

Vezetőségi Jelentés

az Erste Jelzálogbank Zrt.
2019. évi éves beszámolójához

Budapest, 2020. április 27.

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, Társaság vagy Jelzálogbank) 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 biztosítéka 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 hazai gazdaság 2019-ben meglehetősen ellenállónak mutatkozott a globális lassulással szemben. A 2019-ben a GDP 4,9%-kal növekedhetett éves alapon. A növekedés szerkezete kiegyensúlyozottabbá vált, a nettó export GDP növekedéshez való hozzájárulása pozitívba fordult, tükrözve a járműipar erős teljesítményét, részben az új modellek gyártásának köszönhetően. Közben a fogyasztás és a beruházások kiemelkedő teljesítménye maradt a növekedés fő hajtóereje. A fogyasztást támogatta a magas foglalkoztatottság, a bérek emelkedése és a bankok intenzív hitelezési tevékenysége. Ezalatt a magán és az állami befektetéseket segítette az uniós források felhasználása és a kedvező hitelkörnyezet.

A munkanélküliségi ráta továbbra is csökkenő pályán mozog és stabilan 10% alatt alakul 2013 második fele óta. A munkanélküliségi ráta 2019 negyedik negyedévében 3,3%-on állt, továbbra is jelezve a feszes munkaerő-piaci feltételeket az országban.

2019 decemberében a fogyasztói árak átlagosan 4%-kal voltak magasabbak, mint egy évvel korábban. A 2019-ben a fogyasztói árindex (CPI) 3,4% volt. A legnagyobb áremelkedést év/év alapon az élelmiszerek (5,4%), illetve az alkohol és dohánytermékek (8,1%) esetén volt tapasztalható, miközben a tartós fogyasztási cikkek 0,3%-os csökkenést mutattak.

A Magyar Nemzeti Bank a jegybanki alapkamatot változatlanul történelmileg alacsony szinten, 0,9%-on tartotta. 2019 márciusában a Monetáris Tanács 10 bázisponttal emelte az egynapos betéti rátát -0,05%-ra, azonban az év egészében az alkalmazkodó monetáris politika nem változott. A három hónapos bankközi kamatláb (BUBOR) 0,16%-on zárta az évet, bár növekedni kezdett 2020 elején.

2020-ban a világgazdaságra negatív hatást gyakorló kockázatok (kereskedelmi háború, kihívások az autópárhuzban) és mindennek előtt a koronavírus járvány világméretűvé válása alapvetően változtatja meg a növekedés feltételeit. Ma még nem adható megalapozott becslés a járvány elleni védekezés radikális lépéseinek (részleges kijárási tilalom, beutazási tilalom, iskolaszünet, stb.) várható időtartamára és ezáltal a gazdasági tevékenységek széles körét érintő termelés leállás, szolgáltatási tevékenység felfüggesztés időtartamára sem, az azonban már bizonyosnak látszik, hogy a gazdaság egésze 2020-ra érdemi recesszióba fordul. Mindez a munkanélküliség meredek emelkedésével, a költségvetési pozíció romlásával és az időközben bevezetett törlesztési moratórium ellenére is a hiteladósok fizetési képességének visszaesésével fog járni. A következő hetek jegybanki és költségvetési intézkedései itthon és a fejlett gazdaságokban nagymértékben befolyásolják majd, hogy a gazdasági aktivitás meredek visszaesését egy gyors visszapattnás (V-alakú recesszió) vagy egy U-alakú, elhúzódó, a potenciális GDP szintjét is negatívan befolyásoló gazdasági talpra állás fogja-e jellemezni.

A lakossági hitelállomány a folyósítások és törlesztések egyenlegeként 2019-ben összességében 16,7%-kal növekedett a megelőző év végéhez képest, amely az új lakáshitel és személyi kölcsön kihelyezések számottevő élénkülésére, valamint a „babaváró hitel” bevezetésére vezethető vissza. A lakáshitelek új kihelyezése 7%-kal nőtt, mely növekedést a CSOK továbbra is támogatta. Az új lakáshitelek 25%-ának lejáratig tartó a kamatperiódusa a központi bank intézkedéseinek köszönhetően (pl.: JTM limitek módosítása, fogyasztóbarát hitelek), ezáltal tovább csökkentve a kamatok növekedésének kockázatát. A személyi kölcsönök új kihelyezése 23%-kal növekedett, amely mögött az alacsony kamatszint és a kedvező gazdasági környezet áll. Ezáltal a személyi hitelek szélesebb körben alkalmassá váltak ingatlanfinanszírozásra is. 2019-ben 70 milliárd forint „babaváró hitel” került kihelyezésre. Az év során a lakáshitelek és a fogyasztási hitelek feltételei is változatlanok maradtak. A teljes vállalati hitelállománya és a KKV szektor hitelállománya is 14%-kal növekedett, az előzetes adatok alapján. A 2019 januárjában az MNB által indított új Növekedési Hitel-program fix-nek köszönhetően a fix kamatozású vállalati hitelek részaránya növekedett a tavalyi év során.

A Magyar Kormány 2019 júliusban bemutatta a „babaváró hitelterméket”, ami teljesen megváltoztatta a hitelpiacot. A kormány célja ezzel a lépéssel a házaspárok gyerekvállalásának ösztönzése. A cél elérése érdekében a kormány megalkotott egy speciális kondíciókhoz kötött, 10 millió forintos hitelkonstrukciót, ami a bankok közvetítésével kerül folyósításra. A konstrukció indulása óta a „babaváró hitel” új folyósítása közel akkora, mint az új lakáshitel folyósítása ugyan arra az időszakra vonatkozóan. A lakáshitel és személyi kölcsön új folyósításának mértéke nem csökkent jelentősen, a „babaváró hitel” ezeken felül növekedett, ami azt jelenti, hogy nem lett helyettesítő termék.

Az Erste Group, a Magyar Kormány és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) között 2015 elején létrejött megállapodás nyomán tovább csökkent a bankadó 2019-ben 20 bázispontra. Ezen túlmenően a magánszemélyek 20.000 forint alatti tranzakcióit 2019-től kezdődően nem terheli a pénzügyi tranzakciós illeték.

A lakossági állampapír értékesítés fellendítése érdekében a Magyar Kormány 2019 júniusban bemutatta a Magyar Állampapír Pluszt (MÁP+). A MÁP+ rendkívül kedvező kamatozással (4,95% átlagos éves kamatozás) rendelkezik, aminek következtében egy eltolódás történt a lakossági befektetések piacán az állampapír felé. Ezen befektetések fő forrása a már meglévő állampapír állomány, a befektetési alapok és a bankbetétek voltak. A kormány 2019. évi értékesítési céljai (1.100 milliárd forint) már az első hónapban teljesültek.

Lakás piac, hitelezés¹

2019 első félévében folytatódott a hazai lakásárak emelkedése. A második negyedévben a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban nominálisan 17,1 százalékot tett ki, ami magasabb a 2018 végi 16,3 százaléknál. Budapesten azonban mérséklődött az árdinamika, a 2018. év végi 24,8 százalékról 22,5 százalékra. Előzetes, 2019 harmadik negyedéves adatok alapján a lakásárak növekedésének üteme tovább lassult Budapesten és országos átlagban is mérséklődött.

A hazai lakás piac keresleti oldalát továbbra is támogatja a magas foglalkoztatottság, a bővülő reáljövedelmek, a megtakarítások magas szintje és az alacsony kamatkörnyezet. Ennek ellenére a fővárosban jelentősen, 29 százalékkal csökkent 2019 első félévében éves alapon a lakás piaci tranzakciók száma, ami főként a második negyedéves nagyobb visszaesést tükrözi. Ebben szerepe játszhatott az új lakás-piacon az elmúlt években kötött előszerződés magas száma is, amik csak később jelennek meg a tranzakciós statisztikában. Budapesten a medián alku és a lakások értékesítéséhez szükséges idő kismértékű emelkedése is a kereslet mérséklődését mutathatja. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület szerint a Magyar Állampapír Plusz bevezetése is a befektetői érdeklődésen keresztül indokolhatja a lakóingatlanok iránti kereslet csökkenését. A vidéki városokban stagnált, a községekben pedig 6 százalékkal emelkedett a tranzakciószám éves összevetésben, ami a vidéki kereslet fennmaradását jelzi.

2019 első félévében tovább bővült az újonnan kihelyezett lakáshitelek volumene, éves alapon mintegy 20 százalékkal. A kibocsátást egyre hosszabb kamatfixálás jellemzi. A megkötött szerződések száma ugyanakkor a legfrissebb adatok alapján kissé csökkent is. Ez utóbbit a júliusban induló babaváró támogatással megjelenő kiszorító hatás magyarázhatja, ami előreláthatólag részben lakáscélt szolgál. A háztartások hitelfelvételi keresletét a kedvező finanszírozási költségek, az állami támogatási programok (CSOK, falusi CSOK, babaváró támogatás) is támogatják.

2019 első negyedévében érdemben nőtt az átadott új lakások száma, ugyanakkor a második negyedévben – főként a lakásprojektek széles körben tapasztalt csúszásának köszönhetően – ideiglenesen csökkent az új átadások száma. A fővárosban a fejlesztés alatt álló új lakások 55 százaléka van csúszásban. Az év hátralévő részében várhatóan folytatódik a lakás átadások érdemi bővülése, országos szinten az új kínálat várakozásunk szerint 2019-ben tetőzhet 19,8 ezer új lakással. 2020-ban a csúszások miatt még magas maradhat az új átadások szintje 18,5 ezer lakással, 2021-től azonban visszaesés várható, erre az évre 16 ezer új lakás átadását prognosztizáljuk. A lakás kínálat nem tud lépést tartani a kereslettel. Budapesten a kínálat szűkülését mutatja, hogy 2019 harmadik negyedévében az előző negyedévi 21,9 ezerről 20,5 ezerre csökkent az aktuálisan fejlesztés alatt álló lakások száma, továbbá a harmadik negyedévben újonnan bejelentett projektek lakásszáma az elmúlt évek legalacsonyabb értéke volt 770 lakással, szemben a 2016 óta jellemző, negyedévente átlagosan 2–3 ezer lakással. A szűkülő új kínálathoz a visszaemelkedő áfa kulcs, az erős költségoldali nyomás és a szakképzett munkaerő hiánya is hozzájárul. A hazai lakásállomány megújulása régiós összevetésben alacsony. Különösen Budapesten nagy az elmaradás, ahol az éves megújulás 0,4 százalék szemben a bécsi 1,5 százalékkal.

¹ MNB Lakás piaci Jelentés, 2019. november

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 emelkedett, ami további jelzáloglevelek kibocsátását jelentette 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 jelzáloglevél-vásárlási programhoz kapcsolódóan az MNB, a Monetáris Tanács 2019. október 22-i döntése alapján, a piaci stabilitás megőrzése és a megújítási kockázatok csökkentése érdekében 2019 októberétől jelzálogleveleket vásárol a tulajdonában lévő, 12 hónapon belül lejáratú jelzáloglevelek megújítása céljából.

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 piacépítés 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 kockázatai, 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 2019 év végén 15 fő teljes és 5 fő kettős foglalkoztatásban lévő alkalmazottja volt, illetve az EBH részéről további 42 munkavállaló volt kirendelve az EJZB-hez munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás keretében. Kiszervezési szerződés keretében látja el az EBH a számviteli, informatikai üzemeltetés és

fejlesztés feladatait. Szolgáltatási szerződés keretében a humánpolitikai, kontrolling, üzemeltetés, társasági titkárság, biztonság-menedzsment, marketing és treasury üzleti támogatás tevékenységek kerültek kiszervezésre. A jelzálog-hitelintézeti törvényben rögzített vagyonellenőri feladatok ellátását 2017. május 1-től 2020. április 30-ig a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.-t látta el az MNB engedélye alapján, 2020. május 1-től a vagyonellenőri feladatok elvégzésére az EJZB a KPMG Hungary Kft-t kívánja megbízni.

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.) bérlí, más telephellyel nem rendelkezik.

Kockázatok

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 fizetésképtelenné, 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 nem keletkezik.

Kamatkockázat

Az EJZB-nek a működési modelljéből eredően van kamatkockázata: a refinanszírozott jelzáloghitelek egy 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 40,700 milliárd forint volt, piaci értéke 1,430 milliárd forint 2019 végén.

2019 év végén a Társaság forrásai között 18,847 milliárd forint piaci értéken, valamint 137,251 milliárd forint amortizációs értéken nyilvántartott jelzáloglevél volt.

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 kockázatát a saját tulajdonú likvid eszközökkel és az EBH-val kötött hitelkeret-szerződésekkel kezeli.

Nagykockázat

Tekintettel arra, hogy a CRR 402. cikk (3) bekezdés alapján a partnerbankokkal szembeni, önálló zálogjog visszavásárlási kötelezettségen alapuló kitétségeit az EJZB úgy tekintheti, mint az egyes érintett harmadik felekkel szembeni egyedi kitétségeket, 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

Az EJZB dinamikusan bővült 2019 során. Mérlegfőösszege az év végére elérte a 180 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 2019. december 31-ig összesen 158,261 milliárd Ft refinanszírozási hitelt nyújtott az Erste Bank Hungary Zrt.-nek 19 327 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 2019. december 31-én 6,297 milliárd forintot tett ki, amelynek a biztosítékát 766 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	2018.12.31	2019.12.31
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	20 299	544
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	1 144	1 430
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök	12 597	12 926
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	131 098	164 711
Tárgyi eszközök	4	3
Immateriális javak	334	518
Adókövetelések	4	1
Halasztott adókövetelések	50	0
Egyéb eszközök	42	37
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	165 572	180 170

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, 2019-ban három tőzsdei aukcióra került sor, április, szeptember és október hónapokban. A Társaság 5, 7 és 10 éves eredeti futamidejű jelzálogleveleket hozott forgalomba.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2019. december 31-én három darab hitelkeret szerződéssel rendelkezett, valamennyit az EBH biztosította a számára. A hitelkeretek a Társaság rövid és hosszú távú likviditási igényének biztosítását szolgálják.

A Társaság 2016. október 12-én éven túli lejáratú, eseti jellegű, 15 milliárd forint keretösszegű hitelkeret szerződést kötött. Ezt a hitelkeretet a Társaság csökkentette, így 1,8 milliárd forint kihasználtság mellett nulla forint hitelkeret állt a rendelkezésére 2019. december 31-én.

2017. első negyedében 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 2019 év végén nem volt kihasználva.

2019. szeptember 23-án egy új keretmegállapodás született Multipurpose Line keretszerződés címen, mely megállapodás két, korábban megkötött keretmegállapodást szüntetett meg és új szerződéses kereteket alakított ki. 2019. december 31-én a rendelkezésre álló hitelkeret összege 25,5 milliárd forintot tett ki, melynek segítségével az Erste Jelzálogbank Zrt. 25 milliárd forint keretösszeggel éven belüli, valamint 500 millió forint folyószámla hitelkerettel, napon belüli likviditáshoz tud jutni. A hitelkeret terhére lehívott összeg 10,4 milliárd forintot tett ki 2019. december 31-én.

Az EJZB a 2018-2019 évi egyszázmilliárd forint keretösszegű jelzáloglevél kibocsátási programjához kapcsolódóan az EBH-val, az Erste Befektetési Zrt.-vel, a Concorde Értékpapír Zrt.-vel, a Takarékbank Zrt.-vel és az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel rendelkezett programforgalmazói szerződéssel.

adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2018.12.31	2019.12.31
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	0	232
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	36 945	18 847
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	118 114	149 456
Tényleges adókötelezettségek	46	0
Halasztott adókötelezettségek	0	19
Egyéb kötelezettségek	189	228
Jegyzett tőke	3 010	3 010
Tőketartalék	6 890	6 890
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	14	456
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	364	1032
FORRÁSOK ÖSSZESEN	165 572	180 170

Jövedelmezőség

A Társaság a pozitív nettó kamateredménynek és többek között az értékbecslési szolgáltatások kapcsán realizált díjbevételeknek köszönhetően 2019-ben 668 millió Ft adózás utáni eredményt ért el.

Az IRS kamatcsere-ügyletek naponta piaci árakon kerülnek értékelésre, míg a jelzáloglevelek csak egy része kerül valós értékelésre. A valós értéken nyilvántartott jelzáloglevelek 18 milliárd forintot, az IRS kamatcsere-ügyletek 40,7 milliárd forintot tettek ki névértéken 2019. december 31-én.

Az IRS kamatcsere-ügyletek megkötésével a jelzálogbank lefedezze az eszközök és források eltérő kamatozásából fakadó kamatláb-kockázatot, azonban az IRS ügyletek és a jelzáloglevelek eltérő értékelése hatással van a P&L alakulására. Ez a hatás a bekerülési értéken értékelt jelzáloglevelekkel szemben álló IRS ügyletek esetében teljes mértékben, a valós értéken értékelt jelzáloglevelekkel szemben álló IRS-ek esetében a bázis kockázatnak megfelelő mértékben jelenik meg.

2019-ben a valós értéken nyilvántartott jelzálogleveleken átértékelési nyereség keletkezett, mely a valós értékelés nettó eredménye soron jelent meg. Egyúttal a kamatcsere ügyletek piaci értéke növekedett, ami a kereskedési tevékenység eredménye soron jelent meg. A Társaság 2019 év során két alkalommal vásárolt vissza a kibocsátott jelzáloglevelekből futamidő lejártá előtt melynek 134 millió forint vesztesége, a nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok kivezetésének nettó eredménye soron jelenik meg.

adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2018.12.31	2019.12.31
Kamatbevételek	2 755	4 262
Kamatráfordítások	-2 112	-3 408
Díj- és jutalékbevételek	150	161
Díj- és jutalék ráfordítások	-82	-49
Kereskedési tevékenység nettó eredménye	234	468
Valós értékelés nettó eredménye	640	54
Személyi jellegű ráfordítás	-191	-208
Egyéb általános adminisztrációs költség	-259	-247
Értécsökkenés	-89	-91
Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok kivezetésének nettó eredménye	0	-134
Értékvesztés képzés pénzügyi eszközökre vonatkozóan	-3	-1
Egyéb nettó működési eredmény	-15	-41
Egyéb működési bevétel	1	1
Egyéb működési ráfordítás	-16	-42
Adózás előtti eredmény	1 028	766
Adórátfordítás	-28	-98
Adózott eredmény	1 000	668

2019-ben 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:

adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2018.12.31	2019.12.31
Személyi jellegű ráfordítások	191	208
Bérköltség	154	169
Személyi jellegű egyéb kifizetések	4	4
Bérijárulékok	33	35
Egyéb adminisztrációs költségek	259	247
Igazgatási költségek	450	455

Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti kilátásai:

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a jövőre vonatkozó üzleti kilátásainak megítélésénél nem hagyható figyelmen kívül az új koronavírus (Covid-19) megjelenése. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a járvány kitérését mérlegzést követő eseménynek tekinti.

A Magyar Kormány veszélyhelyzetet hirdetett, és számos egészségvédelmi és gazdasági intézkedést rendelt el a vírus terjedésének lelassítására.

2020. március 18-án a 47/2020. (III.18.) számú Kormányrendeletben a Magyar Kormány kihirdette a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedéseket, illetve 2020. március 24-én a 62/2020. (III.24.) számú Kormányrendeletben kihirdette a fizetési moratóriumra vonatkozó részletszabályait. Az intézkedések közül több intézkedés is érinti a bankszektort, illetve egy, a fizetési moratóriummal kapcsolatos intézkedés közvetlenül érinti a jelzálogbankot.

Az adósnak a hitelező által üzletszerűen nyújtott hitel - és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége akként módosul, hogy az adós a szerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége teljesítésére fizetési haladékat kap (a továbbiakban: fizetési moratórium). A fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. A kihirdetett fizetési moratórium 2020. december 31-éig tart, melynek időtartamát a kormány rendeletével meghosszabbíthatja. A rendelet kiterjed a 2020. március 18-án huszonnégy órakor fennálló szerződések alapján már folyósított kölcsönökre.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a Kormányrendeletekben foglalt intézkedések jelzálogbankra gyakorolt hatásait megvizsgálta. Mivel a Jelzálogbank adóssai kizárólag a hitelintézetek, valamint a hitelintézetek nem alanyai a fizetési moratóriumnak, ezért az intézkedéseknek közvetlen Jelzálogbankra gyakorolt hatása nincsen. A közvetett hatás azonban megjelenik a Jelzálogbank mérlegének eszköz oldalán nyilvántartott refinanszírozási hitelállományon keresztül.

A fizetési moratórium bevezetésének hatására az eredeti ügyfélhitel szerződés szerinti tőke cash-flow adataiban bekövetkező változások változatlanul megjelennek a refinanszírozott partnerbankoknak nyújtott hitelekben, azonban a kamat cash-flow tekintetében ez az egyezőség nem kerül fenntartásra. Annak ellenére, hogy az eredeti ügyfélhitel szerződés szerinti kamat cash-flow adataira kihat a fizetési moratórium (azaz az eredeti ügyfélhitelnek szerződés szerint nem történik kamat- és díjfizetése a refinanszírozott partnerbank felé), a refinanszírozott partnerbankok teljesítik kamatfizetési kötelezettségüket a fizetési moratóriummal érintett ügyfélhitelek tekintetében is a Jelzálogbank felé.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. széles körűen mérlegelte a Kormányrendeletekben foglalt intézkedések jelzálogbankra gyakorolt hatásait és arra a megállapításra jutott, hogy sem a jövedelmezőségben bekövetkező negatív hatásokra, sem növekvő értékvesztésre, sem hitelminőség romlásra nem számít a 2020-as év folyamán.

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

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a prudens és transzparens működésből eredő alacsonyabb forrásköltséget mindenképp 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 befektetői 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 2019.12.31-én 854 millió forint volt. A kapott jutalék-és díjbevételek („Nettó jutalékbevétel”) 2019.12.31-én 112 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

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

Az Erste Jelzálogbank Zrt. adózás előtti eredménye 2019.12.31-én 766 millió forint volt.

ROAE, ROAA

	2018.12.31	2019.12.31
Átlagos saját tőke arányos megtérülés - ROAE	9,73%	6,17%
Átlagos eszközarányos megtérülés - ROAA	0,60%	0,39%

Budapest, 2020. április 27.

.....
Kármán András Miklós
az Igazgatóság elnöke

.....
Czeti Tamás
igazgatósági tag