLA-díjnak van.

Az általános igazgatási költségek között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok millió Ft-ban		
MEGNEVEZÉS	2017.12.31.	2018.12.31.
Bérköltség	128	154
Személyi jellegű ráfordításokkal kapcsolatos adók	31	33
Egyéb személyi jellegű ráfordítások	5	4
Egyéb általános adminisztrációs költségek	190	259

Általános igazgatási költségek	354	450
--------------------------------	-----	-----

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a jövőre vonatkozó üzleti kilátásait pozitívan ítéli meg.

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

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a prudens és transzparens működésből eredő alacsonyabb forrásköltséget mindennekeltű a partnerbankjai számára kívánja biztosítani, olcsóbbá téve ezáltal a forrásszerzést. Ugyanezt a célt szolgálja a hitelminősítés, valamint a több-forgalmazós forgalmazói rendszer fenntartása, illetve a nyilvános aukciókon keresztül történő jelzáloglevél-értékesítés, valamint az aktív befektetési kapcsolattartás.

A jelzáloglevél-finanszírozás forrásköltségének áthárítása a partnerbankokra a refinanszírozási jelzáloghitelek, illetve az önálló zálogjog vásárlások-visszavásárlások árazásán keresztül lehetővé teszi, hogy a Társaság üzleti modellje elsősorban a méltányos működési- és tőkeköltségek megtérítésére fókuszáljon.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbözet („Nettó kamatbevétel”), amely 2018.12.31-én 643 millió forint volt. A kapott jutalék-és díjbevételek („Nettó jutalékbevétel”) 2018.12.31-én 68 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

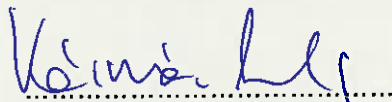
Az eredményt jelentős részben befolyásolta a saját kibocsátású jelzáloglevelek árfolyam-különbözet eredménye, a kamatswap ügyletek ártérítelési különbözete és a valós értéken értékelt saját kibocsátású jelzáloglevelek ártérítelési különbözete.

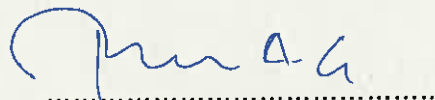
Az Erste Jelzálogbank Zrt. adózás előtti eredménye 2018.12.31-én 1 milliárd 28 millió forint volt.

ROAE, ROAA

	2017.12.31	2018.12.31
Átlagos saját tőke arányos megtérülés - ROAE	4,36%	9,73%
Átlagos eszközarányos megtérülés - ROAA	0,31%	0,60%

Budapest, 2019. április 29.


Kármán András Miklós
az Igazgatóság elnöke


Botos András Gábor
igazgatósági tag