

ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.

H-1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Postacím: Budapest 1933
Telefon: 06 40 222 221
Telefax: 06 1 272 5160

www.erstebank.hu
uszoig@erstebank.hu

ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.

Vezetőségi jelentés

a

2025. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

•

**Készült az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint**

Tartalom

Erste Jelzálogbank Zrt. bemutatása	4
A féléves jelentés időszakában az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti teljesítményére, fejlődésére és helyzetére hatással levő fő folyamatok és tényezők	5
Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti környezete	8
Az Erste Jelzálogbank Zrt. céljai és stratégiája	8
Az Erste Jelzálogbank Zrt. főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok.....	9
Féléves pénzügyi adatok (nem auditált)	12
Saját tőkeváltozás kimutatás.....	16
Cash-flow kimutatás	17
Az Erste Jelzálogbank Zrt. féléves jelentésének időszakában elért eredményei és kilátásai	19
Az Erste Jelzálogbank Zrt. teljesítmény-mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	19
Mérlegfordulónap utáni események	20

Az Erste Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) 2025. I. félévi 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.

Az adatok az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint kerültek összeállításra. A féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta, a féléves jelentésben foglalt adatok nem auditáltak.

Erste Jelzálogbank Zrt. bemutatása

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) 42.942 munkavállalójával kb. 16,6 millió ügyfelet szolgál ki 1.871 fiókból álló hálózatában, a legfrissebb idejű, 2025 júliusi rendelkezésre álló adatok alapján.

Az Erste Bank Hungary Zrt., az Erste Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának mérlegfőösszege 2024. december 31-én 5.010 milliárd forint volt, adózott eredménye 129.349 milliárd 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 üzleti 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. 2025. 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.

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 0,1 százalékkal, míg a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 0,2 százalékkal nőtt 2025 második negyedében. Negyedéves összehasonlításban 0,4 százalékkal nőtt a GDP. Az első félévben a gazdaság teljesítménye a nyers adatok szerint stagnált, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 0,1 százalékkal alulmúlta az előző év azonos időszakát.

A KSH előzetes közleménye szerint a második negyedévben a bruttó hazai termék növekedéséhez legnagyobb mértékben a szolgáltatások, ezen belül legfőképpen az információ, kommunikáció ág teljesítménye járult hozzá. A gazdaság teljesítményét az ipar és a mezőgazdaság fékezte.

Az előző negyedévekre jellemző tendencia - miszerint a termelő ágazatok visszahúzzák a teljesítményt, amit a szolgáltatások többé-kevésbé ellensúlyoznak – nem változott. Az ipart továbbra is visszafogja a gyenge külső kereslet, míg a mezőgazdaság teljesítményét számos időjárási és egyéb anomália rontja. Felhasználói oldalról – főleg a szolgáltatásokon keresztül – valószínűleg továbbra is a háztartások fogyasztása tudta leginkább támogatni a növekedést.

A nagy kép továbbra sem változott: a külső piacok gyengesége, illetve a részben ebből fakadó visszafogott üzleti bizalom negatívan hat az ipari export és a beruházások teljesítményére. A GDP növekedést így továbbra is csak a háztartások helyreálló fogyasztása támogatja. A fogyasztás maradhat tehát a növekedés fő hajtóereje 2025-ben is, zömmel a továbbra is pozitív reálbérindex nyomán. Számottevő impulzusok hiányában a külső kereslet oldaláról több kockázatot látunk a beruházások terén, amelyek a továbbra is jelen lévő bizonytalanságok közepette visszafogottak maradnak 2025-ben is.

2026-ban az európai konjunktúra várt élénkülése már pozitívan hathat az ipari exportra és a beruházásokra. Emellett a 2026-os parlamenti választások előtti költségvetési lazítás is támogathatja a növekedést. A tartósan pozitív növekedési fordulatnak azonban fontos feltétele lenne a vámháború megnyugtató lezárása és a német gazdaság látványosabb élénkülése.

A 2025-ös év kellemetlen inflációs meglepetésekkel indult. Néhány egyszeri tényező, illetve a múlt év végi forintgyengülés a magas inflációs várakozásokkal párosulva, január-februárban 5

százalék fölé emelte az éves inflációs rátát. A kormány különféle adminisztratív árkorlátozó intézkedésekkel reagált, amelyek közül a legjelentősebb meghatározott élelmiszerek kiskereskedelmi árrésének korlátozása volt. Emellett fontos szerepe van egyes drogériai termékek, illetve egyes nem támogatott, vény nélkül kapható gyógyszerek árréstopjának, valamint a bankok és telekommunikációs cégek „önkéntes árkorlátozásainak”.

Az infláció júniusban 4,6 százalékos volt éves szinten, míg a maginfláció 4,4 százalékra mérséklődött. Az év elejéhez képest tehát mérséklődés következett be, azonban a hatósági árkorlátozó intézkedések és a gyengélkedő gazdaság ellenére is egyelőre a 2-4 százalékos jegybanki toleranciasáv felett vannak az inflációs indexek.

Az elkövetkező hónapokban a forint stabilitása, a munkaerőpiac feszességének oldódása és a várhatóan lassuló bérkiáramlás támogatja a dezinflációt. Ez utóbbinak a piaci szolgáltatások mérséklődő inflációjában kellene leginkább megjelenie. Azonban az idei kedvezőtlen időjárás folyamatos felfelé irányuló kockázatot jelent az élelmiszerek áralakulására nézve, dacára a kormányzati árkorlátozó intézkedéseknek. Ez utóbbi kivezetésének időpontjával kapcsolatos bizonytalanság úgy tűnik, még egy jó időre marad. A fentiek mellett az év második felének folyamatait a kedvezőtlen bázishatás is befolyásolja, így az év végéig döntően a 4-5 százalékos sávban, trend nélkül ingadozik majd várhatóan az éves inflációs index.

Az MNB Monetáris Tanácsa 2025 eddig eltelt részében nem változtatott a kamatokon, így a jegybanki alapkamat 6,50 százalékon áll. Az alapkamat szintje tavaly szeptember vége óta stabil.

A jegybanki kommunikáció továbbra is erős elkötelezettséget hangsúlyoz az inflációs cél elérése mellett, ami véleményük szerint fenntartható módon csak 2027-ben következhet be. Ennek megfelelően továbbra is az óvatos és türelmes monetáris politikai megközelítés indokolt. Kulcsfontosságú a pénzügyi piaci stabilitás fenntartása és az inflációs várakozások horgonyzása.

Ami a kilátásokat illeti, úgy látjuk, hogy a mérséklődő inflációs várakozások, a magyar eszközök irányába mutatkozó nem romló kockázatérzékelés és a Fed (illetve a régiós) kamatcsökkentések megindulása teremtheti meg a jegybanki kamatcsökkentések feltételeit. Ez alapján viszont még jó ideig stabilan maradhatnak a kamatok.

A magyar bankszektor folyamatainak bemutatása, várakozások

2025 első félévében a magyar bankszektor működése a gazdasági és szabályozási környezethez igazodóan alakult, a szektor szereplői folyamatosan alkalmazkodtak a változó makrogazdasági és intézményi feltételekhez. A hitelintézetek nem konszolidált nettó eredménye az első félévben 793 milliárd forintot tett ki, amely az előző év azonos időszakában 972 milliárd forint volt. A kamateredmény az előző évhez képesti 5,7 százalékos csökkenés után 1060 milliárd forint volt, a díj- és jutalékeredmény pedig 24,7 százalékkal emelkedett, elérve a 621 milliárd forintot. A működési bevételek összességében 4,4 százalékkal magasabb szinten alakultak, míg a működési költségek jelentősebb mértékben, 28,2 százalékkal emelkedtek 2024 első félévéhez viszonyítva. Az értékvesztés és céltartalékképzés 26 milliárd forinttal rontotta az eredményt.

A szektor jövedelmezőségét befolyásoló tényezők között kiemelt szerepet játszottak az adózási intézkedések, mint például a 2025-ben is érvényben maradó extraprofitadó és az egyéb pénzügyi különadók, amelyek több intézmény esetén is a tárgyév elején, egyösszegben kerültek elszámolásra. A kamatkörnyezet változatlan szinten maradt, a Magyar Nemzeti Bank 6,50 százalékos szinten tartotta az irányadó rátát. A lakossági portfóliókat érintő kamatstop intézkedés 2025. december 31-ig érvényben maradt.

A szektor mérlegfőösszege 2025. június végére 80 161 milliárd forintot ért el. A hitelállomány 5,6 százalékkal, 41 328 milliárd forintra nőtt éves összehasonlításban. A hitelezési aktivitás továbbra is kettős képet mutat, míg a háztartási hitelállomány éves szinten kétszámjegyű növekedést produkált – melyet a támogatott hiteltermékek is ösztönöztek, addig a vállalati hitelállomány stagnált – különösen a beruházási hitelek iránti visszafogott kereslet miatt.

2025-ben több új, államilag támogatott hitelprogram került bevezetésre. A Munkáshitel konstrukció számottevő érdeklődést generált az év elejétől. Elérhetővé vált a zöld lakáshitel, amely célja az energiahatékony ingatlanvásárlás ösztönzése. Megjelent a vidéki otthonfelújítási kölcsön, amely a vidéki ingatlanok korszerűsítését támogatja. A vállalati szektorban a Demján Sándor Program által biztosított forrás a kis- és középvállalkozások számára nyújt különböző célokra konstrukciókat.

A betétállomány az egy évvel korábbihoz képest 5,4 százalékkal nőtt, elérve a 40 618 milliárd forintot. A bankszektor tőkemegfelelési mutatói továbbra is erősek, a szektor likviditása és tőkeellátottsága továbbra is biztos alapot jelent.

A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A+” hitelminősítését megerősítette kilátását a korábbi negatívról stabilra módosította 2024. december 13-án.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelek hitelkockázati besorolása közvetlenül kapcsolódik az Erste Bank Hungary Zrt. hosszú távú kibocsátói hitelminősítéséhez (Long-Term Issuer Default Rating, IDR).

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

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.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. céljai és stratégiája

Az Erste Jelzálogbank Zrt. továbbra is kizárólag Magyarországon 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 hitelportfoliók 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.

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 2025. június 30.-án 19 fő munkaszerződéses munkavállalója volt, az Erste Bank Hungary Zrt. részéről további 54 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 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. 2025 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 Erste Jelzálogbank Zrtnek 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 2025 első félév végén 7 milliárd forint névértékű IRS állomány állt rendelkezésre az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. Az IRS állományban 2024. decemberéhez képest kis mértékű 4 milliárd forint névértékű növekedés következett be a 2025. év első félévében is folyamatosan folytatódó refinanszírozási kötegek felvásárlásának köszönhetően (forrásoldal hosszítása IRS kötésekkel).

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

A bankközi kamatswap jegyzések 2025 első félévi kis mértékű csökkenése miatt az IRS kamatszere-ügyleteken 79 millió Ft átértékelési veszteség keletkezett, 2025. 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. 2025 első félévében nem volt működési kockázatból eredő veszteség.

Féléves pénzügyi adatok (nem auditált)

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

Adatok millió forintban	2024.12.31	2025.06.30	Változás előző évhez viszonyítva %
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	373	739	98%
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	109	0	-100%
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	109	0	-100%
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	16 552	16 440	-1%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	16 552	16 440	-1%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	229 073	245 461	7%
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	229 073	245 461	7%
Tárgyi eszközök	5	4	-20%
Immateriális javak	328	385	17%
Adókövetelések	0	43	100%
Halasztott adókövetelések	0	0	n/a
Egyéb eszközök	44	72	64%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	246 484	263 144	7%

Adatok millió forintban	2024.12.31	2025.06.30	Változás előző évhez viszonyítva %
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	0	52	100%
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	0	52	100%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	230 387	245 498	7%
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	43 678	49 175	13%
Kibocsátott értékpapírok	186 709	196 323	5%
Céltartalékok	0	2	100%
Adókötelezettségek	299	231	-22%
Halasztott adókötelezettségek	15	5	-67%
Egyéb kötelezettségek	294	213	-28%
Saját tőke	15 488	17 143	11%
FORRÁSOK ÖSSZESEN	246 483	263 144	7%

Az Erste Jelzálogbank Zrt. mérlegfőösszege 7%-kal nőtt 2024. év végéhez viszonyítva, melyen belül azonban az eszköz és forrás összetételi arányok eltérő mértékben változtak.

A refinanszírozott hitel állomány 7%-kal nőtt a 2024. év végéhez viszonyítva. Forrás oldalon az Erste bankól felvett hitelek állománya 13%-ot nőtt, a jelzáloghitel állományban az újabb kibocsátás 5%-os növekedést eredményezett.

Eredménykimutatás

Adatok millió forintban	2024.06.30	2025.06.30	Változás előző évhez viszonyítva %
Nettó kamatbevétel	1 812	2 393	32%
Nettó díj- és jutalékbevétel	89	83	-7%
Kereskedési tevékenység és valós értékelés nettó eredménye	1 255	79	-106%
Személyi jellegű ráfordítások	-118	-130	10%
Egyéb általános adminisztratív költségek	-207	-192	-7%
Értékcsökkenés	-54	-50	-7%
Egyéb működési eredmény	-125	-39	-69%
Adózás előtti eredmény	2 652	1 986	-25%
Jövedelemadók	-162	-231	43%
Adózott eredmény	2 490	1 755	-30%

2025. első félévének végén 1,8 milliárd forint adózás utáni eredményt ért el az Erste Jelzálogbank Zrt., ami 735 millió forinttal alacsonyabb az előző évi első féléves eredményénél. A tárgyévi első féléves adózás előtti eredmény csökkenése a kereskedelmi tevékenység csökkenésének köszönhető, melyet kicsit javít, a piaci környezet kedvező alakulása miatti növekedett nettó kamat eredmény.

A nettó kamateredmény 32%-kal (581 millió forinttal) magasabb 2024. első félévéhez képest. Az eszköz oldali kamatbevételek növekedését (272 millió forinttal), a refinanszírozott eszköz állomány növekedése határozott meg, amely hatást a kamatok növekedését is erősítették. A forrás oldalon is megfigyelhető az átlag kamatok csökkenése, aminek következtében a fennálló hitel tartozások kamat ráfordításai (1,5 milliárd forinttal) mérséklődtek, ellenben a jelzáloglevelek állományának 5% emelkedése 1,2 milliárd forintos növekedést eredményezett.

A kereskedési tevékenység eredménye 1,2 mrd forinttal csökkent az IRS ügyletek állományának csökkenése miatt.

Átfogó jövedelemkimutatás

Adatok millió forintban	2024.06.30	2025.06.30	Változás előző évhez viszonyítva %
Adózott eredmény	2 490	1 755	-30%
Eredménybe átsorolható tételek			
Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok valós érték változása	63	-110	-274%
Eredménybe átsorolható tételekre jutó halasztott adó	0	10	-100%
Egyéb átfogó jövedelem összesen	63	-100	-258%
Átfogó jövedelem összesen	2 553	1 655	-35%

Saját tőkeváltozás kimutatás

Saját tőkeváltozás kimutatás a 2025. június 30-ra vonatkozóan

millió forintban	Megjegyzések	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Értékelési tartalék	Halasztott adó	Saját tőke összesen
Saját tőke 2025. január 1-én		3 015	11 885	440	164	-15	15 489
Átfogó jövedelem				1 755	-110	10	1 655
ebből: Adózott eredmény				1 755			1 755
ebből: Egyéb átfogó jövedelem					-110	10	-100
Saját tőke 2025 június 30-án		3 015	11 885	2 195	54	-5	17 144

Saját tőkeváltozás kimutatás a 2024. június 30-ra vonatkozóan

millió forintban	Megjegyzések	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Értékelési tartalék	Halasztott adó	Saját tőke összesen
Saját tőke 2024. január 1-én		3 015	11 885	-3 732	-153	0	11 015
Átfogó jövedelem				2 491	63	0	2 554
ebből: Adózott eredmény				2 491			2 491
ebből: Egyéb átfogó jövedelem					63	0	63
Saját tőke 2024. június 30-án		3 015	11 885	-1 241	-90	0	13 569

Cash-flow kimutatás

millió forintban	2024.06.30	2025.06.30
	(6 hónap)	(6 hónap)
Adózott eredmény	4 171	1 755
Jövedelemadó korrekció	0	0
Korrigált adózott eredmény	4 171	1 755
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói		
Értécsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszairása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközökhöz kapcsolódó)	110	50
Céltartalék képzése és visszairása (ideértve a kockázati céltartalékot) és a deviza elszámoláshoz kapcsolódó céltartalékot	0	2
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök átértékelése	-4 986	161
Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök		
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	398	-110
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	-14 548	-16 388
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	21	-71
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek		
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	-16 585	5 497
Kibocsátott értékpapírok	-17 476	-385
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	288	-149
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-48 607	-9 638

millió forintban	2024.06.30	2025.06.30
	(6 hónap)	(6 hónap)
Értékesítés		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök – Hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi instrumentumok	0	112
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	18	0
Beszerzés		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök – Hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi instrumentumok	-314	0
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	-86	-106
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-382	6
Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok visszafizetése	9663	0
Értékpapír kibocsátásból származó bevétel	39 166	9 998
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	48 829	9 998
Pénzeszközök nyitó egyenlege	533	373
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-48 607	-9 638
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-382	6
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	48 829	9 998
Pénzeszközök záró egyenlege	373	739

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

A beszámoló időszakában 2025. február 10-én került sor nyilvános tőzsdei aukción keresztül a 2030. október 29-i lejáratú jelzáloglevél sorozat forgalomba hozatalára. Az eredetileg 5,7 éves futamidejű, fix kamatozású jelzáloglevélből összesen 10.050 milliárd Ft értékben került sor forgalomba hozatalra.

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 2025. első félévben 2 393 millió forint volt, ebben különösen nagy szerepe van a refinanszírozási hitelek után kapott első félévi kamatbevételeinek. Az értékbecslési szolgáltatásért kapott bevételeket is tartalmazó jutalék- és díjbevételek ugyanebben az időszakban 82,5 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

A működési eredmény 2025. első félévében 2 025 millió forint volt, ami 27%-kal alacsonyabb a 2024. hasonló időszakával szemben. A hosszú lejáratú hozamok növekedése, 79 millió forint átértékelési veszteséget okozott.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. működési költségei 2025. első félévében az előző év azonos időszakához képest kismértékben csökkentek, 372 millió forintot tettek ki.

Az erőteljesen emelkedő kamat bevételek és a csökkenő költségek hatására az Erste Jelzálogbank Zrt. 2025. első félévében 1 755 millió forint adózás utáni nyereséget ért el, ami 30%-kal csökkent a megelőző év azonos időszakához képest, mely tartalmazott egy jelentős kamatswap pozitív átértékelési eredményt.

Mutatószámok	2024.06.30	2025.06.30
Saját tőkearányos megtérülés – ROE	36,7%	21,5%
Eszközarányos megtérülés – ROA	1,1%	1,38%

Mérlegfordulónap utáni események

2025. augusztus 31. napjával az Erste Jelzálogbank Zrt Igazgatóságának összetételében és egyben vezetésében változás történt. Kármán András Miklós Erste Jelzálogbank Zrt-ben betöltött vezérigazgatói pozíciója és egyben igazgatósági tagsága 2025. augusztus 31. napjával megszűnt. A változás nem érinti a 2025. június 30-i fordulónapra vonatkozó pénzügyi kimutatásokat.

Nyilatkozat

Alulírott Kapitány Laura Emília és Temesi Péter Zsolt az Erste Jelzálogbank Zrt. képviselőjében 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, az elektronikus aláírás időpontjában

.....
Kapitány Laura Emília
az Igazgatóság tagja

.....
Temesi Péter Zsolt
ügyvezető, az Igazgatóság tagja

Erste Jelzálogbank Zrt.