

ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2024. 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	9
6.1	Bevezető.....	9
6.2	A féléves jelentés időszakában az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti teljesítményére, fejlődésére és helyzetére hatással levő fő folyamatok és tényezők	10
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.....	12
6.6	Az Erste Jelzálogbank Zrt. féléves jelentésének időszakában elért eredményei és kilátásai.....	14
6.7	Az Erste Jelzálogbank Zrt. teljesítmény-mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	15
6.8	Mérlegfordulónap utáni események.....	15

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 2024. június 30-i fordulónappal.

2 A MÉRLEG KIVONATA

IFRS szerint

Eszközök	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2023.06.30	2024.06.30	%
Pénzeszközök	434	846	194,93%
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	847	0	0%
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt	19 111	16 314	85,36%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	210 483	220 836	104,92%
Tárgyi eszközök	7	6	85,71%
Immateriális javak	378	342	90,48%
Adókövetelések	13	13	100,00%
Halasztott adó követelések	0	0	0,00%
Egyéb eszközök	51	50	98,04%
Eszközök összesen:	231 324	238 407	103,06%

Kötelezettségek	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2023.06.30	2024.06.30	%
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	2 383	611	25,64%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	216 821	223 836	103,24%
- Hitelintézetek által elhelyezett betétek	38 513	48 668	126,37%
- Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	178 308	175 168	98,24%
Adókötelezettség	68	152	223,53%
Halasztott adó kötelezettség	0	0	0,00%
Egyéb kötelezettség	280	238	85,00%
Kötelezettségek összesen	219 552	224 837	102,41%

Saját Tőke	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2023.06.30	2024.06.30	%
Jegyzett tőke	3 015	3 015	100,00%
Tőketartalék	11 885	11 885	100,00%
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	(2 548)	(90)	3,53%
Eredménytartalék és egyéb tartalékok (+-)	(580)	(1 240)	213,79%
Saját tőke összesen:	11 772	13 570	115,27%

Kötelezettségek és saját tőke összesen:	231 324	238 407	103%
--	----------------	----------------	-------------

3 AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS KIVONATA

Eredménykimutatás	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2023.01.01. - 2023.06.30	2024.01.01. - 2024.06.30	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	6 800	7 783	114,46%
Kamatráfordítás és kamat jellegű kiadások	(5 270)	(5 971)	113,30%
Nettó kamatbevétel	1 530	1 812	118,43%
Díj- és jutalékbevételek	109	114	104,59%
Díj- és jutalék ráfordítások	(22)	(25)	113,64%
Nettó jutalékbevétel	87	89	102,30%
Kereskedési céllal tartott pénzügyi eszközökből és kötelezettségekből származó nyereség	(2 771)	1 255	-45,29%
Egyéb működési bevétel	1	0	-
Egyéb működési ráfordítás	(176)	(125)	71,02%
Működési eredmény	(1 329)	3 031	-228,07%
Értékvesztés vagy értékvesztés visszairása	(1)	0	0,00%
Nettó pénzügyi működési eredmény	(1 330)	3 031	-227,89%
Személyi jellegű ráfordítások	(113)	(118)	104,42%
Egyéb adminisztrációs költség	(179)	(207)	115,64%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(1)	(1)	100,00%
Immateriális javak értékcsökkenése	(42)	(53)	126,19%
Működési költségek	(335)	(379)	113,13%
Adózás előtti eredmény	(1 665)	2 652	-159,28%
Adókötelezettség	(38)	(162)	426,32%
Adózott eredmény	(1 703)	2 490	-146,21%

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							
Egyenleg - 2023. január 1-én	3 015	11 885	1 123	0	(4 150)	0	11 873
Adózott eredmény			(1 703)				(1 703)
Egyéb átfogó jövedelem változás				0	1 602	0	1 602
Egyenleg - 2023. június 30-án	3 015	11 885	(580)		(2 548)	-	11 772
Adózott eredmény			(3 152)				(3 152)
Egyéb átfogó jövedelem változás				-	2 395	0	2 395
Egyenleg - 2023. december 31-én	3 015	11 885	(3 732)	0	(153)	0	11 015
Adózott eredmény			2 492				2 492
Egyéb átfogó jövedelem változás				-	63	-	63
Egyenleg - 2024. június 30-án	3 015	11 885	(1 240)		(90)	0	13 570

5 AZ IDŐSZAKRA VONATKOZÓ CASH-FLOW KIMUTATÁS

A táblázat a teljes évi banki különadót tartalmazza.

(IFRS szerinti, nem auditált adatok 2023. június 30-ra, illetve nem auditált adatok 2024. június 30-ra vonatkozóan)

millió forintban	2023.06.30	2024.06.30
Adózott eredmény	(1 703)	2 490
Jövedelemadó korrekció	38	162
Korrigált adózott eredmény	(1 665)	2 652
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói		
Értékcsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszairása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközökhöz kapcsolódik)	43	104
Egyéb korrekció	-	-
ebből IFRS első alkalmazása miatti változások (lásd B pont)	-	-
Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után		
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	(452)	1
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	629	2 621
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	(9 551)	(10 353)
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések		
Fedezeti célú származékos eszközök		
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	53	1
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	-	-
Kereskedési céllal tartott pénzügyi kötelezettségek	2 383	(1 772)
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	3 533	7 015
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	18	42
Fizetett adó	38	162
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(4 971)	473
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	-	(61)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-	(61)
Tőkeemelés	5 000	-
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	5 000	-
Pénzeszközök nyitó egyenlege	405	434
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(4 971)	473
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-	(61)
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	5 000	-
Pénzeszközök záró egyenlege	434	846
millió forintban	2023.06.30	2024.06.30
Adózott eredmény	(1 703)	2 490

Jövedelemadó korrekció	38	162
Korrigált adózott eredmény	(1 665)	2 652
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói		
Értékcsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszairása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközökhöz kapcsolódik)	43	104
Egyéb korrekció	-	-
ebből IFRS első alkalmazása miatti változások (lásd B pont)	-	-
Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után		
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	(452)	847
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	629	1 780
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök		
Hítelinázzatokkal szembeni hitelek és követelések	(9 551)	(10 353)
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések		
Fedezeti célú származékos eszközök		
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	53	1
Erdménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	-	-
Kereskedési céllal tartott pénzügyi kötelezettségek	2 383	(1 772)
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	3 533	7 015
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	18	42
Fizetett adó	38	162
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(4 971)	478
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	-	(66)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-	(66)
Tőkeemelés	5 000	-
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	5 000	-
Pénzeszközök nyitó egyenlege	405	434
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(4 971)	478
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-	(66)
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	5 000	-
Pénzeszközök záró egyenlege	434	846

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) 45.398 munkavállalójával kb. 16 millió ügyfelet szolgál ki 1.911 fiókból álló hálózatában, a legfrissebb idei, 2024 júliusi rendelkezésre álló adatok alapján.

Az Erste Bank Hungary Zrt., az Erste Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának mérlegfőösszege 2023. december 31-én 4.789 milliárd forint volt, adózott eredménye 114.901 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. 2024. 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

A gazdaság éves szinten a nyers adatok szerint 1,5 százalékkal, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 1,3%-kal bővült az idei második negyedévben. Negyedéves alapon 0,2 százalékkal csökkent a bruttó hazai termék volumene, szemben az általánosan várt további bővüléssel. Az ipar negatívan járult hozzá a növekedéshez a járművek, különösen az elektromos járművek iránti mérsékelt kereslet miatt. Emellett a mezőgazdaság 5,2%-kal csökkent éves szinten, ami -0,2 százalékpontos hozzájárulást eredményezett. Az előrejelzésünkhöz képest egyes ágazatok a várakozások alatti teljesítményt mutattak, mint például a turizmus és az infokommunikációs szolgáltatások, ellentétben a korábban megszokott, dinamikus növekedéssel. Negatív meglepetést okoztak a kiadási oldali beruházások: a bruttó állóeszköz-felhalmozás éves szinten 15,4%-kal esett vissza. A háztartások fogyasztása ismét rugalmasnak bizonyult, és a nettó export is jelentős pozitív hatást fejtett ki.

Az első negyedév visszapattanása után váratlan volt a visszaesés a második negyedévben, különösen, mert az Eurózána enyhe növekedést könyvelt el. Előre tekintve a mérsékelt inflációs adatok és a kamatkörnyezet folyamatos normalizálódása fontos szerepet játszhat a felívelésben. Az elmúlt időszakban tapasztalt, sokszor kétszámjegyű reálbér-növekedés is támogatja a fogyasztást. Másfelől hazánk fő exportpiacainak gyengélkedése visszatükröződik a magyar ipari termelés visszafogott teljesítményében. Továbbra sincs jele az elektromos jármű értékesítés valódi élénkülésének, ami korlátossá teszi a hazai növekedést. A masszív negatív meglepetést hozó második negyedéves adatok ellenére, az év egészére tekintve eddig pesszimistának számító 2%-os növekedési előrejelzésünk összhangban lehet folyamatok általános alakulásával.

A munkanélküliségi ráta átlagos értéke 2023-ban 4,1 százalék volt. Az idei évi, előzetesen a vártnál kedvezőtlenebb konjunkturális helyzet ellenére az év első felében a munkanélküliségi ráta csökkenni tudott a tavalyi év végi, többéves csúcsértéktől. Ennek fényében a tavalyi szinthez közel alakulhat idén is. Középtávon a mutató 3 és 4 százalék között mozoghat a legnagyobb valószínűséggel, a magyar munkapiac várhatóan továbbra is feszes marad.

Az idei év első felében az éves **infláció** végig a 2-4 százalékos jegybanki célsávban maradt. A havi átárzások mértéke, valamint a fogyasztói kereslet alakulása a következő hónapokban is kulcsfontosságú marad majd az infláció alakulása szempontjából. Gyorsuló fogyasztás ugyanis nagyobb teret nyújthat az áremelésekre. Az utolsó negyedévben a kedvezőtlen bázishatás – még mérsékelt havi átárzások mellett is - fokozatos inflációemelkedést indukál. Decemberre így kicsivel 5 százalék alatti, 2024 átlagában pedig valamivel 4 százalék alatti inflációt várunk. A 2024-2025 fordulójára várt lokális csúcs után 2025-ben újraindulhat a deflációs folyamat, s az éves index várhatóan a jövő év utolsó negyedévével maradhat tartósan is a jegybanki célsávban. Ezek eredményeként az év végi jegybanki alapkamat szintet 6,25%-ra várjuk.

A **magyar bankszektor** konszolidált adózás utáni eredménye 1 011 milliárd forint volt 2024 első félévében, amely 3,4%-kal haladta meg az egy évvel korábbi eredményt. Az első hat hónapban a szektor működési bevételei meghaladták az 2 600 milliárd forintot, amely 9,5%-os növekedés év/év alapon. A működési bevételek növekedéséhez elsősorban a nettó kamateredmény +7,7%-os változása, valamint a díj- és jutalékbevételek 14,6%-os emelkedése járult hozzá. A szektor működéssel kapcsolatos kiadásai 0,9%-kal csökkentek az egy évvel korábbihoz képest. A költség/bevétel arány június végére 52,1%-ra csökkent a tavalyi 57,5%-ról, a tőkearányos megtérülési mutató 10,1% volt az első félév végén.

A szektor mérlegfőösszege 11,4%-kal növekedett 2023 azonos időszakához képest. A hitelezési aktivitás élénkült, a bruttó hitelállomány 7,9%-kal volt magasabb, mint egy évvel korábban. A nemteljesítő hitelek aránya 2024 félévére tovább csökkent, 3,1%-ra. Az ügyfélbetétek 8,2%-kal emelkedtek 2023 első félévéhez képest.

2024-ben módosításra került a Kormány által 2022-ben a költségvetési kiigazítás jegyében bevezetett extraprofit adó csökkentésének szabályozása. A fizetendő adó adóalapja változatlanul a 2022-es, részletszabályokkal korrigált adózás előtti eredmény. Az adókulcs mértéke sávós maradt, a 20 milliárd forintot meg nem haladó része után 13%, az ezt meghaladó összegre 30%. Az extraprofit adó legfeljebb 50%-kal csökkenthető, ha a 2027. január 1-jét követően lejáró Magyar Államkötvény elnevezésű, forintban denominált, aukció keretében forgalomba hozott állampapírok napi átlagos állománya 2024. január 1-je és 2024. november 30-a között a 2023. január 1-je és 2023. április 30-a közötti napi átlagos állományához képest növekszik. Az adókedvezmény mértéke az állampapír-állomány növekedésének 10%-a. Az extraprofit adó 2025-ben is érvényben marad, az adóalap a 2023-as korrigált, adózás előtti eredmény lesz.

A Kormány döntése értelmében 2024. augusztus 1-jétől a pénzügyi tranzakciós illeték 0,3%-ról 0,45%-ra emelkedik, tranzakciónként legfeljebb húszezer forintig, a készpénzes tranzakciók esetében pedig 0,6% helyett 0,9% lesz az adó mértéke. A kormány a pénzügyi tranzakciós illeték adómentes határát a jelenlegi húszezer forintról ötvenezer forintra emeli. Emellett október 1-jétől illetéket vezetnek be a devizakonverziókra is, melynek mértéke 0,45% lesz a megemelt tranzakciós illeték (0,45%) felett, tranzakciónként legfeljebb húszezer forintig. Az intézkedések nem vonatkoznak a kártyás tranzakciókra, de a saját számlák közötti tranzakciókra igen. Emellett 2024. december 31-ig díjmelési stop került bevezetésre a lakossági bankszámlákat illetően.

A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A” hitelminősítését negatív kilátással megerősítette 2024. július 5-én.

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 jelzálogalapú eszközei és forrásai közötti lejáratú összhang szabályozásáról szóló 22/2022. (VI. 11.) 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 kockázatai, 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 2024. június 30.-án 18 fő munkaszerződéses munkavállalója volt, az Erste Bank Hungary Zrt. részéről további 57 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. Szolgáltatási szerződés keretében a humánpolitikai, kontrolling, üzemeltetés, biztonságmenedzsment, marketing és Treasury üzleti támogatás tevékenységek kerültek rögzítésre.

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

A jelzálog-hitelintézet vagyonellenőre 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 belül, 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 fizetéképtelenné, 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 lejáratú szerkezetéből adódóan piaci – forrásoldali megújítási – kockázatnak is ki van téve, előfordulhat, hogy a tőkepiacon csak drágábban tud jelzáloglevelet kibocsátani. A hozamkörnyezet volatilitása, illetve a piaci hangulat kedvezőtlen alakulása jelentősen növeli a megújítási kockázatot. A forrásoldali megújítási kockázat az esedékes lejáratokat megelőző visszavásárlásokkal mérsékelhető, illetve az Erste Jelzálogbank Zrt. az eszköz-forrás szerkezet kedvező kialakításával is törekszik a kockázat-semleges pozíció elérésére. 2024 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 2024 első félév végén 8 milliárd forint névértékű IRS állomány állt rendelkezésre az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. Az IRS állományban 2023. decemberéhez képest jelentős mértékű 39,3 milliárd forint névértékű csökkenés következett be a kamatpozíció számításában bekövetkezett módszertani változás hatására (eszközoldal rövidülése), valamint a 2024. áprilisi jelzáloglevél kibocsátás hatására (forrásoldal hosszítása).

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 2024 első félévi kis mértékű növekedése miatt az IRS kamatcsere-ügyleteken 1 255 millió Ft átértékelési nyereség keletkezett, 2024. 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. 2024 első félévében nem volt működési kockázatból eredő veszteség.

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

A beszámoló időszakában 2024. április 23-án került sor nyilvános tőzsdei aukción keresztül a 2030. április 30-i lejáratú zöld jelzáloglevél sorozat rábocsátására az Erste Group fenntartható pénzügyi keretrendszer program keretében. Jelentős érdeklődés mellett, a hatéves hátralévő futamidejű, fix kamatozású jelzáloglevélből összesen 19.950 milliárd Ft értékben került sor forgalomba hozatalra.

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 2024. első félévben 1 812 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 89 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

A működési eredmény 2024. első félévében 3 031 millió forint volt, ami 228%-kal magasabb a 2023. hasonló időszakával szemben. A hosszú lejáratú hozamok növekedése, 1 255 millió forint átértékelési nyereséget okozott.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. működési költségei 2024. első félévében az előző év azonos időszakához képest kismértékben növekedtek, 379 millió forintot tettek ki.

Az erőteljesen emelkedő kamat bevételek és a kismértékben emelkedő költségek és a kamatswap pozíciók átértékelési nyeresége hatására az Erste Jelzálogbank Zrt. 2024. első félévében 2 490 millió forint adózás utáni nyereséget ért el, ami 146 százalékkal felül múlta a megelőző év azonos időszakát. Mindezek következtében pozitívba fordult a tőkearányos és az eszközarányos megtérülés egyaránt.

Az Erste Jelzálogbanknak a 2024-es extraprofitadó befizetési kötelezettsége 159,7 millió forint, amit 2024-ben két egyenlő részben kell teljesítenie.

Mutatószámok	2023.06.30	2024.06.30
Saját tőkearányos megtérülés – ROE	-28,8 %	36,7%
Eszközarányos megtérülés – ROA	-1,5%	1,1%

6.8 Mérlegfordulónap utáni események

Nem történt jelentős esemény a mérlegfordulónap után.

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 számvetési 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, 2024. szeptember

Kármán András Miklós
vezérigazgató, az
Igazgatóság elnöke

Temesi Péter Zsolt
ügyvezető, az Igazgatóság
tagja

Erste Jelzálogbank Zrt.