

ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.

FÉLÉVES JELENTÉSE

2022. 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	13
6.4	Az Erste Jelzálogbank Zrt. céljai és stratégiája.....	13
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.....	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 2022. június 30-i fordulónappal.

2 A MÉRLEG KIVONATA

IFRS szerint

	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2021.12.31	2022.06.30	%
Eszközök			
Pénzeszközök	567	405	71,43%
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	0	395	-
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt	20 719	17 991	86,83%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	192 069	200 932	104,61%
Tárgyi eszközök	11	10	90,90%
Immateriális javak	450	419	93,11%
Adókövetelések	49	67	136,73%
Halasztott adó követelések	0	0	0,00%
Egyéb eszközök	62	49	79,03%
Eszközök összesen:	213 927	220 268	102,96%

Kötelezettségek	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2021.12.31	2022.06.30	%
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	1 268	0	0%
Eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi kötelezettségek	0	0	0%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	203 452	213 288	104,83%
- Hitelintézetek által elhelyezett betétek	36 665	47 183	128,69%
- Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	166 787	166 105	99,59%
Adókötelezettség	0	22	-
Halasztott adó kötelezettség	0	0	0%
Egyéb kötelezettség	180	313	173,89%
Kötelezettségek összesen	204 900	213 623	104,26%

Saját Tőke	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2021.12.31	2022.06.30	%
Jegyzett tőke	3 010	3 010	100,00%
Tőketartalék	6 890	6 890	100,00%
Halmazott egyéb átfogó jövedelem	-974	-3 705	380,39%
Eredménytartalék és egyéb tartalékok (+-)	101	450	445,54%
Saját tőke összesen:	9 027	6 645	73,61%

Kötelezettségek és saját tőke összesen:	213 927	220 268	102,96%
--	----------------	----------------	----------------

3 AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS KIVONATA

Eredménykimutatás	Adatok millió Ft-ben		Változás
	2021.01.01. - 2021.06.30	2022.01.01. - 2022.06.30	%
Kamat és kamatjellegű bevételek	2 474	3 410	137,83%
Kamatráfordítás és kamat jellegű kiadások	(2 045)	(3 066)	149,92%
Nettó kamatbevétel	429	344	80,19%
Díj- és jutalékbevételek	111	127	114,41%
Díj- és jutalék ráfordítások	(22)	(21)	95,45%
Nettó jutalékbevétel	89	106	119,10%
Osztalékbevétel	0	0	0,00%
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriába nem tartozó pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó veszteség	(102)	0	0,00%
Kereskedési céllal tartott pénzügyi eszközökből és kötelezettségekből származó nyereség	-1021	375	-36,73%
Az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek megjelölt pénzügyi eszközök és kötelezettségek nyeresége	199	0	0,00%
Egyéb működési bevétel	0	0	0,00%
Egyéb működési ráfordítás	(71)	(164)	230,99%
Működési eredmény	(477)	661	-138,57%
Értékvesztés vagy értékvesztés visszairása	-	1	-
Nettó pénzügyi működési eredmény	(477)	662	-138,78%
Személyi jellegű ráfordítások	(85)	(90)	105,88%
Egyéb adminisztrációs költség	(153)	(155)	101,31%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése		(1)	-
Immateriális javak értékcsökkenése	(55)	(40)	72,72%
Működési költségek	(293)	(286)	97,61%
Adózás előtti eredmény	(770)	376	-48,83%
Adókötelezettség	(12)	(27)	225,00%
Adózott eredmény	(782)	349	-44,63%

4 A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAINAK KIMUTATÁSA

IFRS szerint

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék (és egyéb tartalék)	Értékelési tartalék		Halasztott adó	<u>Összesen</u>
				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							
Egyenleg - 2021. január 1-én	3 010	6 890	1 772	0	303	-27	11 948
Adózott eredmény			-782				-782
Egyéb átfogó jövedelem változás					(227)	20	-207
Egyenleg - 2021. június 30-án	3 010	6 890	990	-	76	(7)	10 959
Adózott eredmény			-889				-889
Egyéb átfogó jövedelem változás				-	(1 050)	7	-1 043
Egyenleg - 2021. december 31-én	3 010	6 890	101	0	(974)	0	9 027
Adózott eredmény			349				349
Egyéb átfogó jövedelem változás				-	(2 731)	-	-2 731
Egyenleg - 2022. június 30-án	3 010	6 890	450		(3 705)	0	6 645

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	2021.06.30	2022.06.30
Adózott eredmény	(782)	349
Jövedelemadó korrekció	12	27
Korrigált adózott eredmény	(770)	376
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói		
Értékcsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszairása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközökhöz kapcsolódik)	55	66
Egyéb korrekció	-	-
ebből IFRS első alkalmazása miatti változások (lásd B pont)	-	-
Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után		
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	1 257	(153)
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	(2 070)	(8 190)
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	(26 622)	(8 514)
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések		
Fedezeti célú származékos eszközök		
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	(29)	14
Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	(385)	(18 416)
Kereskedési céllal tartott pénzügyi kötelezettségek	175	(175)
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	28 395	34 921
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	3	161
Fizetett adó	19	27
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	28	117
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	(126)	(5)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(126)	(5)
Tőkeemelés	-	-
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-	-
Pénzeszközök nyitó egyenlege	396	298
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	28	117
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(126)	(5)
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-	-
Pénzeszközök záró egyenlege	298	405

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 45.000 munkavállalójával 16,1 millió ügyfelet szolgál ki 2.091 fiókból álló hálózatában, a legfrissebb rendelkezésre álló adatok alapján.

Az Erste Bank Hungary Zrt., az Erste Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának mérlegfőösszege 2021. december 31-én 4.178 milliárd forint volt, adózott eredménye 55.843 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. 2022. 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 koronavírus válság miatti 2020-as alacsony bázisnak és a sikeres helyreállásnak köszönhetően a gazdaság 2021-ben éves szinten 7,1%-kal bővült. Negyedéves szinten folyamatosan nőtt a gazdaság a 2021-es évben. A harmadik negyedévben lassult ugyan a rövid bázisú növekedési ütem a feldolgozóiparnak az ellátási láncok feszültségeiből eredő visszafogottabb teljesítményének köszönhetően, az utolsó negyedévben azonban mind negyedéves, mind éves bázison gyorsult a gazdaság. A járványhelyzet 2021 őszi újbóli romlása főként a külpiacokon keresztül érezte negatív hatását, miközben a belső keresleti elemek (fogyasztás, beruházás) növekedéshez való hozzájárulása erős maradt. Termelői oldalról az építőipar és a szolgáltatászektor teljesítménye támogatta leginkább a növekedést az év végén.

A 2021-es év végének lendülete, annak pozitív áthúzó hatása és az év első hónapjainak igen expanzív fiskális- és jövedelempolitikája erőteljes, 5%-ot meghaladó éves növekedést implikált 2022-re is. Az orosz-ukrán háború kitörése azonban jelentősen változtatott ezen a képen. Az Oroszországra kivetett szankciók Európát is negatívan érintik, a külkereskedelmi kapcsolatok erodálódnak, romlik az üzleti bizalom, s csökkenhet a globális kereslet. A háború elhúzódása késleltetheti az ellátási feszültségek második felévre várt enyhülését, rontva az ipari export kilátásait. A nyersanyag- és energiaárak, illetve a szállítási költségek várhatóan tovább emelkednek, nehezítve mind a vállalatok, mind a háztartások helyzetét. A globális recessziós félelmek erősödése, az egyre súlyosabbnak tűnő energiakrízis, a tartósan fennmaradó ellátási lánc-feszültségek, a háború elhúzódása, illetve a szankciók érdemben rontják az ipari export kilátásait. Emellett a magyar gazdaságnak az idén a korábban gondoltnál jóval magasabb kamatkörnyezetben kell működnie, miközben a várható fiskális konszolidáció – valószínűleg a visszafogottabb állami beruházásokon keresztül – is növekedést mérséklő hatásokkal járhat. A növekedési kockázatok középtávon is nőttek. 2022 első negyedévében a hazai gazdaság éves összevetésben 8,1%-kal, az előző negyedévhez képest 2,1%-kal nőtt. A lendület a második negyedévben még fennmaradt, hiszen a negyedéves növekedési ráta 1,1%-os, az éves szintű bővülés pedig 6,5%-os volt április-júniusban - azonban a kilátások nem igazán kedvezőek.

Összességében úgy látjuk, hogy a tavalyi év áthúzó hatása és az erős évkezdet miatt 2022-ben még fennmaradhat az 5% feletti GDP növekedés, azonban a 2023-as növekedés nagy valószínűséggel, jelentősen 4% alá mérséklődhet.

A koronavírus válság után viszonylag gyorsan helyreállt a munkapiac is. A munkanélküliségi ráta nem változott tavaly, átlagos értéke a 2020-as évvel megegyezően 4,1% volt. Az elkövetkező évek lassú csökkenést hozhatnak a munkanélküliségi rátában, melynek szintje 3 és 4% alakulhat középtávon. A 2021-es évben az infláció markánsan megemelkedett. 2021 decemberében a fogyasztói árak éves szinten 7,4%-kal voltak magasabbak az egy évvel korábbi szintjüknél. 2021 egészében az éves átlagos infláció 5,1%-os volt. A legnagyobb mértékű, 23%-os éves átlagos drágulást az üzemanyagárak mutatták, illetve jóval átlag feletti volt az alkohol- és dohánytermékek 10,9%-os éves átlagos drágulása is. A

szolgáltatások árai 2021-ben éves szinten 2,9%-kal nőttek. Az infláció a 2022-es évben jelentősen tovább emelkedik, akár ez év végére elérheti az éves összehasonlításban a 20%-ot, dacára a bejelentett hatósági árrögzítéseknek. A tartósan magas globális inflációs környezet, a tovább fennmaradó ellátási lánc problémákból eredő kereslet-kínálatti feszültségek, a gyenge forint és az emelkedő bérek mind a magasabb árak irányába mutatnak. 2023 vége előtt kevés esély látszik a 3%-os inflációs cél elérésére.

2021 eseménydús év volt a monetáris politika szempontjából. A növekvő inflációs kockázatok hatására az MNB kamatemelési ciklusba kezdett, illetve nyáron megkezdte a koronavírus-válsághoz kapcsolódó hosszabb lejáratú eszközeinek fokozatos kivezetését is. A „Növekedési Hitelprogram Hajrá!”, ami igen kedvező feltételekkel biztosított forrásokat a vállalati szektornak, illetve bankrendszernek biztosított hosszú lejáratú fedezett hiteleszköz igénybevételének lehetősége már a nyáron megszűnt. Ezután a heti vásárlások fokozatos csökkenését követően az MNB decemberben lezárta állampapír-vásárlási programját. A jegybanki mérlegben lévő állampapír-állomány a program kivezetésekor közel 3500 milliárd, az állami készfizető kezességgel garantált kötvények állománya pedig 154 milliárd forintot tett ki. Az év végén az MNB bejelentette a Növekedési Kötvényprogram lezárását is.

Eközben 2021 novemberben a monetáris politika eszköztárában is jelentős változás következett be, mivel a Monetáris Tanács elválasztotta az irányadó kamatot az egyhetes betéti kamattól, hogy rugalmasabban tudjon reagálni a globális kockázattertelésben bekövetkező kedvezőtlen változásokra. A megváltozott keretrendszerben a heti szinten meghatározásra kerülő egyhetes betéti eszköz kamata számít az effektív kamatlábnak, azaz ehhez igazodnak a rövid oldali piaci kamatok és hozamok, melyeknek emelkedése jelentősen gyorsult a 2021-es év utolsó negyedévében. Az idei év eddig eltelt részében tovább folytatódott a monetáris szigorítás, amely főként havi kamatemelésekben öltött testet. A júniusi kamatdöntő ülésen 7,75%-on egyesült a két ráta, az alapkamat és a továbbra is effektívnek számító egyhetes betéti kamat. Ez a régóta várt intézkedés könnyebben befogadhatóvá, jobban követhetővé teheti a monetáris politikát a piaci szereplők számára. Ennek ellenére júliusban a zuhanó forintárfolyam miatt ismét rendkívüli, ezúttal 200 bázispontos kamatemelést hajtott végre a jegybank az egyhetes betéti rátában, majd pár napra rá az alapkamatot is hozzáigazította. Július végén a „rendes” kamatdöntő ülésen újabb 100 bázispontos szigorítás érkezett. A magyar alapkamat így 10,75%-on állt július végén.

A tartós negatív kínálatti hatások miatt emelkedő másodkörös inflációs kockázatok kezelése érdekében az MNB által alkalmazott szigorúbb monetáris kondíciók hosszabb ideig történő fenntartását várjuk az év második felére.

A jegybanki „forward-guidance” szerint „a Monetáris Tanács a kamatemelési ciklust addig folytatja, ameddig az inflációs kilátások fenntartható módon a jegybanki célon stabilizálódnak, és az inflációs kockázatok a monetáris politika időhorizontján újra kiegyensúlyozottá válnak.”

Az elkövetkező hónapokban tehát tovább folytatódnak a kamatemelések. Amennyiben a vezető jegybankok az ősztől esetlegesen már csak kisebb lépésekben emelnek, az MNB-nek is tere nyílhat a kisebb lépésekkel történő tovább haladásra, de maga a szigorítási ciklus az

év hátralévő részében végig fennmaradhat. Egyelőre nehezen megjósolható a kamatpálya csúcsa. Az év végére akár 13-14%-ra is emelkedhet az irányadó jegybanki ráta szintje.

A forint árfolyama az év elején erősödött, egy jól követhető sávban mozgott, kedvezőbb piaci hangulatban, de az orosz-ukrán háború hatására a forint jelentősen gyengült, alul teljesítő lett és értékvesztése a többi CEE devizához képest is nagyon jelentőssé vált.

Javult a bankszektor jövedelmezősége. 2021-ben a bankszektor konszolidált szinten elért nettó eredménye 820 milliárd forint volt, ami az előző év azonos időszakában elért nyereség több mint duplája. Az előző évek azonos időszakainál érdemben magasabb összegű eredményben jelentős szerepet játszott az évről évre, trendszerűen emelkedő nettó kamateredmény és a díj- és jutalékeredmény (18%, illetve 13% emelkedés az előző évhez viszonyítva, 17%-kal magasabb hitelállománnyal), de az emelkedéshez az egyéb eredménytétel alakulásainak eredője is hozzájárult. A működési költségek a bevételeknél szerényebb arányban emelkedtek (8%).

A bankszektor konszolidált nyeresége 2022 első negyedévében 78 milliárd forint volt az MNB adatai szerint. A nettó kamatbevételek 33%-kal, a nettó díj- és jutalékbevételek pedig 23%-kal nőttek éves szinten. A működési költségek növekedése 16%-os volt.

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 értékpapírpiac 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.

Az MNB 2022 áprilisában felfüggesztette a Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programot. Kezdetben a cél a program feltételeinek szigorítása volt a magasabb zöld minőséget képviselő jelzáloglevelek kibocsátásának ösztönzése érdekében és erről előzetes konzultációt folytatott a hazai érintett jelzálogbankokkal. Végül azonban a Monetáris Tanács úgy döntött, hogy egyelőre nem indítja újra 2022. július 1-től a vásárlási programot és a jelen helyzetben minden rendelkezésre álló eszközt az inflációs céljának elérése érdekében használja fel.

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 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 koronavírus-járvány miatt 2020 tavaszán bevezetett hiteltörlesztési moratórium - ami azokra az élő hitelszerződésekre vonatkozott, amelyeket 2020. március 19-e előtt folyósítottak - többször is általános jelleggel meghosszabbításra került. 2021. október 31-e után azonban már csak meghatározott lakossági és vállalati ügyfelek élhettek a fizetési haladékkal 2022. június 30-ig. Ennek hatására a hiteltörlesztési moratóriumban lévő vállalati és lakossági ügyfelek száma jelentősen csökkent az elmúlt időszakban. Azonban a kormány 2022. júniusi bejelentése alapján az új végdátum 2022. december 31-e lesz. A jelenlegi feltételek mellett 2022. július 31-ig maradhatnak moratóriumban az érintettek, utána ismét jelezni kell a bank felé, ha valaki továbbra is fel szeretné függeszteni a törlesztést.

A kormány 2021 december végén féléves lakossági kamatstop bevezetését jelentette be a változó kamatozású jelzálog alapú hitelekre, melynek értelmében október végi szinten rögzítették a jelzálog alapú hitelek kamatait.

Mindeközben a január 1-től érvényes kamatstop is meghosszabbításra került: az eredetileg csak június 30-ig élő a változó kamatozású hitellel bíró jelzálogadósok helyzetét könnyítő intézkedés a mostani helyzet szerint december 31-ig él. Ez az intézkedés a változó kamatozású jelzáloghitelek esetében vet gátat a kamatok és a törlesztőrészek emelkedésének.

Jelenleg a bankszektorban körülbelül 470 ezer lakossági jelzáloghiteles ügyfelet érint a kamatstop intézkedés. A bankszektor hitelezési aktivitása erős maradt 2021-ben is. A háztartások hitelvolumene az év egészében 1218 milliárd forinttal emelkedett, ami 15%-os éves növekedésnek felelt meg. Magas szinten maradt a támogatott hitelek, köztük a babaváró hitel folyósítása. A jelzáloghitel-állomány 11,7%-kal, a személyi hitelek állománya pedig 16,6%-kal bővült éves szinten.

A közvetett hatás azonban megjelenik a Jelzálogbank mérlegének eszköz oldalán nyilvántartott refinanszírozási hitelállományon keresztül. A Kibocsátó a refinanszírozás során tükörnyilvántartást 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.

A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet 2021. október 27-én megerősítette az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzáloglevelek érvényben lévő „A” minősítését stabil kilátással. A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak.

6.3 Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti környezete

Az Erste Jelzálogbank Zrt. partnerbankjainak refinanszírozási igényét részben a lakáshitel-állományuk változása, ezzel összefüggésben a hitelintézetek 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.

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. Az MNB 2023. októberre halasztotta a mutató 25%-ról 30%-ra emelését.

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 alaptervekenységek kapcsán nagyban támaszkodik az Erste Bank Hungary Zrt. kompetenciáira. Az Erste Jelzálogbank Zrt.-nek 2022. 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.) 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, 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 fizetéképtelenné, 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 lejáratú szerkezetéből adódóan piaci – forrásoldali megújítási – kockázatnak is ki van téve, előfordulhat, hogy a tőkepiacon csak drágábban tud jelzáloglevelet kibocsátani. A hozamkörnyezet volatilitása, illetve a piaci hangulat kedvezőtlen alakulása jelentősen növeli a megújítási kockázatot. A forrásoldali megújítási kockázat az esedékes lejáratokat megelőző visszavásárlásokkal mérsékelhető, illetve az Erste Jelzálogbank Zrt. az eszköz-forrás szerkezet kedvező kialakításával is

törekszik a kockázat-semleges pozíció elérésére. Az Erste Jelzálogbank Zrt. nem vezet kereskedési könyvet, ebből eredően kereskedési könyvi kockázata (pozíció-, partner- és nagykockázat) illetve elszámolási kockázata sem keletkezik.

Kamatkockázat

Az EJZB-nek a működési modelljéből eredően van kamatkockázata: eszköz oldalon a refinanszírozott jelzáloghitelek egyre csökkenő része változó kamatozású, míg forrás oldalon a kibocsátott fix kamatozású jelzáloglevelek mellett az Erste Bank Hungary Zrt-től felvett változó kamatozású éven belüli és éven túli hitelek vannak.

A kamatkockázatok fedezésére 2022 második negyedév végén 5,5 milliárd forint névértékű IRS állomány állt rendelkezésre az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. Az IRS állományban 2021. decemberéhez képest 5,5 milliárd forint értékű csökkenés következett be a részterminálások 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.

A swap hozamok nagy mértékű változása és az IRS ügyletek részterminálása miatt az IRS kamatcsere-ügyleteken 375 millió Ft nyereség 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 2022. június 22-én került sor nyilvános tőzsdei aukción keresztüli kibocsátásra. Jelentős túljegyzés mellett, az ötéves futamidejű, fix kamatozású jelzáloglevélből összesen 9,300 milliárd Ft értékben került sor forgalomba hozatalra.

6.7 Az Erste Jelzálogbank Zrt. teljesítmény-mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a prudens és transzparens működésből eredő alacsonyabb forrásköltséget mindenekelőtt a partnerbankjai számára kívánja biztosítani, olcsóbbá téve ezáltal a forrásszerzést. Ugyanezt a célt szolgálja a hitelminősítés, valamint a többforgalmazós forgalmazói rendszer fenntartása, illetve a nyilvános aukciókon keresztül történő jelzáloglevél-értékesítés, valamint az aktív befektetői kapcsolattartás.

A jelzáloglevél-finanszírozás forrásköltségének áthárítása a partnerbankokra a refinanszírozási jelzáloghitelek, illetve az önálló zálogjog vásárlások-visszavásárlások árazásán keresztül lehetővé teszi, hogy az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti modellje elsősorban a méltányos működési- és tőkeköltségek megtérítésére fókuszáljon.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbözet, amely 2022. első félévben 344 millió forint volt. Az értébecslési szolgáltatásért kapott bevételeket is tartalmazó jutalék- és díjbevételek ugyanebben az időszakban 106 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

A működési eredmény 2022. első félévében 661 millió forint volt, ami 185%-kal múlta felül a 2021. hasonló időszakát. A hosszú lejáratú kötvények árfolyam csökkenése jelentős, 375 millió forint átértékelési nyereséget okozott a fedezeti céllal kötött kamatswap ügyletek esetén.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. működési költségei 2022. első félévében az előző év azonos időszakához képest kismértékben csökkent, 285 millió forintot tettek ki.

Az erőteljesen emelkedő működési bevételek és a kismértékben csökkenő költségek hatására az Erste Jelzálogbank Zrt. 2022. első félévében 349 millió forint adózás utáni nyereséget ért el, ami 240 százalékkal felül múlta a megelőző év azonos időszakát. Mindezek következtében pozitívba fordult a tőkearányos és az eszközányos megtérülés egyaránt.

Mutatószámok	2021.06.30.	2022.06.30.
Saját tőkearányos megtérülés – ROE	-13,66%	5,25%
Eszközányos megtérülés – ROA	-0,38%	0,16%

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 számvetési előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, illetve a féléves beszámoló valós és megbízható képet ad az Erste Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad az Erste Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2022. szeptember

Kármán András Miklós
vezérigazgató, az
Igazgatóság elnöke

Temesi Péter Zsolt
ügyvezető, az Igazgatóság
tagja

Erste Jelzálogbank Zrt.