

Vezetőségi Jelentés

az Erste Jelzálogbank Zrt.
2020. évi éves beszámolójához

Budapest, 2021. 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 koronavírus válság hatására a gazdaság 2020-ban éves szinten 5,1%-kal esett vissza. A második negyedév bizonyult a mélypontnak, amikor a járványhelyzet és a lezárások a gazdaság szinte minden szektorát negatívan érintették. A harmadik negyedévben megindult a kilábalás, és meglepetésre – a járványhelyzet őszi romlása ellenére – a negyedik negyedévben is nőtt a gazdaság negyedéves összehasonlításban. Ennek legfőbb oka az volt, hogy az ipari kibocsátás meglehetősen ellenállóan bizonyult a járvány második hullámában.

A munkanélküliségi ráta nőtt tavaly, de végül az előzetesen vártnál kisebb mértékben. A munkanélküliségi ráta átlagos értéke 2020-ban így 4,2% volt a 2019-es 3,5% után.

2020 decemberében a fogyasztói árak éves szinten átlagosan 2,7%-kal voltak magasabbak az egy évvel korábbi szintjükénél. 2020 egészében az éves átlagos infláció 3,3% volt. A legnagyobb mértékű drágulást az élelmiszerárak esetében mérték (7,2% éves szinten), illetve jóval átlag felett drágultak az alkohol- és dohánytermékek is (6,9% év/év). A szolgáltatások árai szintén nőttek 2020-ban, éves szinten 2,9%-kal.

A Magyar Nemzeti Bank 2020-ban jelentősen átalakította a monetáris politikai eszköztárat. Szeptemberben az egyhetes betéti instrumentum kamatát 0,75%-ra emelték, miközben az alapkamat szintje 0,6%-on maradt. Ebben a rendszerben a jegybank a globális kockázatérzékelésben bekövetkező változásokra az egyhetes betét kamatán keresztül fog reagálni, amennyiben azok növelik a felfelé mutató inflációs kockázatokat. A jegybank folyamatosan hangsúlyozza elkötelezettségét az inflációs cél mellett a pandémiás időszakban is. Az inflációs ráta várható erős változékonysága és a forint kitétsége a globális kockázati étvágy változásainak indokolhatja az óvatosságot. Dacára a relatíve szigorú rövid

oldali kamatszintnek, a monetáris politika impresszív hitelezési valamint kötvényvásárlási programjain keresztül támogatja a reálgazdaságot a válságban.

2021-ben a GDP várakozásunk szerint 5,5%-kal bővül. A tavaly novemberben bejelentett korlátozó intézkedések egyelőre még élnek, ami számos bizonytalanságot visz a kilábalás folyamatába. Az első negyedév várhatóan gyengébb számai után a második negyedév látványos fellendülést hozhat. Sok múlik azonban azon, hogy az átvett mutatók hogyan alakulnak az elkövetkező időszakban. Az állami beruházások tervezett felfuttatása fontos támogatója lesz a 2021-es gazdasági növekedésnek.

A bankszektor profitja 45 százalékkal csökkent 2020 első három negyedévében elérve a 305 milliárd forintot, elsősorban az értékvesztés képzés miatt. Habár a 2020 márciusában bevezetett fizetési moratórium ideiglenesen elfedi a járvány pénzügyi hatásait, ebben az időszakban 264 milliárd forint értékvesztést képzett a bankszektor, miközben a nem-teljesítő hitelállomány aránya 0,7 százalékponttal (4,5%-ról 3,8%-ra) csökkent. Részben a fizetési moratóriumnak köszönhetően a bankszektor bevétele 10 százalékkal növekedett, miközben a kiadások 9 százalékkal növekedtek.

2020 első három negyedévében a lakossági hitelállomány 11 százalékkal növekedett, elsősorban az újonnan kibocsátott babaváró hitelnek és a fizetési moratóriumnak köszönhetően. Habár az új lakáshitelek 1 százalékkal növekedtek a járvány ellenére, az újonnan kibocsátott fogyasztási hitelek 41 százalékkal csökkentek 2020 első három negyedévében. A fizetési moratóriumban legnagyobb számban személyi hitellel, lakáshittel és folyószámla hitellel vettek részt az ügyfelek 2020 júniusában.

A vállalati hitelportfólió 11 százalékkal növekedett 2020 első három negyedévében elsősorban az újonnan kibocsátott MNB Növekedési Hitel Programnak és a fizetési moratóriumnak köszönhetően. Az új kibocsátású vállalati hitelek 8 százalékkal növekedtek ebben az időszakban a MNB által bevezetett Növekedési Hitel Program eredményeképpen.

Lakáspiac, hitelezés¹

2020 első félévében a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak következtében romlottak a lakáspiaci keresletet meghatározó fundamentumok. A foglalkoztatottság mérséklődött, a vállalatok ugyanakkor elsősorban a részmunkaidőben foglalkoztatottak számának emelésével és a munkaidő csökkentésével alkalmazkodtak. A bérdinamika enyhén lassult, és csökkent a lakosság rendelkezésre álló reáljövedelme is. A bizonytalan gazdasági kilátások az óvatossági motívum erősödését eredményezték a háztartások körében, így megtakarításaik jelentősen bővültek. A bankok szigorították a lakáscélú hitelek feltételein, ugyanakkor az intézmények egy része 2020 második felére már keresletélénkülést várt a lakáshitelek iránt.

2020 során a koronavírus-járvány következtében a hazai lakáspiacon a fővárosban az ország többi részétől eltérő folyamatok alakultak ki. 2020 második negyedévében Budapesten érdemben korrigáltak a lakásárak: negyedéves alapon 5,6 százalékos mérséklődés volt megfigyelhető az MNB lakásárindex értéke szerint. Ennek hatására, hosszú idő után, 2013 óta 2020 júniusában először fordult elő, hogy a fővárosi lakásárak éves összevetésben csökkentek, aminek mértéke 2,5 százalékot tett ki. Országos átlagban a hazai lakásárak éves alapon még emelkedtek, azonban a második negyedévben az éves dinamika a 2019. év végi 17,9 százalékról 7,5 százalékra csökkent. 2020 második negyedévben

¹ MNB Lakáspiaci Jelentés, 2020. november

tapasztalt mérséklődést követően Budapesten 2020 harmadik negyedében 2,0 százalékos lakásár emelkedés volt megfigyelhető az MNB 2020. III. negyedéves lakásárindex értéke szerint. Az előző év azonos időszakához képest viszont 0,6 százalékkal mérséklődtek az árak a fővárosban, míg országos átlagban a hazai lakásárak 1,6 százalékkal drágultak 2020 harmadik negyedében.²

2020 második negyedében a koronavírus-járvány következtében érdemben, 34 százalékkal visszaesett a lakáspiaci tranzakciók száma 2019 második negyedéhez viszonyítva, amíg Budapesten ennél is nagyobb, 49 százalékos visszaesés volt tapasztalható. A kínálathoz képest alacsonyabb keresletre utal, hogy a lakáspiacon megfigyelhető alku mértéke emelkedett az elmúlt évekhez képest. A tavaszi hónapok alacsony tranzakciószáma után, júniustól az adásvételek száma már meghaladta az előző év azonos időszakában mért szintet, amiben egyrészt az elhalasztott lakásvásárlások, másrészt a MÁP+ 2019 nyarán történő bevezetésének keresletcsökkentő hatása miatt fellépő alacsonyabb bázis is közrejátszott.

Az átadott új építésű lakások száma 2020 első három negyedében 25 százalékkal nőtt éves összevetésben, ami azonban főként a korábban 2019 végére tervezett, nagy volumenű átadások egy részének 2020-ra történő csúszásából adódott. A kiadott lakásépítési engedélyek száma mintegy 37 százalékkal csökkent éves alapon, és előretekintve a lakásépítési aktivitás mérséklődését mutatja, hogy a társasházi lakásfejlesztők 2020 harmadik negyedében Budapesten csupán mintegy 290 fejlesztés alatt álló új lakás értékesítését kezdték meg, ami csaknem tizede a korábbi években tapasztalt negyedéves átlagnak. A lakásfejlesztési aktivitás csökkenése három okra vezethető vissza: a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs, a koronavírus-járvány keresletcsökkentő hatása, valamint a rozsdáövezeti program szabályozása miatti bizonytalanság és kivárás.

A meglévő támogatási konstrukciók, a CSOK és a lakossági hitelállomány 11 százalékát kitevő babaváró hitelek a járvány alatt is jelentősen hozzájárulnak a lakáspiaci kereslet fenntartásához. Az MNB kérdőíves felmérése alapján a babaváró hiteladósok háromnegyede valamilyen lakáscél megvalósítását finanszírozza a kölcsönből, amíg a második negyedében a lakáshitelek ötöde kötődött a CSOK-hoz. A Kormány által bejelentett, 2021. január 1-től induló új otthonteremtési kedvezmények a következő év elejétől további érdemi támaszt adhatnak a lakáspiaci keresletnek, addig azonban kivárás jellemezheti a piacot. A Kormány által az új otthonteremtési kedvezmények részeként bejelentett, várhatóan a 2022. december 31-ig végleges építési engedéllyel rendelkező új építésű lakásokra vonatkozó és 2026. december 31-ig alkalmazható kedvezményes 5 százalékos lakásáfa a jövő év elejétől érdemben élénkítheti a lakásfejlesztési aktivitást is. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület véleménye szerint a kedvezményes lakásáfa tartósabb bevezetése ugyanakkor a hosszú távon kiszámítható piaci környezet megteremtésével támogatná új építőipari kapacitások kiépítését. A lakásállomány megújulását Budapesten és a nagyobb vidéki városokban hosszú távon a rozsdáövezeti kedvezményes áfa segítheti.

² MNB Lakásárindex 2020. III. negyedév

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. 2020-as év folyamán a JMM mutató további emelésére nem került sor.

A koronavírus megjelenésével, a hazai bankpiac működését támogató intézkedéscsomag keretében az MNB a Monetáris Tanács 2020. április 28-i döntése alapján újraindította jelzáloglevél-vásárlási programját. A Jelzáloglevél-vásárlási Program II. elnevezésű programot a 2018-as programmal nagy részben megegyező stratégiai paraméterek mellett indította el az MNB. A jelzáloglevél-vásárlási program keretében az MNB a Magyarország területén székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során ajánlatot tesz (elsődleges piaci vásárlás), valamint a Kibocsátó Magyarország területén kibocsátott meghatározott jelzálogleveleit megvásárolja (másodlagos piaci vásárlás), összesen legfeljebb a Kibocsátók Magyarország területén kibocsátott, forintban denominált mindenkor, összesített jelzáloglevél-állomány névértékének 50 százaléka erejéig.

2020. november 3-án a Monetáris Tanács úgy döntött, hogy az MNB továbbfejleszti jelzáloglevél-vásárlási programját és a jövőben zöld minősítéssel rendelkező jelzálogleveleket fog vásárolni. A zöld jelzáloglevelek piacának támogatása szervesen illeszkedik az MNB Zöld Programjában megfogalmazott célokhoz, elősegíti a hazai zöld pénzügyi szegmens fejlődését, hozzájárulva a hosszú távú fenntarthatósághoz, a klímaváltozás elleni védekezéshez és a tudatos befektetések bázisának szélesítéséhez.

A zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő program kidolgozásáig az MNB 2020. november 16-tól a Jelzáloglevél-vásárlási Program II. elsődleges piaci vásárlásait és a jelzáloglevél-megújítási lehetőséget szünetelteti. A jelzáloglevél-piac likviditásának fenntartása érdekében ugyanakkor az MNB az átmeneti időszakban fenntartja a piaci jelenlétét és folytatja a másodpiaci vásárlásait.

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 hitelportfóliók 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 2020 év végén 15 fő teljes és 4 fő kettős foglalkoztatásban lévő alkalmazottja volt, illetve az EBH részéről további 51 munkavállaló volt kirendelve az EJZB-hez munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás keretében. Kiszervezési szerződés keretében látja el az EBH a számviteli, információbiztonsági, informatikai üzemeltetés és fejlesztés feladatait. Szolgáltatási szerződés keretében a humánpolitikai, kontrolling, üzemeltetés, társasági titkárság, biztonság-menedzsment, marketing, digitális csatornák és treasury üzleti támogatás tevékenységek kerültek rögzítésre.

A jelzálog-hitelintézeti törvényben rögzített vagyonellenőri feladatok ellátását 2017. május 1-től 2020. április 30-ig a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.-t (székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; kamarai nyilvántartási száma: 000038) látta el az MNB engedélye alapján. Az MNB 2020. június 22-én engedélyezte a 2020. május 21. napján létrejött megbízási szerződést, mely szerint a Kibocsátó vagyonellenőre a KPMG Hungária Kft. (székhely: 1134 Budapest, Váci út 31.; kamarai nyilvántartási száma: 000202).

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.

A 2020-ban bevezetett moratóriumban részt vevő ügyleteket sem az MNB sem egyéb szabályozó (EBA) nem tekinti nem-teljesítő ügyletnek, így ennek következtében önmagában a moratóriumban való részvétel miatt visszavásárlási kötelezettség nem keletkezett.

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet válik fizetéképtelenné, 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, illetve a fix kamatozású refinanszírozási hitelek lejáratát sem illeszkedik tökéletesen a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratához.

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 19,700 milliárd forint volt, piaci értéke 855 milliárd forint 2020 végén.

2020 év végén a Társaság forrásai között 18,392 milliárd forint piaci értéken, valamint 156,038 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 2020 során. Mérlegfőösszege az év végére elérte a 200 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 2020. december 31-ig összesen 178.890 milliárd Ft refinanszírozási hitelt nyújtott az Erste Bank Hungary Zrt.-nek 20 655 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 2020. december 31-én 7,846 milliárd forintot tett ki, amelynek a biztosítékát 868 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	2019.12.31	2020.12.31
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	544	1 195
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	1 430	855
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök	12 926	10 741
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	164 711	186 932
Tárgyi eszközök	3	1
Immateriális javak	518	527
Adókövetelések	1	22
Halasztott adókövetelések	0	0
Egyéb eszközök	37	56
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	180 170	200 329

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, 2020-ban egy tőzsdei aukcióra került sor októberben. A Társaság 7 éves eredeti futamidejű jelzáloglevelet hozott forgalomba.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2020. 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. A hitelkeret megkötése óta többször került sor a keretösszeg módosítására, így 2020. december 31-én a leszerződött hitelkeret összege 1,8 milliárd forintot tett ki. Így 1,8 milliárd forint kihasználtság mellett nulla forint szabad hitelkeret állt a rendelkezésére 2020. 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 2020 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. 2020. december 31-én a rendelkezésre álló hitelkeret összege 17,5 milliárd forintot tett ki, melynek segítségével az Erste Jelzálogbank Zrt. 17 milliárd forint keretösszeggel éven belüli forráshoz, valamint 500 millió forint folyószámla hitelkerettel, napon belüli likviditáshoz tud jutni. Az éven belüli hitelkeret terhére lehívott összeg 11,950 milliárd forintot tett ki 2020. december 31-én, a folyószámla hitelkeretből nem történt igénybevétele erre az időpontra.

Az EJZB a 2020-2021 évi egyszázmilliárd forint keretösszegű jelzáloglevél kibocsátási programjához kapcsolódóan az EBH-val, az Erste Befektetési Zrt.-vel, az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel rendelkező programforgalmazói szerződéssel.

MEGNEVEZÉS	adatok millió Ft-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	232	34
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	18 847	18.392
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	149 456	169.803
Tényleges adókötelezettségek	0	0
Halasztott adókötelezettségek	19	27
Egyéb kötelezettségek	228	125
Jegyzett tőke	3 010	3.010
Tőketartalék	6 890	6 890
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	456	276
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	1032	1 772
FORRÁSOK ÖSSZESEN	180 170	200 329

Jövedelmezőség

A Társaság a pozitív nettó kamateredménynek és többek között az értékbecslési szolgáltatások kapcsán realizált díjbevételeknek köszönhetően 2020-ban 740 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 19,7 milliárd forintot tettek ki névértéken 2020. december 31-én.

Az IRS kamatcsere-ügyletek megkötésével a jelzálogbank lefedezte 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.

2020-ban a valós értéken nyilvántartott jelzálogleveken átértékelési nyereség keletkezett, mely a valós értékelés nettó eredménye soron jelent meg. Egyúttal a kamatcsere ügyletek piaci értéke is növekedett, ami a kereskedési tevékenység eredménye soron jelent meg. A Társaság 2020 év során egy alkalommal 560 millió forint névértékben vásárolt vissza a kibocsátott jelzáloglevelekből futamidő lejártá előtt, melynek nem volt jelentős eredmény hatása.

adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2019.12.31	2020.12.31
Kamatbevételek	4 262	4 616
Kamatráfordítások	-3 408	-3 753
Díj- és jutalékbevételek	161	208
Díj- és jutalék ráfordítások	-49	-32
Kereskedési tevékenység nettó eredménye	468	-41
Valós értékelés nettó eredménye	54	455
Személyi jellegű ráfordítás	-208	-177
Egyéb általános adminisztrációs költség	-247	-244
Értékcsökkenés	-91	-101
Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok kivezetésének nettó eredménye	-134	0
Értékvesztés képzés pénzügyi eszközökre vonatkozóan	-1	-5
Egyéb nettó működési eredmény	-41	-98
Egyéb működési bevétel	1	1
Egyéb működési ráfordítás	-42	-99
Adózás előtti eredmény	766	828
Adórátfordítás	-98	-88
Adózott eredmény	668	740

2020-ban az általános igazgatási költségek közül a legnagyobb súlya a bérköltségnek és járuléknak, valamint az egyéb igazgatási költségek között szereplő SLA díjaknak van.

Az általános igazgatási költségek között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2019.12.31	2020.12.31
Személyi jellegű ráfordítások	208	177
Bérköltség	169	146
Személyi jellegű egyéb kifizetések	4	5
Bérráulékok	35	26
Egyéb adminisztrációs költségek	247	244
Igazgatási költségek	455	421

Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti kilátásai:

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a jövőre vonatkozó üzleti kilátásainak megítélésakor nem hagyható figyelmen kívül az új koronavírus (Covid-19) megjelenése.

A vírus terjedésének következtében a Magyar Kormány 2020 tavaszán és őszén veszélyhelyzetet hirdetett, és számos egészségvédelmi és gazdasági intézkedést rendelt el a vírus terjedésének lelassítására.

A Magyar Kormány által kihirdetett intézkedések közül több intézkedés is érintette a bankszektor, illetve egy, a fizetési moratóriummal kapcsolatos intézkedés közvetetten érintette a jelzálogbankot.

Az adósnak a hitelező által üzletszerűen nyújtott hitel - és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő törke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége akként módosult, hogy az adós a szerződésből eredő törke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége teljesítésére fizetési haladékat kapott (a továbbiakban: fizetési moratórium). A fizetési moratórium nem érintette az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. Az első ízben kihirdetett fizetési moratórium 2020. december 31-éig maradt volna hatályban, melynek időtartamát a kormány rendeletével meghosszabbította 2021. június 30-ig.

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 törke cash-flow adataiban bekövetkező változások változatlanul megjelennek a refinanszírozott partnerbankoknak nyújtott hitelekben, azaz azok időbeli lefutását és lejáratát módosították, 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 2021-es 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 2020.12.31-én 863 millió forint volt. A kapott jutalék-és díjbevételek („Nettó jutalékbevétel”) 2020.12.31-én 176 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

Az eredményt jelentős részben befolyásolta a kamatswap ügyletek átértékelési különbözete és a valós értéken értékelt saját kibocsátású jelzáloglevelek átértékelési különbözete.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. adózás előtti eredménye 2020.12.31-én 828 millió forint volt.

ROAE, ROAA

	2019.12.31	2020.12.31
Átlagos saját tőke arányos megtérülés - ROAE	6,17%	6,34%
Átlagos eszközarányos megtérülés - ROAA	0,39%	0,39%

Budapest, 2021. április 27.

.....
Kármán András Miklós
az Igazgatóság elnöke

.....
Temesi Péter Zsolt
igazgatósági tag