

**ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.**

**FÉLÉVES JELENTÉSE**

**2021. június 30.**

## Tartalom

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

## **1 BEVEZETÉS**

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

A Jelzálogbank a gazdálkodását bemutató, nem auditált főbb mérleg- és eredményszámokat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint teszi közzé 2021. június 30-i fordulónappal.

## 2 A MÉRLEG KIVONATA

IFRS szerint

	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2020.12.31	2021.06.30	%
<b>Eszközök</b>			
Pénzeszközök	1 195	298	24,94%
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	855	242	28,30%
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt	10 741	14 550	135,46%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	186 932	192 418	102,93%
Tárgyi eszközök	1	1	100,00%
Immateriális javak	527	488	92,60%
Adókövetelések	22	51	231,82%
Halasztott adó követelések	0	0	0,00%
Egyéb eszközök	56	63	112,50%
<b>Eszközök összesen:</b>	<b>200 329</b>	<b>208 111</b>	<b>103,88%</b>

Kötelezettségek	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2020.12.31	2021.06.30	%
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	34	175	514,71%
Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi kötelezettségek	18 392	18 416	100,13%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	169 803	178 367	105,04%
- Hitelintézetek által elhelyezett betétek	13 765	20 307	0,00%
- Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	156 038	158 060	0,00%
Adókötelezettség	0	35	0,00%
Halasztott adó kötelezettség	27	7	25,93%
Egyéb kötelezettség	125	152	121,60%
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>188 381</b>	<b>197 152</b>	<b>104,66%</b>

Saját Tőke	Adatok millió Ft-ban		Változás
	2020.12.31	2021.06.30	%
Jegyzett tőke	3 010	3 010	100,00%
Tőketartalék	6 890	6 890	100,00%
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	276	69	25,00%
Eredménytartalék és egyéb tartalékok (+-)	1 772	990	55,87%
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>11 948</b>	<b>10 959</b>	<b>91,72%</b>

<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen:</b>	<b>200 329</b>	<b>208 111</b>	<b>104%</b>
--	----------------	----------------	-------------

### 3 AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS KIVONATA

Eredménykimutatás	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2020.01.01. - 2020.06.30	2021.01.01. - 2021.06.30	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	2 253	2 474	109,81%
Kamatráfordítás és kamat jellegű kiadások	(1 816)	(2 045)	112,61%
Nettó kamatbevétel	437	429	98,17%
Díj- és jutalékbevételek	105	111	105,71%
Díj- és jutalék ráfordítások	(15)	(22)	146,67%
Nettó jutalékbevétel	90	89	98,89%
Osztalékbevétel	0	0	0,00%
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriába nem tartozó pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó veszteség	0	(102)	0,00%
Kereskedési céllal tartott pénzügyi eszközökből és kötelezettségekből származó nyereség	393	(1021)	-259,80%
Az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi eszközök és kötelezettségek nyeresége	270	199	73,70%
Egyéb működési bevétel	0	0	0,00%
Egyéb működési ráfordítás	(76)	(71)	93,42%
Működési eredmény	1115	(477)	-42,78%
Értékvesztés vagy értékvesztés visszaírása	0	0	0,00%
Nettó pénzügyi működési eredmény	1115	(477)	-42,78%
Személyi jellegű ráfordítások	(87)	(85)	97,70%
Egyéb adminisztrációs költség	(119)	(153)	128,57%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(1)		0,00%
Immateriális javak értékcsökkenése	(46)	(55)	119,57%
Működési költségek	(253)	(293)	115,81%
Adózás előtti eredmény	862	(770)	-89,33%
Adókötelezettség	(85)	(12)	14,12%
Adózott eredmény	777	(782)	-100,64%

## 4 A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAINAK KIMUTATÁSA

IFRS szerint

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék (és egyéb tartalék)	Értékelési tartalék		Halasztott adó	Összesen
				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		
millió forintban							
<b>Egyenleg - 2020. január 1-én</b>	<b>3 010</b>	<b>6 890</b>	<b>1 032</b>	<b>0</b>	<b>501</b>	<b>(45)</b>	<b>113 388</b>
Adózott eredmény			777				777
Egyéb átfogó jövedelem változás					(209)	19	(190)
<b>Egyenleg - 2020. június 30-án</b>	<b>3 010</b>	<b>6 890</b>	<b>1 809</b>	<b>0</b>	<b>292</b>	<b>(26)</b>	<b>11 975</b>
Adózott eredmény			(37)				(37)
Egyéb átfogó jövedelem változás				-	11	(1)	10
<b>Egyenleg - 2020. december 31-én</b>	<b>3 010</b>	<b>6 890</b>	<b>1 772</b>	<b>0</b>	<b>303</b>	<b>(27)</b>	<b>11 948</b>
Adózott eredmény			(782)				(782)
Egyéb átfogó jövedelem változás				-	(227)	20	(207)
<b>Egyenleg - 2021. június 30-án</b>	<b>3 010</b>	<b>6 890</b>	<b>990</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>(7)</b>	<b>10 959</b>

## 5 AZ IDŐSZAKRA VONATKOZÓ CASH-FLOW KIMUTATÁS

A táblázat a teljes évi banki különadót tartalmazza.

(IFRS szerinti, nem auditált adatok 2020. június 30-ra, illetve nem auditált adatok 2021. június 30-ra vonatkozóan)

millió forintban	2020.06.30	2021.06.30
<b>Adózott eredmény</b>	777	(782)
Jövedelemadó korrekció	85	12
<b>Korrigált adózott eredmény</b>	862	(770)
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói		
Értékcsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszairása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközökhöz kapcsolódik)	46	55
Egyéb korrekció	858	0
ebből IFRS első alkalmazása miatti változások (lásd B pont)	858	0
<b>Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után</b>		
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	288	1 257
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök	(375)	(2 070)
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	(14 295)	(26 622)
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések		
Fedezeti célú származékos eszközök		
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	33	(29)
Kereskedési céllal tartott pénzügyi kötelezettségek	0	175
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	(18 524)	(385)
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	31 237	28 395
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	(45)	3
Fizetett adó	(106)	19
<b>Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	(21)	28
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	(114)	(126)
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	(114)	(126)
Tőkeemelés	-	-
<b>Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	-	-
<b>Pénzeszközök nyitó egyenlege</b>	531	396
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(21)	28
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(114)	(126)
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-	-
<b>Pénzeszközök záró egyenlege</b>	396	298

## 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 46.000 munkavállalójával 16,5 millió ügyfelet szolgál ki 2.900 fiókból álló hálózatában, 2021 augusztusi adatok alapján.

Az Erste Bank Hungary Zrt., az Erste Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának mérlegfőösszege 2020. december 31-én 3.698 milliárd forint volt, adózott eredménye 22.952 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. 2021. 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 2020-as évben a pandémiás válság nyomán 5%-kal esett vissza éves szinten a magyar gazdaság. Az 2021-es év első félévének teljesítménye gyors kilábalást mutatott a járványhelyzet okozta sokkból, s a félév végére a gazdaság lényegében elérte a válság előtti teljesítményét. A növekedés hajtóereje az első negyedévben főként az ipari export, a második negyedévben pedig – a szolgáltatói szektor nyitásával párhuzamosan – a lakossági fogyasztás volt. Összességében a növekedés szerkezete kiegyensúlyozottnak mutatkozott, a második negyedévben a pozitív növekedéshez hozzájárult az ipar, a szolgáltató szektor, illetve az építőipar is.

A második félév már konszolidáltabb, lassuló GDP növekedési adatokat hozhat, hiszen a második negyedéves 17,9%-os éves bővülésben a bázishatásnak is fontos szerepe volt. A Covid delta variánsának terjedése kockázatot jelenthet a kilátásokra nézve, azonban az átoltottság relatíve magas szintje miatt újabb átfogó lezárásokra nem számítunk. A lakossági fogyasztás továbbra is támogató maradhat, miközben a fiskális politika is erőteljesen expanzív – ez utóbbi leginkább a beruházások bővülését támogathatja továbbra is.

A 2021-es növekedési előrejelzésünket 7,5%-ra emeltük az első félév igen impresszív teljesítménye nyomán. Jövőre a 4-4,5%-ra lassulhat a GDP növekedési üteme, s a kockázatokat alapvetően szimmetrikusnak látjuk.

A koronavírus válság után viszonylag gyorsan helyreállt a munkapiac is. Bár a munkanélküliségi ráta még nem csökkent vissza a válságot megelőző szintre, a kilábalás és az újranyitás nyomán fokozatosan javuló értékeket mutatott az elmúlt hónapokban. A munkanélküliségi ráta a 2021-es év első felében 4,1%-on állt átlagosan. Az elkövetkező időszakban a ráta további lassú csökkenésére számítunk.

A 2021-es évben – leginkább a második negyedévtől - jelentősen gyorsult az infláció. Júniusban már 5,3%-on állt az éves szintű fogyasztói árindex, felfelé kilépve a jegybanki 2-4%-os toleranciasávból. A maginflációs mutató és az adószűrt maginfláció is gyorsult, és mindkét ráta 3,8%-on állt a félév végén. Az infláció megugrását okozó egyszeri tényezők közül a legfontosabbak a leginkább az energiaárak okozta bázishatás, illetve a dohánytermékek jövedéki adójának emelése voltak. Az egyszeri árfelhajtó hatások mellett fokozatosan megjelentek a globális, leginkább az árupiacokon mutatkozó inflációs hatások a hazai fogyasztói árakban. Emellett a gazdaság újranyitásából eredő kereslet-kínálati feszültségek, s a nyitással egybekötött átárazások, illetve a munkapiacra mutatkozó gyors helyreállítás akár tartósabb inflációs hatásokat is generálhat. Bár júliusban már 5% alá került a teljes inflációs mutató, ez vélhetően csak átmeneti jelenség, s az év utolsó negyedévében ismét 5% feletti éves ráták várhatóak. Jövőre – leginkább a támogatóvá váló bázishatásnak köszönhetően - már lassulhat az árak növekedési üteme, s várakozásunk szerint az infláció 2022 közepe felé lassulhat ismét a 3%-os jegybanki cél környékére.

Az emelkedő inflációs kockázatok, illetve a növekedés korábban vártnál gyorsabb helyreállása fordulatot hozott a mindaddig kifejezetten lazának számító hazai monetáris politikában. Júniusban az MNB 30 bázisponttal, 0,9%-ra emelte az alapkamatot, miközben a

kamatfolyosót ismét szimmetrikussá tette, illetve az alapkamatot és az egyhetes betéti instrumentum kamatát összhangba hozta. A kamatemelési ciklus a nyár folyamán tovább folytatódott, további 30-30 bázispontos lépésekkel. A kamatemelést az emelkedő inflációs kockázatokkal indokolta a jegybank, s kommunikációja szerint, a szigorítások folytatódnak, mindaddig, amíg az inflációs kilátások fenntartható módon a jegybanki célon stabilizálódnak, és az inflációs kockázatok a monetáris politika időhorizontján újra kiegyensúlyozottá válnak.

A rövid oldali kamatkondíciók szigorításával párhuzamosan az MNB a hosszú futamidőn ható válságkezelési eszközeinek fokozatos kivezetéséről is döntött ebben az évben. Júniusban a keretösszeg kimerülésével párhuzamosan bejelentették az NHP Hajrá! lezárását, júliusban pedig megszüntették a hosszú lejáratú, fix kamatozású fedezett hiteleszköz alkalmazását, aminek fontos szerepe volt az bankszektor állampapír-vásárlásainak fenntartásában. Augusztusban a Monetáris Tanács végrehajtotta az állampapír-vásárlási program újabb felülvizsgálatát, miután a megvásárolt papírok állománya elérte a 3000 Mrd forintot. Első lépésben 60 milliárd forintról 50 milliárd forintra mérséklődnek az MNB heti vásárlásai, amelytől a jegybank a kínálat és egyéb piaci kondíciók függvényében rugalmasan eltérhet. Ezt követően a Monetáris Tanács a negyedévek végén, először 2021 szeptemberében értékeli átfogóan az állampapír-vásárlási programot. Ugyanakkor a hosszú távú fenntarthatóságot támogató programok tartósan az eszköztár részei maradnak. Elindult az MNB Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programja, míg a Növekedési Kötvényprogram keretösszege 400 milliárd forintra 1550 milliárd forintra emelkedett. Összességében így a nyár folyamán az MNB olyan lépéseket tett, melyek a jegybanki mérlegfőösszegnek a korábbiakhoz képest lassuló ütemű bővülését sugallják.

A magyar állam 2020. március 20-tól kezdődően törlesztési moratóriumot hirdetett a magyarországi hitelek törlesztésére. A törlesztési moratórium több alkalommal is meghosszabbításra került, a jelenlegi szabályok szerint 2021. október 31-ig tart. Ezt követően, 2022. június 30-ig csak jogosultság alapján vehető igénybe külön nyilatkozattétellel. A jogosultak körét és a részlet szabályokat a Magyar Közlönyben szeptember 15-én megjelent 536/2021. Korm.rendelet és az 537/2021. Korm.rendelet határozza meg. A törlesztési moratórium lezárása után lehet majd pontos képet kapni a nem-teljesítő hitelállomány valós nagyságáról.

A háztartások hitelvolumene 2021 első félévében 644 milliárd forintra emelkedett a 2020-as év végéhez képest a hiteltranzakciók, valamint a törlesztési moratórium hatására. A válság ellenére nem állt le a hitelezés, a legtöbb hiteltípusnál magas növekedés volt megfigyelhető, míg a babaváró hitel folyósítása kiemelkedően magas volt. A nem-teljesítő hitelek aránya továbbra sem változott jelentősen a törlesztési moratóriumnak köszönhetően. 2021 első félévében a vállalati hitelállomány stagnált a 2020-as év végéhez képest. A nem-teljesítő hitelek aránya nem változott jelentősen a törlesztési moratóriumnak köszönhetően.

A magyar bankszektor profitja 180 milliárd forint volt 2021 első negyedévében, ezáltal visszatért a válság előtti szintre. Az eredmény növekedése első sorban a kamateredmény 9 százalékos növekedése, a működési költségek visszafogott 3 százalékos növekedése, valamint az alacsony értékvesztésnek volt köszönhető.

2020. november 3-án a Monetáris Tanács úgy döntött, hogy az MNB továbbfejleszti jelzáloglevél-vásárlási programját és a jövőben zöld minősítéssel rendelkező jelzálogleveleket fog vásárolni. A zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő program kidolgozásáig az MNB 2020. november 16-tól szüneteltette az elsődleges piaci vásárlásait, a jelzáloglevél-piac likviditásának fenntartása érdekében ugyanakkor az átmeneti időszakban fenntartotta piaci jelenlétét és folytatta a másodpiaci vásárlásokat.

Az MNB Monetáris Tanácsa 2021. július 6-án elfogadta a Zöld jegybanki eszköztár-stratégiát és ennek keretében döntött a Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Program elindításáról és 2021. augusztus 2-án közzétette honlapján a Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programhoz kapcsolódó tájékoztatót. Ennek értelmében az MNB 2021. augusztus 2-től a nemzetközi standardoknak megfelelő zöld minősítéssel rendelkező, fix kamatozású, forintban denominált, legalább 5 éves eredeti futamidővel kibocsátott jelzálogleveleket vásárol az elsődleges és a másodpiacon. A zöld értékpapírpiacon transzparenciájának növelése céljából az MNB a programban résztvevő kibocsátóktól és bankoktól a korábbi jelzáloglevél-vásárlási programban alkalmazott árjegyzési kötelezettség mellett rendszeres nyilvános fenntarthatósági tájékoztató készítését és a zöld szempontokat bemutató ügyféltájékoztatói gyakorlat kialakítását is elvárja. Mindemellett bejelentette, hogy a jelzáloglevél piac stabilitásának támogatása érdekében újra elérhetővé teszi a Jelzáloglevél-megújítási lehetőséget is.

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

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. Épp ezért a jelzáloglevél-kibocsátás mértékét jelenleg elsősorban 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. 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.

A gazdasági növekedés és a kamatok emelkedése a jövőben tovább erősítheti a keresletet a jelzáloglevéllel történő finanszírozás, illetve refinanszírozás iránt.

### **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 2021. június 30.-án 19 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.) bérlti, 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, 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 2021 második negyedév végén 23 milliárd forint névértékű IRS állomány állt rendelkezésre az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. Az IRS állományban 2020. decemberéhez képest 2,7 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.

2020. december 31-e és 2021. június 30-a között a piaci értéken nyilvántartott jelzáloglevelek nettó árfolyama csökkent, ami 199 millió Ft átértékelési nyereséget és árfolyam-különbözetet jelentett az EJZB számára. Ezzel egyidejűleg a swap hozamok változása és az IRS ügyletek részterminálása miatt az IRS kamatcsere-ügyleteken 1,021 milliárd Ft veszteség (egyrészt átértékelési veszteséget) 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**

A beszámoló időszakában 2021. április 19-én került sor nyilvános tőzsdei aukción keresztüli kibocsátásra. Jelentős túljegyzés mellett, a hétéves futamidejű, fix kamatozású jelzáloglevélből összesen 20,080 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 jelzáloghiteltek, 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 2021. első félévben 429 millió forint volt. Az értékbecslési szolgáltatásért kapott bevételeket is tartalmazó jutalék- és díjbevételek ugyanebben az időszakban 89 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

A működési eredmény 2021. első félévében -477 millió forint volt, ami 234%-kal múlta alul a 2020. hasonló időszakát. A hosszú lejáratú hozamok emelkedése jelentős, 1,021 milliárd forint átértékelési veszteséget okozott a fedezeti céllal kötött kamatswap ügyletek esetén, amelyet a nettó kamat- és jutalékbevételek, valamint a saját kibocsátású jelzáloglevél pozitív átértékelési különbözete nem volt képes ellensúlyozni.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. működési költségei 2021. első félévében az előző év azonos időszakát kismértékben meghaladva, 293 millió forintot tettek ki.

Az erőteljesen visszaeső működési bevételek és a kismértékben növekvő költségek hatására az Erste Jelzálogbank Zrt. 2021. első félévében -782 millió forint adózás utáni veszteséget ért el, ami -101 százalékkal alul múlta a megelőző év azonos időszakát. Mindezek következtében jelentősen csökkent és negatívba fordult a tőkearányos és az eszközarányos megtérülés egyaránt.

<b>Mutatószámok</b>	<b>2020.06.30.</b>	<b>2021.06.30.</b>
Saját tőkearányos megtérülés – ROE	6,49%	-13,66%
Eszközarányos megtérülés – ROA	0,43%	-0,38%

## **6.8 Mérlegfordulónap utáni események**

2021. szeptember 13-án a magyar kormány a törlesztési moratórium meghosszabbításáról döntött. A moratórium jelenlegi formájában hosszabbításra került 2021.október 31-ig, ezt követően pedig, 2022. június 30-ig csak a rászoruló jogosultak vehetik igénybe külön nyilatkozattétellel. Az ezzel kapcsolatos részletszabályok a Magyar Közlöny szeptember 15-i számában jelentek meg. (536/2021. Korm.rendelet és 537/2021. Korm.rendelet)



## Nyilatkozat

Alulírott Kármán András Miklós 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, 2021. szeptember 20.

Kármán András Miklós  
vezérigazgató, az  
Igazgatóság elnöke

Temesi Péter Zsolt  
ügyvezető, az Igazgatóság  
tagja

**Erste Jelzálogbank Zrt.**