

ALAPTÁJÉKOZTATÓK

AZ

ERSTE JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

**2023 – 2024. 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: 2023. SZEPTEMBER 11.

MNB ENGEDÉLYSZÁM:

Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank 2023. szeptember 13. napján kelt H-KE-III-553/2023 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 2023-2024. évi 100.000.000.000 (Egyszázmilliárd) forint keretösszegű Jelzáloglevél kibocsátási programja részletes ismertetését tartalmazó Alaptájékoztatókat, a Magyar Nemzeti Bank 2023. június 02. napján kelt H-KE-III-265/2023. számú határozatával jóváhagyott, a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki:

I.

Tekintettel arra, hogy az Erste Jelzálogbank féléves jelentése publikálásra került, az Alaptájékoztatók egyes fejezetei az alábbiak szerint módosulnak.

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

5.1.4 A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai

2015-ig három jelzálog-hitelintézet alakult Magyarországon: a Takarékszövetkezet 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 Nyrt. és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. kezdetől 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 2022 áprilisban felfüggesztette, nem meghatározott időre az elsődleges és másodpiaci zöld jelzáloglevél vásárlásokat, a monetáris politikai irányultság jelentős szigorítása miatt, egyedül a megújítási programját hagyta meg, de ezt is csökkentett volumenben, 50 %-ban.

A Zöld jelzáloglevél-vásárlási Program keretében, annak érvényessége alatt az MNB az elsődleges piacon 4 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet, illetve a megújítási program keretében további 2 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet vásárolt.

Az MNB rendelkezésre álló adatai 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 koncentrálnak. 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 2021-es év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1615,64 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 166,88 milliárd forintot tett ki, így a Kibocsátó piaci részesedése 10,33 százalékot ért el. 2022 év végén a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1940,21 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 169,08 milliárd forintra nőtt, a piaci részesedése 8,71%-ot tett ki.

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

| | 2021.06.30 | 2021.12.31 | 2022.06.30 | 2022.12.31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Erste Jelzálogbank Zrt. | 174,37 | 166,88 | 166,18 | 169,08 |
| Takarék Jelzálogbank Nyrt. | 329,65 | 323,02 | 364,05 | 367,25 |
| K&H Jelzálogbank Zrt. | 160,00 | 172,00 | 187,00 | 187,00 |
| OTP Jelzálogbank Zrt. | 798,20 | 771,12 | 771,12 | 971,12 |
| UniCredit Jelzálogbank Zrt. | 207,27 | 182,62 | 193,13 | 245,76 |
| Összesen | 1669,49 | 1615,64 | 1681,48 | 1940,21 |

az alábbira változik:

5.1.4 A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai

2015-ig három jelzálog-hitelintézet alakult Magyarországon: a Takarék 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 Takarék 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 2022 áprilisban felfüggesztette, nem meghatározott időre az elsődleges és másodpiaci zöld jelzáloglevél vásárlásokat, a monetáris politikai irányultság jelentős szigorítása miatt, egyedül a megújítási programját hagyta meg, de ezt is csökkentett volumenben, 50 %-ban.

A Zöld jelzáloglevél-vásárlási Program keretében, annak érvényessége alatt az MNB az elsődleges piacon 4 milliárd forint névértékű Erste jelzáloglevelet, illetve a megújítási program keretében további 2 milliárd forint névértékű jelzáloglevelet vásárolt.

Az MNB rendelkezésre álló adatai 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 2021-es év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1615,64 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 166,88 milliárd forintot tett ki, így a Kibocsátó piaci részesedése 10,33 százalékot ért el. 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 tett ki. 2022 év végén a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1940,21 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 169,08 milliárd forintra nőtt, a piaci részesedése 8,71%-ot tett ki. 2023 első félév végére a forgalomban lévő jelzáloglevél állomány 1971,71 milliárd forintra nőtt. A kibocsátó által forgalomban hozott még nem törlesztett jelzáloglevelek állománya 2023.06.30-án 179,12 milliárd forintra nőtt, a piaci részesedése 9,08%-ot tesz ki.

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

| | 2021.12.31 | 2022.06.30 | 2022.12.31 | 2023.06.30 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Erste Jelzálogbank Zrt. | 166,88 | 166,18 | 169,08 | 179,12 |
| Takarék Jelzálogbank Nyrt. | 323,02 | 364,05 | 367,25 | 379,69 |
| K&H Jelzálogbank Zrt. | 172,00 | 187,00 | 187,00 | 187,00 |
| OTP Jelzálogbank Zrt. | 771,12 | 771,12 | 971,12 | 971,12 |
| UniCredit Jelzálogbank Zrt. | 182,62 | 193,13 | 245,76 | 245,78 |
| Összesen | 1615,64 | 1681,48 | 1940,21 | 1971,71 |

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 11.5 számú 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 2023. évi féléves nem auditált pénzügyi jelentést hozott nyilvánosságra 2023. augusztus 23. napján. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a Számviteli törvény 2017. január 1-től hatályos 177.§ (55) bekezdésében foglalt rendelkezésére tekintettel, 2018. január 1-től pénzügyi kimutatásait kizárólag a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által kibocsátott, az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (a továbbiakban: IFRS) szerint készíti.

Az alábbi áttekintést a 2022.06.30 és a 2023.06.30 a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vonatkozó adatai alapján a Kibocsátó állította össze, melyet a Kibocsátó könyvvizsgálója nem auditált. Az alábbi adatok megegyeznek a 2023. évi féléves jelentéssel, melyet a Kibocsátó Könyvvizsgálója nem auditált.

A Mérleg kivonata (IFRS szerint)

| Eszközök | Adatok millió Ft-ban | | Változás |
|--|----------------------|----------------|----------------|
| | 2022.06.30 | 2023.06.30 | % |
| Pénzeszközök | 405 | 434 | 107,16% |
| Kereskedési célú pénzügyi eszközök | 395 | 847 | 214,43% |
| Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valóban 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 | - |
| Egyéb eszközök | 49 | 51 | 104,08% |
| Eszközök összesen: | 220 268 | 231 324 | 105,02% |

| Kötelezettségek | Adatok millió Ft-ban | | Változás |
|--|----------------------|----------------|----------------|
| | 2022.06.30 | 2023.06.30 | % |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek | 0 | 2 383 | - |
| Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi kötelezettségek | 0 | 0 | - |
| 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 | - |
| Egyéb kötelezettség | 313 | 280 | 89,46% |
| Kötelezettségek összesen | 213 623 | 219 552 | 102,78% |

| Saját Tőke | Adatok millió Ft-ban | | 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% |
| Saját tőke összesen: | 6 645 | 11 772 | 177,16% |
| Kötelezettségek és saját tőke összesen: | 220 268 | 231 324 | 105,02% |

| Eredménykimutatás | Adatok millió Ft-ban | | 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% |
| Nettó kamatbevétel | 344 | 1 530 | 444,77% |
| Díj- és jutalékbevételek | 127 | 109 | 85,83% |
| Díj- és jutalék ráfordítások | - 21 | - 22 | 104,76% |
| Nettó jutalékbevétel | 106 | 87 | 82,08% |
| 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% |
| Működési eredmény | 661 | - 1 329 | -201,06% |
| Értékvesztés vagy értékvesztés visszairása | 1 | - 1 | -100% |

| | | | |
|------------------------------------|-------|---------|----------|
| 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 | 0% |
| Immateriális javak értékcsökkenése | - 40 | - 42 | 105% |
| Működési költségek | - 286 | - 335 | 117,13% |
| Adózás előtti eredmény | 376 | - 1 665 | -442,82% |
| Adókötelezettség | - 27 | - 38 | 140,74% |
| Adózott eredmény | 349 | - 1 703 | -487,97% |

Eszközök

Az Erste Jelzálogbank mérlegfőösszege 2023. június 30-án 231,324 milliárd forint volt, amelyből a hitelintézetekkel szembeni követelések 210,483 milliárd forintot tettek ki. A hitelintézetekkel szembeni követelések az alapító Erste Bankkal és egy másik partnerbankkal szembeni követelések voltak.

A tárgyi eszközök állománya 2023. június 30-án 7 millió forint, az immateriális javak állománya 378 millió forint volt.

Az egyéb eszközök között a szállítóknak adott előlegek és az aktív időbeli elhatárolások kerültek kimutatásra. Az egyéb eszközök állománya 2023. június 30-án 51 millió forint volt.

Források

A kibocsátó hitelköveteléseit alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásán keresztül finanszírozza. Az Erste Jelzálogbank forgalomban lévő jelzáloglevél állománya könyvszerinti értéken 178,308 milliárd Ft-ot tett ki 2023. június 30-án, melyben az előző év végéhez viszonyítva 12 milliárdos növekedés történt.

A hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek 2023.06.30-án 38,513 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) kerülnek kimutatásra, melynek állománya 280 millió forint volt 2023. június 30-án.

Eredménykimutatás

A Kibocsátó jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbözet, amely 2023.06.30-án 6,800 milliárd forint kamatbevételből és 5,270 milliárd forint kamatráfordításból áll.

A kamatbevételek egy része a kamatswap ügyletek kamatbevételeiből (766 millió forint), a refinanszírozott hitelállomány kamatbevételeiből (5,330 milliárd forint) származott. A kamatráfordítások jelentős része a saját kibocsátású jelzáloglevelek után fizetendő kamatokból (2,854 milliárd forint) származott.

A kapott jutalék- és díjbevételek 2023.06.30-án 109 millió forint összegben jelentek meg az eredményben, melyek a refinanszírozott hitelállománnyal kapcsolatban felmerült díj- és jutalékbevételekből (33 millió forint) és a hitelbiztosítéki érték-megállapítási üzletág díjbevételeiből (75 millió forint) származtak.

Az 22 millió forint fizetett jutalék- és díj ráfordítások az értékpapír forgalmazói és egyéb kapcsolatos díj ráfordításokból álltak.

A pénzügyi műveletek nettó eredménye – 1,330 milliárd forint, melynek jelentős része a kamatswap ügyletek átértékelési különbözetéből származott. A Kibocsátó működési költségei és egyéb üzleti tevékenységből származó ráfordításai 2023.06.30-án -355 millió forint értékben jelentek meg az eredményben.

A Kibocsátó adózás előtti eredménye 2023.06.30-án – 1,665 milliárd forint volt.

A fedezetül szolgáló eszközök és a jelzáloglevelek 2023. június 30-án fennálló értéke (forintban):

| forint | 2023.06.30. |
|---|------------------------|
| A forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett | |
| névértéke | 179 122 680 000 |
| kamata | 26 701 550 400 |
| Összesen | 205 824 230 400 |
| A rendes fedezetek értéke | |
| tőke | 202 022 528437 |
| kamat | 113 003 100 717 |
| Összesen | 315 025 629 154 |
| A pótfedezetként bevont eszközök értéke | |
| Összesen | 21 108 169 900 |

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 14.1 számú 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 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?forceDownload=1
- 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
- Független könyvvizsgálói jelentés a 2021. évi éves beszámolóhoz
https://www.erstebank.hu/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2022/04/Auditor_Report_PIE_HUN_2021_Erste_JZB_final_signed.pdf
- a 2022. évi éves beszámoló
- https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2023/04/JZB-eves-jelentes-2022_HU.zip
- Független könyvvizsgálói jelentés a 2022. évi éves beszámolóhoz
https://www.erstebank.hu/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2023/04/Erste-JZB-Auditor-Report-PIE-HUN-2023-04-17.pdf

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?forceDownload=1
- 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
- Független könyvvizsgálói jelentés a 2021. évi éves beszámolóhoz
https://www.erstebank.hu/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2022/04/Auditor_Report_PIE_HUN_2021_Erste_JZB_final_signed.pdf
- A 2022. évi éves beszámoló
- https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2023/04/JZB-eves-jelentes-2022_HU.zip
- Független könyvvizsgálói jelentés a 2022. évi éves beszámolóhoz
https://www.erstebank.hu/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2023/04/Erste-JZB-Auditor-Report-PIE-HUN-2023-04-17.pdf
- A 2023. évi féléves beszámoló
https://www.erstebank.hu/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2023/08/EJZB-feleves-jelentes-2023.pdf

II.

Tekintettel arra, hogy a Fitch Ratings hitelminősítő 2023.08.10-én a jelzáloglevelek, „A” negatív minősítésének kilátását megerősítette, az Alaptájékoztatók egyes fejezetei az alábbiak szerint módosulnak.

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

4.2 A Kibocsátó múltja és fejlődése

Az MNB által 2015-ben bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató meghatározza a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forint források és az egy éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitel-állomány minimális arányát. Az Erste Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: Erste Bank) a JMM teljesítése érdekében 2015. július 31-én saját jelzálog-hitelintézet alapításáról döntött.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2015. november 25. napján kapta meg az alapítási engedélyt az MNB-től (alapítási engedély száma: H-EN-I-747/2015.) és 2015. december 11-én jegyezte be a cégnyilvántartásba a Fővárosi Törvényszék, mint cégbíróság. Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2016. június 30. napján H-EN-I-589/2016 számon kapta meg tevékenységi engedélyét. Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste Bank által irányított vállalatcsoport (továbbiakban: Erste Csoport) tagja.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. tevékenységi (működési) engedélye üzletági korlátozást tartalmaz, kizárólag pénzügyi intézmény ügyfelektől fogadhat el visszafizetendő pénzeszközt, illetve kizárólag pénzügyi intézménynek nyújthat pénzkölcsönt.

A tevékenységi (működési) engedélye alapján az Erste Jelzálogbank Zrt. jogosult ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását üzletszerűen végezni, illetve jogosult kockázatkezelési és likviditási célból származtatott (derivatív) ügyleteket kötni.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2016 augusztusától végez refinanszírozást, az első jelzáloglevél forgalomba hozatalára 2016 októberében került sor.

A Kibocsátó által refinanszírozott jelzáloghitel-állomány, illetve a Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelek volumene az alapítás óta folyamatosan növekszik, folyamatosak a nyílt kibocsátási aukciók.

A Magyar Nemzeti Bank a 2022. október 19. napján kelt H-KE-III-624/2022. számú határozatával (Határozat) engedélyezte az Erste Jelzálogbank Zrt. számára a jövőben kibocsátandó jelzáloglevelei tekintetében az „európai fedezett kötvény” logó és az „európai (prémium) fedezett kötvény” logó használatát.

A Kibocsátó hitelminősítése

2023. január 27-én az Erste Jelzálogbank Zrt. a jelzáloglevelek érvényben lévő „A” minősítésnek kilátását stabilról negatívra módosította. A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

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

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

Fő részvényes

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Részvényes | 2023.03.31 |
| ERSTE BANK HUNGARY Zrt. | 100% |

Jelzálogbanki részvények száma és névértéke típusonként

| Megnevezés | Részvény névértéke (Ft-ban) | Részvények darabszáma | Részvények összesített névértéke (Ft-ban) |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------|--|
| Névre szóló részvény | 1.000 | 3.015.000 | 3.015.000.000 |

A Kibocsátó alaptőkéje 3.015.000.000,- Ft (hárommilliárd-tizenötmillió forint), mely teljes egészében pénzbeli hozzájárulásból áll. A Kibocsátó alaptőkéje 3.015.000 db (hárommillió-tizenötezer darab),

egyenként 1.000,- Ft (egyezer forint) névértékű, névre szóló „A” sorozatú törzsrészcsevényből áll az alábbi struktúrában.

A részvények dematerializált részvények. Minden részvény egy (1) szavazatra jogosítja a tulajdonosát.

A Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevelei

2023. március 31-én tíz darab Kibocsátó által forgalomba hozott, forintban denominált jelzáloglevél-sorozat volt forgalomban, összesen 179,123 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 |
| EJBFN27/B | HU0000653548 | HUF | nyilvános | 12 200 000 000 | 2022.06.22 | 2027.06.24 | fix |
| EJBFN28/A | HU0000653100 | HUF | nyilvános | 35 175 000 000 | 2018.03.14. | 2028.10.22. | fix |
| EJBFN28/B | HU0000653431 | HUF | nyilvános | 20 080 000 000 | 2021.04.21 | 2028.04.21. | fix |
| EJBFN29/A | HU0000653290 | HUF | nyilvános | 17 999 970 000 | 2019.10.30. | 2029.10.30. | fix |
| EJBFN29/B | HU0000653498 | HUF | nyilvános | 10 430 000 000 | 2021.12.15 | 2029.05.23 | fix |
| EJBFN30/A | HU0000653589 | HUF | nyilvános | 10 040 000 000 | 2023.02.20 | 2030.04.30 | fix |

az alábbira változik:

4.3 A Kibocsátó múltja és fejlődése

Az MNB által 2015-ben bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató meghatározza a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forint források és az egy éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitel-állomány minimális arányát. Az Erste Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: Erste Bank) a JMM teljesítése érdekében 2015. július 31-én saját jelzálog-hitelintézet alapításáról döntött.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2015. november 25. napján kapta meg az alapítási engedélyt az MNB-től (alapítási engedély száma: H-EN-I-747/2015.) és 2015. december 11-én jegyezte be a cégnylvántartásba a Fővárosi Törvényszék, mint cégbíróság. Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2016. június 30. napján H-EN-I-589/2016 számon kapta meg tevékenységi engedélyét. Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste Bank által irányított vállalatcsoport (továbbiakban: Erste Csoport) tagja.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. tevékenységi (működési) engedélye üzletági korlátozást tartalmaz, kizárólag pénzügyi intézmény ügyfelektől fogadhat el visszafizetendő pénzeszközt, illetve kizárólag pénzügyi intézménynek nyújthat pénzkölcsönt.

A tevékenységi (működési) engedélye alapján az Erste Jelzálogbank Zrt. jogosult ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását üzletszerűen végezni, illetve jogosult kockázatkezelési és likviditási célból származtatott (derivatív) ügyleteket kötni.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2016 augusztusától végez refinanszírozást, az első jelzáloglevél forgalomba hozatalára 2016 októberében került sor.

A Kibocsátó által refinanszírozott jelzáloghitel-állomány, illetve a Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelek volumene az alapítás óta folyamatosan növekszik, folyamatosak a nyílt kibocsátási aukciók.

A Magyar Nemzeti Bank a 2022. október 19. napján kelt H-KE-III-624/2022. számú határozatával (Határozat) engedélyezte az Erste Jelzálogbank Zrt. számára a jövőben kibocsátandó jelzáloglevelei tekintetében az „európai fedezett kötvény” logó és az „európai (prémium) fedezett kötvény” logó használatát.

A Kibocsátó hitelminősítése

A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2023. augusztus 10-én megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelek érvényben lévő „A” minősítését negatív kilátással. A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

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

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

Fő részvényes

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Részvényes | 2023.07.31 |
| ERSTE BANK HUNGARY Zrt. | 100% |

Jelzálogbanki részvények száma és névértéke típusonként

| Megnevezés | Részvény névértéke (Ft-ban) | Részvények darabszáma | Részvények összesített névértéke (Ft-ban) |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------|--|
| Névre szóló részvény | 1.000 | 3.015.000 | 3.015.000.000 |

A Kibocsátó alaptőkéje 3.015.000.000,- Ft (hárommilliárd-tizenötmillió forint), mely teljes egészében pénzbeli hozzájárulásból áll. A Kibocsátó alaptőkéje 3.015.000 db (hárommillió-tizenötezer darab), egyenként 1.000,- Ft (egyezer forint) névértékű, névre szóló „A” sorozatú törzsrészvényből áll az alábbi struktúrában.

A részvények dematerializált részvények. Minden részvény egy (1) szavazatra jogosítja a tulajdonosát.

A Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevelei

2023. június 30-án tíz darab Kibocsátó által forgalomba hozott, forintban denominált jelzáloglevél-sorozat volt forgalomban, összesen 179,123 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 |
| EJBFN27/B | HU0000653548 | HUF | nyilvános | 12 200 000 000 | 2022.06.22 | 2027.06.24 | fix |
| EJBFN28/A | HU0000653100 | HUF | nyilvános | 35 175 000 000 | 2018.03.14. | 2028.10.22. | fix |
| EJBFN28/B | HU0000653431 | HUF | nyilvános | 20 080 000 000 | 2021.04.21 | 2028.04.21. | fix |
| EJBFN29/A | HU0000653290 | HUF | nyilvános | 17 999 970 000 | 2019.10.30. | 2029.10.30. | fix |
| EJBFN29/B | HU0000653498 | HUF | nyilvános | 10 430 000 000 | 2021.12.15 | 2029.05.23 | fix |
| EJBFN30/A | HU0000653589 | HUF | nyilvános | 10 040 000 000 | 2023.02.20 | 2030.04.30 | fix |

Az Alaptájékoztatók **IV. fejezet 7. számú Kiegészítő információk pontja** az alábbiakról:

7. Kiegészítő információk

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

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

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

2023. január 27-én az Erste Jelzálogbank Zrt. a jelzáloglevelek érvényben lévő „A” minősítésnek kilátását stabilról negatívra módosította.

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.

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

A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

az alábbira változik:

7. Kiegészítő információk

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

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

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

A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2023. augusztus 10-én megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelek érvényben lévő „A” minősítését negatív kilátással.

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak.

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

A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

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. 2023 – 2024. 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, 2023.szeptember 11.

Kármán András Miklós
vezérigazgató, igazgatóság elnöke

Butor Gábor
Treasury és Tőkepiacok vezető

Erste Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság