



ALAPTÁJÉKOZTATÓK

AZ

ERSTE JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

**2022 – 2023. ÉVI
EGYSZÁZMILLIÁRD FORINT KERETÖSSZEGŰ
JELZÁLOGLEVÉL KIBOCSÁTÁSI PROGRAMJÁRÓL**

1. SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉSE

KIBOCSÁTÓ: ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.

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

KIEGÉSZÍTÉS DÁTUMA: 2022. SZEPTEMBER 28.

MNB ENGEDÉLYSZÁM:

Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank a 2022. október 03. napján kelt H-KE-III-589/2022 számú határozatával jóváhagyta.

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, cégjegyzékszama: 01-10-048682, mint „Kibocsátó”) a 2022-2023. évi 100.000.000.000 (Egyszázmilliárd) forint keretösszegű Jelzáloglevél kibocsátási programja részletes ismertetését tartalmazó Alaptájékoztatókat, a Magyar Nemzeti Bank 2022. május 30. napján kelt H-KE-III-311/2022. számú határozatával hagyta jóvá, a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki:

Az Erste Jelzálogbank Zrt. hatályos Alaptájékoztató módosítását az alábbi események indokolják:

- a közelmúltban történt események kockázati besorolásában történt változások
- a pénzügyi piacra és magyar gazdasági helyzetre vonatkozó információk és kockázatok értékelése
- Fitch hitelminősítés megerősítése
- 2022. szeptember 13-án közzétette a 2022. évi féléves beszámolóját

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

1.1 A COVID-19 járványhelyzetből eredő kockázatok

A koronavírus (COVID-19) 2019. év végén történő megjelenése turbulenciát okozott a világgazdaságban, a pénzpiacokon, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetben egyaránt.

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 megfelelési mutatókon.

A COVID-19 vírus 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.

2020. március 18.-ától a COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel fizetési haladék került bevezetésre a hitelezők által (mind vállalati ügyfelek, mind magánszemélyek részére) üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettségek – ideértve az adott szerződést biztosító járulékos és nem járulékos mellékkötelezettségeket is – tekintetében (a továbbiakban: hiteltörlesztési moratórium). A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a hiteltörlesztési moratórium idejével meghosszabbodik.

A hiteltörlesztési moratórium határozott időre került bevezetésre, mely határidő többször meghosszabbításra került. 2021. november 1-jét követően az általános moratórium helyett egy feltételekhez kötött moratórium lépett hatályba, amely 2022. június 30-ig tart. A 2021. november 1-től hatályos hiteltörlesztési moratórium feltétele, hogy az érintett adós 2021. szeptember 30-án hitelével hiteltörlesztési moratóriumban volt, jövedelme tartósan csökkent, álláskereső, közfoglalkoztatott, gyermeket vár vagy nevel, nyugdíjas, vagy a felsorolt jogosulttal él egy háztartásban, valamint 2021. október 1. és 31. között nyilatkozott belépési szándékáról.

A Kormány 2021. december 24-én kihirdetett 782/2021. (XII.24.) Kormány rendelettel infláció ellenes intézkedései között döntött a lakossági jelzáloghitelek kamatának rögzítéséről. 2022. június 30-ig elrendelte, hogy a változó kamatozású lakossági jelzáloghitel irányadó referencia-kamatlábak nem lehetnek magasabbak a 2021. október 27-ei mértéknél. (pl. BUBOR).

A koronavírus hatására bekövetkezett gazdasági visszaesés 2020-ban, majd az erőteljes gazdasági növekedés 2021-ben nem növelte a nemfizetéseket a jelzáloghitelek esetében és nem volt 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 hiteltörlesztési moratórium az Erste Jelzálogbank Zrt. adósaira 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. Ebből fakadóan az Erste Jelzálogbank Zrt. nem számít negatív jövedelmezőségi hatásra. 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 alábbira változik:

1.1 A COVID-19 járványhelyzetből eredő kockázatok

A koronavírus (COVID-19) 2019. év végén történő megjelenése turbulenciát okozott a világgazdaságban, a pénzügyi piacokon, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetben egyaránt.

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 könnyítették a különböző banki tőke- és likviditás megfelelési mutatókon.

A COVID-19 vírus 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.

2020. március 18.-ától a COVID-19-es járványhelyzetre adott válaszul Magyarországon általános jelleggel fizetési haladék került bevezetésre a hitelezők által (mind vállalati ügyfelek, mind magánszemélyek részére) üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettségek – ideértve az adott szerződést biztosító járulékos és nem járulékos mellékkötelezettségeket is – tekintetében (a továbbiakban: hiteltörlesztési moratórium). A szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a hiteltörlesztési moratórium idejével meghosszabbodik.

A hiteltörlesztési moratórium határozott időre került bevezetésre, mely határidő többször meghosszabbításra került. 2021. november 1-jét követően az általános moratórium helyett egy feltételekhez kötött moratórium lépett hatályba és a további részvételhez az ügyfélnek 2021. október 1. és 31. között

nyilatkoznia kellett a belépési szándékukról. A 2021. november 1-től hatályos hiteltörlesztési moratórium feltétele, hogy az érintett adós 2021. szeptember 30-án hitelével hiteltörlesztési moratóriumban volt, jövedelme tartósan csökkent, álláskereső, közfoglalkoztatott, gyermeket vár vagy nevel, nyugdíjas, vagy a felsorolt jogosulttal él egy háztartásban, valamint 2021. október 1. és 31. között nyilatkozott belépési szándékáról. A 2022. június 17-én kihirdetett 216/2022 (VI.17.) Kormányrendelet alapján a fizetési moratórium először 2022. július 31-ig került meghosszabbításra, ugyanezen kormányrendelet alapján a hiteltörlesztés moratórium 2022. augusztus 1-től 2022. december 31-ig ismételen meghosszabbításra került. Az igénylési feltételek változatlanul fennmaradtak a 2022. augusztus 1-je utáni moratóriumra is, azok kérhették ezt a moratóriumot, akik azt 2022. augusztus 1-jét megelőzően már igénybe vették.

A Kormány 2021. december 24-én kihirdetett 782/2021. (XII.24.) Kormány rendelettel infláció ellenes intézkedései között döntött a lakossági jelzáloghitelek kamatának rögzítéséről. 2022. június 30-ig, majd 2022. december 31-ig elrendelte, hogy a változó kamatozású lakossági jelzáloghitel irányadó referencia-kamatlábak nem lehetnek magasabbak a 2021. október 27-ei mértéknél. (pl. BUBOR).

A koronavírus hatására bekövetkezett gazdasági visszaesés 2020-ban, majd az erőteljes gazdasági növekedés 2021-ben nem növelte a nemfizetéseket a jelzáloghitelek esetében és nem volt 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 hiteltörlesztési moratórium az Erste Jelzálogbank Zrt. adósaira 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. Ebből fakadóan az Erste Jelzálogbank Zrt. nem számít negatív jövedelmezőségi hatásra. 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 alacsonynak értékeli.

Az Alaptájékoztatók II. fejezet 1.2 Háborús veszélyhelyzettel összefüggő kockázat új pontja

1.2 Háborús veszélyhelyzettel összefüggő kockázat

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében 2022 május 25-i hatállyal Magyarország területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

2022. június 8-án került kihirdetésre a szomszédos országban fennálló fegyveres konfliktus, illetve humanitárius katasztrófa magyarországi következményeinek elhárításáról szóló 2022. évi VI. törvény, amelynek értelmében a Kormány a veszélyhelyzet miatt meghozott kormányrendeletek hatályát 2022. november 1-ig meghosszabbíthatja, de ha a helyzet lehetővé teszi, akkor a Kormány hamarabb is megszüntetheti a veszélyhelyzetet.

A Erste Jelzálogbank Zrt, mint jelzáloglevél kibocsátó nem rendelkezik sem közvetlen, sem közvetett orosz vagy ukrán üzleti kapcsolattal, és ez az Erste Jelzálogbank közvetlen tulajdonosára, az Erste Bank Hungary Zrt-re is vonatkozik.

Azonban, Magyarország fizikai közelsége a háborús övezethez és az Oroszország ellen hozott, több körös pénzügyi és gazdasági hatályos szankcióknak az Európai Unióban, főleg a nemzetközi nyersanyag és energiapiacokon tapasztalt drasztikus áremelkedések és volatilis viszonyok kialakulása miatt, időnként jelentős negatív piaci hatásokat eredményezhet a magyar tőkepiacon is.



Az orosz-ukrán háborús konfliktus nem okozott közvetlen üzleti hátrányt a Erste Jelzálogbank számára. Mind a Kibocsátó tőkehelyzete, mind pedig a likviditási pozíciója stabil, a meglévő hitel portfólió kockázatát közvetlenül nem érintették a fenti folyamatok.

A Kibocsátó a háborús veszélyhelyzetből eredő kockázatot a közvetlen kibocsátói tevékenységére alacsonynak értékeli.

Az Alaptájékoztatók **III. fejezet 4.2 A Kibocsátó múltja és fejlődése pontja az alábbirol:**

A Kibocsátó hitelminősítése

A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2021. október 27-én megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelek érvényben lévő „A” minősítését 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 forgalomban lévő jelzáloglevelei

2022. április 30-án kilenc darab Kibocsátó által forgalomba hozott, forintban denominált jelzáloglevél-sorozat volt forgalomban, összesen 166,88 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	9 642 740 000	2019.09.25.	2024.10.24.	fix
EJBFN26/A	HU0000653258	HUF	nyilvános	21 900 000 000	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
EJBFN29/B	HU0000653498	HUF	nyilvános	10 430 000 000	2021.12.31	2029.05.23	fix

az alábbira változik:

A Kibocsátó hitelminősítése

A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2022. szeptember 21-én megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelek érvényben lévő „A” minősítését 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 forgalomban lévő jelzáloglevelei

2022. augusztus 31-én kilenc darab Kibocsátó által forgalomba hozott, forintban denominált jelzáloglevél-sorozat volt forgalomban, összesen 166,18 milliárd forint névértékben.

Sorozat megnevezése	ISIN kód	Devizanem	Kibocsátás jellege	Össznévérték (Ft)	Első kibocsátás dátuma	Lejárat	Kamatozás típusa
EJBFN23/A	HU0000653159	HUF	nyilvános	23 654 980 000	2018.06.20.	2023.11.24.	fix
EJBFN24/A	HU0000653274	HUF	nyilvános	9 642 740 000	2019.09.25.	2024.10.24.	fix
EJBFN26/A	HU0000653258	HUF	nyilvános	21 900 000 000	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
EJBFN29/B	HU0000653498	HUF	nyilvános	10 430 000 000	2021.12.31	2029.05.23	fix
EJBFN27/B	HU0000653548	HUF	nyilvános	9 300 000 000	2022.06.24	2027.06.24	fix

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai pontja az alábbiakról:

5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai

2015-ig három jelzálog-hitelintézet alakult Magyarországon: a Takarékszövetkezet 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 Takarékszövetkezet 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 keretmegállapodást.

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 Kibocsátó 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, azzal, hogy addig folytatja a vásárlásokat, ameddig azt a koronavírus-járvány miatti gazdasági és pénzügyi fejlemények indokolják. 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 tett (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, annak lezárásáig, 9,00 milliárd forint névértékű Erste Jelzáloglevelet, a másodlagos piacon 26,69 milliárd forint névértékű Erste Jelzáloglevelet vásárolt jelen Alaptájékoztató keltének napjáig.

A zöld jelzáloglevelek piacának támogatása 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.

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). A Zöld jelzáloglevél-vásárlási Program keretében az MNB az elsődleges piacon 4 milliárd forint névértékű Erste Jelzáloglevelet vásárolt 2021 decemberben, a másodlagos piacon 2021. december végéig nem vásárolt Erste Jelzáloglevelet.

Az MNB a Monetáris Tanács 2021. július 6-i döntése alapján újraindult a jelzáloglevél-megújítási lehetőség is. Jelen Alaptájékoztató keltének napjáig Erste Jelzáloglevél vásárlásra az elsődleges piacon nem került sor.

Az MNB a Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Program 2022-es felülvizsgálata során a program feltételeinek szigorításáról döntött. A Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Program elindításának elsődleges kezdeti célkitűzése sikeresen megvalósult a hazai zöld jelzáloglevél-piac megteremtése által és a legjobb nemzetközi gyakorlatok meghonosítása révén.

A program alapvetően sikeresen teljesítette indulásakor kitűzött első céljait és lefektette az új piaci szegmens hazai alapjait. A jegybanki szerepvállalás következő célja a magasabb zöld minőséget képviselő jelzáloglevelek kibocsátásának ösztönzése lesz a program feltételeinek feltehetőleg jelentős szigorításán keresztül. A 2022. július 1-jéig életbe lépő módosítások támogatni fogják a legjobb piaci gyakorlatok további térnyerését, a magasabb minőségű zöld jelzáloglevelek térnyerését és a nemzetközi befektetői bizalom növelését. A módosítások hatályba lépéséig az MNB felfüggeszti a jelenlegi feltételek mellett kibocsátott jelzáloglevelek vásárlását 2022 Q2-ben, amely alól a már folyamatban lévő kibocsátások támogatása jelent kivételt, előzetes konzultációt folytatva a hazai érintett jelzálogbankokkal.

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 2020-as év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1647,12 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 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. 2021 év végén a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1615,64 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 166,88 milliárd forintra nőtt, a piaci részesedése 10,33%-ot tesz ki.

Forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd forint) a jelzálogbankok fedezeti jelentése alapján

	2020.06.30	2020.12.31	2021.06.30	2021.12.31
Erste Jelzálogbank Zrt.	156,29	173,73	174,37	166,88
Takarék Jelzálogbank Nyrt.	262,30	319,54	329,65	323,02
K&H Jelzálogbank Zrt.	141,50	146,50	160,00	172,00
OTP Jelzálogbank Zrt.	688,10	798,20	798,20	771,12

UniCredit Jelzálogbank Zrt.	192,14	209,16	207,27	182,62
Összesen	1440,33	1647,12	1669,49	1615,64

az alábbira változik:

5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai

2015-ig három jelzálog-hitelintézet alakult Magyarországon: a Takarékszövetkezet 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 Takarékszövetkezet 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 keretmegállapodást.

Előnyt jelenthet a Kibocsátó esetleges partnerei számára, hogy az Erste Csoport a nemzetközi hátterére és erős pénzügyi helyzetére tekintettel a forrasszerzés 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 Kibocsátó 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, azzal, hogy addig folytatja a vásárlásokat, ameddig azt a koronavírus-járvány miatti gazdasági és pénzügyi fejlemények indokolják. 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 tett (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, annak lezárásáig, 9,00 milliárd forint névértékű Erste Jelzáloglevelet, a másodlagos piacon 26,69 milliárd forint névértékű Erste Jelzáloglevelet vásárolt jelen Alaptájékoztató keltének napjáig.

A zöld jelzáloglevelek piacának támogatása 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.

Az MNB Monetáris Tanácsa 2021. július 6-án elfogadta a [Zöld jegybanki eszköztár-stratégiát](#) és ennek keretében döntött a Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Program elindításáról és 2021. augusztus 2-án közzétette honlapján a [Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programhoz](#) kapcsolódó tájékoztatót. Ennek értelmében az MNB 2021. augusztus 2-től a nemzetközi standardoknak megfelelő zöld minősítéssel rendelkező, fix kamatozású, forintban denominált, legalább 5 éves eredeti futamidővel kibocsátott jelzálogleveleket vásárol az elsődleges és a másodpiacon. A zöld értékpapírpiac transzparenciájának növelése céljából az MNB a programban résztvevő kibocsátóktól és bankoktól a korábbi jelzáloglevél-vásárlási programban alkalmazott árjegyzési kötelezettség mellett rendszeres nyilvános fenntarthatósági tájékoztató készítését és a zöld szempontokat bemutató ügyféltájékoztatói gyakorlat kialakítását is elvárja. Mindemellett bejelentette, hogy a jelzáloglevél piac stabilitásának támogatása érdekében újra elérhetővé teszi a Jelzáloglevél-megújítási lehetőséget is.

A Zöld jelzáloglevél-vásárlási Program keretében az MNB az elsődleges piacon 4 milliárd forint névértékű Erste Jelzáloglevelet vásárolt 2021 decemberben, a másodlagos piacon 2022. június végéig nem vásárolt Erste Jelzáloglevelet.

Az MNB a Monetáris Tanács 2021. július 6-i döntése alapján újraindult a jelzáloglevél-megújítási lehetőség is. Ezen megújítási program keretében az MNB az elsődleges piacon 2022 júniusban HUF 2 milliárd értékben vásárolt Erste Jelzáloglevelet, egy lejáró jelzáloglevélben meglévő állománya kiváltására.

Az MNB 2022 áprilisában felfüggesztette a Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programot. Kezdetben a cél a program feltételeinek szigorítása volt a magasabb zöld minőséget képviselő jelzáloglevelek kibocsátásának ösztönzése érdekében és erről előzetes konzultációt folytatott a hazai érintett jelzálogbankokkal. Végül azonban a Monetáris Tanács úgy döntött, hogy egyelőre nem indítja újra 2022. július 1-től a vásárlási programot és a jelen helyzetben minden rendelkezésre álló eszközt az inflációs céljának elérése érdekében használja fel.

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 2020-as év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1647,12 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 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. 2021 év végén a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1615,64 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 166,88 milliárd forintra nőtt, a piaci részesedése 10,33%-ot tesz ki. 2022 első félév végére a forgalomban lévő jelzáloglevél állomány 1681,48 milliárd forintra nőtt. A kibocsátó által forgalomba hozott még nem törlesztett jelzáloglevelek állomány 2022.06.30-án 166,18 milliárd forintra csökkent, a piaci részesedése 9,88%-ot tesz ki.

Forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd forint) a jelzálogbankok fedezeti jelentése alapján

	2020.12.31	2021.06.30	2021.12.31	2022.06.30
Erste Jelzálogbank Zrt.	173,73	174,37	166,88	166,18
Takarék Jelzálogbank Nyrt.	319,54	329,65	323,02	364,05
K&H Jelzálogbank Zrt.	146,50	160,00	172,00	187,00
OTP Jelzálogbank Zrt.	798,20	798,20	771,12	771,12
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	209,16	207,27	182,62	193,13
Összesen	1647,12	1669,49	1615,64	1681,48

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 7. Trendek pontja az alábbiakról:

7. Trendek

A magyar gazdaság teljesítménye 2021-ben

A koronavírus válság miatti 2020-as alacsony bázisnak és a sikeres helyreállásnak köszönhetően a gazdaság 2021-ben éves szinten 7,1%-kal bővült. Negyedéves szinten folyamatosan nőtt a gazdaság a 2021-es 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 2021 őszi újbóli romlása főként a külpiacokon 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 áthúzódó 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 jelentősen változtatott ezen a képen. Az Oroszországra kivetett szankciók Európát is negatívan érintik, a külkereskedelmi kapcsolatok erodálódnak, romlik az üzleti bizalom, s csökkenhet a globális kereslet. A háború elhúzódása késeltetheti 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 2021-es évben az infláció markánsan megemelkedett. 2021 decemberében a fogyasztói árak éves szinten 7,4%-kal voltak magasabbak az egy évvel korábbi szintjükénél. 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.

Az infláció a 2022-es évben jelentősen tovább emelkedhet, dacára a bejelentett hatósági árrögzítéseknek. A tartósan magas globális inflációs környezet, a tovább fennmaradó ellátási lánc problémákból eredő kereslet-kínálati feszültségek, a gyenge forint és az emelkedő bérek mind a magasabb árak irányába mutatnak. 2023 vége előtt kevés esély látszik a 3%-os inflációs cél elérésére.

2021 eseménydús év volt a monetáris politika szempontjából. A növekvő inflációs kockázatok hatására az MNB kamatemelési ciklusba kezdett, illetve nyáron megkezdte a koronavírus-válsághoz kapcsolódó hosszabb lejáratú eszközeinek fokozatos kivezetését is. A „Növekedési Hitelprogram Hajrá!”, ami igen kedvező feltételekkel biztosított forrásokat a vállalati szektornak, illetve bankrendszernek biztosított hosszú lejáratú fedezett hiteleszköz igénybevételének lehetősége már a nyáron megszűnt. Ezután a heti vásárlások fokozatos csökkenését követően az MNB decemberben lezárta állampapír-vásárlási programját. A jegybanki mérlegben lévő állampapír-állomány a program kivezetésekor közel 3500 milliárd, az állami készfizető kezességgel garantált kötvények állománya pedig 154 milliárd forintot tett ki. Az év végén az MNB bejelentette a Növekedési Kötvényprogram lezárását is.

Eközben 2021 novemberben a monetáris politika eszköztárában is jelentős változás következett be, mivel a Monetáris Tanács elválasztotta az irányadó kamatot az egyhetes betéti kamattól, hogy rugalmasabban tudjon reagálni a globális kockázatértékelésben bekövetkező kedvezőtlen változásokra. A megváltozott keretrendszerben a heti szinten meghatározásra kerülő egyhetes betéti eszköz kamata számít az effektív kamatlábnak, azaz ehhez igazodnak a rövid oldali piaci kamatok és hozamok, melyeknek emelkedése jelentősen gyorsult a 2021-es év utolsó negyedében. Az egyhetes betéti eszköz kamatának 4%-ra emelésével év végére a két kamatláb különbözete elérte a 160 bázispontot. 2022 januárjában ez a különbség csökkent, és az MNB közleménye szerint idén az első félévben megindul az alapkamat felzárkózása az egyhetes betét kamatához. A jegybanki „forward-guidance” szerint „a Monetáris Tanács a kamatemelési ciklust addig folytatja, ameddig az inflációs kilátások fenntartható módon a jegybanki célon stabilizálódnak, és az inflációs kockázatok a monetáris politika időhorizontján újra kiegyensúlyozottá válnak.”

A forint árfolyama az év elején erősödött, kedvezőbb piaci hangulatban, de az orosz-ukrán háború hatására a forint jelentősen gyengült, alul teljesítő lett és az MNB-re nehezedő szigorítási kényszer erősödött és

effektív kamatemelés történt, amit további követhet az év során. Az effektív rövid oldali kamatok várakozásunk szerint az év közepére a 6-7%-os sávba emelkednek majd. Az év vége felé a várhatóan már alacsonyabb inflációs számok akár az óvatos kamatvágásokat is lehetővé tehetnék, de a mozgásteret jelentősen meghatározza majd, hogy a nagy globális jegybankok (Fed, EKB) összességében hogyan alakítják a monetáris politikájukat az idén.

A magyar bankszektor folyamatainak bemutatása

A koronavírus-járvány miatt 2020 tavaszán bevezetett hiteltörlesztési moratórium - ami azokra az élő hitelszerződésekre vonatkozott, amelyeket 2020. március 19-e előtt folyósítottak - többször is általános jelleggel meghosszabbításra került. 2021. október 31-e után azonban már csak meghatározott lakossági és vállalati ügyfelek élhettek a fizetési haladékkal 2022. június 30-ig. Ennek hatására a hiteltörlesztési moratóriumban lévő vállalati és lakossági ügyfelek száma jelentősen csökkent az elmúlt időszakban.

A kormány 2021 december végén féléves lakossági kamatstop bevezetését jelentette be a változó kamatozású jelzálog alapú hitelekre, melynek értelmében október végi szinten rögzítették a jelzálog alapú hitelek kamatait. Jelenleg a bankszektorban körülbelül 470 ezer lakossági jelzáloghiteles ügyfelet érint a kamatstop intézkedés. 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 hiteltörlesztési moratórium az esedékes tőketörlesztések csökkenésére, míg a koronavírus gazdasági hatásainak tompítása érdekében bevezetett jegybanki és állami hitel- és garanciaprogramok az új szerződéskötésekre 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%).

Lakossági jelzáloghitelezés, lakás piac alakulásával

A lakossági jelzáloghitel állomány 2017-ben kezdődött növekedése tovább folytatódott 2021-ben. Az állomány növekedéséhez első sorban a hitelkihelyezés dinamikus növekedése (40%), valamint a moratóriumban érintett állomány járult hozzá. 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 első visszaesése után jelentősen növekedett 2021 első negyedében, 29 százalékkal növekedett a lakáspiaci tranzakciók száma éves összevetésben.

2021 második negyedévére 13,3 százalékra gyorsult a lakásárak növekedési üteme. Budapesten 9,1 százalékos, míg a vidéki városokban 18,2 százalékos növekedés volt megfigyelhető.

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. 2021 október 5-én az MNB elindította az NHP Zöld Otthon programját, aminek keretében alacsony, maximum 2,5 százalékos fix kamattal érhető el maximum 70 millió forintig lakáshitel, ami energiahatékony lakás vagy ház vásárlásához vehető fel.

Az NHP Zöld Otthon Program 2021. októberi indulása óta több mint 135 milliárd forintnyi hitelszerződés jött létre. A bankokhoz benyújtott hitelkérelmek volumene elérte a program 200 milliárd forintos keretösszegét. A Zöld Otthon Hitelek iránt mutatkozó jelentős igényre és a fenntarthatósági szempontok fontosságára tekintettel a Monetáris Tanács 2022. április 5-én a program keretösszegének 100 milliárd forinttal történő megemeléséről döntött, azonban szigorodnak a finanszírozható ingatlanokra vonatkozó energetikai elvárások annak érdekében, hogy még zöldebb lakások, családi házak vásárlását, illetve építését ösztönözze a program. A változatlanul megkövetelt BB kategória mellett az ingatlan primer energiafelfhasználásának felső korlátja a jelenlegi 90 kWh/m²/év helyett 80 kWh/m²/év értékre csökken.

Az NHP Zöld Otthon Program az indulása óta eltelt fél év alatt már több ezer energiahatékony ingatlan épüléséhez biztosított forrást, és így hosszabb távon is támogathatja a zöldingatlan-kínálat bővülését.

az alábbira változik:

7. Trendek

A magyar gazdaság teljesítménye 2022 első félévében

2022 első negyedévében a hazai gazdaság éves összevetésben 8,1%-kal, az előző negyedévhez képest 2,1%-kal nőtt. A lendület a második negyedévben még fennmaradt, hiszen a negyedéves növekedési ráta 1,1%-os, az éves szintű bővülés pedig 6,5%-os volt április-júniusban - azonban a kilátások nem igazán kedvezőek. A globális recessziós félelmek erősödése, az egyre súlyosabbnak tűnő energiakrízis, a tartósan fennmaradó ellátási láncfeszültségek, a háború elhúzódása, illetve a szankciók érdemben rontják az ipari export kilátásait. Az első félév lendületének köszönhetően az idén még 5% fölé várható az éves GDP-növekedés, azonban 2023-ban a növekedési dinamika jelentősen mérséklődhet.

A nemzetközi kihívások miatt a külső kereslet magához térését érdemi bizonytalanságok terhelik, miközben várhatóan nagyot fékez a belső kereslet is. A romló üzleti és fogyasztói bizalom, a már zajló fiskális kiigazítások jegyében bevezetett új ágazati különadók és kiadáscsökkentések, a magas és várhatóan tovább emelkedő kamatkörnyezet, az idei évi támogató fiskális transzferek kifizetése, a tartósan magas inflációs környezet, illetve a rezsitámogatások jelentős visszavágása mind a belső kereslet nagymértékű fékezését vetíti előre. A beruházások és a fogyasztás alacsonyabb hozzájárulásának köszönhetően 2% alatt maradhat 2023-ban a növekedés.

„Cserébe” a gazdaságnak mind a külső, mind a belső egyensúlyi pozíciója nagyot javulhat, azaz egyidejűleg csökkenhet az államháztartási és a folyó fizetési mérleg hiánya. Amennyiben a mostani súlyos nemzetközi problémák rendeződnek, 2024-ben lassú lendületet vehet a magyar gazdaság is. A korábban már kiépült kapacitások támogathatják az exportot, és az EU-s forrásbeáramlások, valamint az infláció mérséklődése ismét élénkítheti a belső keresletet.

A koronavírus válság után viszonylag gyorsan helyreállt a munkapiac is. A munkanélküliségi mélyponton van, júniusban mindössze 3,3% volt az értéke. A gazdaság várt lassulása a ráta emelkedést hozhatja az elkövetkező hónapokban, tartósan 4% feletti munkanélküliségi rátát azonban nem várunk az előrejelzési horizonton.

A megemelkedett infláció az idei év első felében tovább gyorsult, a termékek és szolgáltatások kifejezetten széles körét érintve. A júniusi éves ráta 11,7%-ra emelkedett, az alapfolyamatokat megragadó maginflációs index pedig 13,8%-on állt. Az élelmiszerek, az ipari termékek és a piaci szolgáltatások drágulása az infláció legfontosabb hajtóereje. A piaci szereplők átárazásai – jórészt a költségsokkok (nyersanyag, energia, bérek, különadók) nyomán – rendkívül intenzívek és érdemben eltérnek a szokásos szezonális mintázattól. A szabályozott áraknak ugyanakkor az első félévben inflációt visszafogó szerepe volt, a maximalizált lakossági energia-, üzemanyag- és néhány alapvető élelmiszerárak köszönhetően.

Júliusban újabb költségvetési kiigazításokat jelentett be a kormányzat: a fontos adóügyi változások mellett a hatósági rezsiárak részbeni piacosítása került terítékre. A vállalkozók és a háztartások számottevő hányada elég jelentős költségnövekménnyel szembesülhet az intézkedések eredményeként, ami szignifikánsan tovább emelheti az éves inflációs indexet az év hátralévő részében. Figyelembe véve, hogy a benzin illetve néhány élelmiszer árának piacosítása még előttünk áll, az áremelkedés mértéke az év végére könnyen elérheti a 20%-ot.

Az importált infláció harmadik negyedévre várható tetőzése valamelyest segítheti a hazai árfolyamatok részbeni enyhülését, s a folyamatot segítheti a forintárfolyam várt stabilizálódása. Az infláció csökkenése összességében azonban meglehetősen lassú folyamat lesz, jelenlegi várakozásunk szerint idén is és jövőre is kétszámjegyű lesz az éves átlagos CPI index.

Az idei év eddig eltelt részében tovább folytatódott a monetáris szigorítás, amely főként kamatemelésekben öltött testet. A júniusi kamatdöntő ülésen 7,75%-on egyesült a két ráta, az alapkamat és a továbbra is effektívnek számító egyhetes betéti kamat. Ez a régóta várt intézkedés könnyebben befogadhatóvá, jobban követhetővé teszi a monetáris politikát a piaci szereplők számára. Ennek ellenére júliusban a zuhanó forintárfolyam miatt ismét rendkívüli, ezúttal 200 bázispontos kamatemelést hajtott végre a jegybank az egyhetes betéti rátában, majd pár napra rá az alapkamatot is hozzáigazította. Július végén a „rendes” kamatdöntő ülésen újabb 100 bázispontos szigorítás érkezett. A magyar alapkamat így 10,75%-on állt július végén, amit egy újabb 100 bázispontos emelés követett augusztusban és így a magyar alapkamat 11,75 %-os szintre emelkedett.

A jelenlegi meglehetősen bonyolult helyzetben a monetáris politika célja az, hogy hogy fellépjen a másodkörös inflációs hatások erősödése ellen, amihez a leghatékonyabb eszköznek a kamatok (illetve a reálkamatok) folytatódó emelését tartja. Továbbra sincsenek azonban könnyű helyzetben a döntéshozók, hiszen a rezsicsökkentés visszavágása tovább emeli az inflációt, s az emelkedő inflációs környezetben a már most magas inflációs várakozások megtörése nem lesz egyszerű feladat. A jegybanki „forward guidance” egyelőre változatlan: „a Monetáris Tanács a kamatemelési ciklust addig folytatja, ameddig az inflációs kilátások fenntartható módon a jegybanki célon stabilizálódnak, és az inflációs kockázatok a monetáris politika időhorizontján újra kiegyensúlyozottá válnak.”

Az elkövetkező hónapokban tehát várhatóan tovább folytatódnak a kamatemelések. Amennyiben a vezető jegybankok az ősztől esetlegesen már csak kisebb lépésekben emelnek, az MNB-nek is tere nyílna a kisebb lépésekkel történő tovább haladásra, de maga a szigorítási ciklus várhatóan az év hátralévő részében végig fennmaradhat. Egyelőre nehezen megjósolható a kamatpálya csúcsa. Az év végére akár 13-14%-ra is emelkedhet az irányadó jegybanki ráta szintje.

A forint deviza árfolyama az év elején erősödött, egy jól követhető sávban mozgott, a kedvezőbb piaci hangulatban, de az orosz-ukrán háború hatására a forint jelentősen gyengült, alul teljesítő lett és értékvesztése a többi CEE devizához képest is nagyon jelentőssé vált és újabb negatív rekordok dőltek meg, ami várhatóan az év további részében is fennmaradhat.

A magyar bankszektor folyamatainak bemutatása

A kormányzat 2022 májusban a költségvetési kiigazítás jegyében évi mintegy 800 milliárd forintot kitevő "extraprofitadót" vezetett be az idei és a jövő évre. Ebből 350 milliárd forint közvetlenül a pénzügyi szektort terheli. A bankszektor idei évre tervezett 61 milliárd forintos különadóját 250 milliárd forinttal, a tranzakciós illeték 233 milliárd forintos tervezett összegét 50 milliárd forinttal emelik meg az új terhek.

A koronavírus-járvány miatt 2020 tavaszán bevezetett hiteltörlesztési moratórium - ami azokra az élő hitelszerződésekre vonatkozott, amelyeket 2020. március 19-e előtt folyósítottak - többször is általános jelleggel meghosszabbításra került. 2021. október 31-e után azonban már csak meghatározott lakossági és vállalati ügyfelek, feltételhez kötötten élhetnek a fizetési haladékkal 2022. december 31-ig.

Kormány 2021. december 24-én kihirdetett 782/2021. (XII.24.) Kormány rendelettel infláció ellenes intézkedései között döntött a lakossági jelzáloghitelek kamatának rögzítéséről. 2022. június 30-ig, majd 2022. december 31-ig elrendelte, hogy a változó kamatozású lakossági jelzáloghitel irányadó referencia-kamatlábak nem lehetnek magasabbak a 2021. október 27-ei mértéknél.

A háztartások hitelvolumene 2022 első félévében 201,7 milliárd forinttal, illetve 9%-kal emelkedett a 2021-es év végéhez képest. A hitelezési aktivitás élénk maradt, összhangban az első félévben még jól alakuló gazdasági növekedéssel - bár júniusban már mutatkoztak a második félévre várt lassulás előjelei. A vállalati hitelállomány a 2021-es év végéhez képest 637 Mrd forinttal, 17,1%-kal bővült.

A bankszektor konszolidált nyeresége 2022 első negyedévben 78 milliárd forint volt az MNB adatai szerint. A nettó kamatbevételek 33%-kal, a nettó díj- és jutalékbevételek pedig 23%-kal nőttek éves szinten. A működési költségek növekedése 16%-os volt.

Lakossági jelzáloghitelezés, lakáspiac alakulásával

A lakossági jelzáloghitel állomány 2017-ben kezdődött növekedése tovább folytatódott 2022 első félévében, elérve a 427 milliárd forint rekord volument 2022 második negyedévében. A kihelyezés növekedését jelentősen támogatta a lakáshitelek szerződéses összegének jelentős hányadát kitevő NHP Zöld Otthon Program. A minősített fogyasztóbarát hitelek továbbra is meghatározóak maradtak a lakáshitelezésben. 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 megfigyelhetők.

2021-ben és 2022 első negyedévében tovább folytatódott az évek óta tartó lakáspiaci drágulás, elsősorban a vidéki településeken tapasztalható kiemelkedő mértékű áremelkedés. Ennek hatására 11 százalékkal emelkedtek a lakásárak Budapesten 2021-ben, míg a vidéki városokban 25 százalékos lakásár-növekedés

volt megfigyelhető ebben az időszakban. Ismét jelentősen 16 százalékkal növekedett 2021-ben a lakáspiaci tranzakciók száma éves összevetésben.

A CSOK a lakásvásárlásokra nyújt a családostok 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. 2021 október 5-én az MNB elindította az NHP Zöld Otthon programját, aminek keretében alacsony, maximum 2,5 százalékos fix kamattal érhető el maximum 70 millió forintig lakáshitel, ami energiahatékony lakás vagy ház vásárlásához vehető fel. A program az előre meghatározott 200 milliárd forintos keret kimerüléséig jelentősen támogatta a lakáspiaci hitelezést. A változatlanul megkövetelt BB kategória mellett az ingatlan primer energiafelhasználásának felső korlátja a jelenlegi 90 kWh/m²/év helyett 80 kWh/m²/év értékre csökkent.

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

11.5. Közbenső pénzügyi információk és egyéb pénzügyi információk

A Kibocsátó az utolsó ellenőrzött pénzügyi beszámolójának időpontja óta nem tett közzé pénzügyi információkat.

az alábbira változik:

11.5. Közbenső pénzügyi információk és egyéb pénzügyi információk

„A Kibocsátó a jogszabályban rögzített rendszeres tájékoztatási kötelezettségének eleget téve 2022. évi féléves nem auditált pénzügyi jelentést hozott nyilvánosságra 2022. szeptember 13. 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.

Az alábbi áttekintést a 2021. év végi és 2022. évi féléves jelentésben megjelenő adatok alapján a Kibocsátó állította össze, a 2022. évi féléves jelentését a Kibocsátó könyvvizsgálója nem auditálta.

Eszközök	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2021.12.31	2022.06.30	%
Pénzeszközök	567	405	71,43%
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	0	395	-
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valóban értékelt	20 719	17 991	86,83%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	192 069	200 932	104,61%
Tárgyi eszközök	11	10	90,90%
Immateriális javak	450	419	93,11%
Adókövetelések	49	67	136,73%

Halasztott adó követelések	0	0	0,00%
Egyéb eszközök	62	49	79,03%
Eszközök összesen:	213 927	220 268	102,96%

Kötelezettségek	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2021.12.31	2022.06.30	%
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	1 268	0	0%
Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi kötelezettségek	0	0	0%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	203 452	213 288	104,83%
- Hitelintézetek által elhelyezett betétek	36 665	47 183	128,69%
- Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	166 787	166 105	99,59%
Adókötelezettség	0	22	-
Halasztott adó kötelezettség	0	0	0%
Egyéb kötelezettség	180	313	173,89%
Kötelezettségek összesen	204 900	213 623	104,26%

Saját Tőke	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2021.12.31	2022.06.30	%
Jegyzett tőke	3 010	3 010	100,00%
Tőketartalék	6 890	6 890	100,00%
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	-974	-3 705	380,39%
Eredménytartalék és egyéb tartalékok (+-)	101	450	445,54%
Saját tőke összesen:	9 027	6 645	73,61%
Kötelezettségek és saját tőke összesen:	213 927	220 268	102,96%

Eredménykimutatás	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2021.01.01. - 2021.06.30	2022.01.01. - 2022.06.30	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	2 474	3 410	137,83%
Kamatráfordítás és kamat jellegű kiadások	(2 045)	(3 066)	149,92%
Nettó kamatbevétel	429	344	80,19%
Díj- és jutalékbevételek	111	127	114,41%
Díj- és jutalék ráfordítások	(22)	(21)	95,45%
Nettó jutalékbevétel	89	106	119,10%
Osztalékbevétel	0	0	0,00%

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriába nem tartozó pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó veszteség	(102)	0	0,00%
Kereskedési céllal tartott pénzügyi eszközökből és kötelezettségekből származó nyereség	-1021	375	-36,73%
Az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi eszközök és kötelezettségek nyeresége	199	0	0,00%
Egyéb működési bevétel	0	0	0,00%
Egyéb működési ráfordítás	(71)	(164)	230,99%
Működési eredmény	(477)	661	-138,57%
Értékvesztés vagy értékvesztés visszairása	-	1	-
Nettó pénzügyi működési eredmény	(477)	662	-138,78%
Személyi jellegű ráfordítások	(85)	(90)	105,88%
Egyéb adminisztrációs költség	(153)	(155)	101,31%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	0	(1)	-
Immateriális javak értékcsökkenése	(55)	(40)	72,72%
Működési költségek	(293)	(286)	97,61%
Adózás előtti eredmény	(770)	376	-48,83%
Adókötelezettség	(12)	(27)	225,00%
Adózott eredmény	(782)	349	-44,63%

Eszközök

Az Erste Jelzálogbank mérlegfőösszege 2022. június 30-án 220,268 milliárd forint volt, amelyből a hitelintézetekkel szembeni követelések 200,932 milliárd forintot tettek ki. A hitelintézetekkel szembeni követelések az alapító Erste Bankkal és egy másik partnerbankkal szembeni követelések voltak.

A tárgyi eszközök állománya 2022. június 30-án 10 millió forint, az immateriális javak állománya 419 millió forint volt.

Az egyéb eszközök között a szállítónak adott előlegek és az aktív időbeli elhatárolások kerültek kimutatásra. Az egyéb eszközök állománya 49 millió forint volt.

Források

A kibocsátó hitelköveteléseit alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásán keresztül finanszírozza. Az Erste Jelzálogbank forgalomban lévő jelzáloglevél állománya könyvszerinti értéken 166.105 milliárd Ft-ot tett ki 2022. június 30-án, melyben az előző év végéhez viszonyítva 682 millió csökkenés történt.

A hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek 2022.06.30-án 47,183 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 kamatkülönbözet, amely 2022.06.30-án 3,410 milliárd forint kamatbevételből és 3,066 milliárd forint kamatráfordításból áll.

A kamatbevételek egy része a kamatswap ügyletek kamatbevételeiből (10 millió forint), a refinanszírozott hitelállomány kamatbevételeiből (3,049 milliárd forint) származott. A kamatráfordítások jelentős része a saját kibocsátású jelzáloglevelek után fizetendő kamatokból (1,914 milliárd forint) származott.

A kapott jutalék- és díjbevételek 2022.06.30-án 127 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 (74 millió forint) származtak.

Az 21 millió forint fizetett jutalék- és díj ráfordítások az értékpapír forgalmazói és egyéb kapcsolatos díj ráfordításokból álltak.

A pénzügyi műveletek nettó eredménye 375 millió forint, melynek jelentős része a kamatswap ügyletek átértékelési különbözetéből származott. A Kibocsátó működési költségei és egyéb üzleti tevékenységből származó ráfordításai 2022.06.30-án 377 millió forint értékben jelentek meg az eredményben.

A Kibocsátó adózás előtti eredménye 2022.06.30-án 376 millió forint volt.

A fedezetül szolgáló eszközök és a jelzáloglevelek 2022. június 30-án fennálló értéke (forintban):

forint	2022.06.30.
A forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett	
névértéke	166 182 680 000
kamata	24 611 540 200
Összesen	190 794 220 200
A rendes fedezetek értéke	
tőke	190 540 947 718
kamat	64 742 802 396
Összesen	255 283 750 114
A pótfedezetként bevont eszközök értéke	
Összesen	12 243 215 425

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

14.1. Hivatkozás útján beépített dokumentumok

Jelen Alaptájékoztató hatályossága alatt, a Kibocsátó Alapszabálya megtekinthető a Kibocsátó honlapján <https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt>. Az auditált éves beszámolóit, a Tpt. szerinti pénzügyi jelentései hozzáférhetők a Kibocsátó honlapja mellett a BÉT honlapján <https://www.bet.hu/> és az MNB által üzemeltetett tőkepiaci közzétételi weboldalon <https://kozzetetelek.mnb.hu/> illetve megtekinthetők a Kibocsátó székhelyén. Az alábbi dokumentumok a jelen Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumnak tekintendők:

- Az Erste Jelzálogbank Zrt. hatályos Alapszabálya
https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/altalanos-tajkoztatas/jzb_alapszabaly.pdf
- a 2020. évi éves beszámoló
https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2021/04/Erste_Jelzalogbank_2020_evi_eves_beszamolo.pdf
- a 2021. évi éves beszámoló
https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2022/04/JZB_2021_IFRS_kulonallo_pui_kimutatasok.zip

az alábbira változik:

14.1 Hivatkozás útján beépített dokumentumok

Jelen Alaptájékoztató hatályossága alatt, a Kibocsátó Alapszabálya megtekinthető a Kibocsátó honlapján <https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt>. Az auditált éves beszámoló, a Tpt. szerinti pénzügyi jelentései hozzáférhetők a Kibocsátó honlapja mellett a BÉT honlapján <https://www.bet.hu/> és az MNB által üzemeltetett tőkepiaci közzétételi weboldalon <https://kozvetetelek.mnb.hu/> illetve megtekinthetők a Kibocsátó székhelyén. Az alábbi dokumentumok a jelen Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumnak tekintendők:

- Az Erste Jelzálogbank Zrt. hatályos Alapszabálya
https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/altalanos-tajkoztatas/jzb_alapszabaly.pdf
- a 2020. évi éves beszámoló
https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2021/04/Erste_Jelzalogbank_2020_evi_eves_beszamolo.pdf
- a 2021. évi féléves beszámoló
[Erste Jelzálogbank Zrt. - Féléves jelentés 2021 végleges \(erstegroup.com\)](https://www.erstegroup.com/Erste_Jelzalogbank_Zrt_-_Feleves_jelentes_2021_vegleges)
- a 2021. évi éves beszámoló
https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2022/04/JZB_2021_IFRS_kulonallo_pui_kimutatasok.zip
- a 2022. évi féléves beszámoló
[2022 feleves jelentés.pdf \(erstegroup.com\)](https://www.erstegroup.com/2022_feleves_jelentes.pdf)

Az Alaptájékoztatók egyéb fejezeteikben nem változtak.

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. 2022 – 2023. évi egyszázmilliárd 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 1. számú kiegészítésének tartalmáért, a benne foglalt információkért felelősséggel tartozik.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. alulírott, cégjegyzési joggal felruházott és jelen Alaptájékoztatók 1. számú kiegészítés aláírására felhatalmazott képviselői kijelentjük az alábbiakat:

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 29. § (2) bekezdésnek és a Tájékoztató Rendelet (EU Parlament és Tanács 2017/1129. rendelete) 11. cikk (1) bekezdésében, illetve a 2019/980 rendelet 6. melléklet 1.2 és a 14. melléklet 1.2 pontjaiban foglaltaknak megfelelően az Alaptájékoztatóban, illetve annak 1. számú Kiegészítésében szereplő információkért, illetve az információk hiányáért és ezzel összefüggésben az értékpapír tulajdonosának okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó, azaz az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., cégjegyzékszám: 01-10-048682) felel, ez a felelősség a Kibocsátót az Alaptájékoztató, illetve annak 1. számú Kiegészítésének közzétételétől számított öt évig terheli, érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható. Kijelentjük továbbá, hogy a Kibocsátó az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudomása szerint készített jelen Alaptájékoztatóban és annak 1. számú Kiegészítésében szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, illetve a Kibocsátó helyzetének 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, 2022.szeptember 28.

Kármán András Miklós
vezérigazgató, igazgatóság elnöke

Butor Gábor
Treasury és Tőkepiacok vezető

Erste Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

