



ALAPTÁJÉKOZTATÓK

AZ

ERSTE JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

**2021 – 2022. ÉVI
EGYSZÁZMILLIÁRD FORINT KERETÖSSZEGŰ
JELZÁLOGLEVÉL KIBOCSÁTÁSI PROGRAMJÁRÓL**

2. SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉSE

KIBOCSÁTÓ: ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.

**FORGALMAZÓK:
ERSTE BANK HUNGARY ZRT.
ERSTE BEFEKTETÉSI ZRT. UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.**

KIEGÉSZÍTÉS DÁTUMA: 2021. NOVEMBER 22.

Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank a 2021.11.29 napján kelt H-KE-III/ 710/2021 számú határozatával hagyta jóvá.

Az Alaptájékoztatók című dokumentum két, egységes szerkezetbe foglalt alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján az Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetésre kerülő, valamint szabályozott piacra bevezetésre nem kerülő Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára van lehetőség. A kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek szabályozott piacra történő bevezetéséről a Végleges Feltételek rendelkezik.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-10-048682, mint „Kibocsátó”) a 2021-2022. évi 100.000.000.000 (Egyszázmilliárd) forint keretösszegű Jelzáloglevél kibocsátási programja részletes ismertetését tartalmazó Alaptájékoztatókat, amelyeket a Magyar Nemzeti Bank 2021. január 31. napján kelt H-KE-III-50/2021. számú határozatával jóváhagyott, amelynek az 1. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank 2021. május 13. napján kelt H-KE-III-273/2021. számú határozatával jóváhagyott, a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki:

Tekintettel arra, hogy az Erste Jelzálogbank Zrt. 2021. szeptember 29-én közzétette 2021. évi féléves jelentését az Alaptájékoztatók egyes fejezetei az alábbiak szerint módosulnak.

Az Alaptájékoztatók II. fejezet 1.1. A Covid-19 járványhelyzetből eredő kockázatok pontja az alábbiakról:

1.1 A COVID-19 járványhelyzetből eredő kockázatok

Az új koronavírus (COVID-19) 2019. év végén történő megjelenése turbulenciát okozott a világgazdaságban, a pénzpiacokon, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetben egyaránt. A járvánnyal érintett esetek száma világszerte növekszik, a nemzetközi szervezetek, kormányok a helyzet kezelése érdekében számos különböző korlátozó intézkedést vezetnek be. A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában is folyamatosan nyomon követi a COVID-19 járvány a Kibocsátó működésére, az érintett piacokra és a makrogazdasági kilátásokra gyakorolt esetleges hatásait.

Bár a jelen Alaptájékoztató keltének napján nehezen jósolható meg teljes mértékben a COVID-19 vírus hatása, és a fertőzés terjedésének megakadályozása céljából megelőző jellegű intézkedések (ideértve különösen az utazási korlátozásokat, társadalmi fizikai érintkezések minimumra szorítását, különböző karanténjellegű megoldásokat, gazdasági tevékenységek átmeneti leállítását) kerültek elfogadásra, mindezek ellenére a COVID-19 fertőzés jelentősen hátrányos hatással lehet a gazdasági környezetre, továbbá a pénzpiacokra világszerte.

A COVID-19 által okozott helyzetre adott válaszok világszerte példátlanok voltak, a világ vezető jegybankjai, kormányai és egyéb, a gazdaság stabilitásért felelős intézményei igyekeztek minél nagyobb mértékben tompítani annak negatív hatásait. A válaszlépések közül a monetáris ösztönző eszközök közül kiemelendő a kamatvágás és a mennyiségi lazítás (például kötvény-, vagy egyéb tőkepiaci eszköz vásárlás). A likviditás és finanszírozás javítása, valamint a hitelezés esetleges befagyásának elkerülése érdekében a jegybankok szükség esetén piaci intervenciókat hajtottak végre, és igyekeztek minél könnyebbé és olcsóbbá tenni a banki refinanszírozási lehetőségeket, továbbá sok esetben könnyítettek a különböző banki tőke- és likviditás megfeleléségi mutatókon. A meghozott fiskális intézkedések tekintetében pedig kiemelendők a kis – és középvállalatok, illetve a nagyvállalatok részére nyújtott állami vagy államilag garantált hitelprogramok, a cégek által fizetendő munkabérek és/vagy munkáltatói járulékok egészének vagy egy részének az államok általi átvállalása, a bevezetett adókedvezmények, adott esetben egyes konkrét ágazatok megmentése, a különböző vállalati és/vagy lakossági hitelek ideiglenes törlesztési moratóriuma.

Az új koronavírus megjelenése 2020 elején zavarokat okozott a vállalkozások és a gazdasági tevékenység működésében Magyarországon is. A vírus terjedésének következtében a Magyar Kormány veszélyhelyzetet hirdetett, és számos egészségvédelmi és gazdasági intézkedést rendelt el a vírus

terjedésének lelassítására. A Magyar Kormány 2020. március 18-án a 47/2020. (III.18.) számú Kormányrendeletben kihirdette a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedéseket, mely rendelet tartalmazta a veszélyhelyzet fennállása alatt az adósnak a hitelező által üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési és a fizetési haladék szabályait azaz a fizetési moratórium szabályait, majd 2020. március 24-én a 62/2020. (III.24.) számú Kormányrendeletben kihirdette a fizetési moratóriumára vonatkozó részletszabályokat. 2020. július 18-tól az említett Kormányrendeletek helyébe a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény lépett.

2021. január 01-jétől lép hatályba az egyes kiemelt társadalmi csoportok, valamint pénzügyi nehézséggel küzdő vállalkozások helyzetének stabilizálását szolgáló átmeneti intézkedésekről szóló 2020. évi CVII. törvény. 2020. november 4-én hatályba lépett a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelete az újabb veszélyhelyzet kihirdetéséről és hatályba léptek a veszélyhelyzet idején alkalmazandó további intézkedésekről szóló kormányrendeletek, illetve 2020. november 11-én hatályba lépett a 2020. évi CIX. törvény a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezéséről.

A koronavírus hatására várható gazdasági visszaesés előreláthatólag megnöveli a nemfizetéseket a jelzáloghitelek esetében - különösen tekintettel a fizetési moratórium lejáratát követően - ez azonban a várakozások szerint nem lesz kihatással a Kibocsátó fedezeti portfóliójának minőségére, mert a fedezeti portfólió kizárólag refinanszírozási jelzáloghitel-állományt tartalmaz. A refinanszírozási jelzáloghitel-állományhoz kötődően esetlegesen keletkező, nem teljesítő hitelállományt azonban a partnerbank rövid időn belül köteles visszavásárolni.

A Kibocsátó refinanszírozási portfóliójának esetében a moratórium lassítja a meglévő hitelállomány csökkenését, ugyanakkor a hitelezési aktivitás esetleges visszaesése az állomány növekedési üteme ellen hathat.

A fizetési moratórium az Erste Jelzálogbank Zrt. adósaire nem terjed ki, mert a moratórium alkalmazásában nem minősülnek adósnak, a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 39. §-ában meghatározott jogszabályok hatálya alá tartozó vállalkozások. Az Erste Jelzálogbank Zrt. adósai a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 39. §-ában meghatározott jogszabályok hatálya alá tartozó vállalkozások. Ebből fakadóan az Erste Jelzálogbank Zrt. nem számít negatív jövedelmezőségi hatásra. A Kibocsátó azonban nem tudja kizárni annak lehetőségét, hogy a jogalkotó a koronavírus gazdasági hatásának enyhítése céljából újabb intézkedéseket hozzon.

A karantén jellegű megoldásoknak, a társadalmi fizikai érintkezések minimumra szorításának vagy a Kibocsátó munkavállalóit érintő egyéb hasonló intézkedéseknek a kiterjesztése vagy a koronavírus Kibocsátó munkavállalói között történő elterjedése kihathat a Kibocsátó tevékenységének folyamatosságára.

A jelen Alaptájékoztató jóváhagyásának napján még nem azonosítható hatások befolyásolhatják a Kibocsátó pénzügyi teljesítményét, tőkehelyzetét, likviditását és nyereségességét, a Kibocsátónak a jelzáloglevelekkel kapcsolatos kötelezettségei teljesítésével kapcsolatos képességét, valamint a jelzáloglevelek értékét.

A Kibocsátó a COVID-19 járványhelyzetből eredő kockázatot összességében közepesnek értékeli.

1.1 A COVID-19 járványhelyzetből eredő kockázatok

Az új koronavírus (COVID-19) 2019. év végén történő megjelenése turbulenciát okozott a világgazdaságban, a pénzpiacokon, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetben egyaránt. A járvánnyal érintett esetek száma világszerte növekszik, a nemzetközi szervezetek, kormányok a helyzet kezelése érdekében számos különböző korlátozó intézkedést vezetnek be. A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában is folyamatosan nyomon követi a COVID-19 járvány a Kibocsátó működésére, az érintett piacokra és a makrogazdasági kilátásokra gyakorolt esetleges hatásait.

Bár a jelen Alaptájékoztató keltének napján nehezen jósolható meg teljes mértékben a COVID-19 vírus hatása, és a fertőzés terjedésének megakadályozása céljából megelőző jellegű intézkedések (ideértve különösen az utazási korlátozásokat, társadalmi fizikai érintkezések minimumra szorítását, különböző karanténjellegű megoldásokat, gazdasági tevékenységek átmeneti leállítását) kerültek elfogadásra, mindezek ellenére a COVID-19 fertőzés jelentősen hátrányos hatással lehet a gazdasági környezetre, továbbá a pénzpiacokra világszerte.

A COVID-19 által okozott helyzetre adott válaszok világszerte példátlanok voltak, a világ vezető jegybankjai, kormányai és egyéb, a gazdaság stabilitásért felelős intézményei igyekeztek minél nagyobb mértékben tompítani annak negatív hatásait. A válaszlépések közül a monetáris ösztönző eszközök közül kiemelendő a kamatvágás és a mennyiségi lazítás (például kötvény-, vagy egyéb tőkepiaci eszköz vásárlás). A likviditás és finanszírozás javítása, valamint a hitelezés esetleges befagyásának elkerülése érdekében a jegybankok szükség esetén piaci intervenciókat hajtottak végre, és igyekeztek minél könnyebbé és olcsóbbá tenni a banki refinanszírozási lehetőségeket, továbbá sok esetben könnyítettek a különböző banki tőke- és likviditás megfelelőségi mutatókon. A meghozott fiskális intézkedések tekintetében pedig kiemelendők a kis – és középvállalatok, illetve a nagyvállalatok részére nyújtott állami vagy államilag garantált hitelprogramok, a cégek által fizetendő munkabérek és/vagy munkáltatói járulékok egészének vagy egy részének az államok általi átvállalása, a bevezetett adókedvezmények, adott esetben egyes konkrét ágazatok megmentése, a különböző vállalati és/vagy lakossági hitelek ideiglenes törlesztési moratóriuma.

Az új koronavírus megjelenése 2020 elején zavarokat okozott a vállalkozások és a gazdasági tevékenység működésében Magyarországon is. A vírus terjedésének következtében a Magyar Kormány veszélyhelyzetet hirdetett, és számos egészségvédelmi és gazdasági intézkedést rendelt el a vírus terjedésének lelassítására. A Magyar Kormány 2020. március 18-án a 47/2020. (III.18.) számú Kormányrendeletben kihirdette a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedéseket, mely rendelet tartalmazta a veszélyhelyzet fennállása alatt az adósnak a hitelező által üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési és a fizetési haladék szabályait azaz a fizetési moratórium szabályait, majd 2020. március 24-én a 62/2020. (III.24.) számú Kormányrendeletben kihirdette a fizetési moratóriumra vonatkozó részletszabályokat. 2020. július 18-tól az említett Kormányrendeletek helyébe a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény lépett.

2021. január 01-jétől lép hatályba az egyes kiemelt társadalmi csoportok, valamint pénzügyi nehézséggel küzdő vállalkozások helyzetének stabilizálását szolgáló átmeneti intézkedésekről szóló 2020. évi CVII. törvény. 2020. november 4-én hatályba lépett a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelete az újabb veszélyhelyzet kihirdetéséről és hatályba léptek a veszélyhelyzet idején alkalmazandó

további intézkedésekről szóló kormányrendeletek, illetve 2020. november 11-én hatályba lépett a 2020. évi CIX. törvény a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 2021. február 8-ától veszélyhelyzetet hirdetett, a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő sajátos szabályokat állapítja meg, a korábbi veszélyhelyzet alatt hozott egyes rendeletek hatályát 2021. december 31-ig meghosszabbítja.

A moratóriumi szabályozást kiegészítette a hiteltörlesztési moratórium veszélyhelyzettel kapcsolatos különös szabályainak bevezetéséről szóló 637/2020. (XII. 22.) Korm. rendelet által fenntartott fizetési moratórium. A fizetési moratórium több alkalommal is meghosszabbításra került, majd 2021. november 1-től 2022. június 30-ig jogosultság alapján, külön nyilatkozattal igénybe vehető fizetési haladékot vezetett be a részletszabályokat tartalmazó, a hiteltörlesztési moratórium veszélyhelyzettel kapcsolatos különös szabályainak bevezetéséről szóló 637/2020. (XII. 22.) Korm. rendelet módosításáról szóló 536/2021. (IX. 15.) Korm. rendelet. A hiteltörlesztési moratóriumhoz kapcsolódó egyes szerződések elszámolási szabályairól az 537/2021. (IX. 15.) Korm. rendelet tartalmaz részletszabályokat.

A koronavírus hatására várható gazdasági visszaesés előreláthatólag megnöveli a nemfizetéseket a jelzáloghitelek esetében - különösen tekintettel a fizetési moratórium lejáratát követően - ez azonban a várakozások szerint nem lesz kihatással a Kibocsátó fedezeti portfóliójának minőségére, mert a fedezeti portfólió kizárólag refinanszírozási jelzáloghitel-állományt tartalmaz. A refinanszírozási jelzáloghitel-állományhoz kötődően esetlegesen keletkező, nem teljesítő hitelállományt azonban a partnerbank rövid időn belül köteles visszavásárolni.

A Kibocsátó refinanszírozási portfóliójának esetében a moratórium lassítja a meglévő hitelállomány csökkenését, ugyanakkor a hitelezési aktivitás esetleges visszaesése az állomány növekedési üteme ellen hathat.

A fizetési moratórium az Erste Jelzálogbank Zrt. adósaire nem terjed ki, mert a moratórium alkalmazásában nem minősülnek adósnak, a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 39. §-ában meghatározott jogszabályok hatálya alá tartozó vállalkozások. Az Erste Jelzálogbank Zrt. adósa a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 39. §-ában meghatározott jogszabályok hatálya alá tartozó vállalkozások. Ebből fakadóan az Erste Jelzálogbank Zrt. nem számít negatív jövedelmezőségi hatásra. A Kibocsátó azonban nem tudja kizárni annak lehetőségét, hogy a jogalkotó a koronavírus gazdasági hatásának enyhítése céljából újabb intézkedéseket hozzon.

A karantén jellegű megoldásoknak, a társadalmi fizikai érintkezések minimumra szorításának vagy a Kibocsátó munkavállalóit érintő egyéb hasonló intézkedéseknek a kiterjesztése vagy a koronavírus Kibocsátó munkavállalói között történő elterjedése kihathat a Kibocsátó tevékenységének folyamatosságára.

A jelen Alaptájékoztató jóváhagyásának napján még nem azonosítható hatások befolyásolhatják a Kibocsátó pénzügyi teljesítményét, tőkehelyzetét, likviditását és nyereségességét, a Kibocsátónak a jelzáloglevelekkel kapcsolatos kötelezettségei teljesítésével kapcsolatos képességét, valamint a jelzáloglevelek értékét.

A Kibocsátó a COVID-19 járványhelyzetből eredő kockázatot összességében közepesnek értékeli.

Az Alaptájékoztatók II. fejezet 1.2 Ágazati szintű kockázatok i. A szabályozási környezet változásából eredő kockázat pontja az alábbiakról:

i. A szabályozási környezet változásából eredő kockázat

A fogyasztóvédelem mind az európai, mind pedig a magyar szabályozásban egyre nagyobb hangsúlyt kap, az elmúlt években számos új fogyasztóvédelmi rendelkezés jelent meg a jelzáloghitelezés területén is. A fogyasztók védelmében született rendelkezésekre különösen jellemző, hogy azok nem csak a jövőben létrejövő jogviszonyokat, hanem a már korábban létrejöttet is érintik. Ilyen, a korábban már létrejött jogviszonyokat is érintő rendelkezések szülehetnek az elő- és a végtörlesztés lehetőségével, annak díjával, a jelzáloghitelek árazásával, a felszámítható költségekkel, vagy a fogyasztók egyéb jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatban. Mivel a Kibocsátó nem nyújt hitelt fogyasztónak minősülő természetes személyeknek, a fogyasztókat érintő szabályok változása csak közvetetten, a partnerbank refinanszírozásán keresztül érinti, azonban a partnerbank szerződéses pozícióját elnehezítő bármely jogszabályváltozás a partnerbank fizetőképességének romlásán keresztül hatással lehet a Kibocsátó fizetőképességére is.

A Kibocsátó nem tudja kizárni annak lehetőségét, hogy a jogalkotó vagy a szanalási hatóság egyes szerződések tartalmát megváltoztatja, és ezáltal a partnerbank vagy a Kibocsátó szerződéses pozíciója elnehezül, ami közvetlenül, vagy közvetve, a partnerbank fizetőképességének romlásán keresztül hatással lehet a Kibocsátó fizetőképességére is.

A Kibocsátót, mint jelzálog-hitelintézetet különösen hátrányosan érinthetik azok a jogszabály-változások vagy ideiglenes korlátozások, amelyek akadályozzák vagy megnehezítik a zálogjogosult követelésének az ingatlanból, mint zálogtárgyból történő kielégítését, vagy egyébként a követelése érvényesítését a hiteladóssal szemben. Ilyen korlátozások különösen a végrehajtási és a kilakoltatási korlátozások, kvóták, egyéb kötelező veszteségviselési szabályok. Bár a Kibocsátó nem nyújt hitelt fogyasztónak minősülő természetes személyeknek, a partnerbank fizetőképességének, illetve egy esetleges jogszabályi portfólió-engedményezést követően a természetes személy ügyfelek fizetőkészségének romlásán keresztül az ilyen jellegű korlátozások hatással lehetnek a Kibocsátó fizetőképességére is.

A Kibocsátó tevékenységét érdemben befolyásolhatja az európai uniós szabályozás változása is, különös tekintettel a tőke megfelelési, likviditási, nagykockázat-vállalási, partnerkockázati és tőkeáttételre vonatkozó követelményekre, valamint a jelzáloglevelek kockázati súlyára vonatkozó rendelkezésekre.

2019. november 2-án elfogadásra került az Európai Parlamentnek és az Európai Unió Tanácsának a fedezett kötvények kibocsátásáról és a fedezett kötvények felügyeletéről szóló 2019/2162/EU irányelve. Ezen irányelv a fedezett kötvények – ideértve a jelzálogleveleket is – tekintetében egy európai uniós szintű egységes keretszabályozás létrehozását célozza meg. Az irányelv magyar jogrendbe történő átültetésére várhatóan 2021. júliusáig fog sor kerülni.

2013. júniusában az Európai Parlament és az Európai Tanács által jóváhagyásra került:

- (a) a hitelintézetek tevékenységéhez való hozzáférésről és a hitelintézetek és befektetési vállalkozások prudenciális felügyeletéről, a 2002/87/EK irányelv módosításáról, valamint a 2006/48/EK és a 2006/49/EK irányelvek hatályon kívül helyezéséről szóló 2013/36/EU irányelv; és
- (b) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 575/2013/EU rendelet

(együtt a CRD IV Csomag). A 2013/36/EU irányelv tagállami jogrendszerekbe történő átültetésének határideje 2013. december 31., illetve az 575/2013/EU rendelet közvetlen alkalmazásának kezdő dátuma 2014. január 1. volt. A 2013/36/EU irányelv a magyar jogrendbe a 2013. évi CCXXXVII. törvény útján került átültetésre. A CRD IV. Csomag alapvetően szigorú tőke megfelelési, likviditási, partnerkockázati és tőkeáttételre vonatkozó követelményeket, valamint vállalatirányítási szabályokat ír elő a hitelintézetek számára.

2019. májusában az Európai Parlament és a Tanács kiadta a 2019/876 rendeletét (továbbiakban CRR2), illetve a 2019/878 irányelvét (továbbiakban CRDV):

- (a) az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/876 rendelete (2019. május 20.) az 575/2013/EU rendeletnek a tőkeáttételi mutató, a nettó stabil forrásellátottsági ráta, a szavatolótőkére és a leírható, illetve átalakítható kötelezettségekre vonatkozó követelmények, a partnerkockázat, a piaci kockázat, a központi szerződő felekkel szembeni kitettségek, a kollektív befektetési formákkal szembeni kitettségek, a nagykockázat-vállalások és az adatszolgáltatási és nyilvánosságra hozatali követelmények tekintetében történő módosításáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról
- (b) az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/878 irányelve (2019. május 20.) a 2013/36/EU irányelvnek a mentesített szervezetek, a pénzügyi holding társaságok, a vegyes pénzügyi holding társaságok, a javadalmazás, a felügyeleti intézkedések és hatáskörök, valamint a tőkefenntartási intézkedések tekintetében történő módosításáról

A változások a már hatályos követelményeket is módosítják, illetve új előírásokat is alkalmaznak. A CRDV szabályainak hazai átültetésére az irányelv által megszabott általános határidő 2020. december 28-a, és a következő naptól kell legkésőbb hatályba lépnie az új szabályoknak (a banki könyvi kamatkockázatok és a pufferkövetelmények később határidősek). Az átültetés a 2020. évi CX. törvény („A pénzügyi közvetítőrendszer egyes elemeit érintő törvények jogharmonizációs célú módosításáról”) útján került végrehajtásra.

A szabályozási csomag a pénzügyi szektor hatékony működésének, biztonságának és stabilitásának érdekében folytatja a bázeli szabályok EU-s implementálását. A CRDV-ben és a CRR/CRR2-ben foglalt előírások teljesítése fokozott erőfeszítéseket kíván a piaci szereplőktől (ideértve a Kibocsátót is), és pótlólagos szabályozói követelmények elé állíthatja ezen szereplőket, ennél fogva befolyásolhatja ezen szereplők jövedelmezőségét és pénzügyi helyzetét.

Magyarországon jelenleg járadék terheli a hitelintézetek állami kamattámogatással, kamatkiegyenlítéssel közvetlenül vagy közvetetten érintett hitelállományát, illetve a hitelintézeteket szektorális különadó is terheli. A Kibocsátó nem tudja kizárni, hogy a jövőben olyan, a központi költségvetésnek vagy jogszabály alapján más intézménynek fizetendő adó-, járadék-, illeték-, pénzügyi hozzájárulás- vagy más fizetési kötelezettsége keletkezik, amelyek veszélyeztetni a fizetőképességét.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (a továbbiakban: JMM) kapcsolatos szabályozás jövőbeli, előre nem látható változása (pl. az elvárt minimális szint emelése, vagy egyéb lényegi változások) a piaci verseny erősödésén keresztül fejthet ki esetlegesen negatív hatást a Kibocsátóra.

A szabályozási környezet változásából eredő kockázatot a Kibocsátó közepesnek értékeli.

i. A szabályozási környezet változásából eredő kockázat

A fogyasztóvédelem mind az európai, mind pedig a magyar szabályozásban egyre nagyobb hangsúlyt kap, az elmúlt években számos új fogyasztóvédelmi rendelkezés jelent meg a jelzáloghitelezés területén is. A fogyasztók védelmében született rendelkezésekre különösen jellemző, hogy azok nem csak a jövőben létrejövő jogviszonyokat, hanem a már korábban létrejöttet is érintik. Ilyen, a korábban már létrejött jogviszonyokat is érintő rendelkezések születhetnek az elő- és a végtörlesztés lehetőségével, annak díjával, a jelzáloghitelek árazásával, a felszámítható költségekkel, vagy a fogyasztók egyéb jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatban. Mivel a Kibocsátó nem nyújt hitelt fogyasztónak minősülő természetes személyeknek, a fogyasztókat érintő szabályok változása csak közvetetten, a partnerbank refinanszírozásán keresztül érinti, azonban a partnerbank szerződéses pozícióját elnehezítő bármely jogszabályváltozás a partnerbank fizetőképességének romlásán keresztül hatással lehet a Kibocsátó fizetőképességére is.

A Kibocsátó nem tudja kizárni annak lehetőségét, hogy a jogalkotó vagy a szanálási hatóság egyes szerződések tartalmát megváltoztatja, és ezáltal a partnerbank vagy a Kibocsátó szerződéses pozíciója elnehezül, ami közvetlenül, vagy közvetve, a partnerbank fizetőképességének romlásán keresztül hatással lehet a Kibocsátó fizetőképességére is.

A Kibocsátót, mint jelzálog-hitelintézetet különösen hátrányosan érinthetik azok a jogszabály-változások vagy ideiglenes korlátozások, amelyek akadályozzák vagy megnehezítik a zálogjogosult követelésének az ingatlanból, mint zálogtárgyból történő kielégítését, vagy egyébként a követelése érvényesítését a hiteladóssal szemben. Ilyen korlátozások különösen a végrehajtási és a kilakoltatási korlátozások, kvóták, egyéb kötelező veszteségviselési szabályok. Bár a Kibocsátó nem nyújt hitelt fogyasztónak minősülő természetes személyeknek, a partnerbank fizetőképességének, illetve egy esetleges jogszabályi portfólió-engedményezést követően a természetes személy ügyfelek fizetőkészségének romlásán keresztül az ilyen jellegű korlátozások hatással lehetnek a Kibocsátó fizetőképességére is.

A Kibocsátó tevékenységét érdemben befolyásolhatja az európai uniós szabályozás változása is, különös tekintettel a tőkemegfelelési, likviditási, nagykockázat-vállalási, partnerkockázati és tőkeáttételre vonatkozó követelményekre, valamint a jelzáloglevelek kockázati súlyára vonatkozó rendelkezésekre.

2019. november 2-án elfogadásra került az Európai Parlamentnek és az Európai Unió Tanácsának a fedezett kötvények kibocsátásáról és a fedezett kötvények felügyeletéről szóló 2019/2162/EU irányelve. Ezen irányelv a fedezett kötvények – ideértve a jelzálogleveleket is – tekintetében egy európai uniós szintű egységes keretszabályozás létrehozását célozza meg. Az irányelv magyar jogrendbe történő átültetése a fedezett kötvények szabályozásával összefüggő, valamint egyéb, a pénzügyi közvetítőrendszerrel érintő jogharmonizációs célú törvénymódosításokról szóló 2021. évi LVIII. törvény elfogadásával megtörtént, az új szabályok 2022. július 8-án lépnek hatályba. A legjelentősebb változások például, hogy 2022. július 8-tól legalább 2%-os túlfedezettséget kell biztosítani, a módosítás hatálybalépését követően kibocsátott jelzáloglevelek esetében, a jelzáloglevél-program nettó likviditáskiáramlásának fedezése céljából a fedezeti halmaz likvid eszközökből álló likviditási puffert úgy kell biztosítani, hogy a következő 180 napon keresztül kell fedezetet biztosítani a legmagasabb összesített nettó likviditáskiáramlásra. Új likvid eszköz fedezeti kategória kerül kialakításra, amely enyhíti a likviditási pufferkövetelmény teljesítését. A módosítás hatálybalépését követően a jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelekhez kapcsolódó valamennyi kötelezettségére kiterjedő fedezeti eszközökkel.

2013. júniusában az Európai Parlament és az Európai Tanács által jóváhagyásra került:

- (c) a hitelintézetek tevékenységéhez való hozzáférésről és a hitelintézetek és befektetési vállalkozások prudenciális felügyeletéről, a 2002/87/EK irányelv módosításáról, valamint a 2006/48/EK és a 2006/49/EK irányelvek hatályon kívül helyezéséről szóló 2013/36/EU irányelv; és
- (d) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 575/2013/EU rendelet

(együtt a CRD IV Csomag). A 2013/36/EU irányelv tagállami jogrendszerekbe történő átültetésének határideje 2013. december 31., illetve az 575/2013/EU rendelet közvetlen alkalmazásának kezdő dátuma 2014. január 1. volt. A 2013/36/EU irányelv a magyar jogrendbe a 2013. évi CCXXXVII. törvény útján került átültetésre. A CRD IV. Csomag alapvetően szigorú tőke megfelelési, likviditási, partnerkockázati és tőkeáttételre vonatkozó követelményeket, valamint vállalatirányítási szabályokat ír elő a hitelintézetek számára.

2019. májusában az Európai Parlament és a Tanács kiadta a 2019/876 rendeletét (továbbiakban CRR2), illetve a 2019/878 irányelvét (továbbiakban CRDV):

- (c) az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/876 rendelete (2019. május 20.) az 575/2013/EU rendeletnek a tőkeáttételi mutató, a nettó stabil forrásellátottsági ráta, a szavatolótőkére és a leírható, illetve átalakítható kötelezettségekre vonatkozó követelmények, a partnerkockázat, a piaci kockázat, a központi szerződő felekkel szembeni kitettségek, a kollektív befektetési formákkal szembeni kitettségek, a nagykockázat-vállalások és az adatszolgáltatási és nyilvánosságra hozatali követelmények tekintetében történő módosításáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról
- (d) az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/878 irányelve (2019. május 20.) a 2013/36/EU irányelvnek a mentesített szervezetek, a pénzügyi holding társaságok, a vegyes pénzügyi holding társaságok, a javadalmazás, a felügyeleti intézkedések és hatáskörök, valamint a tőkefenntartási intézkedések tekintetében történő módosításáról

A változások a már hatályos követelményeket is módosítják, illetve új előírásokat is alkalmaznak. A CRDV szabályainak hazai átültetésére az irányelv által megszabott általános határidő 2020. december 28-a, és a következő naptól kell legkésőbb hatályba lépnie az új szabályoknak (a banki könyvi kamatkockázatok és a pufferkövetelmények később határidősek). Az átültetés a 2020. évi CX. törvény („A pénzügyi közvetítőrendszer egyes elemeit érintő törvények jogharmonizációs célú módosításáról”) útján került végrehajtásra.

A szabályozási csomag a pénzügyi szektor hatékony működésének, biztonságának és stabilitásának érdekében folytatja a bázeli szabályok EU-s implementálását. A CRDV-ben és a CRR/CRR2-ben foglalt előírások teljesítése fokozott erőfeszítéseket kíván a piaci szereplőktől (ideértve a Kibocsátót is), és pótlólagos szabályozói követelmények elé állíthatja ezen szereplőket, ennél fogva befolyásolhatja ezen szereplők jövedelmezőségét és pénzügyi helyzetét.

Magyarországon jelenleg járadék terheli a hitelintézetek állami kamattámogatással, kamatkiegyenlítéssel közvetlenül vagy közvetetten érintett hitelállományát, illetve a hitelintézeteket szektorális különadó is terheli. A Kibocsátó nem tudja kizárni, hogy a jövőben olyan, a központi költségvetésnek vagy jogszabály alapján



más intézménynek fizetendő adó-, járadék-, illeték-, pénzügyi hozzájárulás- vagy más fizetési kötelezettsége keletkezik, amelyek veszélyeztetni a fizetőképességét.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (a továbbiakban: JMM) kapcsolatos szabályozás jövőbeli, előre nem látható változása (pl. az elvárt minimális szint emelése, vagy egyéb lényegi változások) a piaci verseny erősödésén keresztül fejthet ki esetlegesen negatív hatást a Kibocsátóra.

A szabályozási környezet változásából eredő kockázatot a Kibocsátó közepesnek értékeli.

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 4.2 A kibocsátó múltja és fejlődése pontja az alábbiakról

A Kibocsátó hitelminősítése

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelei „A-” hitelminősítést kaptak stabil kilátással a Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézettől 2017. március 17-én. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2017. november 22-én a jelzáloglevelek kilátását „stabilról” „pozitívra” változtatta, egyben megerősítette „A-” hitelminősítésüket. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2018. március 5-én, valamint 2019. február 20-án megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését pozitív kilátással, majd 2019. március 8-án az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését egy kategóriával „A” -ra javította stabil kilátással.

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak. Az „A” besorolás az alacsony nemteljesítési kockázatot jelöli. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés. A minősítések részletes leírása megtalálható a Fitch Ratings hivatalos weboldalán.

Az Erste Jelzálogbank egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

A Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevelei

2020. október 31-én kilenc darab Kibocsátó által forgalomba hozott, forintban denominált jelzáloglevél-sorozat volt forgalomban, összesen 173,73 milliárd forint névértékben.

Sorozat megnevezése	ISIN kód	Devizanem	Kibocsátás jellege	Össznévérték (Ft)	Első kibocsátás dátuma	Lejárat	Kamatozás típusa
EJBFN21/A	HU0000652920	HUF	nyilvános	37 314 130 000	2016.10.19.	2021.10.27.	fix
EJBFN21/B	HU0000653092	HUF	nyilvános	9 439 990 000	2018.03.14.	2021.04.21.	fix
EJBFN22/A	HU0000653241	HUF	nyilvános	9 999 990 000	2019.04.17.	2022.06.24.	fix
EJBFN23/A	HU0000653159	HUF	nyilvános	23 654 980 000	2018.06.20.	2023.11.24.	fix
EJBFN24/A	HU0000653274	HUF	nyilvános	9 942 740 000	2019.09.25.	2024.10.24.	fix
EJBFN26/A	HU0000653258	HUF	nyilvános	12 500 000 000	2019.04.17.	2026.04.17.	fix
EJBFN27/A	HU0000653381	HUF	nyilvános	17 999 990 000	2020.10.14.	2027.10.27.	fix

EJBFN28/A	HU0000653100	HUF	nyilvános	35 175 000 000	2018.03.14.	2028.10.22.	fix
EJBFN29/A	HU0000653290	HUF	nyilvános	17 999 970 000	2019.10.30.	2029.10.30.	fix

az alábbira változik:

A Kibocsátó hitelminősítése

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelei „A-” hitelminősítést kaptak stabil kilátással a Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézettől 2017. március 17-én. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2017. november 22-én a jelzáloglevelek kilátását „stabilról” „pozitívrá” változtatta, egyben megerősítette „A-” hitelminősítésüket. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2018. március 5-én, valamint 2019. február 20-án megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését pozitív kilátással, majd 2019. március 8-án az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését egy kategóriával „A” -ra javította stabil kilátással.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelei „A” hitelminősítést kaptak stabil kilátással a Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézettől 2021. október 27-én.

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak. Az „A” besorolás az alacsony nemteljesítési kockázatot jelöli. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés.

A Kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta, valamint a fent felsoroltakon kívül lényeges változások nem történtek.

A Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevelei

2021. október 31-én kilenc darab Kibocsátó által forgalomba hozott, forintban denominált jelzáloglevél-sorozat volt forgalomban, összesen 147,05 milliárd forint névértékben.

Sorozat megnevezése	ISIN kód	Devizanem	Kibocsátás jellege	Össznévérték (Ft)	Első kibocsátás dátuma	Lejárat	Kamatozás típusa
EJBFN22/A	HU0000653241	HUF	nyilvános	9 999 990 000	2019.04.17.	2022.06.24.	fix
EJBFN23/A	HU0000653159	HUF	nyilvános	23 654 980 000	2018.06.20.	2023.11.24.	fix
EJBFN24/A	HU0000653274	HUF	nyilvános	9 942 740 000	2019.09.25.	2024.10.24.	fix
EJBFN26/A	HU0000653258	HUF	nyilvános	12 500 000 000	2019.04.17.	2026.04.17.	fix
EJBFN27/A	HU0000653381	HUF	nyilvános	17 999 990 000	2020.10.14.	2027.10.27.	fix
EJBFN28/A	HU0000653100	HUF	nyilvános	35 175 000 000	2018.03.14.	2028.10.22.	fix
EJBFN29/A	HU0000653290	HUF	nyilvános	17 999 970 000	2019.10.30.	2029.10.30.	fix
EJBFN28/B	HU0000653431	HUF	nyilvános	20 080 000 000	2021.04.21	2028.04.21.	fix

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 5.1.3 Legfontosabb piacok bemutatása pontja az alábbirol

5.1.3 Legfontosabb piacok bemutatása

A Kibocsátó 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.

A JMM bevezetése 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, majd 2019. október 1-jétől 0,25-ös JMM megfelelést írt elő, ami további jelzáloglevelek kibocsátását jelentette a bankszektor egésze esetében. A koronavírus gazdasági hatásainak ellensúlyozását célzó intézkedések részeként a mutató 2020 folyamán nem került megemelésre. Továbbá a szabályozásban szereplő, saját bankcsoporttag portfóliójában lévő jelzáloglevelek mutatót csökkentő hatása felfüggesztésre került.

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

Az MNB 2018 elején elindított elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló Jelzáloglevél-vásárlási Program I. keretében az elsődleges piacon 256,37 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet, a másodlagos piacon 125,00 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet vásárolt 2018. december végéig a program lezárásáig. Az Erste Jelzálogbank Zrt. részt vett az MNB 2018-as jelzáloglevél-vásárlásokra irányuló programjában. A bejelentett intézkedések kedvező finanszírozási lehetőséget biztosítottak a Jelzálogbank számára, hogy a korábbinál kedvezőbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű forrásokat vonjon be jelzáloglevél kibocsátások révén.

Az MNB, a Monetáris Tanács 2019. október 22-i döntése alapján, a piaci stabilitás megőrzése és a megújítási kockázatok csökkentése érdekében 2019. októbertől jelzálogleveleket vásárolt a tulajdonában lévő, 12 hónapon belül lejáró jelzáloglevelek megújítása céljából. Ennek keretében az MNB a tulajdonában lévő, lejáró jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során ajánlatot tesz elsődleges piaci vásárlásra. A jelzáloglevél-megújítási lehetőség keretében 2020. október végéig összesen 5,61 milliárd forint névértékű jelzáloglevél került megújításra.

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 mindenkori, összesített jelzáloglevél-állomány névértékének 50 százaléka erejéig.

Az MNB az aukciókon vásárolt értékpapírok mennyiségét a jelzáloglevél vásárlások esetén a vásárlásokat követően közzéteszi honlapján, az aukciókon kívüli vásárlások volumene pedig hetente összesítve jelenik meg a vonatkozó statisztikákban. Az MNB a Jelzáloglevél-vásárlási Program II. esetében addig folytatja a vásárlásokat, ameddig azt a koronavírus-járvány miatti gazdasági és pénzügyi fejlemények indokolják.

Az MNB piaci jelenlétének hatása az elmúlt években a hazai kibocsátású forintban denominált fix kamatozású jelzáloglevelek hozamfelárainak számottevő csökkenésében és az MNB által megvásárolt állomány emelkedésével párhuzamosan a jelzáloglevelek befektetői körének összetételében bekövetkezett változásban nyilvánult meg.

A Jelzáloglevél-vásárlási Program II. keretében az MNB az elsődleges piacon 101,37 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet, a másodlagos piacon 128,50 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet vásárolt 2020. október végéig.

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.

Az új koronavírus megjelenése 2020 elején zavarokat okozott a vállalkozások és a gazdasági tevékenység működésében Magyarországon is. 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 2020. március 18-án a 47/2020. (III.18.) számú Kormányrendeletben kihirdette a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedéseket, majd 2020. március 24-én a 62/2020. (III.24.) számú Kormányrendeletben kihirdette a fizetési moratóriumára vonatkozó részletszabályokat. 2020. július 18-tól az említett Kormányrendeletek helyébe a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény lépett. 2021. január 01-jétől lép hatályba az egyes kiemelt társadalmi csoportok, valamint pénzügyi nehézséggel küzdő vállalkozások helyzetének stabilizálását szolgáló átmeneti intézkedésekről szóló 2020. évi CVII. törvény. 2020. november 4-én hatályba lépett a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelete az újabb veszélyhelyzet kihirdetéséről és hatályba léptek a veszélyhelyzet idején alkalmazandó további intézkedésekről szóló kormányrendeletek, illetve 2020. november 11-én a 2020. évi CIX. törvény a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről.

A koronavírus gazdasági hatásának enyhítése céljából 2020 tavasztól bevezetett fizetési moratórium kiterjed a lakossági és vállalati adósságokra, mely moratórium magában foglalja a tőke-, kamat- és díjfizetéseket. Az ekkor meghirdetett fizetési moratórium 2020. december 31-ig marad hatályban. A Magyar Kormány 2020. szeptemberében döntött arról, hogy 2021. június 30-ig meghosszabbítja a koronavírus-járvány miatt bevezetett törlesztési moratóriumot egyes kiemelt társadalmi csoportoknak és pénzügyi nehézségekkel küzdő vállalkozásoknak, egyúttal hitelfelmondási tilalmat is bevezet. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a fent említett jogszabályokban foglalt intézkedések Jelzálogbankra gyakorolt hatásait megvizsgálta. Tekintettel arra, hogy a Jelzálogbank adóssai kizárólag hitelintézetek, így a Kibocsátó szerint az intézkedéseknek közvetlen Jelzálogbankra gyakorolt hatása nincsen, ugyanis a hitelintézetek nem alanyai

a fizetési moratóriumnak a vonatkozó jogszabályok alapján [47/2020. (III.18.) Kormányrendelet 8. §; 2020. évi LVIII. törvény 11. § (1) bekezdés, 2020. évi CVII. törvény 3. § (1) bekezdés].

A közvetett hatás azonban megjelenik a Jelzálogbank mérlegének eszköz oldalán nyilvántartott refinanszírozási hitelállományon keresztül.

A Kibocsátó a refinanszírozás során tükörnyilvántartást alkalmaz, amelynek értelmében a refinanszírozási hitel tőke cash-flow-ja megegyezik az eredeti ügyfélhitel tőke cash-flow adatával. Amennyiben az eredeti ügyfélhitel adósa élt a moratórium lehetőségével, akkor az ehhez tartozó refinanszírozási hitel tőke cash-flow-ja is átütemezésre került. Mindez nem érintette a nominális értelemben figyelembe vett fedezeti értéket, csupán annak időbeli lefutását és lejáratát módosította.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. széles körűen mérlegelte a jogszabályokban 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.

az alábbira változik:

5.1.3 Legfontosabb piacok bemutatása

A Kibocsátó 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.

A JMM bevezetése 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 valamint a 20/2021. (VI. 23.) MNB rendelet - a 2017. április 1-jétől előírt 0,15-ös JMM szinthez képest - 2018. október 1-jétől 0,20-as, majd 2019. október 1-jétől 0,25-ös, 2022. október 1-jétől 30%-os JMM megfelelést írt elő, ami további jelzáloglevelek kibocsátását jelentette a bankszektor egésze esetében. A koronavírus gazdasági hatásainak ellensúlyozását célzó intézkedések részeként a mutató 2020 folyamán nem került megemelésre. Továbbá a szabályozásban szereplő, saját bankcsoporttag portfóliójában lévő jelzáloglevelek mutatót csökkentő hatása felfüggesztésre került.

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

Az MNB 2018 elején elindított elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló Jelzáloglevél-vásárlási Program I. keretében az elsődleges piacon 256,37 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet, a másodlagos piacon 125,00 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet vásárolt 2018. december végéig a program lezárásáig. Az Erste Jelzálogbank Zrt. részt vett az MNB 2018-as jelzáloglevél-vásárlásokra irányuló programjában. A bejelentett intézkedések kedvező finanszírozási lehetőséget biztosítottak a Jelzálogbank számára, hogy a korábinál kedvezőbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű forrásokat vonjon be jelzáloglevél kibocsátások révén.

Az MNB, a Monetáris Tanács 2019. október 22-i döntése alapján, a piaci stabilitás megőrzése és a megújítási kockázatok csökkentése érdekében 2019. októberétől jelzálogleveleket vásárolt a tulajdonában

lévő, 12 hónapon belül lejáró jelzáloglevelek megújítása céljából. Ennek keretében az MNB a tulajdonában lévő, lejáró jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során ajánlatot tesz elsődleges piaci vásárlásra. A jelzáloglevél-megújítási lehetőség keretében 2020. október végéig összesen 5,61 milliárd forint névértékű jelzáloglevél került megújításra.

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 mindenkori, összesített jelzáloglevél-állomány névértékének 50 százaléka erejéig.

Az MNB az aukciókon vásárolt értékpapírok mennyiségét a jelzáloglevél vásárlások esetén a vásárlásokat követően közzéteszi honlapján, az aukciókon kívüli vásárlások volumene pedig hetente összesítve jelenik meg a vonatkozó statisztikákban. Az MNB a Jelzáloglevél-vásárlási Program II. esetében addig folytatja a vásárlásokat, ameddig azt a koronavírus-járvány miatti gazdasági és pénzügyi fejlemények indokolják.

Az MNB piaci jelenlétének hatása az elmúlt években a hazai kibocsátású forintban denominált fix kamatozású jelzáloglevelek hozamfelárainak számottevő csökkenésében és az MNB által megvásárolt állomány emelkedésével párhuzamosan a jelzáloglevelek befektetői körének összetételében bekövetkezett változásban nyilvánult meg.

A Jelzáloglevél-vásárlási Program II. keretében az MNB az elsődleges piacon 101,37 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet, a másodlagos piacon 128,50 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet vásárolt 2020. október végéig.

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.

Az új koronavírus megjelenése 2020 elején zavarokat okozott a vállalkozások és a gazdasági tevékenység működésében Magyarországon is. 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 2020. március 18-án a 47/2020. (III.18.) számú Kormányrendeletben kihirdette a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali

intézkedéseket, majd 2020. március 24-én a 62/2020. (III.24.) számú Kormányrendeletben kihirdette a fizetési moratóriumára vonatkozó részletszabályokat. 2020. július 18-tól az említett Kormányrendeletek helyébe a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény lépett. 2021. január 01-jétől lép hatályba az egyes kiemelt társadalmi csoportok, valamint pénzügyi nehézséggel küzdő vállalkozások helyzetének stabilizálását szolgáló átmeneti intézkedésekről szóló 2020. évi CVII. törvény. 2020. november 4-én hatályba lépett a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelete az újabb veszélyhelyzet kihirdetéséről és hatályba léptek a veszélyhelyzet idején alkalmazandó további intézkedésekről szóló kormányrendeletek, illetve 2020. november 11-én a 2020. évi CIX. törvény a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről. A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 2021. február 8-ától veszélyhelyzetet hirdetett, a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő sajátos szabályokat állapítja meg, a korábbi veszélyhelyzet alatt hozott egyes rendeletek hatályát 2021. december 31-ig meghosszabbítja.

A koronavírus gazdasági hatásának enyhítése céljából 2020 tavaszától bevezetett fizetési moratórium kiterjed a lakossági és vállalati adósságokra, mely moratórium magában foglalja a tőke-, kamat- és díjfizetéseket. Az ekkor meghirdetett fizetési moratórium 2020. december 31-ig marad hatályban. A Magyar Kormány 2020. szeptemberében döntött arról, hogy 2021. június 30-ig meghosszabbítja a koronavírus-járvány miatt bevezetett törlesztési moratóriumot egyes kiemelt társadalmi csoportoknak és pénzügyi nehézségekkel küzdő vállalkozásoknak, egyúttal hitelfelmondási tilalmat is bevezet. A moratóriumi szabályozást kiegészítette a hiteltörlesztési moratórium veszélyhelyzettel kapcsolatos különös szabályainak bevezetéséről szóló 637/2020. (XII. 22.) Korm. rendelet által fenntartott fizetési moratórium. A fizetési moratórium több alkalommal is meghosszabbításra került, majd 2021. november 1-től 2022. június 30-ig jogosultság alapján, külön nyilatkozattal igénybe vehető fizetési haladékokat vezetett be a részletszabályokat tartalmazó, a hiteltörlesztési moratórium veszélyhelyzettel kapcsolatos különös szabályainak bevezetéséről szóló 637/2020. (XII. 22.) Korm. rendelet módosításáról szóló 536/2021. (IX. 15.) Korm. rendelet. A hiteltörlesztési moratóriumhoz kapcsolódó egyes szerződések elszámolási szabályairól az 537/2021. (IX. 15.) Korm. rendelet tartalmaz részletszabályokat.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a fent említett jogszabályokban foglalt intézkedések Jelzálogbankra gyakorolt hatásait megvizsgálta. Tekintettel arra, hogy a Jelzálogbank adószai kizárólag hitelintézetek, így a Kibocsátó szerint az intézkedéseknek közvetlen Jelzálogbankra gyakorolt hatása nincsen, ugyanis a hitelintézetek nem alanyai a fizetési moratóriumnak a vonatkozó jogszabályok alapján [47/2020. (III.18.) Kormányrendelet 8. §; 2020. évi LVIII. törvény 11. § (1) bekezdés, 2020. évi CVII. törvény 3. § (1) bekezdés].

A közvetett hatás azonban megjelenik a Jelzálogbank mérlegének eszköz oldalán nyilvántartott refinanszírozási hitelállományon keresztül.

A Kibocsátó a refinanszírozás során tükrönyilvántartást alkalmaz, amelynek értelmében a refinanszírozási hitel tőke cash-flow-ja megegyezik az eredeti ügyfélhitel tőke cash-flow adatával. Amennyiben az eredeti ügyfélhitel adósa élt a moratórium lehetőségével, akkor az ehhez tartozó refinanszírozási hitel tőke cash-flow-ja is átütemezésre került. Mindez nem érintette a nominális értelemben figyelembe vett fedezeti értéket, csupán annak időbeli lefutását és lejáratát módosította.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. széles körűen mérlegelte a jogszabályokban 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.

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 5.1.4 A kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai, alapul szolgáló adatok pontja az alábbiakról

2015-ig három jelzálog-hitelintézet alakult Magyarországon: a Takarékszövetkezetek Jelzálogbank Nyrt. (korábbi nevén FHB Jelzálogbank Nyrt., illetve Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság, 1997), az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (korábbi nevén HVB Jelzálogbank Részvénytársaság, 2001) és az OTP Jelzálogbank Zrt. (korábbi nevén: OTP Jelzálogbank Részvénytársaság, 2002).

A jelzáloglevél-piac fejlődése akkor gyorsult fel, amikor a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról bevezette a forrásoldali kamattámogatás, vagyis a jelzáloglevelek kamattámogatásán - keresztül működő lakáscélú kamattámogatások rendszerét. Méretgazdaságossági szempontok, valamint a Jht. által életre hívott pooling-modell eredményeként ekkor két jelzálog-hitelintézet, a Takarékszövetkezetek Jelzálogbank Nyrt. és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. kezdettől több kereskedelmi bank refinanszírozását is biztosította, illetve biztosítja.

A JMM bevezetésének bejelentését követően jelentős változások zajlottak le a hazai jelzálog-hitelintézeti szektorban. További jelzálogbankok is alapítási engedély iránti kérelemmel fordultak az MNB-hez. A Kibocsátón kívül új jelzálogbankként megalakult a K&H Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság. A piaci szereplők számának emelkedése és a refinanszírozási együttműködésben érdekelt potenciális kereskedelmi banki partnerek megszerzéséért folytatott verseny új lehetőségeket nyitott a szektor számára.

A Kibocsátó az Erste Bankon kívül egy partnerbankkal kötött refinanszírozási együttműködési keretmegállapodást 2020. október 31-ig.

Előnyt jelenthet a Kibocsátó esetleges partnerei számára, hogy az Erste Csoport a nemzetközi hátterére és erős pénzügyi helyzetére tekintettel a forrásszerzés során kedvező megítélésben részesül a befektetői oldalon.

Az MNB által 2018 elején elindított elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló Jelzáloglevél-vásárlási Program I. kedvező finanszírozási lehetőséget biztosított a Jelzálogbank számára, hogy a korábbinál kedvezőbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű forrásokat vonjon be jelzáloglevél kibocsátásokon keresztül. A Jelzálogbank az MNB Jelzáloglevél-vásárlási Program I. keretében 33,95 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet értékesített az MNB részére az elsődleges piacon, valamint a program időtartama alatt az MNB 18,98 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet vásárolt a másodlagos piacon.

Az MNB, a Monetáris Tanács 2019. október 22-i döntése alapján, a piaci stabilitás megőrzése és a megújítási kockázatok csökkentése érdekében 2019. októberétől jelzálogleveleket vásárolt a tulajdonában lévő, 12 hónapon belül lejáró jelzáloglevelek megújítása céljából. Ennek keretében az MNB a tulajdonában lévő, lejáró jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során ajánlatot tesz elsődleges piaci vásárlásra. A jelzáloglevél-megújítási lehetőség keretében 2020. október végéig összesen 5,61 milliárd forint névértékű jelzáloglevél került megújításra, melyet az Erste Jelzálogbank bocsátotta ki.

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 mindenkori, összesített jelzáloglevél-állomány névértékének 50 százaléka erejéig.

Az MNB az aukciókon vásárolt értékpapírok mennyiségét a jelzáloglevél vásárlások esetén a vásárlásokat követően közzéteszi honlapján, az aukciókon kívüli vásárlások volumene pedig hetente összesítve jelenik meg a vonatkozó statisztikákban. Az MNB a Jelzáloglevél-vásárlási Program II. esetében addig folytatja a vásárlásokat, ameddig azt a koronavírus-járvány miatti gazdasági és pénzügyi fejlemények indokolják.

A Jelzáloglevél-vásárlási Program II. keretében az MNB az elsődleges piacon 9,00 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet, a másodlagos piacon 24,44 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet vásárolt 2020. október végéig.

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.

Az MNB-statisztikák szerint a hazai jelzáloglevelek legjelentősebb befektetői a hitelintézetek és az MNB, őket követik a külföldiek és a különböző hazai intézményi befektetők (biztosítók, nyugdíjpénztárak), valamint a befektetési alapok. A lakosság közvetlen részesedése alacsony és néhány speciális lakossági papírra koncentrálódik. A jelzáloglevél, mint befektetési eszköz más befektetési eszközökhöz képest privilegizált helyzetben van mind a hitelintézetek számára releváns CRR szempontjából, mind pedig a biztosítók számára releváns, a biztosítási és viszontbiztosítási üzleti tevékenység megkezdéséről és gyakorlásáról szóló Európai Parlamenti és Tanácsi irányelv (2009/138/EK - Szolvencia II. irányelv) alapján. A bankok, mint befektetők számára előnyt jelent, hogy a jelzáloglevelek jegybanki fedezetként felhasználhatóak és szabályozói szempontból likvid eszköznek számítanak.

A 2019-es év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1278,42 milliárd forint volt. A Kibocsátó által forgalomba hozott, még nem törlesztett jelzáloglevelek állománya 2019. december 31-én 156,29 milliárd forintot tett ki. 2020. első félév végére a szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1440,33 milliárd forintra nőtt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya változatlanul 156,29 milliárd forintot tett ki, így a Kibocsátó piaci részesedése 10,85 százalékot ért el.

Forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd forint)

	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.06.30
Erste Jelzálogbank Zrt.	72,89	141,72	156,29	156,29

Takarék Jelzálogbank Nyrt.	176,69	222,45	266,75	262,30
K&H Jelzálogbank Zrt.	71,00	101,50	141,50	141,50
OTP Jelzálogbank Zrt.	391,35	597,35	558,10	688,10
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	107,50	165,58	155,78	192,14
Összesen	819,43	1228,60	1278,42	1440,33

az alábbira változik:

2015-ig három jelzálog-hitelintézet alakult Magyarországon: a Takarékn Jelzálogbank Nyrt. (korábbi nevén FHB Jelzálogbank Nyrt., illetve Földhite- és Jelzálogbank Részvénytársaság, 1997), az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (korábbi nevén HVB Jelzálogbank Részvénytársaság, 2001) és az OTP Jelzálogbank Zrt. (korábbi nevén: OTP Jelzálogbank Részvénytársaság, 2002).

A jelzáloglevél-piac fejlődése akkor gyorsult fel, amikor a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról bevezette a forrásoldali kamattámogatás, vagyis a jelzáloglevelek kamattámogatásán - keresztül működő lakáscélú kamattámogatások rendszerét. Méretgazdaságossági szempontok, valamint a Jht. által életre hívott pooling-modell eredményeként ekkor két jelzálog-hitelintézet, a Takarékn Jelzálogbank Nyrt. és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. kezdettől több kereskedelmi bank refinanszírozását is biztosította, illetve biztosítja.

A JMM bevezetésének bejelentését követően jelentős változások zajlottak le a hazai jelzálog-hitelintézeti szektorban. További jelzálogbankok is alapítási engedély iránti kérelemmel fordultak az MNB-hez. A Kibocsátón kívül új jelzálogbankként megalakult a K&H Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság. A piaci szereplők számának emelkedése és a refinanszírozási együttműködésben érdekelt potenciális kereskedelmi banki partnerek megszerzéséért folytatott verseny új lehetőségeket nyitott a szektor számára.

A Kibocsátó az Erste Bankon kívül egy partnerbankkal kötött refinanszírozási együttműködési keretmegállapodást 2021. október 31-ig.

Előnyt jelenthet a Kibocsátó esetleges partnerei számára, hogy az Erste Csoport a nemzetközi hátterére és erős pénzügyi helyzetére tekintettel a forrásszerzés során kedvező megítélésben részesül a befektetői oldalon.

Az MNB által 2018 elején elindított elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló Jelzáloglevél-vásárlási Program I. kedvező finanszírozási lehetőséget biztosított a Jelzálogbank számára, hogy a korábbinál kedvezőbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű forrásokat vonjon be jelzáloglevél kibocsátásokon keresztül. A Jelzálogbank az MNB Jelzáloglevél-vásárlási Program I. keretében 33,95 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet értékesített az MNB részére az elsődleges piacon, valamint a program időtartama alatt az MNB 18,98 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet vásárolt a másodlagos piacon.

Az MNB, a Monetáris Tanács 2019. október 22-i döntése alapján, a piaci stabilitás megőrzése és a megújítási kockázatok csökkentése érdekében 2019. októbertől jelzálogleveleket vásárolt a tulajdonában lévő, 12 hónapon belül lejáró jelzáloglevelek megújítása céljából. Ennek keretében az MNB a tulajdonában lévő, lejáró jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő

jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során ajánlatot tesz elsődleges piaci vásárlásra. A jelzáloglevél-megújítási lehetőség keretében 2020. október végéig összesen 5,61 milliárd forint névértékű jelzáloglevél került megújításra, melyet az Erste Jelzálogbank bocsátotta ki.

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 mindenkori, összesített jelzáloglevél-állomány névértékének 50 százaléka erejéig.

Az MNB az aukciókon vásárolt értékpapírok mennyiségét a jelzáloglevél vásárlások esetén a vásárlásokat követően közzéteszi honlapján, az aukciókon kívüli vásárlások volumene pedig hetente összesítve jelenik meg a vonatkozó statisztikákban. Az MNB a Jelzáloglevél-vásárlási Program II. esetében addig folytatja a vásárlásokat, ameddig azt a koronavírus-járvány miatti gazdasági és pénzügyi fejlemények indokolják.

A Jelzáloglevél-vásárlási Program II. keretében az MNB az elsődleges piacon 9,00 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet, a másodlagos piacon 24,44 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet vásárolt 2020. október végéig.

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.

Az MNB-statisztikák szerint a hazai jelzáloglevelek legjelentősebb befektetői a hitelintézetek és az MNB, őket követik a külföldiek és a különböző hazai intézményi befektetők (biztosítók, nyugdíjpénztárok), valamint a befektetési alapok. A lakosság közvetlen részesedése alacsony és néhány speciális lakossági papírra koncentrálódik. A jelzáloglevél, mint befektetési eszköz más befektetési eszközökhöz képest privilegizált helyzetben van mind a hitelintézetek számára releváns CRR szempontjából, mind pedig a biztosítók számára releváns, a biztosítási és viszontbiztosítási üzleti tevékenység megkezdéséről és gyakorlásáról szóló Európai Parlamenti és Tanácsi irányelv (2009/138/EK - Szolvencia II. irányelv) alapján. A bankok, mint befektetők számára előnyt jelent, hogy a jelzáloglevelek jegybanki fedezetként felhasználhatóak és szabályozói szempontból likvid eszköznek számítanak.

A 2019-es év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1278,42 milliárd forint volt. A Kibocsátó által forgalomba hozott, még nem törlesztett jelzáloglevelek állománya 2019. december 31-én 156,29 milliárd forintot tett ki. 2020. első félév végére a szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1440,33 milliárd forintra nőtt, ugyanezen

időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya változatlanul 156,29 milliárd forintot tett ki, így a Kibocsátó piaci részesedése 10,85 százalékot ért el. 2021 első félév végére a forgalomban lévő jelzáloglevél állomány 1669,49 milliárd forintra nőtt. A kibocsátó által forgalomba hozott még nem törlesztett jelzáloglevelek állomány 2021.06.30-án 174,37 milliárd forintra nőtt, a piaci részesedése 10,44%-ot tesz ki.

Forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd forint)

	2019.12.31	2020.06.30	2021.06.30
Erste Jelzálogbank Zrt.	156,29	156,29	174,37
Takarék Jelzálogbank Nyrt.	266,75	262,30	329,65
K&H Jelzálogbank Zrt.	141,50	141,50	160,00
OTP Jelzálogbank Zrt.	558,10	688,10	798,20
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	155,78	192,14	207,27
Összesen	1278,42	1440,33	1669,49

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 7. Trendek pontja az alábbiakról

A Kibocsátót és tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló ismert trendeket mutatja be részletesen az alábbi fejezet.

A magyar gazdaság teljesítménye

2019-ben még dinamikus, éves szinten 4,9%-os volt a GDP növekedése Magyarországon, a pandémiás válság azonban látványosan megtörte a kedvező tendenciát az 2020-as évben. 2020 első negyedévében már 2,2%-ra lassult a gazdasági növekedés üteme, majd ezt követően a második negyedévben éves összehasonlításban már 13,6%-kal zuhant a gazdaság. A koronavírus okozta járvány miatt kialakult rendkívüli helyzet hatására a legtöbb nemzetgazdasági ág termelése visszaesett, s mind a szolgáltatások, mind az ipar nagymértékben hozzájárult a gazdasági teljesítmény vártnál nagyobb zuhanásához. Bár a harmadik negyedévben megkezdődött a gazdaság kilábalása, bizonyos szektorokban (külföldi turizmus, tömegrendezvények) még mindig alacsony vagy csak lassan bővülő az aktivitás. Emellett kockázatként jelentkezik a vírus következő hullámának markánsabb megjelenése. 2020-ra 5,8%-os reál GDP visszaesés prognosztizálható, amit 2021-ben 4,2%-os növekedés követhet.

A koronavírus válság a munkanélküliség korábbi csökkenő tendenciáját is megtörte. A munkanélküliségi ráta a 2019 negyedik negyedéves 3,3%-ról 2020 első negyedévében 3,7%-ra, a második negyedévben pedig 4,6%-ra emelkedett. Ugyanakkor az állásvesztések egy része módszertani okokból kifolyólag az inaktívák számának emelkedésében jelent meg, így a munkanélküliség ráta szintje a tényleges helyzetenél valamivel kedvezőbb képet mutat. A gazdaság újraindulásával javulásnak indult a munkapiaci helyzet is, s ismét bővül a foglalkoztatottság, így az elkövetkező időszakban a ráta lassú csökkenése várható.

2019-ben 3,4%-on állt az éves átlagos inflációs mutató. 2020-ban a jelen Alaptájékoztató keltének napjáig meglehetősen volatilis alakult a fogyasztói árak éves növekedési üteme. A teljes inflációs mutató extrém változékonyságában nagy szerepet játszott az olajárak hektikus alakulása, miközben az élelmiszerek inflációja is folyamatos emelkedést mutatott. Bár a gazdaság mély recesszióba került, ennek dezinflációs hatásai csak nagyon rövid ideig érvényesültek, és az újraindulást követő átárazások, a jövedéki adó emelése,

valamint a szezonális élelmiszerár-csökkenés elmaradása nyáron jelentős inflációgyorsulást hozott. 2020 év utolsó negyedében a támogató bázishatás miatt várhatóan lassulni fog az index, ugyanakkor nem valószínű, hogy az éves drágulási ütem 2020-ban 3% alá mérséklődik.

2020 április elején a magyar jegybank több lépésben átalakította eszköztárát, illetve a rövid oldalon monetáris szigorítást hajtott végre a válság által okozott piaci turbulenciákra és a gyors forintgyengülésre adott válaszul. A monetáris politika keretrendszere, eszköztára továbbra is igen összetett maradt, melynek fontos részét képezik a forintlikviditást nyújtó FX-swap tenderek, az egyhetes betéti eszköz „kinyitása”, a bankrendszer számára nyújtott fix kamatozású fedezett hosszú lejáratú korlátlan hitelek nyújtása, valamint a jegybank állampapír-vásárlási programja. A jegybank mindemellett a vállalati, azon belül is leginkább a KKV hitelezés támogatása érdekében elindította a Növekedési Hitelprogram Hajrá! programját. Folytatódik emellett a Növekedési Kötvényprogram, amivel az MNB segítheti a vállalati kötvénypiac likviditásának növelését, illetve a forrásszerkezet diverzifikálását a szektornál.

A piaci turbulenciák elmúltá, a külső piacok hangulatának javulása és a forint konszolidációja után az MNB 2020 júniusában és júliusában összesen 30 bázisponttal 0,6%-ra csökkentette a 2016 májusa óta 0,9%-on álló jegybanki alapkamatot. Eközben az egynapos fedezett betéti kamat -0,05%-on, az egynapos hitelkamat pedig 1,85%-on maradt.

Ami a kilátásokat illeti, az emelkedő inflációs és maginflációs mutatók óvatosabb monetáris politikát indokolhatnak, ráadásul a forint árfolyama továbbra is igen volatilis. A jegybank jelenlegi kommunikációja szerint sincs tér a rövid kamatok további csökkentésére, így az elkövetkező hónapokban stabil rövid oldali kamatszintekre számítnak. Várhatóan a hosszabb hozamokat is kontroll alatt tudja majd tartani a jegybank az állampapír-vásárlásain keresztül, annak ellenére, hogy a pandémiás gazdasági válság érdemben megnövelte az állam finanszírozási szükségletét, s ezzel az állampapírok kínálatát.

Az MNB a 2018 elején elindított elsődleges és másodpiaci vásárlásokat magában foglaló I. Jelzáloglevél-vásárlási Program keretében az elsődleges piacon 256,37 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet, a másodlagos piacon 125,00 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet vásárolt 2018. december végéig a program lezárásáig. Az Erste Jelzálogbank Zrt. részt vett az MNB jelzáloglevél-vásárlásokra irányuló programjában. A bejelentett intézkedések kedvező finanszírozási lehetőséget biztosítottak a Jelzálogbank számára, hogy a korábbinál kedvezőbb, elsősorban közép- és hosszú futamidejű forrásokat vonjon be jelzáloglevél kibocsátások révén.

Az MNB, a Monetáris Tanács 2019. október 22-i döntése alapján, a piaci stabilitás megőrzése és a megújítási kockázatok csökkentése érdekében 2019 októberétől jelzálogleveleket vásárolt a tulajdonában lévő, 12 hónapon belül lejáró jelzáloglevelek megújítása céljából. Ennek keretében az MNB a tulajdonában lévő, lejáró jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során ajánlatot tesz elsődleges piaci vásárlásra. A jelzáloglevél-megújítási lehetőség keretében 2020. október végéig összesen 5,61 milliárd forint névértékű jelzáloglevél került megújításra.

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 mindenkori, összesített jelzáloglevél-állomány névértékének 50 százaléka erejéig.

A Jelzáloglevél-vásárlási Program II. keretében az MNB az elsődleges piacon 101,37 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet, a másodlagos piacon 128,50 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet vásárolt 2020. október végéig.

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.

A magyar bankszektor folyamatainak bemutatása

A magyar állam 2020. március 20-tól kezdődően 2020 év végéig törlesztési moratóriumot hirdetett a magyarországi hitelek törlesztésére. A törlesztési moratórium egy, a lehető leggyorsabb reagálás érdekében jó időben meghozott, minden ügyfélre kiterjedő, lépés volt az ügyfelek védelmében. Ennek köszönhetően nem következett be tömeges hitelbedőlés.

A háztartások hitelvolumene 2020 első félévében 462 milliárd forinttal emelkedett a hiteltranzakciók, valamint a törlesztési moratórium hatására. A válság ellenére nem állt le a hitelezés, a babaváró hitel folyósítása magas szinten maradt, míg a legnagyobb visszaesés a személyi kölcsönöknél volt megfigyelhető. A nem-teljesítő hitelek volumene nem növekedett a törlesztési moratóriumnak köszönhetően.

2020 első félévében a vállalati hitelállomány 578 milliárd forinttal növekedett 2019-hez képest. A hitelállomány növekedésében nagy szerepet játszott a törlesztési moratórium bevezetése, valamint az MNB által indított Növekedési Hitelprogram Hajrá! program hiteleinek a folyósítása. A nem-teljesítő hitelek volumene nem növekedett jelentősen a törlesztési moratóriumnak köszönhetően.

2020 első félévében a magyar bankszektor profitja elmaradt a 2019 első félévitől a hitelezési értékvesztés képzése, a törlesztési moratórium költségei, valamint a bankszektor 2020 évi extra adóbefizetése miatt. A kiadási tételek növekedése ellenére a bankszektor 2020 első félévében 106 milliárd forint adózás utáni eredményt ért el. A második félévben további hitelezési értékvesztés képzés várható a válság hatására.

Lakossági jelzáloghitelezés, lakáspiac alakulásával

A lakossági jelzáloghitel állomány 2017-ben kezdődött növekedése tovább folytatódott 2019-ben. Az állomány növekedésének háttérében a szerződéses összegek növekedése áll, miközben a szerződések száma csökkent 2019-ben. A koronavírus-járvány hatására csökkent a hitelkihelyezés 2020 első felében, várhatóan egyharmadával eshet vissza az év egészében. A jelzáloghitelezést továbbra is támogatják a



kormányzati családtámogatási programok (CSOK, babaváró hitel). Az új lakáscélú hiteleknel 2018 végétől gyakorlatilag csak forint alapú, fix kamatozású hitelek voltak megfigyelhetőek.

A **lakáspiacot** illetően a koronavírus-járvány következtében 2020 második negyedévében jelentősen, 34 százalékkal csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma az előző év azonos időszakához viszonyítva. A tavaszi lezárásokat követően azonban már bővülni kezdett adásvételek száma júniustól az előző év értékeivel összehasonlítva.

A 2019 év végén megfigyelhető lakásárak éves növekedési ütemének lassulása tovább folytatódott 2020 első félévében. 2020 első és második negyedévében országos átlagban 0,6 és 2,3 százalékkal emelkedtek nominálisan a hazai lakásárak az MNB lakásárindex értékei szerint.

A CSOK a lakásvásárlásokra nyújt a családok számára támogatást, miközben az új építésű lakások vásárlását ösztönzi a magasabb támogatási összeggel. 2021-től kezdődően visszavezetésre kerül a 2020-ban kivezetésre került új lakások áfájának 5%-ra csökkentése, ezzel támogatva az újlakás-piac fellendülését. A 2019. június 1-től bevezetett babaváró hitel maximum 10 millió forint szabadon felhasználható hitelt nyújt a gyerekvállalásra készülő családoknak, gyerekszámától függően kamatmentes, illetve csökkentett vagy teljesen elengedett hitelösszeg formájában.

7.1 A Kibocsátó nyilatkozata a Kibocsátó kilátásai szempontjából jelentős hátrányos változások nem léteiről

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta nem történtek kifejezetten a Kibocsátóval összefüggő, a Kibocsátó kilátásai szempontjából jelentős hátrányos változások.

7.2 A Kibocsátó üzleti kilátásaira jelentős hatást gyakorló tényezők

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelei „A-” hitelminősítést kaptak stabil kilátással a Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézettől 2017. március 17-én. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2017. november 22-én a jelzáloglevelek kilátását „stabilról” „pozitívrá” változtatta, egyben megerősítette „A-” hitelminősítésüket. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2018. március 5-én, valamint 2019. február 20-án megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését pozitív kilátással, majd 2019. március 8-án az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését egy kategóriával „A” -ra javította stabil kilátással. A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak. Az „A” besorolás az alacsony nemteljesítési kockázatot jelöli. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés.

A Kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta, valamint a fent felsoroltakon kívül lényeges változások nem történtek.

az alábbira változik:

A Kibocsátót és tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló ismert trendeket mutatja be részletesen az alábbi fejezet.

A magyar gazdaság teljesítménye 2021 első háromnegyed évében

A 2020-as év tavaszán elkezdődött C19 vírus okozta globális válság nyomán 5%-kal esett vissza éves szinten a magyar gazdaság. A 2021-es év első félévének teljesítménye gyors kilábalást mutatott a járványhelyzet okozta sokkból, mivel a lakosság gyors első körös oltásának köszönhetően, a félév végére a gazdaság lényegében elérte a válság előtti teljesítményét.

A növekedés hajtóereje az első negyedévben főként az ipari export, a második negyedévben pedig – a szolgáltatói szektor nyitásával párhuzamosan – a lakossági fogyasztás volt. Összességében a növekedés szerkezete kiegyensúlyozottnak mutatkozott, a második negyedévben a pozitív növekedéshez hozzájárult az ipar, a szolgáltató szektor, illetve az építőipar is.

A második félév, különösen az év vége már konszolidáltabb, lassuló GDP növekedési adatokat hozhat, hiszen a második negyedéves 17,9%-os éves bővülésben a bázishatásnak is fontos szerepe volt.

A Covid erősen fertőző új delta variánsának gyors terjedése kockázatot jelenthet a kilátásokra nézve, azonban a magyar lakosság átoltottságának relatíve magas szintje, - ami sajnos lelassult és az utóbbi időben 60% körül stagnál - miatt újabb átfogó országos lezárásokra nem számítunk, csak helyi korlátozások elrendelésére kerülhet sor, de a helyzet gyorsan változhat és további kormányzati védelmi lépések bejelentésre kerülhet sor az év hátralévő részében.

A lakossági emelkedő fogyasztás továbbra is támogató maradhat, különösen az év vége felé, miközben a fiskális politika is erőteljesen expanzív – ez utóbbi leginkább a beruházások bővülését támogathatja továbbra is.

A 2021-es növekedési előrejelzésünket 7,0%-ra emeltük az első félév igen figyelemre méltó teljesítménye nyomán, ezt az előrejelzést igazolta vissza az IMF legfrissebb előrejelzése is, de az egyre erősebb negyedik járvány hullám miatt, a Pénzügyminisztérium ezt lefelé módosította november elején, 6,8 %-ra.

Jövőre, a legújabb várakozások szerint 4,5-5,5%-ra lassulhat a GDP növekedési üteme és a kockázatokat alapvetően szimmetrikusnak látjuk.

A koronavírus válság után viszonylag gyorsan helyreállt a munkapiac is. A munkanélküliségi ráta ugyan még nem csökkent vissza a válságot megelőző szintre, a kilábalás és az újrainytás nyomán fokozatosan javuló értékeket mutatott az elmúlt hónapokban. A munkanélküliségi ráta a 2021-es év első felében 4,1%-on állt átlagosan. Az elkövetkező időszakban a ráta további lassú csökkenésére számítunk.

A 2021-es évben – leginkább a második negyedévtől - jelentősen felgyorsult az infláció, az éves összevetésben számított fogyasztói árindex októberben már 6,5%-on állt és a jegybanki előrejelzések szerint ez jelentősen emelkedhet tovább november és decemberben, akár tartósan 6% fölé, felfelé kilépve a jegybanki 2-4%-os toleranciasávból, a jövő év első felében tartósan magasan maradhat az áremelkedés üteme. A kormány november 15-től három hónapra egységesen 480 Ft-on befagyasztotta az üzemanyagok árát.

A maginflációs mutató és az adószűrt maginfláció is gyorsult, és mindkét ráta 4%-on állt a harmadik negyedév végén és októberben 4,7%-ra emelkedett. Az infláció megugrását okozó egyszeri tényezők közül a legfontosabbak az energia- és nyersanyagárak bázishatása, illetve a dohánytermékek jövedéki adójának emelése voltak. Az egyszeri árfelhajtó hatások mellett fokozatosan megjelentek a globális, leginkább az árupiacokon mutatkozó inflációs hatások a hazai fogyasztói árakban, valamint a gazdaság újrainytásából eredő kereslet-kínálati feszültségek és a nyitással egybekötött átárazások, illetve a munkapiacra mutatkozó gyors helyreállítás akár tartósabb inflációs hatásokat is generálhat.

Az inflációs kilátásokat övező kockázatok továbbra is felfelé mutatnak. A nyersanyag- és az energiaárak, valamint a nemzetközi szállítványozás költségeinek emelkedése változatlanul magasabb, és a korábban vártnál tartósabb külső inflációs környezet irányába hat. Az átmenetileg fellépő keresleti-kínálati súrlódások, az egyes ágazatokban újból szűkössé váló munkaerőpiaci kapacitások az élénk bérdinamikával párosulva szintén felfelé mutató inflációs kockázatot jelentenek.

Jövőre – leginkább a támogatóvá váló bázishatásnak köszönhetően - már lassulhat az árak növekedési üteme, s várakozásunk szerint az infláció 2022 második félévében lassulhat ismét a tolerancia sáv felső, a 4 %-os jegybanki cél környékére, habár ebben vannak felfelé mutató kockázatok.

Az emelkedő inflációs kockázatok, illetve a növekedés korábban vártnál gyorsabb helyreállása fordulatot hozott a mindaddig kifejezetten lazának számító hazai monetáris politikában.

Júniusban az MNB 30 bázisponttal, 0,9%-ra emelte az alapkamatot, miközben a kamatfolyosót ismét szimmetrikussá tette, illetve az alapkamatot és az egyhetes betéti instrumentum kamatát összhangba hozta. A kamatemelési ciklus a nyár folyamán tovább folytatódott, további 30-30 bázispontos lépésekkel, amit szeptemberben és októberben meglepetésre 15 bázispontra csökkentett és jelenleg 1,80 %-on áll az alapkamat és az 1 hetes betéti kiemelt eszköz kamatszintje, amiben jelenleg rekord magas betéti összeg található, az év végén még további alapkamat emelést várunk.

A kamatemelést az emelkedő inflációs kockázatokkal indokolta a jegybank és az irányadó kommunikációja szerint a szigorítások folytatódnak, mindaddig, amíg az inflációs kilátások fenntartható módon a jegybanki célon stabilizálódnak és az inflációs kockázatok a monetáris politika időhorizontján újra kiegyensúlyozottá válnak. A CEE térségben, mind a cseh, mind a lengyel jegybank jelentős kamatemelést hajtott végre október végén, az MNB is hasonló nagyobb ütemű emelésre kényszerülhet az év vége felé.

A rövid oldali kamatkondíciók szigorításával párhuzamosan az MNB a hosszú futamidőn ható válságkezelési eszközeinek fokozatos kivezetéséről is döntött ebben az évben.

Júniusban a keretösszeg kimerülésével párhuzamosan bejelentették az NHP Hajrá! lezárását, majd júliusban megszüntették a hosszú lejáratú, fix kamatozású fedezett hiteleszköz alkalmazását, aminek fontos szerepe volt a hazai bankszektor állampapír vásárlásainak fenntartásában.

Augusztusban a Monetáris Tanács végrehajtotta az állampapír-vásárlási program újabb felülvizsgálatát, miután a megvásárolt papírok állománya elérte a 3000 Mrd forintot.

Első lépésben 60 milliárd forintról 50 milliárd forintra mérséklődnek az MNB heti vásárlásai, amelytől a jegybank a kínálat és egyéb piaci kondíciók függvényében rugalmasan eltérhet. Ezt követően a Monetáris Tanács a negyedévek végén, először 2021 szeptemberében értékelte átfogóan az állampapír-vásárlási programot és a heti vásárlások ütemét 40 milliárd forintra csökkentette. A jegybank nem értékesíti a mérlegében lévő állampapír-állományt, a megvásárolt állampapírokat lejáratig tartja. A Monetáris Tanács legközelebb 2021 decemberében határozza meg a heti vásárlások következő negyedévre érvényes célmenységét.

Ugyanakkor a hosszú távú fenntarthatóságot támogató programok tartósan az eszköztár részei maradnak. Elindult az MNB Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programja augusztusban, míg a Növekedési Kötvényprogram keretösszege 400 milliárd forinttal 1550 milliárd forintra emelkedett.

Összességében így a nyár folyamán az MNB olyan lépéseket tett, melyek a jegybanki mérlegfőösszegnek a korábbiakhoz képest lassuló ütemű bővülését sugallják.

A magyar bankszektor folyamatainak bemutatása

A magyar állam 2020. március 20-tól kezdődően törlesztési moratóriumot hirdetett a magyarországi hitelek törlesztésére. A törlesztési moratórium egy, a lehető leggyorsabb reagálás érdekében jó időben meghozott, minden ügyfélre kiterjedő, lépés volt az ügyfelek védelmében. Ennek köszönhetően nem következett be tömeges hitelbedőlés.

A háztartások hitelvolumene 2020 első félévében 462 milliárd forinttal emelkedett a hiteltranzakciók, valamint a törlesztési moratórium hatására. A válság ellenére nem állt le a hitelezés, a babaváró hitel folyósítása magas szinten maradt, míg a legnagyobb visszaesés a személyi kölcsönöknél volt megfigyelhető. A nem-teljesítő hitelek volumene nem növekedett a törlesztési moratóriumnak köszönhetően.

2020 első félévében a vállalati hitelállomány 578 milliárd forinttal növekedett 2019-hez képest. A hitelállomány növekedésében nagy szerepet játszott a törlesztési moratórium bevezetése, valamint az MNB által indított Növekedési Hitelprogram Hajrá! program hiteleinek a folyósítása. A nem-teljesítő hitelek volumene nem növekedett jelentősen a törlesztési moratóriumnak köszönhetően.

2020 első félévében a magyar bankszektor profitja elmaradt a 2019 első félévitől a hitelezési értékvesztés képzése, a törlesztési moratórium költségei, valamint a bankszektor 2020 évi extra adóbefizetése miatt. A kiadási tételek növekedése ellenére a bankszektor 2020 első félévében 106 milliárd forint adózás utáni eredményt ért el. A második félévben további hitelezési értékvesztés képzés várható a válság hatására.

Lakossági jelzáloghitelezés, lakáspiac alakulásával

A **lakossági jelzáloghitel állomány** 2017-ben kezdődött növekedése tovább folytatódott 2019-ben. Az állomány növekedésének hátterében a szerződéses összegek növekedése áll, miközben a szerződések száma csökkent 2019-ben. A koronavírus-járvány hatására csökkent a hitelkihelyezés 2020 első felében, várhatóan egyharmadával eshet vissza az év egészében. A jelzáloghitelezést továbbra is támogatják a kormányzati családtámogatási programok (CSOK, babaváró hitel). Az új lakáscélú hiteleknél 2018 végétől gyakorlatilag csak forint alapú, fix kamatozású hitelek voltak megfigyelhetőek.

A **lakáspiacot** illetően a koronavírus-járvány következtében 2020 második negyedévében jelentősen, 34 százalékkal csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma az előző év azonos időszakához viszonyítva. A tavaszi lezárásokat követően azonban már bővülni kezdett adásvételek száma júniustól az előző év értékeivel összehasonlítva.

A 2019 év végén megfigyelhető lakásárak éves növekedési ütemének lassulása tovább folytatódott 2020 első félévében. 2020 első és második negyedévében országos átlagban 0,6 és 2,3 százalékkal emelkedtek nominálisan a hazai lakásárak az MNB lakásárindex értékei szerint.

A CSOK a lakásvásárlásokra nyújt a családok számára támogatást, miközben az új építésű lakások vásárlását ösztönzi a magasabb támogatási összeggel. 2021-től kezdődően visszavezetésre kerül a 2020-ban kivezetésre került új lakások áfájának 5%-ra csökkentése, ezzel támogatva az újlakás-piac fellendülését. A 2019. június 1-től bevezetett babaváró hitel maximum 10 millió forint szabadon



felhasználható hitelt nyújt a gyerekvállalásra készülő családoknak, gyerekszámától függően kamatmentes, illetve csökkentett vagy teljesen elengedett hitelösszeg formájában.

7.1 A Kibocsátó nyilatkozata a Kibocsátó kilátásai szempontjából jelentős hátrányos változások nem léteéről

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta nem történtek kifejezetten a Kibocsátóval összefüggő, a Kibocsátó kilátásai szempontjából jelentős hátrányos változások.

7.2 A Kibocsátó üzleti kilátásaira jelentős hatást gyakorló tényezők

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelei „A-” hitelminősítést kaptak stabil kilátással a Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézettől 2017. március 17-én. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2017. november 22-én a jelzáloglevelek kilátását „stabilról” „pozitívrá” változtatta, egyben megerősítette „A-” hitelminősítésüket. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2018. március 5-én, valamint 2019. február 20-án megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését pozitív kilátással, majd 2019. március 8-án az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését egy kategóriával „A” -ra javította stabil kilátással. A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelei „A” hitelminősítést kaptak stabil kilátással a Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézettől 2021. október 27-én.

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak. Az „A” besorolás az alacsony nemteljesítési kockázatot jelöli. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés.

A Kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta, valamint a fent felsoroltakon kívül lényeges változások nem történtek.

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 9.1.2 pontja az alábbiakról

9.1.2 Felügyelőbizottság

Az Erste Bank, mint Alapító az Alapszabályban Felügyelőbizottság létrehozását rendelte azzal a feladattal, hogy a Jelzálogbank ügyvezetését ellenőrizze. A Felügyelőbizottság legalább három (3) legfeljebb kilenc (9), az Alapító által választott tagból áll. Az Alapító a Felügyelőbizottság tagjait – további újraválasztási lehetőség mellett - legfeljebb öt (5) éves határozott időtartamra választja meg. A Felügyelőbizottság tagjává olyan személy választható, aki a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben és a Hpt.-ben, illetve az egyéb jogszabályokban, valamint az Alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel.

A Felügyelőbizottság üzleti elérhetősége: ERSTE Jelzálogbank Zrt., 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.



Az audit bizottság feladatait a Hpt. 157. § (6) bekezdése és a Tpt. 62. §-a alapján, a Kibocsátó Alapszabálya szerint a Felügyelőbizottság látja el.

A Felügyelőbizottság tagjai

Harmati László Szabolcs – a Felügyelőbizottság elnöke

A közgazdász végzettségű szakember a Nemzetközi Bankárképző Központnál kezdte pályafutását, majd 1998-1999-ben a Pénzügyminisztérium Vállalkozási és Szabályozási Főosztályának vezetője volt. 1999 és 2002 között az MNB-nél a Szabályozási Főosztály főosztályvezetőként vezető szerepe volt többek között a hazai kereskedési könyv (trading book) szabályozás kidolgozásában és hatályba léptetésében, valamint a bázeli tőkeszabályok implementálásában. 2002-től 2010 elejéig az FHB Jelzálogbank Nyrt.-nél vezérigazgató-helyettesként, majd 2010-től vezérigazgatóként a teljes üzleti terület felügyelete hozzá tartozott, így a bank üzleti stratégiájának menedzselésében vezető szerepet játszott. 2006-2007-ben aktív szerepet vállalt az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. megalapításában, ahol vezérigazgatói tisztséget töltött be. 2013 óta az Erste Bank teljes lakossági üzletág irányításáért felelős vezérigazgató-helyettese, továbbá az Erste Lakástakarék Zrt. és az Erste Befektetési Zrt. felügyelőbizottságainak tagja. 2015 novembere óta az Erste Jelzálogbank Zrt. Felügyelőbizottságának elnöke.

Jogviszony kezdete: 2015.11.25. Jogviszony vége: 2025.11.26.

Zsiga Krisztina – a Felügyelőbizottság tagja

1993-ban a manchesteri Metropolitan egyetemen végzett. Több, mint 14 éve kockázatkezelési területen dolgozik, karrierpályája is ezen a szakterületen ívelt fölfelé. Számos tapasztalatot szerzett Európa különböző országaiban. 1995 és 2007 között dolgozott az Inter-Európa Bankban, a Citibankban és a Citi csoportban Budapesten, Moszkvában, Norvégiában, Prágában, Londonban. 2008 januárjában csatlakozott az Erste Group Bank AG-hoz, ahol a Lakossági Kockázatkezelés vezetője volt. Zsiga Krisztina 2017 novemberétől az Erste Bank Kockázatkezelési vezérigazgató-helyettese, továbbá az ERSTE Ingatlan Kft. Felügyelőbizottságának elnöke és az Erste Jelzálogbank Zrt. Felügyelőbizottsági tagja.

Jogviszony kezdete: 2017.11.23. Jogviszony vége: 2022.11.23.

Geiszbühl Mihály – a Felügyelőbizottság tagja

Geiszbühl Mihály 1997-ben az MKB Bank Zrt.-ben kezdte bankszakmai pályafutását. 1999-ben csatlakozott a magyarországi Erste Bankhoz, mint a bank treasury igazgatóságának értékesítési vezetője. 2007 óta treasury igazgatóként irányítja a bank treasury tevékenységét. Hazai feladatai mellett 2008 és 2013 között helyettes vezetőként, 2013 és 2017 között a terület vezetőjeként irányította az Erste Bank AG Group Capital Markets divíziójának vállalati értékesítési területét. Geiszbühl Mihály az Erste Befektetési Zrt. Igazgatóságának tagja és egyben ügyvezetői pozíciót is betölt. Az Erste Jelzálogbank Zrt. alapításától fogva annak Felügyelőbizottsági tagja.

Jogviszony kezdete: 2015.11.25. Jogviszony vége: A 478/2020 (XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzet lejártát követő 90. nap.

Gergics Márk – a Felügyelőbizottság tagja



Közgazdász és okleveles könyvvizsgáló végzettséggel rendelkező szakember, aki pályafutását 2001-ben a K&H Bank Zrt.-nél kezdte. Itt vállalati üzleti és kockázatkezelési pozíciókat töltött be több mint 14 éven keresztül. Felelős volt a vállalati restruktúrázás és workout területek vezetéséért 2008-2013 között, ezt követően a mikro és KKV ügyfelek kockázatkezelési területét vezette. 2015 novemberben csatlakozott az Erste Bank Zrt.-hez, mint Vállalati Kockázatkezelés vezetője, mely pozíciót jelenleg is betölt. 2015 novemberétől az ERSTE Ingatlan Kft. Felügyelőbizottsági tagja. Az Erste Jelzálogbank Zrt. igazgatóságának tagja, kockázatkezelési vezérigazgató-helyettese volt 2016. június 5. és 2018. február 1. közötti időszakban. 2020. március 2. napján az Erste Jelzálogbank Zrt. alapítója az Erste Jelzálogbank Zrt. Felügyelőbizottsági tagjává választotta.

Jogviszony kezdete: 2020.03.02. Jogviszony vége: 2025.03.01.

az alábbira változott

9.1.2 Felügyelőbizottság

Az Erste Bank, mint Alapító az Alapszabályban Felügyelőbizottság létrehozását rendelte azzal a feladattal, hogy a Jelzálogbank ügyvezetését ellenőrizze. A Felügyelőbizottság legalább három (3) legfeljebb kilenc (9), az Alapító által választott tagból áll. Az Alapító a Felügyelőbizottság tagjait – további újráválasztási lehetőség mellett - legfeljebb öt (5) éves határozott időtartamra választja meg. A Felügyelőbizottság tagjává olyan személy választható, aki a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben és a Hpt.-ben, illetve az egyéb jogszabályokban, valamint az Alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel.

A Felügyelőbizottság üzleti elérhetősége: ERSTE Jelzálogbank Zrt., 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

Az audit bizottság feladatait a Hpt. 157. § (6) bekezdése és a Tpt. 62. §-a alapján, a Kibocsátó Alapszabálya szerint a Felügyelőbizottság látja el.

A Felügyelőbizottság tagjai

Harmati László Szabolcs – a Felügyelőbizottság elnöke

A közgazdász végzettségű szakember a Nemzetközi Bankárképző Központnál kezdte pályafutását, majd 1998-1999-ben a Pénzügyminisztérium Vállalkozási és Szabályozási Főosztályának vezetője volt. 1999 és 2002 között az MNB-nél a Szabályozási Főosztály főosztályvezetőként vezető szerepe volt többek között a hazai kereskedési könyv (trading book) szabályozás kidolgozásában és hatályba léptetésében, valamint a bázeli tőkeszabályok implementálásában. 2002-től 2010 elejéig az FHB Jelzálogbank Nyrt.-nél vezérigazgató-helyettesként, majd 2010-től vezérigazgatóként a teljes üzleti terület felügyelete hozzá tartozott, így a bank üzleti stratégiájának menedzselésében vezető szerepet játszott. 2006-2007-ben aktív szerepet vállalt az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. megalapításában, ahol vezérigazgatói tisztséget töltött be. 2013 óta az Erste Bank teljes lakossági üzletág irányításáért felelős vezérigazgató-helyettese, továbbá az Erste Lakástakarék Zrt. és az Erste Befektetési Zrt. felügyelőbizottságainak tagja. 2015 novembere óta az Erste Jelzálogbank Zrt. Felügyelőbizottságának elnöke.

Jogviszony kezdete: 2015.11.25. Jogviszony vége: 2025.11.26.

Zsiga Krisztina – a Felügyelőbizottság tagja



1993-ban a manchesteri Metropolitan egyetemen végzett. Több, mint 14 éve kockázatkezelési területen dolgozik, karrierpályája is ezen a szakterületen ívelt fölfelé. Számos tapasztalatot szerzett Európa különböző országaiban. 1995 és 2007 között dolgozott az Inter-Európa Bankban, a Citibankban és a Citi csoportban Budapesten, Moszkvában, Norvégiában, Prágában, Londonban. 2008 januárjában csatlakozott az Erste Group Bank AG-hoz, ahol a Lakossági Kockázatkezelés vezetője volt. Zsiga Krisztina 2017 novemberétől az Erste Bank Kockázatkezelési vezérigazgató-helyettese, továbbá az ERSTE Ingatlan Kft. Felügyelőbizottságának elnöke és az Erste Jelzálogbank Zrt. Felügyelőbizottsági tagja.

Jogviszony kezdete: 2017.11.23. Jogviszony vége: 2022.11.23.

Geiszbühl Mihály – a Felügyelőbizottság tagja

Geiszbühl Mihály 1997-ben az MKB Bank Zrt-ben kezdte bankszakmai pályafutását. 1999-ben csatlakozott a magyarországi Erste Bankhoz, mint a bank treasury igazgatóságának értékesítési vezetője. 2007 óta treasury igazgatóként irányítja a bank treasury tevékenységét. Hazai feladatai mellett 2008 és 2013 között helyettes vezetőként, 2013 és 2017 között a terület vezetőjeként irányította az Erste Bank AG Group Capital Markets divíziójának vállalati értékesítési területét. Geiszbühl Mihály az Erste Befektetési Zrt. Igazgatóságának tagja és egybe ügyvezetői pozíciót is betölt. Az Erste Jelzálogbank Zrt. alapításától fogva annak Felügyelőbizottsági tagja.

Jogviszony kezdete: 2015.11.25. Jogviszony vége: 2023.12.14.

Gergics Márk – a Felügyelőbizottság tagja

Közgazdász és okleveles könyvvizsgáló végzettséggel rendelkező szakember, aki pályafutását 2001-ben a K&H Bank Zrt.-nél kezdte. Itt vállalati üzleti és kockázatkezelési pozíciókat töltött be több mint 14 éven keresztül. Felelős volt a vállalati restruktúrázás és workout területek vezetéséért 2008-2013 között, ezt követően a mikro és KKV ügyfelek kockázatkezelési területét vezette. 2015 novemberben csatlakozott az Erste Bank Zrt.-hez, mint Vállalati Kockázatkezelés vezetője, mely pozíciót jelenleg is betölt. 2015 novemberétől az ERSTE Ingatlan Kft. Felügyelőbizottsági tagja. Az Erste Jelzálogbank Zrt. igazgatóságának tagja, kockázatkezelési vezérigazgató-helyettese volt 2016. június 5. és 2018. február 1. közötti időszakban. 2020. március 2. napján az Erste Jelzálogbank Zrt. alapítója az Erste Jelzálogbank Zrt. Felügyelőbizottsági tagjává választotta.

Jogviszony kezdete: 2020.03.02. Jogviszony vége: 2025.03.01.

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 11.5 Közbenső pénzügyi információk és egyéb pénzügyi információk pontja az alábbiakról:

„A Kibocsátó a jogszabályban rögzített rendszeres tájékoztatási kötelezettségének eleget téve 2020. évi féléves nem auditált pénzügyi jelentést hozott nyilvánosságra 2020. szeptember 23. napján. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a Számviteli törvény 2017. január 1-től hatályos 177.§ (55) bekezdésében foglalt rendelkezésére tekintettel, 2018. január 1-től pénzügyi kimutatásait kizárólag a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által kibocsátott, az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (a továbbiakban: IFRS) szerint készíti.

A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, nem konszolidált 2019. és 2020. évi féléves jelentését a Kibocsátó könyvvizsgálója nem auditálta. Az alábbi áttekintést a 2019. és 2020. évi féléves jelentésben megjelenő adatok alapján a Kibocsátó állította össze, magát az áttekintést a Kibocsátó könyvvizsgálója nem auditálta.

Mérleg (millió forint) IFRS szerint

Eszközök	2019.06.30	2020.06.30	változás
Pénzeszközök	531	396	-135
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	1 787	1 500	-287
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt eszközök	12 895	12 740	-155
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	151 500	165 795	14 295
Tárgyi eszközök	3	2	-1
Immateriális javak	455	472	17
Adókövetelések	14	20	6
Halasztott adó követelések	0	0	0
Egyéb eszközök	66	33	-33
Eszközök összesen:	167 251	180 958	13 707

Kötelezettségek	2019.06.30	2020.06.30	változás
Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi kötelezettségek	37 325	18 801	-18 524
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	118 735	149 972	31 237
- Hítelinázesetek által elhelyezett betétek	8 601	11 708	3 107
- Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	110 133	138 264	28 131
Adókötelezettség	8	35	27
Halasztott adó kötelezettség	2	26	24
Egyéb kötelezettség	193	149	-44
Kötelezettségek összesen	156 263	168 983	12 720

Saját Tőke	2019.06.30	2020.06.30	változás
Jegyzett tőke	3 010	3 010	0
Egyéb saját tőke	6 890	6 890	0
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	263	266	3
Eredménytartalék és egyéb tartalékok (+-)	825	1809	985
Saját tőke összesen:	10 988	11 975	988

Kötelezettségek és saját tőke összesen:	167 251	180 958	13 708
--	----------------	----------------	---------------

Eredménykimutatás (millió forint) IFRS szerint

	2019.06.30	2020.06.30	változás
Nettó kamatbevétel	369	437	68
Nettó jutalékbevétel	49	90	41
Szokásos (üzleti) tevékenység egyéb eredménye	97	335	238
Adózás előtti eredmény	515	862	347
Adófizetési kötelezettség	54	85	31
Adózott eredmény	461	777	316

Eszközök

Az Erste Jelzálogbank mérlegfőösszege 2020. június 30-án 180.958 millió forint volt, amelyből a hitelintézetekkel szembeni követelések 165.795 millió forintot tettek ki. A hitelintézetekkel szembeni követelések az alapító Erste Bankkal és egy másik partnerbankkal szembeni követelések voltak. A tárgyi eszközök állománya 2020. június 30-án 2 millió forint, az immateriális javak állománya 472 millió forint volt.

Az egyéb eszközök között a szállítóknak adott előlegek és az aktív időbeli elhatárolások kerültek kimutatásra. Az egyéb eszközök állománya 33 millió forint volt.

Források

A kibocsátó hitelköveteléseit alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásán keresztül finanszírozza. Az Erste Jelzálogbank forgalomban lévő jelzáloglevél állománya névértéken 156.287 milliárd Ft-ot tett ki 2020. június 30-án, melyben az előző év végéhez viszonyítva nem történt változás.

A hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek 2020.06.30-án 11.708 millió forintot tettek ki, amely teljes mértékben az Erste Bankkal szemben álltak fenn.

Az egyéb kötelezettségek között a rövid lejáratú kötelezettségek (szállítói kötelezettségek, adó és járulékfizetési kötelezettségek) mellett a tulajdonossal szemben fennálló egyéb rövid lejáratú kötelezettségek kerülnek kimutatásra.

Eredménykimutatás

A Kibocsátó jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbözlet, amely 2020.06.30-án 2.253 millió forint kamatbevételből és 1.816 millió forint kamatráfordításból áll.

A kamatbevételek egy része a kamatswap ügyletek kamatbevételeiből (198 millió forint), a refinanszírozott hitelállomány kamatbevételeiből (1.946 millió forint) származott. A kamatráfordítások jelentős része a saját kibocsátású jelzáloglevelek után fizetendő kamatokból (1.630 millió forint) származott.

A kapott jutalék- és díjbevételek 2020.06.30-án 105 millió forint összegben jelentek meg az eredményben, melyek a refinanszírozott hitelállománnyal kapcsolatban felmerült díj- és jutalékbevételekből (52 millió forint) és a hitelbiztosítéki érték-megállapítási üzletág díjbevételeiből (53 millió forint) származtak.

Az 15 millió forint fizetett jutalék- és díj ráfordítások a hitelkeret rendelkezésre tartási díjakból (2 millió forint), az értékpapír forgalmazói és egyéb kapcsolatos díj ráfordításokból (13 millió forint) álltak.

A pénzügyi műveletek nettó eredménye 664 millió forint, melynek jelentős része a kamatswap ügyletek átértékelési különbözetéből (393 millió forint), valamint a valós értéken értékelt saját kibocsátású jelzáloglevelek átértékelési különbözetéből (270 millió forint) származott. A Kibocsátó működési költségei és egyéb üzleti tevékenységből származó ráfordításai 2020.06.30-án 257 millió forint értékben jelentek meg az eredményben.

A Kibocsátó adózás előtti eredménye 2020.06.30-án 862 millió forint volt.

A fedezetül szolgáló eszközök és a jelzáloglevelek 2020. június 30-án fennálló értéke (forintban):

forint	2020.06.30.
A forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett	
névértéke	156 286 800 000
kamata	18 662 880 651
Összesen	174 949 680 651
A rendes fedezetek értéke	
tőke	158 069 108 430
kamat	34 861 222 722
Összesen	192 930 331 152
A pótfedezetként bevont eszközök értéke	
Összesen	12 916 337 575

az alábbira változik:

„A Kibocsátó a jogszabályban rögzített rendszeres tájékoztatási kötelezettségének eleget téve 2021. évi féléves nem auditált pénzügyi jelentést hozott nyilvánosságra 2021. szeptember 29. napján. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a Számviteli törvény 2017. január 1-től hatályos 177.§ (55) bekezdésében foglalt rendelkezésére tekintettel, 2018. január 1-től pénzügyi kimutatásait kizárólag a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által kibocsátott, az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (a továbbiakban: IFRS) szerint készíti.

A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, nem konszolidált 2020. és 2021. évi féléves jelentését a Kibocsátó könyvvizsgálója nem auditálta. Az alábbi áttekintést a 2020. és 2021. évi féléves jelentésben megjelenő adatok alapján a Kibocsátó állította össze, magát az áttekintést a Kibocsátó könyvvizsgálója nem auditálta.

Mérleg (millió forint) IFRS szerint

Eszközök	2020.06.30	2021.06.30	változás
Pénzeszközök	396	298	-98
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	1 500	242	-1 258
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt eszközök	12 740	14 550	1 810
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	165 795	192 418	26 623
Tárgyi eszközök	2	1	-1
Immateriális javak	472	488	16
Adókövetelések	20	51	31
Halasztott adó követelések	0	0	0
Egyéb eszközök	33	63	30
Eszközök összesen:	180 958	208 111	27 153

Kötelezettségek	2020.06.30	2021.06.30	változás
-----------------	------------	------------	----------

Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	0	175	175
Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi kötelezettségek	18 801	18 416	-385
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	149 972	178 367	28 395
- Hitelintézetek által elhelyezett betétek	11 708	20 307	8 599
- Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	138 264	158 060	19 796
Adókötelezettség	35	35	0
Halasztott adó kötelezettség	26	7	-19
Egyéb kötelezettség	149	152	3
Kötelezettségek összesen	168 983	197 152	28 169

Saját Tőke	2020.06.30	2021.06.30	változás
Jegyzett tőke	3 010	3 010	0
Egyéb saját tőke	6 890	6 890	0
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	266	69	-197
Eredménytartalék és egyéb tartalékok (+-)	1809	990	-819
Saját tőke összesen:	11 975	10 959	-1 016

Kötelezettségek és saját tőke összesen:	180 958	208 111	27 153
--	----------------	----------------	---------------

Eredménykimutatás (millió forint) IFRS szerint

	2020.06.30	2021.06.30	változás
Nettó kamatbevétel	437	429	-8
Nettó jutalékbevétel	90	89	-1
Szokásos (üzleti) tevékenység egyéb eredménye	335	-1288	-1623
Adózás előtti eredmény	862	-770	-1632
Adófizetési kötelezettség	85	12	-73
Adózott eredmény	777	-782	-1559

Eszközök

Az Erste Jelzálogbank mérlegfőösszege 2021. június 30-án 208,111 milliárd forint volt, amelyből a hitelintézetekkel szembeni követelések 192,418 milliárd forintot tettek ki. A hitelintézetekkel szembeni követelések az alapító Erste Bankkal és egy másik partnerbankkal szembeni követelések voltak.

A tárgyi eszközök állománya 2021. június 30-án 1 millió forint, az immateriális javak állománya 488 millió forint volt.

Az egyéb eszközök között a szállítóknak adott előlegek és az aktív időbeli elhatárolások kerültek kimutatásra. Az egyéb eszközök állománya 63 millió forint volt.

Források

A kibocsátó hitelköveteléseit alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásán keresztül finanszírozza. Az Erste Jelzálogbank forgalomban lévő jelzáloglevél állománya névértéken 174,367 milliárd Ft-ot tett ki 2021. június 30-án, melyben az előző év végéhez viszonyítva 18,080 milliárd növekedés történt.

A hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek 2021.06.30-án 20,307 milliárd forintot tettek ki, amely teljes mértékben az Erste Bankkal szemben álltak fenn.

Az egyéb kötelezettségek között a rövid lejáratú kötelezettségek (szállítói kötelezettségek, adó és járulékfizetési kötelezettségek) mellett a tulajdonossal szemben fennálló egyéb rövid lejáratú kötelezettségek kerülnek kimutatásra.

Eredménykimutatás

A Kibocsátó jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbség, amely 2021.06.30-án 2,474 milliárd forint kamatbevételből és 2,045 milliárd forint kamatráfordításból áll.

A kamatbevételek egy része a kamatswap ügyletek kamatbevételeiből (113 millió forint), a refinanszírozott hitelállomány kamatbevételeiből (2,255 milliárd forint) származott. A kamatráfordítások jelentős része a saját kibocsátású jelzáloglevelek után fizetendő kamatokból (1,822 milliárd forint) származott.

A kapott jutalék- és díjbevételek 2021.06.30-án 111 millió forint összegben jelentek meg az eredményben, melyek a refinanszírozott hitelállománnyal kapcsolatban felmerült díj- és jutalékbevételekből (44 millió forint) és a hitelbiztosítéki érték-megállapítási üzletág díjbevételeiből (67 millió forint) származtak.

Az 22 millió forint fizetett jutalék- és díj ráfordítások a hitelkeret rendelkezésre tartási díjakból (5 millió forint), az értékpapír forgalmazói és egyéb kapcsolatos díj ráfordításokból (17 millió forint) álltak.

A pénzügyi műveletek nettó eredménye -822 millió forint, melynek jelentős része a kamatswap ügyletek átértékelési különbözetéből (-1,021 milliárd forint), valamint a valós értéken értékelt saját kibocsátású jelzáloglevelek átértékelési különbözetéből (199 millió forint) származott. A Kibocsátó működési költségei és egyéb üzleti tevékenységből származó ráfordításai 2021.06.30-án 260 millió forint értékben jelentek meg az eredményben.

A Kibocsátó adózás előtti eredménye 2021.06.30-án -770 millió forint volt.

A fedezetül szolgáló eszközök és a jelzáloglevelek 2021. június 30-án fennálló értéke (forintban):

forint	2021.06.30.
A forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett	
névértéke	174 366 830 000
kamata	21 803 583 841
Összesen	196 170 413 841
A rendes fedezetek értéke	
tőke	182 274 108 511
kamat	42 323 590 237
Összesen	192 930 331 152
A pótfedezetként bevont eszközök értéke	
Összesen	15 305 710 950

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 14.1 Hivatkozás útján beépített dokumentumok pontja az alábbiakról:

„Jelen Alaptájékoztató hatályossága alatt, a jelzálogbank Alapszabálya megtekinthető a Kibocsátó honlapján (www.erstejelzalogbank.hu). Az auditált éves beszámolóit, a Tpt. szerinti pénzügyi jelentései hozzáférhetők a jelzálogbank honlapja mellett a BÉT honlapján (www.bet.hu) és az MNB által üzemeltetett tőkepiaci közzétételi weboldalon (www.kozzetetelek.hu) illetve megtekinthetők a Kibocsátó székhelyén. Az alábbi dokumentumok a jelen Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumnak tekintendők:

- Az Erste Jelzálogbank Zrt. hatályos Alapszabálya (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/altalanos-tajekoztatas>)
- a 2018. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2018. évi éves beszámoló (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2019. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2019. évi éves beszámoló (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2020. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2020. évi éves beszámoló (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- az Erste Jelzálogbank Zrt. 2019. évre vonatkozó Kockázatkezelési jelentése https://www.erstebank.hu/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2020/04/EJZB_Pillar3_2019.pdf

az alábbira változik:

„Jelen Alaptájékoztató hatályossága alatt, a jelzálogbank Alapszabálya megtekinthető a Kibocsátó honlapján (www.erstejelzalogbank.hu). Az auditált éves beszámolóit, a Tpt. szerinti pénzügyi jelentései hozzáférhetők a jelzálogbank honlapja mellett a BÉT honlapján (www.bet.hu) és az MNB által üzemeltetett tőkepiaci közzétételi weboldalon (www.kozzetetelek.hu) illetve megtekinthetők a Kibocsátó székhelyén. Az alábbi dokumentumok a jelen Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumnak tekintendők:

- Az Erste Jelzálogbank Zrt. hatályos Alapszabálya (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/altalanos-tajekoztatas>)
- a 2018. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2018. évi éves beszámoló (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2019. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2019. évi éves beszámoló (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2020. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2020. évi éves beszámoló (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2021. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)

- az Erste Jelzálogbank Zrt. 2019. évre vonatkozó Kockázatkezelési jelentése
https://www.erstebank.hu/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2020/04/EJZB_Pillar3_2019.pdf

Az Alaptájékoztatók IV. fejezet 4.2 A kibocsátás alapjául szolgáló jogszabályok, irányadó jog és bírósági kikötés pontja az alábbiakról

4.2 A kibocsátás alapjául szolgáló jogszabályok, irányadó jog és bírósági kikötés

- a) Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.),
- b) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.),
- c) a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. CCXXXVII. törvény (Hpt.),
- d) a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.),
- e) a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.),
- f) a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (Bszt.),
- g) Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről,
- h) Európai Bizottság 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről,
- i) A Bizottság 2019/979 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről,
- j) az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendelete a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról,
- k) a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet,
- l) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet
- m) a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet (Demat. rendelet),
- n) a betéti kamat és az értékpapírok hozama számításáról és közzétételéről szóló 82/2010. (III. 25.) Korm. rendelet
- o) 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról, valamint
- p) az Alaptájékoztatóban megjelölt egyéb jogszabályok.

A Jelzáloglevelek, valamint azok értelmezése tekintetében, a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései az irányadók.

A Kibocsátási Programmal kapcsolatban vagy abból eredően keletkező bármely jogvitával kapcsolatban a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerinti, hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jogosult eljárni.

az alábbiakra változik:

4.2 A kibocsátás alapjául szolgáló jogszabályok, irányadó jog és bírósági kikötés

- a) Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.),
- b) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.),
- c) a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. CCXXXVII. törvény (Hpt.),
- d) a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.),
- e) a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.),
- f) a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (Bszt.),
- g) Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről,
- h) Európai Bizottság 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről,
- i) A Bizottság 2019/979 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről,
- j) az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendelete a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról,
- k) a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet,
- l) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet
- m) a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet (Demat. rendelet),
- n) a betéti kamat és az értékpapírok hozama számításáról és közzétételéről szóló 82/2010. (III. 25.) Korm. rendelet
- o) 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet és a 20/2021. (VI. 23.) MNB rendelet a hitelintézetek forint lejáratí összhangjának szabályozásáról, valamint
- p) az Alaptájékoztatóban megjelölt egyéb jogszabályok.

A Jelzáloglevelek, valamint azok értelmezése tekintetében, a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései az irányadóak.



A Kibocsátási Programmal kapcsolatban vagy abból eredően keletkező bármely jogvitával kapcsolatban a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerinti, hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jogosult eljárni.

Az Alaptájékoztatók IV. fejezet 7. Kiegészítő információk az alábbiról:

Jelen Alaptájékoztató Értékpapírjegyzékét a Kibocsátó maga állította össze, nem vette igénybe tanácsadó illetve szakértő munkáját.

Jelen Alaptájékoztató Értékpapírjegyzék fejezete szakértői nyilatkozatot, bejegyzett könyvvizsgálók által ellenőrzött részt, illetve harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelei „A-” hitelminősítést kaptak stabil kilátással a Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézettől 2017. március 17-én. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2017. november 22-én a jelzáloglevelek kilátását „stabilról” „pozitívra” változtatta, egyben megerősítette „A-” hitelminősítésüket. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2018. március 5-én, valamint 2019. február 20-án megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését pozitív kilátással, majd 2019. március 8-án az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését egy kategóriával „A” -ra javította stabil kilátással. A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak. Az „A” besorolás az alacsony nemteljesítési kockázatot jelöli. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés. A minősítések részletes leírása megtalálható a Fitch Ratings hivatalos weboldalán.

Az Erste Jelzálogbank egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

az alábbira változik:

Jelen Alaptájékoztató Értékpapírjegyzékét a Kibocsátó maga állította össze, nem vette igénybe tanácsadó illetve szakértő munkáját.

Jelen Alaptájékoztató Értékpapírjegyzék fejezete szakértői nyilatkozatot, bejegyzett könyvvizsgálók által ellenőrzött részt, illetve harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelei „A-” hitelminősítést kaptak stabil kilátással a Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézettől 2017. március 17-én. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2017. november 22-én a jelzáloglevelek kilátását „stabilról” „pozitívra” változtatta, egyben megerősítette „A-” hitelminősítésüket. A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2018. március 5-én, valamint 2019. február 20-án megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését pozitív kilátással, majd 2019. március 8-án az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A-” hitelminősítését egy kategóriával „A” -ra javította stabil kilátással. A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelei „A” hitelminősítést kaptak stabil kilátással a Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézettől 2021. október 27-én.

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.



A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak. Az „A” besorolás az alacsony nemteljesítési kockázatot jelöli. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés.

A Kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta, valamint a fent felsoroltakon kívül lényeges változások nem történtek.

Az „A” besorolás az alacsony nemteljesítési kockázatot jelöli. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés. A minősítések részletes leírása megtalálható a Fitch Ratings hivatalos weboldalán.

Az Erste Jelzálogbank egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

Az Alaptájékoztatók 1. számú melléklet: Fogalmak és rövidítések „JMM” fogalmaz az alábbiakról

„JMM” A 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról, az MNB által 2017. április 1-től bevezetésre kerülő Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató.

az alábbira változik:

„JMM” A 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet és a 20/2021. (VI. 23.) MNB rendelet a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról, az MNB által 2017. április 1-től bevezetésre kerülő Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató.

Az Alaptájékoztatók egyéb fejezeteikben nem változtak.

A BEFEKTETŐK ELÁLLÁSI JOGA

Azok a befektetők, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, elállhatnak az elfogadó nyilatkozatuktól. Az elállási jog kizárólag azokat a befektetőket illeti meg, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, és csak akkor, ha az értékpapírok még nem kerültek átadásra, amikor az Alaptájékoztató kiegészítését szükségessé tevő jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság felmerült vagy azt észlelték. A befektetők a kiegészítés közzététele után három munkanapon belül élhetnek elállási jogukkal, az Erste Jelzálogbank Zrt. Treasury és Tőkepiacok szakterület (MLEBHJZBTreasury@erstebank.hu) részére eljuttatott nyilatkozat útján.

FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2021 – 2022. évi egymillió forint keretösszegű Jelzáloglevél kibocsátási programjáról szóló Alaptájékoztatókat az Erste Jelzálogbank Zrt., mint kibocsátó készítette jelzáloglevél



kibocsátási program létrehozása céljából. Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésének tartalmáért, a benne foglalt információkért felelősséggel tartozik.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. alulírott, cégjegyzési joggal felruházott és jelen Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítés aláírására felhatalmazott képviselői kijelentjük az alábbiakat:

Az Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésében szereplő információkért a Kibocsátó, azaz az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., cégjegyzékszám: 01-10-048682) tartozik felelősséggel, az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudása szerint készített jelen Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésében szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésében a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket, továbbá nem tartalmaz félrevezető adatot, téves következtetés levonását elősegítő csoportosítást, elemzést, amely a befektetés megalapozott megítélését veszélyezteti.

Budapest, 2021. november 22.

Kármán András Miklós
elnök-vezérigazgató, igazgatósági tag

Butor Gábor
Treasury és Tőkepiacok vezető

Erste Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság