

**Vezetőségi Jelentés
az Erste Jelzálogbank Zrt.
2021. évi éves beszámolójához**

Budapest, 2022. április 27

1. Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti környezete

Erste Jelzálogbank Zrt.

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

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

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

Gazdasági környezet

A koronavírus válság miatti 2020-as alacsony bázisnak (-5,1%) és a sikeres helyreállásnak köszönhetően a gazdaság 2021-ben éves szinten 7,1%-kal bővült, negyedéves szinten folyamatosan nőtt a gazdaság a tavalyi évben.

A harmadik negyedévben lassult ugyan a rövid bázisú növekedési ütem a feldolgozóiparnak az ellátási láncok feszültségeiből eredő visszafogottabb teljesítményének köszönhetően, az utolsó negyedévben azonban mind negyedéves, mind éves bázison gyorsult a gazdaság. A járványhelyzet tavaly őszi újbóli romlása főként a külpiacon keresztül éreztette negatív hatását, miközben a belső keresleti elemek (fogyasztás, beruházás) növekedéshez való hozzájárulása erős maradt. Termelői oldalról az építőipar és a szolgáltatás szektor teljesítménye támogatta leginkább a növekedést az év végén.

A 2021-es év végének lendülete, annak pozitív áthúzó hatásai és az év első hónapjainak igen expanzív fiskális- és jövedelempolitikája erőteljes, 5%-ot meghaladó éves növekedést implikált 2022-re is. Az orosz-ukrán háború kitörése azonban nagyban változtatott ezen a képen. Az Oroszországra kivetett szankciók Európát is negatívan érintik, a külkereskedelmi kapcsolatok erodálódnak, romlik az üzleti bizalom, és csökkenhet a globális kereslet. A háború elhúzódása késleltetheti az ellátási feszültségek második felévre várt enyhülését, rontva az ipari export kilátásait. A nyersanyag- és energiaárak, illetve a szállítási költségek várhatóan tovább emelkednek, nehezítve mind a vállalatok, mind a háztartások helyzetét. Emellett a magyar gazdaságnak az idén a korábban gondoltnál jóval magasabb kamatkörnyezetben kell működnie, miközben a várható fiskális konszolidáció – valószínűleg a

visszafogottabb állami beruházásokon keresztül – is növekedést mérséklő hatásokkal járhat. A növekedési kockázatok középtávon is nőttek.

Összességében úgy látjuk, hogy a tavalyi év áthúzódó hatásai és az erős évkezdet miatt 2022-ben még fennmaradhat a 4% feletti GDP növekedés, azonban a 2023-as növekedés nagy valószínűséggel 4% alá lassul majd.

A koronavírus válság után viszonylag gyorsan helyreállt a munkapiac is. A munkanélküliségi ráta nem változott tavaly, átlagos értéke a 2020-as évvel megegyezően 4,1% volt. Az elkövetkező évek lassú csökkenést hozhatnak a munkanélküliségi rátában, melynek szintje 3 és 4% alakulhat középtávon.

A tavalyi évben az infláció jelentősen megemelkedett. 2021 decemberében a fogyasztói árak éves szinten 7,4%-kal voltak magasabbak az egy évvel korábbi szintjüknél. 2021 egészében az éves átlagos infláció 5,1%-os volt. A legnagyobb mértékű, 23%-os éves átlagos drágulást az üzemanyagárak mutatták, illetve jóval átlag feletti volt az alkohol- és dohánytermékek 10,9%-os éves átlagos drágulása is. A szolgáltatások árai 2021-ben éves szinten 2,9%-kal nőttek.

2022 eddig eltelt részében folytatódott az effektív kamatok emelkedése. Januárban a monetáris politika megkezdte az alapkamat felzárkóztatását az egyhetes betéti kamat szintjéhez, illetve szándékát fejezte ki, hogy az egyhetes betét rátájának meghatározásakor is áttér a lépések havi szintű ütemezésre. Azonban fenntartják annak lehetőségét továbbra is, hogy az egyhetes betéti eszköz kamatával gyorsan és rugalmasan reagáljanak, amennyiben azt a rövid távú pénz- és árupiaci kockázatok emelkedése indokolja. Az orosz-ukrán háború kitörése által kiváltott extrém kockázatkörülés, feltörekvő piaci eladási hullám és az újabb és újabb mélypontokat elérő forintárfolyam miatt ismét lépnie kellett a jegybanknak. Március elején – kamatdöntő ülésen kívül - az irányadónak számító egyhetes betéti instrumentum kamatát 75 bázisponttal 5,35%-ra emelték, amit március végére tovább emeltek, 6,15 %-ra. Az emelkedő inflációs kockázatokra és a deviza gyengülésére a jegybank tovább fokozódó monetáris szigorításokkal, esetlegesen az eszköztár átalakításával reagálhat, tovább bővítve mozgásterüket a forintgyengülés megfékezése érdekében. Ennek eredményeképpen a korábban gondoltnál jóval fentebb tetőző és várhatóan tartósabban is magasabb kamatpályával számolunk a magyar gazdaságban. Középtávon – a nemzetközi jegybankok monetáris politikájának, illetve az infláció alakulásának függvényében – nagyon lassan csökkenő nominális kamatokra és enyhén pozitív reálkamatokra számítunk.

A bankszektor hitelezési aktivitása erős maradt 2021-ben is. A háztartások hitelvolumene az év egészében 1218 milliárd forinttal emelkedett, ami 15%-os éves növekedésnek felelt meg. Magas szinten maradt a támogatott hitelek, köztük a babaváró hitel folyósítása. A jelzáloghitel-állomány 11,7%-kal, a személyi hitelek állománya pedig 16,6%-kal bővült éves szinten.

A vállalati hitelállomány az év egészében 1023 milliárd forinttal emelkedett, ami 10,9%-os éves növekedésnek felelt meg. A 2020 márciusában bevezetett fizetési moratórium az esedékes tőketörlesztések csökkenésére, míg a koronavírus gazdasági hatásainak tompítása érdekében bevezetett jegybanki és állami hitel- és garanciaprogramok az új szerződés kötésekre gyakoroltak kedvező hatást.

Javult a bankszektor jövedelmezősége. 2021-ben a bankszektor konszolidált szinten elért nettó eredménye 820 milliárd forint volt, ami az előző év azonos időszakában elért nyereség több, mint duplája. Az előző évek azonos időszakainál érdemben magasabb összegű eredményben jelentős szerepet játszott az évről évre, trendszerűen emelkedő nettó kamateredmény és a díj- és jutalékeredmény (18%, illetve 13% emelkedés az előző évhez viszonyítva, 17%-kal magasabb hitelállománnyal), de az emelkedéshez az egyéb eredménytétel alakulásainak eredője is hozzájárult. A működési költségek a bevételeknél szerényebb arányban emelkedtek (8%).

Lakáspiac, hitelezés

2021-ben gyors gazdasági helyreállítás volt tapasztalható, aminek eredményeképpen jelentősen javultak a lakáspiaci keresletet meghatározó fundamentumok. A foglalkoztatottság a gazdasági újra indulásnak köszönhetően történelmi csúcsra növekedett. A bérdinamika enyhén lassult, azonban a feszes munkaerőpiac növekvő nominálbéreket valószínűsít. Az infláció növekedése miatt a reálbér növekedési dinamikájának lassulása várható. A gazdasági kilátások stabilizálódásának, valamint az állami otthonteremtési támogatásoknak köszönhetően növekedett a lakáspiaci tranzakciók száma. 2021 második felére megkezdődött a monetáris politikai szigorítás, ami a lakáshitelek kamatainak növekedésén keresztül lassíthatja a növekedést.

2021 első félévében a lakásárak ismét növekedtek, a legnagyobb mértékű növekedés a vidéki városokban volt megfigyelhető. Az MNB lakásindexe alapján országosan 13,3 százalékkal, míg Budapesten 9,1 százalékkal növekedtek az árak 2021 első felében. Ennek hatására a lakásárak túlértékeltége enyhén tovább növekedett.

Az átadott új építésű lakások száma 2021 első három negyedévében 1,7 százalékkal csökkent éves összevetésben, miközben Budapesten jelentősen növekedett. A kiadott lakásépítési engedélyek száma ismét növekedett a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására. Mindazonáltal jelentős kihívást jelenthet az építőipar számára a dinamikus dráguló alapanyagok és a világszerte tapasztalható alapanyaghiány, valamint a feszes munkaerőpiac.

A kereslet növekedésének köszönhetően rekord összegű (364 milliár forint) lakáshitel folyósítást történt 2021 második negyedévében, ami 81 százalékkal magasabb az előző év azonos időszakához képest. A folyósítás növekedését tovább támogatta a 2021-től elérhető új otthonteremtési támogatások. A hitelfelvevők a felvett lakáshitelek közel 70 százalékát továbbra is használt lakás vásárlására fordítják.

Tovább emelkedtek az igényelt átlagos hitelösszegek, mind az új, mind a használt lakások esetében. 2021 második negyedévében megkötött lakáshitel-szerződések 70 százalékát legalább 10 évre, vagy a futamidő végéig fix kamatozás mellett kötötték.

Szabályozás, az MNB zöld jelzáloglevél-vásárlási programja

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 szüneteltette. A jelzáloglevél-piac likviditásának fenntartása érdekében ugyanakkor az MNB az átmeneti időszakban fenntartja a piaci jelenlétét és folytatja a másodpiaci vásárlásait.

Az MNB a Monetáris Tanács 2021. július 6-i döntése alapján környezeti fenntarthatósági szempontokat érvényesítő, a zöld lakáshitelezést ösztönző és a korszerű lakáspiacot támogató Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programot hirdetett meg, amelynek keretében az MNB a Magyarország területén székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során a vásárlási program tájékoztatójában meghatározottak szerint ajánlatot tesz (elsődleges piaci vásárlás), valamint a Kibocsátó Magyarország területén kibocsátott meghatározott jelzálogleveleit megvásárolja (másodlagos piaci vásárlás). Az új Zöld jelzáloglevél-vásárlási Program keretében az MNB az elsődleges piacon 4 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet vásárolt az elsődleges piaci aukción, a másodlagos piacon 2021. december végig nem vásárolt Erste jelzáloglevelet.

2. Az Erste Jelzálogbank Zrt. céljai és stratégiája

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

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

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

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

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

A Társaság szervezeti és működési modellje

A Társaság szervezeti és működési modellje szerint az alapfeladatok ellátását (jelzáloglevél-kibocsátás, fedezet-nyilvántartás, ingatlan-értékbecslés) a Társaság saját munkavállalói segítségével végzi, míg a nem alaptevékenységek kapcsán nagyban támaszkodik az EBH kompetenciáira. A Társaságnak 2021 év végén 17 fő teljes és 4 fő kettős foglalkoztatásban lévő alkalmazottja volt, illetve az EBH részéről további 51 munkavállaló volt kirendelve az EJZB-hez munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás keretében. Kiszervezési szerződés keretében látja el az EBH a számviteli, információbiztonsági, informatikai üzemeltetés és fejlesztés feladatait. Szolgáltatási szerződés keretében a humánpolitikai, kontrolling, üzemeltetés, társasági titkárság, biztonság-menedzsment, marketing, digitális csatornák és treasury üzleti támogatás tevékenységek kerültek rögzítésre.

A jelzálog-hitelintézeti törvényben rögzített vagyonellenőri feladatokat a 2020. május 21. napján létrejött megbízási szerződés alapján a KPMG Hungária Kft. (székhely: 1134 Budapest, Váci út 31.; kamarai nyilvántartási száma: 000202) látja el.

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

Kockázatok

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

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

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

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

Az EJZB eszközeinek és forrásainak eltérő lejáratú szerkezetéből adódóan piaci – forrásoldali megújítási – kockázatnak is ki van téve, előfordulhat, hogy a tőkepiacon csak drágábban tud jelzáloglevelet

kibocsátani. A hozamkörnyezet volatilitása, illetve a piaci hangulat kedvezőtlen alakulása jelentősen növeli a megújítási kockázatot. A forrásoldali megújítási kockázat az esedékes lejáratokat megelőző visszavásárlásokkal mérsékelhető, illetve az Erste Jelzálogbank Zrt. az eszköz-forrás szerkezet kedvező kialakításával is törekszik a kockázatmentes pozíció elérésére.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. nem vezet kereskedési könyvet, ebből eredően kereskedési könyvi kockázata nem keletkezik.

Kamatkockázat

Az EJZB-nek a működési modelljéből eredően van kamatkockázata, a refinanszírozott jelzáloghitelek egy része változó kamatozású, míg a kibocsátott jelzáloglevelek fix kamatozásúak, illetve a fix kamatozású refinanszírozási hitelek lejáratát sem illeszkedik tökéletesen a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratához.

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

A kamatkockázatok fedezésére az EJZB az Erste Bank Hungary Zrt.-vel IRS kamatcsere ügyleteket kötött. A valós értéken nyilvántartott jelzáloglevelek 2021 októberében lejártak, újabb kötésre nem került sor, az IRS kamatcsere-ügyletek 11 milliárd forintot tettek ki névértéken 2021. december 31-én.

2021 év végén a Társaság forrásai között 166,787 milliárd forint amortizációs értéken nyilvántartott jelzáloglevél volt.

Devizakockázat

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

Működési kockázat

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

Likviditási kockázat

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

Nagykockázat

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

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

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

Az EJZB dinamikusan bővült 2021 során. Mérlegfőösszege az év végére elérte a 214 milliárd Ft-ot, ami a refinanszírozási tevékenység felfutásának köszönhető.

Eszközök

Az EJZB 2016. június 30-i dátummal kapta meg a működési (tevékenységi) engedélyét és ezt követően megkezdte az EBH refinanszírozását. Az időközben bekövetkezett törlesztéseket is figyelembe véve 2021. december 31-ig összesen 185,065 milliárd Ft refinanszírozási hitelt nyújtott az Erste Bank Hungary Zrt.-nek 20 651 db lakossági jelzáloghitel fedezete mellett.

AZ EJZB 2017. február 7-én refinanszírozási keretszerződést kötött egy további hitelintézettel is. Az ezen hitelintézet részére nyújtott refinanszírozási jelzáloghitelek állománya 2021. december 31-én 6,773 milliárd forintot tett ki, amelynek a biztosítékát 779 db lakossági hitel jelentette.

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

adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2020.12.31	2021.12.31
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	1 195	567
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	855	0
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	10 741	20 719
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	186 932	192 069
Tárgyi eszközök	1	11
Immateriális javak	527	450
Adókövetelések	22	49
Halasztott adókövetelések	0	0
Egyéb eszközök	56	62
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	200 329	213 927

Források

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a forrásait alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával gyűjti, a Társaság első jelzáloglevél-kibocsátására 2016. október 17-én került sor. A kibocsátásokra azóta is tőzsdei aukciók keretében kerül sor, 2021-ben két tőzsdei aukcióra és egy rábocsátásra került sor áprilisban és decemberben, köztük egy zöld jelzáloglevél aukcióra. A Társaság 5 és 7 éves eredeti futamidejű jelzálogleveleket hozott forgalomba.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2021. december 31-én három darab hitelkeret szerződéssel rendelkezett, valamennyit az EBH biztosította a számára. A hitelkeretek a Társaság rövid és hosszú távú likviditási igényének biztosítását szolgálják.

2017. első negyedévében az EJZB 1 milliárd forint keretösszegű Treasury-line hitelkeret szerződést kötött az EBH-val, éven belüli lejáratú kölcsönök nyújtására. A szerződéskötésre 2017. március 1-jén került sor, a hitelkeret 2021 év végén nem volt kihasználva.

2019. szeptember 23-án egy új keretmegállapodás született Multipurpose Line keretszerződés címen, mely megállapodás két, korábban megkötött keretmegállapodást szüntetett meg és új szerződéses kereteket alakított ki. 2021. december 31-én a rendelkezésre álló hitelkeret összege 75,6 milliárd forintot tett ki, melynek segítségével az Erste Jelzálogbank Zrt. 28,6 milliárd forint keretösszeggel éven belüli, 27 milliárd forint keretösszeggel éven túli forráshoz, valamint 20 milliárdos forint folyószámla hitelkerettel, napon belüli likviditáshoz tud jutni. Az éven belüli hitelkeret terhére lehívott összeg 27,700 milliárd forintot, éven túli hitelkeret terhére lehívott összeg 8,850 milliárd forintot tett ki 2021. december 31-én, a folyószámla hitelkeretből nem történt igénybevitel erre az időpontra.

Az EJZB a 2021-2022 évi egyszázmilliárd forint keretösszegű jelzáloglevél kibocsátási programjához kapcsolódóan az EBH-val, az Erste Befektetési Zrt.-vel, az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel rendelkező programforgalmazói szerződéssel.

adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2020.12.31	2021.12.31
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	34	1 268
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	18.392	0
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	169.803	203 452
Tényleges adókötelezettségek	0	0
Halasztott adókötelezettségek	27	0
Egyéb kötelezettségek	125	180
Jegyzett tőke	3.010	3.010
Tőketartalék	6 890	6 890
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	276	-974
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	1 772	101
FORRÁSOK ÖSSZESEN	200 329	213 927

Jövedelmezőség

A Társaság a pozitív nettó kamateredmény és részben az értékbecslési szolgáltatásnak köszönhetően pozitív nettó díjbevétel ellenére 2021-ben mínusz 1,671 milliárd Ft adózás utáni veszteséget ért el, aminek legfőbb oka a piaci hozamemelkedés miatt az IRS kamatcsere-ügyletek jelentős átértékelési vesztesége volt.

Az IRS kamatcsere-ügyletek naponta piaci árakon kerülnek értékelésre, míg a jelzáloglevelek csak egy része kerül valós értékelésre. A valós értéken nyilvántartott jelzáloglevelek ráadásul 2021 októberében lejártak, újabb kibocsátásra nem került sor, míg az IRS kamatcsere-ügyletek 11 milliárd forintot tettek ki névértéken 2021. december 31-én.

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

2021-ban a valós értéken nyilvántartott jelzálogleveken átértékelési nyereség keletkezett, mely a valós értékelés nettó eredménye soron jelent meg. A kamatszere ügyletek piaci értéke azonban ennél jóval nagyobb mértékben csökkent, ami a kereskedési tevékenység nettó eredménye soron veszteségként jelent meg.

A Társaság 2021 év során egy alkalommal 2,5 milliárd forint névértékben adott el állampapírokat futamidő lejárta előtt, melynek eredmény hatása az Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökből származó veszteség soron jelenik meg. A Társaságnak 2021 áprilisában és októberében volt két darab lejáró jelzáloglevele 36,754 milliárd névértékben, melynek az eredmény hatása a nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok kivezetésének nettó eredmény soron látható.

adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2020.12.31	2021.12.31
Kamatbevételek	4 616	5 267
Kamatráfordítások	-3 753	-4 359
Díj- és jutálékbevételek	208	235
Díj- és jutálék ráfordítások	-32	-42
Kereskedési tevékenység nettó eredménye	-41	-2 231
Valós értékelés nettó eredménye	455	311
Személyi jellegű ráfordítás	-177	-187
Egyéb általános adminisztrációs költség	-244	-323
Értékcsökkenés	-101	-110
Nem eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok kivezetésének nettó eredménye	0	-130
- Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök kivezetéséből származó veszteség	0	-102
- Egyéb nem eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok kivezetéséből származó veszteség	0	-28
Értékvesztés képzés pénzügyi eszközökre vonatkozóan	-5	3
Egyéb nettó működési eredmény	-98	-79
Egyéb működési bevétel	1	4
Egyéb működési ráfordítás	-99	-83
Adózás előtti eredmény	828	-1 645
Adórátfordítás	-88	-26
Adózott eredmény	740	-1671

2021-ban az általános igazgatási költségek közül a legnagyobb súlya a bérköltségnek és járulékainak, valamint az egyéb igazgatási költségek között szereplő SLA díjnak van.

Az általános igazgatási költségek között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok millió Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2020.12.31	2021.12.31
Személyi jellegű ráfordítások	177	187
Bérköltség	146	157
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5	4
Bérráulékok	26	26
Egyéb adminisztrációs költségek	244	323
Igazgatási költségek	421	510

Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti kilátásai:

A Magyar Kormány által kihirdetett Covid járványügyi intézkedések közül a hiteltörlesztési moratóriummal kapcsolatos intézkedések közvetetten érintette a jelzálogbankot.

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

Az intézkedést 2021. november 1-től egyes kiemelt társadalmi csoportok részére meghosszabbították, és aki külön nyilatkozatban jelezte a hiteltörlesztési moratóriumban részvételi szándékát, annak hitele 2022. június 30-ig hiteltörlesztési moratóriumban marad, de ezen banki hitelek száma nagyon alacsony maradt.

Mivel a Jelzálogbank adóssai kizárólag a hitelintézetek, valamint a hitelintézetek nem alanyai a hiteltörlesztési moratóriumnak, ezért az intézkedéseknek közvetlen Jelzálogbankra gyakorolt hatása nincsen. A közvetett hatás azonban megjelenik a Jelzálogbank mérlegének eszköz oldalán nyilvántartott refinanszírozási hitelállományon keresztül.

A hiteltörlesztési moratórium bevezetésének hatására az eredeti ügyfélhitel szerződés szerinti tőke cash-flow adataiban bekövetkező változások változatlanul megjelennek a refinanszírozott partnerbankoknak nyújtott hitelekben, azaz azok időbeli lefutását és lejáratát módosították, azonban a kamat cash-flow tekintetében ez az egyezőség nem kerül fenntartásra. Annak ellenére, hogy az eredeti ügyfélhitel szerződés szerinti kamat cash-flow adataira kihat a hiteltörlesztési moratórium (azaz az eredeti ügyfélhitelnek szerződés szerint nem történik kamat- és díjfizetése a refinanszírozott partnerbank felé),

a refinanszírozott partnerbankok teljesítik kamatfizetési kötelezettségüket a hiteltörlesztési moratóriummal érintett ügyfélhitelek tekintetében is a Jelzálogbank felé.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. széles körűen mérlegelte a Kormányrendeletekben foglalt intézkedések jelzálogbankra gyakorolt hatásait és arra a megállapításra jutott, hogy sem a jövedelmezőségben bekövetkező negatív hatásokra, sem növekvő értékvesztésre, sem hitelminőség romlásra nem számít a 2022-es év folyamán.

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

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

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

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbözlet („Nettó kamatbevétel”), amely 2021-ben 908 millió forint volt. A kapott jutalék-és díjbevételek („Nettó jutalékbevétel”) 2021-ben 193 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

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

Az Erste Jelzálogbank Zrt. adózás előtti eredménye 2021-ben -1,645 milliárd forint volt, ami negatív eszközarányos és tőkearányos megtérülést eredményezett.

ROAE, ROAA

	2020.12.31	2021.12.31
Átlagos saját tőke arányos megtérülés - ROAE	6,34%	-7,06
Átlagos eszközarányos megtérülés - ROAA	0,39%	-0,80

Budapest, 2022. április 27

.....
Kármán András Miklós
az Igazgatóság elnöke

.....
Temesi Péter Zsolt
igazgatósági tag