

**ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.**

**FÉLÉVES JELENTÉSE**

**2023. június 30.**

## Tartalom

1	BEVEZETÉS .....	3
2	A MÉRLEG KIVONATA.....	4
3	AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS KIVONATA .....	5
4	A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAINAK KIMUTATÁSA.....	6
5	AZ IDŐSZAKRA VONATKOZÓ CASH-FLOW KIMUTATÁS .....	7
6	VEZETŐSÉGI JELENTÉS .....	8
6.1	Bevezető.....	8
6.2	A féléves jelentés időszakában az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti teljesítményére, fejlődésére és helyzetére hatással levő fő folyamatok és tényezők.....	9
6.3	Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti környezete .....	12
6.4	Az Erste Jelzálogbank Zrt. céljai és stratégiája .....	12
6.5	Az Erste Jelzálogbank Zrt. főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok.....	13
6.6	Az Erste Jelzálogbank Zrt. féléves jelentésének időszakában elért eredményei és kilátásai.....	15
6.7	Az Erste Jelzálogbank Zrt. teljesítmény-mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői .....	15
6.8	Mérlegfordulónap utáni események.....	16

## 1 BEVEZETÉS

Az Erste Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a 24/2008. (VIII.15) PM rendeletben foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült.

A Jelzálogbank a gazdálkodását bemutató, nem auditált főbb mérleg- és eredményszámokat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint teszi közzé 2023. június 30-i fordulónappal.

## 2 A MÉRLEG KIVONATA

IFRS szerint

	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2022.06.30	2023.06.30	%
<b>Eszközök</b>			
Pénzeszközök	405	434	107,16%
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	395	847	214,43%
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt	17 991	19 111	106,23%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	200 932	210 483	104,75%
Tárgyi eszközök	10	7	70,00%
Immateriális javak	419	378	90,21%
Adókövetelések	67	13	19,40%
Halasztott adó követelések	0	0	0,00%
Egyéb eszközök	49	51	104,08%
<b>Eszközök összesen:</b>	<b>220 268</b>	<b>231 324</b>	<b>105,02%</b>

Kötelezettségek	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2022.06.30	2023.06.30	%
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	0	2 383	-
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	213 288	216 821	101,66%
- Hitelintézetek által elhelyezett betétek	47 183	38 513	81,62%
- Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	166 105	178 308	107,35%
Adókötelezettség	22	68	309,09%
Halasztott adó kötelezettség	0	0	0,00%
Egyéb kötelezettség	313	280	89,46%
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>213 623</b>	<b>219 552</b>	<b>102,78%</b>

Saját Tőke	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2022.06.30	2023.06.30	%
Jegyzett tőke	3 010	3 015	100,17%
Tőketartalék	6 890	11 885	172,50%
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	-3 705	-2 548	68,77%
Eredménytartalék és egyéb tartalékok (+-)	450	-580	-128,89%
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>6 645</b>	<b>11 772</b>	<b>177,16%</b>

<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen:</b>	<b>220 268</b>	<b>231 324</b>	<b>105%</b>
--	----------------	----------------	-------------

### 3 AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS KIVONATA

Eredménykimutatás	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2022.01.01. - 2022.06.30	2023.01.01. - 2023.06.30	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	3 410	6 800	199,41%
Kamatráfordítás és kamat jellegű kiadások	(3 066)	(5 270)	171,89%
<b>Nettó kamatbevétel</b>	<b>344</b>	<b>1 530</b>	<b>444,77%</b>
Díj- és jutalékbevételek	127	109	85,83%
Díj- és jutalék ráfordítások	(21)	(22)	104,76%
<b>Nettó jutalékbevétel</b>	<b>106</b>	<b>87</b>	<b>82,08%</b>
Kereskedési céllal tartott pénzügyi eszközökből és kötelezettségekből származó nyereség	375	(2 771)	-738,93%
Egyéb működési bevétel	0	1	-
Egyéb működési ráfordítás	(164)	(176)	107,32%
<b>Működési eredmény</b>	<b>661</b>	<b>(1 329)</b>	<b>-201,06%</b>
Értékvesztés vagy értékvesztés visszairása	1	(1)	-100,00%
Nettó pénzügyi működési eredmény	662	(1 330)	-200,91%
Személyi jellegű ráfordítások	(90)	(113)	125,56%
Egyéb adminisztrációs költség	(155)	(179)	115,48%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(1)	(1)	100,00%
Immateriális javak értékcsökkenése	(40)	(42)	105,00%
Működési költségek	(286)	(335)	117,13%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>376</b>	<b>(1 665)</b>	<b>-442,82%</b>
Adókötelezettség	(27)	(38)	140,74%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>349</b>	<b>(1 703)</b>	<b>-487,97%</b>

## 4 A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAINAK KIMUTATÁSA

IFRS szerint

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék (és egyéb tartalék)	Értékelési tartalék		Halasztott adó	Összesen
				Eredményel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek hitelkockázat változásából származó valós érték változás	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok valós értékének változása		
millió forintban							
<b>Egyenleg - 2022. január 1-én</b>	<b>3 010</b>	<b>6 890</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>(974)</b>	<b>0</b>	<b>9 027</b>
Adózott eredmény			<b>349</b>				<b>349</b>
Egyéb átfogó jövedelem változás				<b>0</b>	<b>(2 731)</b>	<b>0</b>	<b>(2 731)</b>
<b>Egyenleg - 2022. június 30- án</b>	<b>3 010</b>	<b>6 890</b>	<b>450</b>		<b>(3 705)</b>	<b>-</b>	<b>6 645</b>
Tőke emelés	<b>5</b>	<b>4 995</b>					<b>5 000</b>
Adózott eredmény			<b>673</b>		<b>(445)</b>		<b>228</b>
Egyéb átfogó jövedelem változás				<b>-</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyenleg - 2022. december 31-én</b>	<b>3 015</b>	<b>11 885</b>	<b>1 123</b>	<b>0</b>	<b>(4 150)</b>	<b>0</b>	<b>11 873</b>
Adózott eredmény			<b>(1 703)</b>				<b>(1 703)</b>
Egyéb átfogó jövedelem változás				<b>-</b>	<b>1 602</b>	<b>-</b>	<b>1 602</b>
<b>Egyenleg - 2023. június 30- án</b>	<b>3 015</b>	<b>11 885</b>	<b>(580)</b>		<b>(2 548)</b>	<b>0</b>	<b>11 772</b>

## 5 AZ IDŐSZAKRA VONATKOZÓ CASH-FLOW KIMUTATÁS

A táblázat a teljes évi banki különadót tartalmazza.

(IFRS szerinti, nem auditált adatok 2022. június 30-ra, illetve nem auditált adatok 2023. június 30-ra vonatkozóan)

millió forintban	2022.06.30	2023.06.30
<b>Adózott eredmény</b>	349	(1 703)
Jövedelemadó korrekció	27	38
<b>Korrigált adózott eredmény</b>	376	(1 665)
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói		
Értékcsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszairása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközökhöz kapcsolódik)	66	43
Egyéb korrekció	-	-
ebből IFRS első alkalmazása miatti változások (lásd B pont)	-	-
<b>Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után</b>		
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	(153)	(452)
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök	(8 190)	629
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	(8 514)	(9 551)
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések		
Fedezeti célú származékos eszközök		
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	14	53
Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	(18 416)	0
Kereskedési céllal tartott pénzügyi kötelezettségek	(175)	2 383
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	34 921	3 533
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	161	18
Fizetett adó	27	38
<b>Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	117	(4971)
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	(5)	0
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	(5)	0
Tőkeemelés	-	5 000
<b>Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	-	5 000
<b>Pénzeszközök nyitó egyenlege</b>	298	405
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	117	(4 971)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(5)	0
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-	5 000
<b>Pénzeszközök záró egyenlege</b>	405	434

## 6 VEZETŐSÉGI JELENTÉS

### 6.1 Bevezető

Az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26., nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-048682) 2016. június 30. napján H-EN-I-589/2016 számon kapta meg tevékenységi engedélyét. Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste Bank Hungary Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.; nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041054) 100 %-os tulajdonában áll, az Erste Csoport tagja, az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjait az Erste Bank Hungary Zrt. választja meg és menti fel.

Az Erste Bankcsoport osztrák anyabankja, az Erste Group Bank AG az első osztrák takarékpénztárként 1819-ben jött létre. 1997 óta a nemzetközi Erste Group Kelet-Európa egyik legnagyobb pénzügyi szolgáltatójává vált, mely 7 országban (Ausztria, Csehország, Szlovákia, Románia, Magyarország, Horvátország és Szerbia) 45.667 munkavállalójával kb. 16 millió ügyfelet szolgál ki 2.013 fiókból álló hálózatában, a legfrissebb idei rendelkezésre álló adatok alapján.

Az Erste Bank Hungary Zrt., az Erste Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának mérlegfőösszege 2022. december 31-én 5.094 milliárd forint volt, adózott eredménye 37.536 millió forint, ezzel továbbra is a magyar bankpiac meghatározó szereplője. Az Erste Jelzálogbank Zrt. szakosított hitelintézet, tevékenységi köre korlátozott. Az Erste Jelzálogbank Zrt. kizárólag pénzügyi intézmények részére nyújthat pénzügyi szolgáltatást, vagyis tevékenységi (működési) engedélye üzletági korlátozást tartalmaz. A tevékenységi engedélye alapján az Erste Jelzálogbank Zrt. jogosult továbbá ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását üzletszerűen végezni, illetve jogosult kockázatkezelési és likviditási célból származtatott (derivatív) ügyleteket kötni.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet alapján féléves jelentés közzétételére kötelezett értékpapír-kibocsátó.

A féléves jelentés az Erste Jelzálogbank Zrt. 2023. június 30-ra vonatkozó, nem auditált, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (IFRS) szerint összeállított féléves mérlege és eredménykimutatása alapján készült, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásai alapján. A féléves jelentésben az éves beszámoló, így a mérleg és az eredménykimutatás egyes sorai összevontan jelennek meg.



## **6.2 A féléves jelentés időszakában az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti teljesítményére, fejlődésére és helyzetére hatással levő fő folyamatok és tényezők**

2022-ben a **GDP** éves szinten 4,6 százalékkal bővült. A gazdaság fokozatosan, negyedévről negyedévre veszítette el a lendületét. Az első félév dinamikus bővülését még nagyban támogatta az Covid utáni újraindítás lendülete és az expanzív fiskális politika. A második félévben már egyre inkább érezhetővé vált a megnövekedett energiaárak termelésre gyakorolt negatív hatása, míg a folyamatosan gyorsuló infláció egyre jobban fékezte a fogyasztást. Mindeközben a fiskális politika is takarékosagra kényszerült, illetve az emelkedő kamatkörnyezet is negatívan érintette a növekedést.

A 2023-as első negyedévben a gazdaság éves szinten 0,9 százalékkal csökkent. Negyedéves alapon pedig 0,3 százalékkal mérséklődött a GDP, ezzel tovább folytatódott a 2022 második félévében kezdődött technikai recesszió. A gazdasági teljesítmény csökkenéséhez legnagyobb mértékben az ipar járult hozzá, de csökkent a kiskereskedelem és az építőipar kibocsátása is. A visszaesést mérsékelte a mezőgazdaság és a szolgáltatások viszonylag jó teljesítménye.

A gazdasági aktivitás mélypontja az első negyedév végén lehetett, azonban vélhetően még a második negyedévben is gyenge maradt a teljesítmény, és jobb GDP adatokra inkább a második félévtől számíthatunk. A tavalyi évben padlót fogott agrárium az alacsony bázis miatt az idén összességében érdemben támogathatja a kibocsátását bővülését. A mérséklődésnek indult, de továbbra is magas infláció viszont még mindig visszaszorítja a belső keresletet. A magas kamatkörnyezet és a kormányzati halasztások a beruházási aktivitás érdemi lassulását eredményezik. Mindemellett a globális gazdaság fellendülésének késlekedése hátráltathatja a jelentős hazai kapacitásbővítések exportlehetőségeinek kiaknázását. Az idei évre vonatkozóan így szűk, 0,5 százalékos növekedést várunk. A kibocsátás várt minimális bővülését a pozitív nettó export támogatja.

A munkanélküliségi ráta átlagos értéke 2022-ben 3,6 százalék volt. Az idei évi visszafogottabb növekedés miatt az év első felében a munkanélküliségi ráta enyhén emelkedett. Középtávon a mutató 3 és 4 százalék között mozoghat a legnagyobb valószínűséggel.

A tavalyi évben az **infláció** a várakozásokat meghaladóan gyorsult. 2022 decemberében a fogyasztói árak éves szinten 24,5 százalékkal voltak magasabbak az egy évvel korábbi szintjüknél. Az év egészében az éves átlagos infláció 14,5 százalékos volt. Legnagyobb mértékben az élelmiszerek drágultak, 26 százalékkal. A háztartási energia ára 21,7, a tartós fogyasztási cikkeké 12,2, az egyéb cikkeké 12, a szeszes italok, dohányáraké 9,9, a szolgáltatásoké 7,1, a ruházkodási cikkeké 5,5 százalékkal emelkedett.

2023-ban megindult dezinfláció. Júniusban 20,1 százalékra mérséklődött a hazai fogyasztói árindex a 25,7 százalékos januári csúcsot követően. A maginflációs mutató a márciusi 25,7 százalékos tetőzés után 20,8 százalékon állt júniusban.

Az inflációs fordulatban kulcsszerepet játszik az élelmiszerárak fékeződése, az energia- és nyersanyagárak normalizálódása, a visszaerősödött forint és a csökkenő fogyasztói kereslet árazási magatartást fegyelmező hatása. Az év második felében jelentősen gyorsulhat a dezinfláció, leginkább a támogató bázishatásnak köszönhetően. A decemberi éves infláció 7 százalék körül alakulhat, a 2023-as éves átlagos inflációra vonatkozó várakozásunk 18,1 százalék. Középtávon az infláció elleni küzdelmet a feszes hazai munkaerőpiac és a magasan beragadni látszó várakozások nehezíthetik meg leginkább. Várakozásunk szerint csak 2025-ben tér vissza a jegybanki célsávba az infláció.

A folyamatosan emelkedő infláció miatt 2022-ben folyamatosan szigorított a **monetáris politika**. Az alapkamat-emelési ciklus szeptember végéig tartott: 13 százalékon állt meg a jegybanki irányadó kamatláb. Ugyanakkor a forint ezt követő zuhanása – amit az uniós pénzek elvesztésével kapcsolatos félelmek és a folyó fizetési mérleg romló helyzete is táplált – lépésre kényszerítette a monetáris hatóságot. Meghirdetésre kerültek a 18 százalékos kamatozású egynapos betéti tenderek és 17 százalékos kamatozású egynapos swaptenderek, vagyis az effektív kamatszint 500 bázispontos szigorítása következett be.

Eközben a monetáris transzmisszió hatékonyságának növelése érdekében a jegybank különböző eszközökkel szűkíti a bankközi likviditást, egyre magasabb fokozatba kapcsolva sterilizációs eszköztárát. A kötelező tartalékráta 10 százalékra emelkedett 2023 április 1-től. Emellett átalakul a tartalékszámra kamatozása: az MNB a tartalékalap 2,5 százalékára nem fizet kamatot, a 7,5 százalékának megfelelő rész után továbbra is az alapkamatot, míg – a nagyobb igénybevétel ösztönzése érdekében – a választható tartalékra az alapkamat helyett az egynapos betéti gyorstender kamatát fizeti. Fontos likviditáslekötő eszközök még a jegybanki hosszú betét, valamint a diszkontkötvény-aukciók, melyeket 2023 februárjától heti rendszerességgel tart a jegybank.

Az irányadó kamatszint normalizációs folyamata 2023 májusában indult meg fokozatosan. Az irányadó egynapos betéti ráta először csökkent a 2022 októberi bevezetése óta: 100 bázisponttal 18 százalékról 17 százalékra. Ugyanilyen lépések jöttek júniusban és júliusban is. Július végére így az irányadó egynapos betéti ráta 15 százalékra csökkent. A jegybanki előretékintő iránymutatás sem változott: „a javuló kockázati megítélés fennmaradása esetén a jegybank a korábbi ütemben folytatja az egynapos tenderek kamatkondícióinak további fokozatos közelítését az alapkamathoz”. Ez azt sugallja, hogy az effektív kamatszint szeptemberben érheti el a jegybanki alapkamat 13 százalékos szintjét. Az alapkamat csökkentése azonban egyelőre nincs napirenden. A jegybank alelnöke szerint az árstabilitás elérése érdekében továbbra is a szigorú monetáris kondíciók fenntartása szükséges, s az alapkamat 13 százalékon tartása biztosítja az inflációs várakozások horgonyzását.

Mindeközben a jegybank a bankközi forintlikviditás hosszabb távú lekötését célzó eszközöket a következő időszakban is alkalmazza a monetáris transzmisszió erősítése céljából.

2022-ben a bankszektor konszolidált szinten elért éves nettó eredménye 833 milliárd forint lett, amely az előző évhez képest 3,6%-kal magasabb. A nettó kamateredmény, illetve a díj- és jutalékeredmény előző években megfigyelt trendszerű emelkedése (50,4%, illetve 23,9%-os emelkedés az előző év azonos időszakához viszonyítva) folytatódott az összesített

eszközállomány növekedésének utolsó negyedévi megtorpanása ellenére, amihez az emelkedő kamatkörnyezet és árfolyamhatás is jelentős mértékben hozzájárult. Éves szinten a működési költségek a működési bevételeknél valamivel alacsonyabb arányban emelkedtek.

2023 I. negyedévében a bankszektor konszolidált szinten elért nettó eredménye 321 milliárd forint lett, amely a megelőző év első negyedévi eredményének több mint négyszerese. A nettó kamateredmény, illetve a díj- és jutalékeredmény előző években megfigyelt trendszerű emelkedése (61,7%, illetve 18,3%-os emelkedés az előző év azonos időszakához viszonyítva) folytatódott az összesített eszközállomány tárgynegyedévi bővülése mellett, amelyhez az emelkedő kamatkörnyezet és árfolyamhatás is jelentős mértékben hozzájárult. Az előző év első negyedévéhez képest a működési költségek a működési bevételeknél jelentősen nagyobb arányban emelkedtek.

A kormány 2021 december végén féléves lakossági kamatstop bevezetését jelentette be a változó kamatozású jelzálog alapú hitelekre, melynek értelmében a 2021 október végi szinten rögzítették a jelzálog alapú hitelek kamatait. Az eredetileg csak 2022 június 30-ig élő, a változó kamatozású hitellel bíró jelzálogadósok helyzetét könnyítő intézkedés a mostani helyzet többszöri hosszabbítása után 2023 végéig hatályos. Ez az intézkedés a változó kamatozású jelzáloghitelek esetében vet gátat a kamatok és a törlesztőrészek emelkedésének.

A közvetett hatás azonban megjelenik a Jelzálogbank mérlegének eszköz oldalán nyilvántartott refinanszírozási hitelállományon keresztül. A Kibocsátó a refinanszírozás során tükörnyilvántartást alkalmaz, amelynek értelmében a refinanszírozási hitel tőke cash-flow-ja megegyezik az eredeti ügyfélhitel tőke cash-flow adatával. Mindez nem érintette a nominális értelemben figyelembe vett fedezeti értéket, csupán annak időbeli lefutását és lejáratát módosította.

A magas infláció miatt csökkenő reáljövedelem, valamint a magas kamatkörnyezet hatására jelentősen, 43 százalékkal csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma 2023 első negyedévében az előző év azonos időszakához képest. Az alacsony kereslet hatására az árak növekedése lelassult, egyes időszakokban csökkent. Budapesten 1,6 százalékkal emelkedtek a lakásárak 2023 első negyedévében a megelőző negyedévi 0,8 százalékos csökkenést követően. Országos átlagban 1,2 százalékkal emelkedtek a lakásárak 2023 első negyedévében, míg az éves lakásár-növekedés egy negyedév alatt 6,9 százalékponttal 4,7 százalékra lassult.

Az alacsony tranzakciószám a lakáshitelezést is visszavetette. A lakáshitelek februári kibocsátása 68 százalékkal volt alacsonyabb az előző évihez képest.

A magyar Kormány 2023. július 11-én megjelent rendelete alapján átalakítja mind a családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK), mind a Babaváró hitelt 2024-től kezdődően. Mind a két konstrukció esetében szűkítette a Kormány a felhasználók körét, miközben emelte az elérhető összeget. A CSOK esetében az úgynevezett falusi CSOK (meghatározott kistelepüléseken érhető el) konstrukció marad meg, a többi településen az ingatlanvásárlási támogatás megszűnik. A Babaváró hitel felvételéhez 2025-től a feleségnek 30 év alattinak kell lennie. Ezek a lépések várhatóan csökkentik majd az ingatlanpiaci keresletet a hatályba lépést követően.

Fontos újdonság, hogy a 2024. évi extraprofitadó-fizetési kötelezettség csökkenthető, ha a bank vagy pénzügyi vállalkozás tulajdonában lévő magyar állampapírok 2024. január 1-je és 2024. november 30-a közötti időszakra vonatkozó napi átlagos állománya a 2023. január 1-je és 2023. április 30-a közötti napi átlagos állományhoz viszonyítva növekszik. Állampapír-vásárlással a különadó kötelezettség az adóévre fizetendő összeg maximum 50 százalékáig csökkenthető.

További lépésként, a kormány 2023 június eleji rendeletének értelmében a kötvényalapok, részvényalapok és vegyes alapok portfóliójában legalább 60%-nak kell lennie az értékpapírok súlyának (ennek július 1-től kell megfelelni), mindezt úgy, hogy a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokon belül szinte kizárólag csak magyar állampapírokat tarthatnak.

Ezen kormányzati intézkedések hatására jelentős kereslet keletkezett júniusban a magyar államkötvények iránt és ez nagy mértékben csökkentette a hozamszintet és nagy elszívó hatást jelentett a jelzáloglevelek hagyományos intézményi befektetői köreinek.

A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A” stabil hitelminősítését „A” negatív kilátásra módosította 2023 január 30-án, a magyar állam szuverén besorolás kilátásainak negatívra történő változtatása miatt.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelek hitelkockázati besorolása közvetlenül kapcsolódik az Erste Bank Hungary Zrt. hosszú távú deviza kibocsátói hitelminősítéséhez.

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak.

### **6.3 Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti környezete**

Az Erste Jelzálogbank Zrt. partnerbankjainak refinanszírozási igényét részben a lakáshitel-állományuk változása, ezzel összefüggésben a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet által előírt jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatónak („JMM”) való megfelelési kötelezettség, részben a hosszú távú hozamkörnyezetre vonatkozó várakozásaik és a kockázati politikájuk határozza meg.

A jelzáloglevél-kibocsátás mértékét jogszabályi oldalról a JMM szabályozói előírása határozza meg. Az MNB 2021. június 24-én 2022. október 1-jei hatállyal a JMM 25 százalékról 30 százalékra történő emeléséről döntött. Az MNB ezt a dátumot a JMM emelési szándékról, 2022-ben határozatlan időre elhalasztotta. Emellett 2021. július 1-jétől a JMM számításakor az 5 éven túli eredeti futamidejű zöld jelzálogalapú forrásokat magasabb, 1,5-szeres súllyal lehet figyelembe venni a zöld jelzáloglevelek kibocsátásának ösztönzése érdekében.

### **6.4 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 Zrt. 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.

### **6.5 Az Erste Jelzálogbank Zrt. főbb erőforrásai és kockázata, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok**

Az Erste Jelzálogbank Zrt. szervezeti és működési modellje szerint az alapfeladatok ellátását (jelzáloglevél-kibocsátás, fedezet-nyilvántartás, ingatlan-értékbecslés) a saját munkavállalói segítségével végzi, míg a nem alaptevékenységek kapcsán nagyban támaszkodik az Erste Bank Hungary Zrt. kompetenciáira. Az Erste Jelzálogbank Zrt.-nek 2023. június 30.-án 19 fő munkaszerződéses munkavállalója volt, az Erste Bank Hungary Zrt. részéről további 47 fő munkavállaló volt kirendelve a jelzálogbankhoz munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás keretében. Hpt. szerinti kiszervezés keretében a számviteli, informatikai és információbiztonsági szolgáltatások kerültek kiszervezésre az Erste Bank Hungary Zrt.-hez.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. székhelyét az Erste Bank Hungary Zrt. által is használt székházban (1138 Budapest Népfürdő utca 24-26.) bérl, más telephellyel nem rendelkezik.

A jelzálog-hitelintézet vagyoneellenőre a beszámoló által lefedett időszakban a KPMG Hungary Kft. volt.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. forrást elsősorban nyilvános jelzáloglevél-kibocsátás útján gyűjt, az Erste Bank Hungary Zrt. ezen kívül éven belüli, illetve éven túli lejáratú hitelszerződések alapján is tud forrást biztosítani a számára.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. mint szakosított hitelintézet Magyarország területén levő ingatlan fedezete 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.

#### **Hitelezési kockázat**

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 Erste Jelzálogbank Zrt.-nek, illetve köteles az önálló zálogjogot visszavásárolni – ez a végrehajtás megindítása miatt egyben üzleti érdeke is a refinanszírozott hitelintézetnek. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a partnerbankok által teljesített adatszolgáltatás segítségével követi nyomon a refinanszírozott portfólió minőségére vonatkozó adatokat.

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet válik fizetésképtelenné, a refinanszírozott portfólió a törvény erejénél fogva átszáll a jelzálogbankra, és a jelzáloghitel-adósok az értesítést követően a továbbiakban a jelzálogbanknak kötelesek teljesíteni.

### **Megújítási kockázat**

Az Erste Jelzálogbank Zrt. eszközeinek és forrásainak eltérő lejárat szerkezetéből adódóan piaci – forrásoldali megújítási – kockázatnak is ki van téve, előfordulhat, hogy a tőkepiacon csak drágábban tud jelzáloglevelet kibocsátani. A hozamkörnyezet volatilitása, illetve a piaci hangulat kedvezőtlen alakulása jelentősen növeli a megújítási kockázatot. A forrásoldali megújítási kockázat az esedékes lejáratokat megelőző visszavásárlásokkal mérsékelhető, illetve az Erste Jelzálogbank Zrt. az eszköz-forrás szerkezet kedvező kialakításával is törekszik a kockázat-semleges pozíció elérésére. 2023 első félévében a megújítási kockázathoz kapcsolódó esedékes lejáratokat megelőző visszavásárlások nem voltak.

### **Kereskedési könyvi kockázatok**

Az Erste Jelzálogbank Zrt. nem vezet kereskedési könyvet, ebből eredően kereskedési könyvi kockázata (pozíció-, partner- és nagykockázat) illetve elszámolási kockázata sem keletkezik.

### **Kamatkockázat**

Az EJZB-nek a működési modelljéből eredően van kamatkockázata: eszköz oldalon a refinanszírozott jelzáloghitelek egyre csökkenő része változó kamatozású, míg forrás oldalon a kibocsátott fix kamatozású jelzáloglevelek mellett az Erste Bank Hungary Zrt.-től felvett változó kamatozású éven belüli hitelek vannak.

A kamatkockázatok fedezésére 2023 első félév végén 40.5 milliárd forint névértékű IRS állomány épült fel az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. Az IRS állományban 2022. decemberéhez képest jelentős mértékű 23 milliárd forint névértékű növekedés következett be a folyamatos havi új kötések hatására és a kevesebb új jelzáloglevél kibocsátás miatt.

Miközben a bankközi swap hozamgörbe változása ellen a kamatcsere ügyletek fedezetet jelentenek, a jelzáloglevél hozamoknak a BIRS hozamok feletti felára derivatív ügyletekkel nem fedezhető le.

A bankközi kamatswap jegyzések 2023 első félévi nagy mértékű csökkenése miatt az IRS kamatcsere-ügyleteken 2.770 millió Ft átértékelési veszteség keletkezett, 2023. június 30-ig.

## **Devizakockázat**

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

## **Működési kockázat**

Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, emberi hibákból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezet kedvezőtlen változásából eredő veszteségek bekövetkezésének lehetőségét értjük. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a működési kockázatait a belső folyamatok kontrolljával, alternatív folyamatszabályozással, illetve a csoportszintű szabályok szigorú betartásával igyekszik csökkenteni. 2023 első félévében nem volt működési kockázatból eredő veszteség.

### **6.6 Az Erste Jelzálogbank Zrt. féléves jelentésének időszakában elért eredményei és kilátásai**

A beszámoló időszakában 2023. február 20-án került sor nyilvános tőzsdei aukción keresztüli zöld jelzálogkötvény kibocsátásra az Erste Group fenntartható pénzügyi keretrendszer program keretében. Jelentős érdeklődés mellett, a hétéves futamidejű, fix kamatozású jelzáloglevélből összesen 10.040 milliárd Ft értékben került sor forgalomba hozatalra.

2023. június 21-én megtartott két tőzsdei aukciót a Jelzálogbank a kialakult magas kamatfelárak miatt érvénytelennek minősítette. A jelzáloglevelek iránti befektetői érdeklődés csökkenése és a befektetői hozamelvárások megugrása az időközben bekövetkezett kormányzati lépések következtében kialakuló nagy mértékű államkötvény kereslet elszívó hatására vezethető vissza.

### **6.7 Az Erste Jelzálogbank Zrt. 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 többforgalmazós 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 az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti modellje elsősorban a méltányos működési- és tőkeköltségek megtérítésére fókuszáljon.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbözet, amely 2023. első félévben 1.530 millió forint volt, ebben különösen nagy szerepe van az IRS-ek után kapott első félévi kamatbevételeinek. Az értékbecslési szolgáltatásért kapott bevételeket is tartalmazó jutalék- és díjbevételek ugyanebben az időszakban 87 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

A működési eredmény 2023. első félévében -1.329 millió forint volt, ami 201%-kal alacsonyabb a 2022. hasonló időszakával szemben. A hosszú lejáratú hozamok csökkenése jelentős, 2.770 millió forint átértékelési veszteséget okozott a fedezeti céllal kötött, hosszú lejáratú, fix magas kamatszinten fizető kamatswap ügyletek esetén.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. működési költségei 2023. első félévében az előző év azonos időszakához képest kismértékben növekedtek, 336 millió forintot tettek ki.

Az erőteljesen emelkedő kamat bevételek és a kismértékben emelkedő költségek és a kamatswap pozíciók átértékelési vesztesége hatására az Erste Jelzálogbank Zrt. 2023. első félévében 1 703 millió forint adózás utáni veszteséget ért el, ami 487 százalékkal alul múlta a megelőző év azonos időszakát. Mindezek következtében negatívba fordult a tőkearányos és az eszközarányos megtérülés egyaránt.

Az Erste Jelzálogbanknak a 2022-es extraprofitadó befizetési kötelezettsége 124.014.684.- forint, amit 2023-ban három egyenlő részben kell teljesítenie.

<b>Mutatószámok</b>	<b>2022.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
Saját tőkearányos megtérülés – ROE	5,25 %	-28,8 %
Eszközarányos megtérülés – ROA	0,16%	-1,5%

## **6.8 Mérlegfordulónap utáni események**



## Nyilatkozat

Alulírott Kármán András Miklós és Temesi Péter Zsolt az Erste Jelzálogbank Zrt. képviseletében nyilatkozunk, hogy a féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta. Nyilatkozunk továbbá, hogy a féléves jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, illetve a féléves beszámoló valós és megbízható képet ad az Erste Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad az Erste Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2023. szeptember

Kármán András Miklós  
vezérigazgató, az  
Igazgatóság elnöke

Temesi Péter Zsolt  
ügyvezető, az Igazgatóság  
tagja

**Erste Jelzálogbank Zrt.**