

ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.
FÉLÉVES JELENTÉSE
2020. június 30.

Tartalom

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

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 2020. június 30-i fordulónappal.

2 A MÉRLEG KIVONATA

IFRS szerint

	Adatok millió Ft-ban		Változás
Eszközök	2019.12.31	2020.06.30	%
Pénzeszközök	544	396	72,79%
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	1 430	1 500	104,90%
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valóban értékelt	12 926	12 740	98,56%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	164 711	165 795	100,66%
Tárgyi eszközök	3	2	66,67%
Immateriális javak	518	472	91,12%
Adókövetelések	1	20	2000,00%
Halasztott adó követelések	0	0	
Egyéb eszközök	37	33	89,19%
Eszközök összesen:	180 170	180 958	100,44%

	Adatok millió Ft-ban		Változás
Kötelezettségek	2019.12.31	2020.06.30	%
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	232	0	0,00%
Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi kötelezettségek	18 847	18 801	99,76%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	149 456	149 972	100,35%
- Hitelintézetek által elhelyezett betétek	12 204	11 708	95,94%
- Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	137 251	138 264	100,74%
Adókötelezettség	0	35	
Halasztott adó kötelezettség	19	26	136,84%
Egyéb kötelezettség	228	149	65,35%
Kötelezettségek összesen	168 782	168 983	100,12%

	Adatok millió Ft-ban		Változás
Saját Tőke	2019.12.31	2020.06.30	%
Jegyzett tőke	3 010	3 010	100,00%
Tőketartalék	6 890	6 890	100,00%
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	456	266	58,33%
Eredménytartalék és egyéb tartalékok (+-)	1032	1809	175,29%
Saját tőke összesen:	11 388	11 975	105,16%

Kötelezettségek és saját tőke összesen:	180 170	180 958	100,44%
--	----------------	----------------	----------------

3 AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS KIVONATA

Eredménykimutatás	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2019.01.01. - 2019.06.30	2020.01.01. - 2020.06.30	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	2 006	2 253	112,31%
Kamatráfordítás és kamat jellegű kiadások	(1 637)	(1 816)	110,93%
Nettó kamatbevétel	369	437	118,43%
Díj- és jutalékbevételek	74	105	141,89%
Díj- és jutalék ráfordítások	(25)	(15)	60,00%
Nettó jutalékbevétel	49	90	183,67%
Osztalékbevétel	0	0	0,00%
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriába nem tartozó pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó veszteség	-121	0	
Kereskedési céllal tartott pénzügyi eszközökből és kötelezettségekből származó nyereség	483	393	81,37%
Az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi eszközök és kötelezettségek nyeresége	22	270	1227,27%
Egyéb működési bevétel	0	0	
Egyéb működési ráfordítás	(27)	(76)	281,48%
Működési eredmény	775	1 115	143,87%
Értékvesztés vagy értékvesztés visszaírása	-1	-	0,00%
Nettó pénzügyi működési eredmény	774	1 115	144,06%
Személyi jellegű ráfordítások	(106)	(87)	82,08%
Egyéb adminisztrációs költség	(114)	(119)	104,39%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(1)	(1)	100,00%
Immateriális javak értékcsökkenése	(38)	(46)	121,05%
Működési költségek	(259)	(253)	97,68%
Adózás előtti eredmény	515	862	167,38%
Adókötelezettség	(54)	(85)	157,41%
Adózott eredmény	461	777	168,55%

4 A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAINAK KIMUTATÁSA

IFRS szerint

Értékelési tartalék

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék (és egyéb tartalék)	Eredménnyel 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	Halasztott adó	<u>Összesen</u>
millió forintban							
Egyenleg - 2019. január 1-én	3 010	6 890	364	-1	16	-1	10 278
Adózott eredmény			462				462
Egyéb átfogó jövedelem változás					248		248
Egyenleg - 2019. június 30-án	3 010	6 890	826	-1	264	-1	10 988
Adózott eredmény			206				206
Egyéb átfogó jövedelem változás				1	237	-44	194
Egyenleg - 2019. december 31-én	3 010	6 890	1 032	0	501	-45	11 388
Adózott eredmény			777				777
Egyéb átfogó jövedelem változás				-	(209)	19	-190
Egyenleg - 2020. június 30-án	3 010	6 890	1 809	-	292	-26	11 975

5 AZ IDŐSZAKRA VONATKOZÓ CASH-FLOW KIMUTATÁS

A táblázat a teljes évi banki különadót tartalmazza.

(IFRS szerinti, nem auditált adatok 2019. június 30-ra, illetve nem auditált adatok 2020. június 30-ra vonatkozóan)

millió forintban	2019.06.30	2020.06.30
Adózott eredmény	461	777
Jövedelemadó korrekció	54	85
Korrigált adózott eredmény	515	862
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói		
Értécsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszairása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközökhöz kapcsolódik)	39	46
Egyéb korrekció	858	858
ebből IFRS első alkalmazása miatti változások (lásd B pont)	858	858
Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után		
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	(1 613)	288
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	153	(375)
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	(49 406)	(14 295)
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	-	
Fedezeti célú származékos eszközök	-	
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	18	33
Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	317	(18 524)
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	37 630	31 237
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	99	(45)
Fizetett adó	(55)	(106)
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(11 445)	(21)
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	(160)	(114)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(160)	(114)
Tőkeemelés	4 000	-
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	4 000	-
Pénzeszközök nyitó egyenlege	8 136	531
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(11 445)	(21)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(160)	(114)
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	4 000	-
Pénzeszközök záró egyenlege	531	396

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) közel 47.500 munkavállalójával 16,1 millió ügyfelet szolgál ki 2.318 fiókból álló hálózatában, 2020 augusztusi adatok alapján.

Az Erste Bank Hungary Zrt., az Erste Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának mérlegfőösszege 2019. december 31-én 2.952 millió forint volt, adózott eredménye 60.444 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. 2020. 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

2019-ben még dinamikus, éves szinten 4,9%-os volt a GDP növekedése Magyarországon, a pandémiás válság azonban látványosan megtörte a kedvező tendenciát az idei évben. Az első negyedévben már 2,2%-ra lassult a gazdasági növekedés üteme, majd ezt követően a második negyedévben éves összehasonlításban már 13,6%-kal zuhant a gazdaság. A koronavírus okozta járvány miatt kialakult rendkívüli helyzet hatására a legtöbb nemzetgazdasági ág termelése visszaesett, s mind a szolgáltatások, mind az ipar nagymértékben hozzájárult a gazdasági teljesítmény vártnál nagyobb zuhanásához. Bár a harmadik negyedévben megkezdődött a gazdaság kilábalása, bizonyos szektorokban (külföldi turizmus, tömegrendezvények) még mindig alacsony vagy csak lassan bővülő az aktivitás. Emellett kockázatként jelentkezik a vírus következő hullámának markánsabb megjelenése, bár a tavaszihoz hasonló lezárásokra emiatt már nem számítunk. 2020-ra 5,8%-os reál GDP visszaesést várunk, amit jövőre 4,2%-os növekedés követhet.

A koronavírus válság a munkanélküliség korábbi csökkenő tendenciáját is megtörte. A munkanélküliségi ráta a 2019 negyedik negyedéves 3,3%-ról 2020 első negyedévében 3,7%-ra, a második negyedévben pedig 4,6%-ra emelkedett. Ugyanakkor az állásvesztések egy része módszertani okokból kifolyólag az inaktívak számának emelkedésében jelent meg, így a munkanélküliség ráta szintje a tényleges helyzetnél valamivel kedvezőbb képet mutat. A gazdaság újraindulásával javulásnak indult a munkapiaci helyzet is, és ismét bővül a foglalkoztatottság, így az elkövetkező időszakban a ráta lassú csökkenésére számítunk.

2019-ben 3,4%-on állt az éves átlagos inflációs mutató. 2020 eddigi részében meglehetősen volatilis alakult a fogyasztói árak éves növekedési üteme. A teljes inflációs mutató extrém változékonyságban nagy szerepet játszott az olajárak hektikus alakulása, miközben az élelmiszerek inflációja is folyamatos emelkedését mutatott. Bár a gazdaság mély recesszióba került, ennek dezinflációs hatásai csak nagyon rövid ideig érvényesültek, és az újranyitást követő átárazások, a jövedéki adó emelése, valamint a szezonális élelmiszerár-csökkenés elmaradása nyáron jelentős inflációgyorsulást hozott. Az év utolsó negyedévében a támogató bázishatás miatt várhatóan lassulni fog az index, ugyanakkor arra már nem számítunk, hogy az éves drágulási ütem az idén 3% alá mérséklődik. Az éves inflációs előrejelzésünk 3,5%, míg 2021-re 3,1%-os átlagos fogyasztói árindexet prognosztizálunk.

Április elején a magyar jegybank több lépésben átalakította eszköztárát, illetve a rövid oldalon monetáris szigorítást hajtott végre a válság által okozott piaci turbulenciákra és a gyors forintgyengülésre adott válaszul. A monetáris politika keretrendszere, eszköztára továbbra is igen összetett maradt, melynek fontos részét képezik a forintlikviditást nyújtó FX-swap tenderek, az egyhetes betéti eszköz „kinyitása”, a bankrendszer számára nyújtott fix kamatozású fedezett hosszú lejáratú korlátlan hitelek nyújtása, valamint a jegybank állampapír-vásárlási programja. A jegybank mindemellett a vállalati, azon belül is leginkább a kkv hitelezés támogatása érdekében elindította a Növekedési Hitelprogram Hajrá! programját. Folytatódik emellett a Növekedési Kötvényprogram, amivel az MNB segítheti a vállalati kötvénypiac likviditásának növelését, illetve a forrásszerkezet diverzifikálását a szektornál.

A piaci turbulenciák elmúltá, a külső piacok hangulatának javulása és a forint konszolidációja után az MNB júniusban és júliusban összesen 30 bázisponttal 0,6%-ra csökkentette a 2016 májusa óta 0,9%-on álló jegybanki alapkamatot. Eközben az egynapos fedezett betéti kamat -0,05%-on, az egynapos hitelkamat pedig 1,85%-on maradt.

Ami a kilátásokat illeti, az emelkedő inflációs és maginflációs mutatók óvatosabb monetáris politikát indokolhatnak, ráadásul a forint árfolyama továbbra is igen volatilis. A jegybank jelenlegi kommunikációja szerint sincs tér a rövid kamatok további csökkentésére, így az elkövetkező hónapokban stabil rövid oldali kamatszintekre számíthatunk. Várhatóan a hosszabb hozamokat is kontroll alatt tudja majd tartani a jegybank az állampapír-vásárlásain keresztül, annak ellenére, hogy a pandémiás gazdasági válság érdemben megnövelte az állam finanszírozási szükségletét, s ezzel az állampapírok kínálatát.

A magyar állam 2020. március 20-tól kezdődően az év végéig törlesztési moratóriumot hirdetett a magyarországi hitelek törlesztésére. A törlesztési moratórium egy, a lehető leggyorsabb reagálás érdekében jó időben meghozott, minden ügyfélre kiterjedő lépés volt az ügyfelek védelmében. Ennek köszönhetően nem következett be tömeges hitelbedőlés.

A háztartások hitelvolumene 2020 első félévében 462 milliárd forinttal emelkedett a hiteltranzakciók, valamint a törlesztési moratórium hatására. A válság ellenére nem állt le a hitelezés, a babaváró hitel folyósítása magas szinten maradt, míg a legnagyobb visszaesés a személyi kölcsönöknél volt megfigyelhető. A nem-teljesítő hitelek volumene nem növekedett a törlesztési moratóriumnak köszönhetően.

2020 első félévében a vállalati hitelállomány 578 milliárd forinttal növekedett 2019-hez képest. A hitelállomány növekedésében nagy szerepet játszott a törlesztési moratórium bevezetése, valamint az MNB által indított Növekedési Hitelprogram Hajrá! program hiteleinek a folyósítása. A nem-teljesítő hitelek volumene nem növekedett jelentősen a törlesztési moratóriumnak köszönhetően.

2020 első félévében a magyar bankszektor profitja elmaradt a 2019 első félévitől a hitelezési értékvesztés képzése, a törlesztési moratórium költségei, valamint a bankszektor ez évi extra adóbefizetése miatt. A kiadási tételek növekedése ellenére a bankszektor az első félévben 106 milliárd forint adózás utáni eredményt ért el. A második félévben további hitelezési értékvesztés képzés várható a válság hatására.

Az MNB a Monetáris Tanács 2020. április 28-i döntése alapján újraindította jelzáloglevél-vásárlási programját. A program újabb, második szakaszát a 2018-as programmal nagy részben megegyező stratégiai paraméterek mellett indította el az MNB. A jelzáloglevél-vásárlási program keretében az MNB a Magyarország területén székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során ajánlatot tesz (elsődleges piaci vásárlás), valamint a Kibocsátó Magyarország területén kibocsátott meghatározott jelzálogleveleit megvásárolja (másodlagos piaci vásárlás), összesen legfeljebb a Kibocsátók Magyarország területén kibocsátott, forintban denominált mindenkori, összesített jelzáloglevél-állomány névértékének 50 százaléka erejéig.

Az MNB az aukciókon vásárolt értékpapírok mennyiségét a jelzáloglevél vásárlások esetén a vásárlásokat követően közzéteszi honlapján, az aukciókon kívüli vásárlások volumene pedig hetente összesítve jelenik meg a vonatkozó statisztikákban. Az MNB a jelzáloglevél-vásárlási program esetében addig folytatja a vásárlásokat, ameddig azt a koronavírus-járvány miatti gazdasági és pénzügyi fejlemények indokolják.

A Monetáris Tanács nem határozott meg keretösszeget, az MNB az eszközvásárlási programok végrehajtásának folyamatos nyomon követése mellett a jelzáloglevél-vásárlások esetében 300 milliárd forintos állománynövekedésnél technikai felülvizsgálatot hajt végre.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2020. május 6-án hivatalosan is jelezte a részvételi szándékát az MNB a Monetáris Tanács 2020. április 28-i döntése alapján meghirdetett jelzáloglevél-vásárlási programjában. A program hatálya alatt az Erste Jelzálogbank Zrt. részéről jelzáloglevél kibocsátásra 2020. június 30-ig nem került sor.

A Magyar Kormány 2020. március 18-án a 47/2020. (III.18.) számú Kormányrendeletben kihirdette a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedéseket, majd 2020. március 24-én a 62/2020. (III.24.) számú Kormányrendeletben kihirdette a fizetési moratóriumára vonatkozó részletszabályokat. 2020. július 18-tól az említett Kormányrendeletek helyébe a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény lépett.

A koronavírus gazdasági hatásának enyhítése céljából bevezetett fizetési moratórium kiterjed a lakossági és vállalati adósságokra, mely moratórium magában foglalja a tőke-, kamat- és díjfizetéseket. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a fent említett Kormányrendeletekben foglalt intézkedések Jelzálogbankra gyakorolt hatásait megvizsgálta. Tekintettel arra, hogy a Jelzálogbank adósai kizárólag hitelintézetek, így a Kibocsátó szerint az intézkedéseknek közvetlen Jelzálogbankra gyakorolt hatása nincsen, ugyanis a hitelintézetek nem alanyai a fizetési moratóriumnak a vonatkozó jogszabályok alapján [47/2020. (III.18.) Kormányrendelet 8. §; 2020. évi LVIII. törvény 11. § (1) bekezdés].

A közvetett hatás azonban megjelenik a Jelzálogbank mérlegének eszköz oldalán nyilvántartott refinanszírozási hitelállományon keresztül.

A Kibocsátó a refinanszírozás során tükrönyilvántartást alkalmaz, amelynek értelmében a refinanszírozási hitel tőke cash-flow-ja megegyezik az eredeti ügyfélhitel tőke cash-flow adatával. Amennyiben az eredeti ügyfélhitel adósa élt a moratórium lehetőségével, akkor az ehhez tartozó refinanszírozási hitel tőke cash-flow-ja is átütemezésre került. Mindez nem érintette a nominális értelemben figyelembe vett fedezeti értéket, csupán annak időbeli lefutását és lejáratát módosította.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. széles körűen mérlegelte a Kormányrendeletekben, valamint a 2020. évi LVIII. törvényben foglalt intézkedések jelzálogbankra gyakorolt hatásait és arra a megállapításra jutott, hogy sem a jövedelmezőségben bekövetkező negatív hatásokra, sem növekvő értékvesztésre, sem hitelminőség romlásra nem számít a 2020-as év folyamán.

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

A Jelzálogbank a jelentés időszakában folytatta partnerbankjai refinanszírozását, a refinanszírozott állomány és ezzel együtt a Jelzálogbank mérlegfőösszege növekedett.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevele 2019. március 8. óta „A” hitelminősítéssel rendelkezik „stabil” kilátással a Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézettől. A jelzáloglevelekre kiadott hitelminősítés az Erste Jelzálogbank Zrt. kérésére készült. A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak, a hitelminősítés segíti a forráshoz jutást.

6.3 Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti környezete

A JMM bevezetése jelentős igényt támasztott a jelzálogbanki refinanszírozás iránt, ami felértékelte a magyarországi jelzálog-hitelintézetek szerepét.

A JMM bevezetése a meglévő három jelzálog-hitelintézet mellett életre hívott további két jelzálog-hitelintézetet, a K&H Jelzálogbank Zrt.-t és az Erste Jelzálogbank Zrt.-t. A K&H Jelzálogbank Zrt.-n kívül mind a négy jelzálog-hitelintézet foglalkozik más hitelintézetek refinanszírozásával is.

A bankrendszer egészét jellemző jelentős likviditási többlet a jelzáloglevéllel történő forrásbevonás ellenében hat. A jelzáloglevél-kibocsátás mértékét jelenleg elsősorban a JMM szabályozói előírása határozza meg. A gazdasági növekedés és hitelkamatok emelkedése a jövőben keresletet támaszthat a jelzáloglevéllel történő finanszírozás, illetve refinanszírozás iránt.

A jegybanki alapkamat 2019. december 31. és 2020. június 30. között egy alkalommal változott, 0,9 százalékról 0,75%-ra csökkent 2020. június 24-én, majd 2020. július 22-én tovább csökkent 0,60%-ra.

6.4 Az Erste Jelzálogbank Zrt. céljai és stratégiája

Az Erste Jelzálogbank Zrt. továbbra is kizárólag Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog, illetve önálló zálogjog fedezete mellett nyújtott lakossági jelzáloghiteleket refinanszíroz, ebből következően a refinanszírozást igénylő hitelintézetek is a Magyarországon jelzáloghitelezést végző hitelintézetek közül kerülnek ki.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. kizárólag refinanszírozást végez, önálló hitelezési tevékenységet nem folytat és hitelportfóliók megvásárlását sem tervezi.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. továbbra is elkötelezett a piacépítés iránt, jelzáloglevelet elsősorban nyilvános aukciók útján, piaci befektetők számára, több forgalmazóra támaszkodva, a Budapesti Értéktőzsdén keresztül kíván kibocsátani.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste bankcsoport részeként, annak stratégiai célkitűzéseivel összhangban hozza meg terveit és döntéseit.

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

Az Erste Jelzálogbank Zrt. szervezeti és működési modellje szerint az alapfeladatok ellátását (jelzáloglevél-kibocsátás, fedezet-nyilvántartás, ingatlan-értékbecslés) a saját munkavállalói segítségével végzi, míg a nem alaptevékenységek kapcsán nagyban támaszkodik az Erste Bank Hungary Zrt. kompetenciáira. Az Erste Jelzálogbank Zrt.-nek 2020. június 30.-án 20 fő munkaszerződéses munkavállalója volt, az Erste Bank Hungary Zrt. részéről további 51 fő munkavállaló volt kirendelve a jelzálogbankhoz munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás keretében. Hpt. szerinti kiszervezés keretében a számviteli, informatikai és információbiztonsági szolgáltatások kerültek kiszervezésre az Erste Bank Hungary Zrt.-hez.

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

A jelzálog-hitelintézet vagyonellenőre a beszámoló által lefedett időszakban részben a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. részben a KPMG Hungary Kft. volt. A Kibocsátó vagyonellenőre 2020. április 30-ig a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.). Az MNB 2020. június 22-én engedélyezte a 2020. május 21. napján létrejött megbízási szerződést a KPMG Hungary Kft-vel (székhely: 1134 Budapest, Váci út 31.).

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, megújítási 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 fizetéseképtelenné, a refinanszírozott portfólió a törvény erejénél fogva átszáll a jelzálogbankra, és a jelzáloghitel-adósok az értesítést követően a továbbiakban a jelzálogbanknak kötelesek teljesíteni.

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. 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: a refinanszírozott jelzáloghitelek egy része változó kamatozású, míg a kibocsátott jelzáloglevelek fix kamatozásúak.

A kamatkockázatok fedezésére 2020 második negyedév végén 25,7 milliárd forint névértékű IRS állomány állt rendelkezésre az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. Az IRS állományban 2019. decemberéhez képest 15 milliárd forint értékű csökkenés következett be részterminálás hatására.

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.

2019. december 31-e és 2020. június 30-a között a piaci értéken nyilvántartott jelzáloglevelek nettó árfolyama csökkent, ami 270 millió Ft ártértékelési nyereséget és árfolyam-különbözetet jelentett az EJZB számára. Ezzel egyidejűleg a swap hozamok változása és az IRS ügyletek részterminálása miatt az IRS kamatcsere-ügyleteken 393 millió Ft nyereség (egyrészt ártértékelési nyereséget) keletkezett.

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.

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

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a tevékenységi (működési) engedélye kézhezvételét követően sikeresen kezdte meg partnerbankjai refinanszírozását és a jelzáloglevelek kibocsátását.

A beszámoló időszakában nem került sor jelzáloglevél-kibocsátásra. A korábbi évek nyilvános aukcióin tapasztalható jelentős befektetői érdeklődés, illetve az aukciókon tapasztalt túljegyzés alapján az Erste Jelzálogbank Zrt. továbbra is kedvezőnek ítéli jövőbeni kibocsátási lehetőségeit.

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 jelzáloghitel, 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 2020. első félévben 437 millió forint volt. Az értékebecslési szolgáltatásért kapott bevételeket is tartalmazó jutalék- és díjbevételek ugyanebben az időszakban 90 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

A működési eredmény 2020. első félévében 1.115 millió forint volt, ami 44%-kal haladja meg 2019. hasonló időszakát a növekvő nettó kamat- és jutalékbevétel, valamint a saját kibocsátású jelzáloglevél és a kamatswap ügyletek pozitív ártérítései különözböze miatt.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. működési költségei 2020. első félévében az előző év azonos időszakától kismértékben elmaradva, 253 millió forintot tettek ki.

Az erőteljesen növekvő bevételek és a kismértékben csökkenő költségek hatására az Erste Jelzálogbank Zrt. 2020. első félévében 777 millió forint adózás utáni eredményt ért el, ami 69 százalékkal meghaladta a megelőző év azonos időszakát. Mindezek következtében 4,2 százalékról 6,5 százalékra emelkedett a tőkearányos nyereség.

Mutatószámok	2019.06.30	2020.06.30
Saját tőkearányos megtérülés – ROE	4,20%	6,49%
Eszközarányos megtérülés – ROA	0,28%	0,43%

Nyilatkozat

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

Budapest, 2020. szeptember 23.

Kármán András Miklós
vezérigazgató, az
Igazgatóság elnöke

Temesi Péter Zsolt
ügyvezető, az Igazgatóság
tagja

Erste Jelzálogbank Zrt.