Erste Jelzálogbank Zrt.

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés
2017. december 31.

Budapest, 2018. április 25.

ERSTE
Jelzálogbank

pwc

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Erste Jelzálogbank Zrt. részvényesének

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az Erste Jelzálogbank Zrt. (a „Bank") mellékelt 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 88.562.077 E Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból – melyben a tárgyévi eredmény összesen 201.757 E Ft nyereség –, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Bank 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény").

Véleményünk összhangban van az auditbizottságnak címzett kiegészítő jelentésünkkel.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége" szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Banktól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata"-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe"-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

A Banknak a 2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó üzleti évben általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások a kiegészítő melléklet I. fejezetében kerültek bemutatásra.

Legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint kijelentjük, hogy az általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások összhangban vannak a Magyarországon alkalmazandó jogszabályokkal és előírásokkal és nem nyújtottunk az Európai Parlament és a Tanács 537/2014-es rendeletének 5. cikke, és a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről és a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény 67/A (1) és (2) bekezdése szerinti tiltott szolgáltatásokat.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

Lényegességi szint	A Bank könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 127,6 M Ft
Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	• Refinanszírozott hitelportfolió értékelése • Fedezeti elszámolás

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük az éves beszámoló lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve az éves beszámoló egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembe vételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen az éves beszámoló egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

Lényegességi szint	127,6 M Ft
Meghatározás módja	A lényegesség meghatározásának alapjánál az adózás előtti eredményt és a refinanszírozott hitelállomány értékét vettük figyelembe.
Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata	Azért választottuk a fenti mutatószámok kombinációját a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint az éves beszámoló felhasználói a Bank teljesítményét jellemzően ezen mutatószámok alapján értékelik. Az adózás előtti eredmény a bank eredményességének legfontosabb mutatószáma, és általánosan elfogadott viszonyítási alap. A szabályozói környezet – felügyeleti követelmények – miatt szintén fontos mutatószám a refinanszírozott hitelállomány értéke, így az adózás előtti eredmény mellett ezt is figyelembe vettük.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	*A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások*
Refinanszírozott hitelportfolió értékelése	
A hitelintézetekkel szembeni követelések értéke 2017. december 31-én 79.806.809 E Ft, ami a mérlegfőösszeg 90%-át képezi. Ezen hitelek biztosítják a partnerbankok számára a jelzáloghitelek 20/2015. (VI.29) MNB rendeletben előírt refinanszírozását. A követelések minősége közvetlenül nem függ a refinanszírozott hitelportfolió minőségétől, de a jogszabályi megfelelőség miatt a jelzálogbank számára fontos a folyamatos monitoring. A refinanszírozott hitelportfolió minősítése a partnerbankoknál modellek alkalmazásával történik, szubjektív és objektív paraméterek figyelembevételével. A jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény rendelkezései szerint a jelzálogbank csak olyan követelést vásárolhat meg, amely nem minősül a nem teljesítő kitettségre és az átstrukturált követelésre vonatkozó prudenciális követelményekről szóló jogszabály szerint nem teljesítő kitettségnek vagy átstrukturált követelésnek. A jelzálogbank szabályzatai mind a vásárlásra, mind a visszavásárlásra vonatkozóan tartalmaznak részletes előírásokat. A jelzálogbank 2017. december 31-én nem számolt el értékvesztést a hitelintézetekkel szembeni követelésekre. A vezetés a kapcsolódó megítéléseket, egyenlegeket és becsléseket a kiegészítő melléklet általános információkat tartalmazó I. fejezetben, valamint az III/1.3. pontban tette közzé. Azért fordítottunk kiemelt figyelmet erre a területre, mert az egyenlege jelentős és jogszabályi megfelelőség kapcsolódik hozzá.	Feltérképeztük a teljes hitelátadási folyamatot az átadástól a vagyonellenőrzésig és az követelések visszavásárlásáig, azonosítottuk a főbb kontrollpontokat, valamint teszteltük azok működési hatékonyságát. Minden évközi átadás esetében megvizsgáltuk az átadott hitelek minőségét. Továbbá ellenőriztük az év végi refinanszírozott portfolió minőségét, és megvizsgáltuk, hogy a portfolióban található hitelek minősége megfelel-e a belső szabályzatokban előírtaknak. Áttekintettük a kiegészítő melléklet I. fejezetét, és az III/1.3 pontját. Az elvégzett eljárások során nem azonosítottunk lényeges hibát.

Fedezeti elszámolás

A fedezeti elszámolásra vonatkozó számviteli előírások és elszámolások a kiegészítő melléklet számviteli politikára vonatkozó részének D fejezetében, valamint a III/6. pontban találhatóak.

A Bank a kibocsátott jelzáloglevelek és refinanszírozott hitelek eltérő kamatozásából eredő kamatkockázatának fedezésére származékos ügyleteket alkalmaz. Ezen derivatív ügyletek mérlegben és eredménykimutatásban történő bemutatása fedezeti elszámolás alkalmazása nélkül eltérő lehet a kockázatokat létrehozó ügyletek bemutatásától, ezért a fedezeti és a fedezett ügyletek elszámolása összhangjának megteremtése érdekében a Bank valósérték fedezeti elszámolást alkalmaz.

A fedezeti elszámolás alkalmazása számviteli szabályokhoz kötött, többek között bizonyítani szükséges, hogy a nyitott pozíciók alapjául szolgáló ügyletek és azok fedezésére kötött ügyletek értéke a piaci változások hatására ellentétesen mozog, ennek vizsgálatát hatékonyságmérésnek nevezik. A hatékonyságmérés összetett számításokat igénylő feladat, amely a mérés módszertanától függően változó mértékű feltételezéseken alapul.

Azért fordítottunk kiemelt figyelmet erre a területre, mert a piaci kockázatok kezelésére alkalmazott származékos ügyletek értékelése, valamint ebből eredően a fedezeti kapcsolatok hatékonyságmérése összetett feladat és számottevő becslést tartalmaz.

Elvégeztük a származékos ügyletek értékelésének, valamint az alkalmazott piaci áraknak a mintavételes ellenőrzését, megvizsgáltuk a fedezeti elszámolásokhoz kapcsolódó fedezeti dokumentációt, a benne foglalt kockázatfedezeti stratégiát, továbbá a fedező, valamint a fedezett ügyletek meghatározását. Ellenőriztük, hogy a fedezeti kapcsolat hatékonyságmérése, valamint a számviteli elszámolások a számviteli törvénnyel összhangban kerültek-e végrehajtásra.

Megvizsgáltuk, hogy a fedezeti elszámolással kapcsolatos közzétételek az előírásokkal összhangban szerepelnek-e a beszámolóban.

Az elvégzett eljárások során lényeges hibát nem azonosítottunk.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Bank 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény"), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény" szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a Bank átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért az üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) pontjában szereplő információkra, és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában említett információkat.

Mivel a Bank közérdeklődésre számot tartó gazdálkodónak minősül és az adott üzleti év mérleg fordulónapján a számviteli törvény 95/C. §, (1) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételek teljesültek, így az üzleti jelentésében a 95/C. § szerinti nem pénzügyi kimutatást kell közzétennie. Ebben a tekintetben nyilatkoznunk kell arról, hogy az üzleti jelentés tartalmazza-e a 95/C. § szerinti nem pénzügyi kimutatást.

Véleményünk szerint a Bank 2017. évi üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. (2) bekezdés e) pontjában szereplő információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Bank 2017. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Bank számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Továbbá nyilatkozunk arról, hogy rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdésének a)-d), g) és h) pontjában említett információkat. Az üzleti jelentés tartalmazza a 95/C. §, (1) bekezdés szerinti nem pénzügyi kimutatást.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének, megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Banknak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Bank pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

pwc

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Bank belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Banknak a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Bank nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Bank által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Bank első alkalommal 2017. április 24-én választott minket könyvvizsgálójává.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező megbízásért felelős partner Balázs Árpád.

Budapest, 2018. április 25.

Balázs Árpád
Üzlettárs
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 006931
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Erste Jelzálogbank Zrt.
Cégj.sz.:01-10-048682

adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31	2017.12.31
a	b	c	d
1	**Pénzeszközök**		
2	**Állampapírok**		**7 227 510**
	a forgatási célú		
	b befektetési célú		6 961 237
2/A	Állampapírok értékelési különbözete		266 273
3	**Hitelintézetekkel szembeni követelések**	**57 126 318**	**79 806 809**
	a látraszóló	983 997	372 411
	b egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	56 142 321	79 434 398
	ba éven belüli lejáratú	2 000 000	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben	2 000 000	0
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	MNB-vel szemben		
	központi értéktárral, központi szerződő féllel szemben		
	bb éven túli lejáratú	54 142 321	79 434 398
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben	54 142 321	75 702 117
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	MNB-vel szemben		
	központi értéktárral, központi szerződő féllel szemben		
	c befektetési szolgáltatásból		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	központi értéktárral, központi szerződő féllel szemben		
3/A	Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete		
4	**Ügyfelekkel szembeni követelések**	**0**	**0**
	a pénzügyi szolgáltatásból		
	aa éven belüli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	ab éven túli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	b befektetési szolgáltatásból		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	ba tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés		
	bb tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből		
	bc befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés		
	bd központi értéktárral, központi szerződő féllel szemben		
	be egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés		
4/A	Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete		
5	**Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, beleértve a rögzített kamatozásúakat is**		
	a helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)		
	aa forgatási célú		
	ab befektetési célú		
	b más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok		
	ba forgatási célú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
	visszavásárolt saját kibocsátású		
	bb befektetési célú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		

	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
5/A	Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete		
6	**Részvények és más változó hozamú értékpapírok**		
	a részvények, részesedések forgatási célra		
	Ebből: kapcsolt vállalkozás által kibocsátott		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott		
	b változó hozamú értékpapírok		
	ba forgatási célú		
	bb befektetési célú		
6/A	Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete		
7	**Részvény, részesedések befektetési célra**	**0**	**0**
	a részvények, részesedések befektetési célra		
	Ebből: hitelintézetekben lévő részesedés		
	b befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése		
	Ebből: hitelintézetekben lévő részesedés		
7/A	Részvények,részesedések értékelési különbözete		
8	**Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban**	**0**	**0**
	a részvények, részesedések befektetési célra		
	Ebből: hitelintézetekben lévő részesedés		
	b befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése		
	Ebből: hitelintézetekben lévő részesedés		
9	**Immateriális javak**	**355 139**	**415 093**
	a Immateriális javak	355 139	415 093
	b Immateriális javak értékhelyesbítése		
10	**Tárgyi eszközök**	**7 058**	**5 586**
	a pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök		
	aa ingatlanok		
	ab műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek		
	ac beruházások		
	ad beruházásra adott előlegek		
	b nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	7 058	5 586
	ba ingatlanok		
	bb műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	7 058	5 586
	bc beruházások		
	bd beruházásra adott előlegek		
	c tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
11	**Saját részvények**		
12	**Egyéb eszközök**	**296 558**	**887 564**
	a készletek		
	b egyéb követelések	19 130	68 384
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szembeni követelés		14 412
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés		
12/A	Egyéb követelések értékelési különbözete		
12/B	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	277 428	819 180
13	**Aktív időbeli elhatárolások**	**111 226**	**219 514**
	a bevételek aktív időbeli elhatárolása	66 954	172 617
	b költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	44 272	46 897
	c halasztott ráfordítások		
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	**57 896 299**	**88 562 077**
	Ebből: Forgóeszközök	3 280 555	1 526 248
	Befektetett eszközök	54 504 518	86 816 315

Budapest, 2018.április 25.

Kármán András
vezérigazgató

Dr. Botos András
vezérigazgató-helyettes

Erste Jelzálogbank Zrt.

ERSTE Jelzálogbank Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
2.

Erste Jelzálogbank Zrt.
Cégj.sz.:01-10-048682

adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31	2017.12.31
a	b	c	d
1	**Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek**	**7 000 000**	**8 100 000**
	a látraszóló		
	b meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	7 000 000	8 100 000
	ba éven belüli lejáratú	7 000 000	8 100 000
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben	7 000 000	8 100 000
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	MNB-vel szemben		
	központi értéktárral, központi szerződő féllel szemben		
	bb éven túli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	MNB-vel szemben		
	központi értéktárral, központi szerződő féllel szemben		
	c befektetési szolgáltatásból		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	központi értéktárral, központi szerződő féllel szemben		
1/A	Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete		
2	**Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek**	**0**	**0**
	a takarékbetétek		
	aa látraszóló		
	ab éven belüli lejáratú		
	ac éven túli lejáratú		
	b egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból		
	ba látraszóló		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	bb éven belüli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	bc éven túli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	c befektetési szolgáltatásból		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	ca tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség		
	cb tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség		
	cc befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó, ügyfelekkel szembeni kötelezettség		
	cd központi értéktárral, központi szerződő féllel szembeni kötelezettség		
	ce egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség		
2/A	Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete		
3	**Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség**	**46 367 580**	**73 375 764**
	a kibocsátott kötvények		
	aa éven belüli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	ab éven túli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	b kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
	ba éven belüli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	bb éven túli lejáratú	46 367 580	73 375 764
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	c számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de az Ept. Szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok		
	ca éven belüli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	cb éven túli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		

4	**Egyéb kötelezettségek**	**131 901**	**27 130**
	a éven belüli lejáratú	131 901	27 130
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben	102 814	20 526
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása		
	b éven túli lejáratú		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
4A	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
5	**Passzív időbeli elhatárolások**	**498 036**	**669 953**
	a bevételek passzív időbeli elhatárolása	155 512	326 162
	b költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	342 524	343 791
	c halasztott bevételek		
6	**Céltartalékok**	**0**	**0**
	a céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre		
	b kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		
	c általános kockázati céltartalék		
	d egyéb céltartalék		
7	**Hátrasorolt kötelezettségek**	**0**	**0**
	a alárendelt kölcsöntőke		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	b szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása		
	c egyéb hátrasorolt kötelezettség		
	Ebből: kapcsolt vállalkozással szemben		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
	egyéb gazdálkodóval szemben		
8	**Jegyzett tőke**	**3 000 000**	**3 005 000**
	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
9	**Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)**		
10	**Tőketartalék**	**900 000**	**2 895 000**
	a a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (ázsió)	900 000	2 895 000
	b egyéb		
11	**Általános tartalék**	**2 369**	**24 786**
12	**Eredménytartalék (+-)**	**-24 904**	**-3 587**
13	**Lekötött tartalék**		
14	**Értékelési tartalék**	**0**	**266 273**
	a Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
	b Valós értékelés értékelési tartaléka		266 273
15	**Tárgyévi eredmény (+-)**	**21 317**	**201 757**

Erste Jelzálogbank Zrt.

Források összesen	**57 896 299**	**88 562 077**
Ebből: Rövid lejáratú kötelezettségek	7 131 901	8 127 130
Hosszú lejáratú kötelezettségek	46 367 580	73 375 764
Saját tőke	3 898 782	6 389 229

MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK:

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31	2017.12.31
1	Függő kötelezettségek		
2	Biztos (jövőbeni) kötelezettségek	1 085 263	914 449
	Függő és jövőbeni kötelezettségek összesen	**1 085 263**	**914 449**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31	2017.12.31
1	Függő követelések	43 500 000	12 900 000
2	Fedezetek	3 007 814	36 478 353
3	Biztos (jövőbeni) követelések	1 156 280	1 332 386
	Függő és jövőbeni követelések összesen	**47 664 094**	**50 710 739**

Budapest, 2018.április 25.

Kármán András
vezérigazgató

Dr. Botos András
vezérigazgató-helyettes

Erste Jelzálogbank Zrt.

ERSTE Jelzálogbank Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
2.

Erste Jelzálogbank Zrt.

Cégj.sz.:01-10-048682

adatok ezer forintban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31	2017.12.31
a	b	c	c
1	**Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek**	**345 754**	**1 691 325**
	a rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek		280 778
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	b egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	345 754	1 410 547
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól	343 826	1 356 761
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
2	**Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások**	**236 031**	**1 452 477**
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak	106 456	31 954
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	Kamatkülönbözet (1-2)	**109 723**	**238 848**
3	**Bevételek értékpapírokból**	**0**	**0**
	a bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)		
	b bevételek kapcsolt vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)		
	c bevételek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozástól (osztalék,részesedés)		
	d bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)		
4	**Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek**	**7 293**	**80 218**
	a egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	7 293	80 218
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól	7 293	78 725
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	b befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételét)		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
5	**Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások**	**60 354**	**62 658**
	a egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	60 354	52 794
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak	13 021	24 856
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	b befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)		9 864
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
6	**Pénzügyi műveletek nettó eredménye (6.a-6.b+6.c-6.d)**	**297 304**	**419 829**
	a egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	10 955	120 617
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	értékelési különbözet		3 377
	b egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	1 725	193 897
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak		193 897
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	értékelési különbözet		
	c befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	288 074	493 109
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól	10 646	0
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszaírása		
	értékelési különbözet	277 428	493 109
	d befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	forgatási célú értékpapírok értékvesztése		
	értékelési különbözet		
7.	**Egyéb bevételek üzleti tevékenységből**	**299**	**1 607**
	a nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	b egyéb bevételek	299	1 607
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		

	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
	készletek értékvesztésének visszaírása		
8	**Általános igazgatási költségek**	**312 085**	**353 475**
	a személyi jellegű ráfordítások	130 637	163 912
	aa bérköltség	99 766	128 197
	ab személyi jellegű egyéb kifizetések	2 274	4 836
	Ebből: társadalombiztosítási költségek		
	nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
	ac bérjárulékok	28 597	30 879
	Ebből: társadalombiztosítási költségek	26 753	30 879
	nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
	b egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	181 448	189 563
9	**Értékcsökkenési leírás**	**9 414**	**57 092**
10	**Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből**	**8 919**	**25 788**
	a nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	b egyéb ráfordítások	8 919	25 788
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak		
	jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
	készletek értékvesztése		
11	**Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre**	**0**	**0**
	a értékvesztés követelések után		
	b kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		
12	**Értékvesztés visszaírása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezttségekre**	**0**	**0**
	a értékvesztés visszaírása követelések után		
	b kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		
12/A	**Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete**		
13	**Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után**		
14	**Értékvesztés visszaírása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után**		
15	**Adózás előtti eredmény (1-2+3+4-5+-6+7-8-9-10-11+12-13+14)**	**23 847**	**241 490**
16	**Adófizetési kötelezettség**	**161**	**17 315**
17	**Adózott eredmény (+-15-16)**	**23 686**	**224 175**
18	**Általános tartalékképzés, felhasználás (+-)**	**2 369**	**22 417**
19	**Tárgyévi eredmény (+-17-/+18)**	**21 317**	**201 757**

Budapest, 2018. április 25.

Kármán András
vezérigazgató

Dr. Botos András
vezérigazgató-helyettes

Erste Jelzálogbank Zrt.

ERSTE Jelzálogbank Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
2.

Erste Jelzálogbank Zrt.
Kiegészítő melléklet
2017. december 31.

I. Általános információk

Az Erste Bank Hungary Zrt. 2015. július 31-én 3.000.000.000 Ft jegyzett tőkével egyedüli tulajdonosként megalapította az Erste Jelzálogbank Zrt.-t (a továbbiakban: „Társaság") A Társaságot 2015. december 11-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg: 01-10-048682 számon.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a Magyar Nemzeti Banktól 2016. június 30-án kapta meg a működési (tevékenységi) engedélyét mint szakosított hitelintézet. A Társaság fő tevékenysége az *egyéb hitelnyújtás (6492'08)*, egyéb tevékenységei az *egyéb monetáris közvetítés (6419'08), máshová nem sorolt, egyéb pénzügyi közvetítés (6499'08)*,és az *egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység (6619'08)*. A Társaság a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál 25426346-4-44 adószámon szerepel.

A Társaság székhelye **1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.**

A Társaság egyedüli részvényese 2017. december 31-én az Erste Bank Hungary Zrt. (Cg:01-10-041054).

Az egyedüli tulajdonos Erste Bank Hungary Zrt. 2017. május 31-én alapítói határozatban döntött a Társaság alaptőkéjének 5.000.000 Ft-tal történő felemeléséről. Kibocsátásra került 5.000 db 1.000 Ft névértékű törzsrészvény. A részvények kibocsátási értéke 400.000 Ft/db, összesen 2.000.000.000 Ft forint volt. A változás a cégnyilvántartásban 2017.07.03-án bejegyzésre került.

A Társaság alaptőkéje 2017. december 31-én 3.005.000 db, egyenként 1.000,- Ft névértékű, névre szóló „A" sorozatú törzsrészvényből áll, az alábbi struktúrában:

a) 3.000.000 db egyenként 1.300,- Ft kibocsátási értékű
b) 5.000 db egyenként 400.000,- Ft kibocsátási értékű részvény.

A részvények dematerializált részvények. Minden részvény egy szavazatra jogosítja a tulajdonosát.

A Társaság vezető tisztségviselői az igazgatóság tagjai: Kármán András Miklós (1112 Budapest, Beregszász út 145. A/4), Botos András Gábor (1068 Budapest, Rippl Rónai utca 28. III/12.) és Czeti Tamás (1124 Budapest, Vércse u. 29.). A beszámoló aláírására Kármán András Miklós és Botos András Gábor együttesen jogosultak.

A Társaságnál a számvitelért felelős személy az egyedüli tulajdonos Erste Bank Hungary Zrt. Pénzügyi és Számviteli Igazgatója, Rádi János, regisztrációs száma:168198.

A Társaság a törvényi előírások alapján könyvvizsgálatra kötelezett, könyvvizsgálója az PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.), a független könyvvizsgálói jelentés aláírására kijelölt természetes személy Balázs Árpád bejegyzett könyvvizsgáló (kamarai tagsági szám: 006931).

A könyvvizsgálat díja 2017-ben 10.748.000 Ft + ÁFA volt. Az IFRS/IFRS9 átállással és egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díj 6.000.000 Ft+ÁFA.

A Társaságot egyedi tulajdonosa, az Erste Bank Hungary Zrt. (székhelye:1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26) teljeskörűen konszolidálja.

Azon vállalkozás neve és székhelye, amely összeállítja a nemzetközi Erste csoport konszolidált beszámolóját:
Erste Group Bank AG, Ausztria, 1100 Bécs, Am Belvedere 1.

A beszámoló a székhelyen tekinthető meg.

Azon vállalkozás neve és székhelye, amely összeállítja az Erste Bank Hungary csoport konszolidált beszámolóját:
Erste Bank Hungary Zrt., 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
A beszámoló a székhelyen tekinthető meg.

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 önálló zálogjog vásárlásán-visszavásárlásán keresztül történik. Az Erste Jelzálogbank Zrt. olyan, Magyarország területén lévő ingatlanon alapított önálló zálogjogot vásárol meg, amelyet az eladó hitelintézet - az eladással egyidejűleg - részletvétel keretében vagy halasztott fizetés mellett azzal a feltétellel vásárol vissza, hogy az önálló zálogjog a visszavásárló hitelintézetre csak a teljes vételár megfizetése napján száll át.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. felkészült a partnerbankok refinanszírozására, informatikai rendszereit, fedezet-ellenőrzési kapacitásait és a jelzáloglevelek forgalmazói rendszerét úgy alakította ki, hogy rövid időn belül képes legyen jelentős állományok feldolgozására és refinanszírozására.

A jelzálog-hitelintézetek az 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről (a továbbiakban: „Jht.") alapján meghatározott pénzügyi, befektetési, illetve kiegészítő befektetési szolgáltatásokon kívül üzletszerűen kizárólag ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását végezhetik.

A jelzálogbankok működése szempontjából igen nagy jelentősége van az ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értéke meghatározásának, a szakszerű vagyonértékelés a jelzáloglevelek biztonságának garanciája.

2016. március 21-e óta minden hitelintézetnek a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján kell megállapítania a fedezetül felajánlott ingatlan forgalmi értékét, a rendelet előírásai korábban kizárólag a jelzálog-hitelintézetekre voltak irányadók. Mivel a jelzálog-hitelintézetek hosszú ideje ezen rendelet szigorú követelményei alapján állapítják meg a fedezetül szolgáló ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékét, és rendelkeznek a rendelet által felhasználni előírt összehasonlító adatokkal is, jelentős szakmai háttérrel és piacismerettel rendelkeznek ezen a területen. (A hitelbiztosítéki érték az az érték, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, számításba véve az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát és megfelelő alternatív felhasználási módjait.)

Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste Bankcsoporton belül a jelzálogbanknál dolgozó szakemberek piacismeretére és szaktudására, illetve a rendelkezésére álló adatbázisokra tekintettel vagyonértékelési kompetencia-centrumként működik, illetve piaci szereplők számára üzletszerűen is nyújt ingatlan vagyon-értékelési szolgáltatást. Az Erste Jelzálogbank Zrt. által üzleti alapon nyújtott ingatlanértékelési szolgáltatások pénzügyi intézmények és más piaci szereplők számára:

- Pénzügyi hitel- és kölcsön-ügyletekhez kapcsolódóan ingatlanfedezetek forgalmi és hitelbiztosítéki értékének megállapítása a vonatkozó jogszabályi követelmények és fedezetértékelési szabályok alapján, szükség szerint árindexek felhasználásával;
- Szakértői vélemények (értékbecslések, műszaki- és projektellenőri jelentések) elkészítésének megrendelése és elkészítése, már elkészült a szakvélemények tételes vizsgálata a megbízóval egyeztetett tartalmi és formai követelmények alapján;
- Ingatlanok külső- és belső helyszíni szemlével történő értékelése, tételes újraértékelése;
- Rendkívüli ingatlanpiaci események hatására történő tömeges újraértékelés statisztikai módszerek felhasználásával.

A jelzáloglevél egy speciális kötvénytípus, amelyre a kötvényről szóló jogszabályt és a tőkepiacról szóló törvényt a Jht.-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. Jelzáloglevélnek kizárólag a Jht. alapján kibocsátott, névre szóló, átruházható, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok minősülnek, amelyek rendelkeznek a törvényben meghatározott szigorú alaki és
tartalmi kellékekkel.

A jelzáloglevél-tulajdonosok védelmét szolgálja, hogy kizárólag a jelzálog-hitelintézeti törvényben meghatározott fedezetek rendelkezésre állása esetén bocsátható ki jelzáloglevél, továbbá, hogy a fedezetek előírás szerinti mindenkori rendelkezésre állását független, a jelzáloglevél-befektetők érdekében eljáró vagyonellenőr - amely Magyarországon tradicionálisan a négy nagy könyvvizsgáló egyike - folyamatosan ellenőrzi és igazolja. A jelzáloglevélen alapuló követelések a kibocsátóval szemben soha nem évülnek el, a rendes- és a pótfedezetek a jelzálog-hitelintézet fizetésképtelensége esetén kizárólag a jelzáloglevél-tulajdonosok követeléseinek kielégítésére használhatóak fel. A rendes fedezet elsősorban a jelzálogbank refinanszírozott partnerbankjai által kihelyezett lakossági hitelekből befolyó, Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjoggal biztosított tőke- és kamattörlesztések összege. A rendes fedezet kiegészítésére szolgál a pótfedezet, amely a törvény alapján többek között állampapírból, az állam által garantált értékpapírból és az MNB-nél elkülönített, zárolt pénzforgalmi számlán tartott pénzből állhat.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. nem von rendes fedezetbe Magyarország területén kívül alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott jelzáloghiteleket, illetve nem nyújt pénzkölcsönt természetes személyeknek közvetlenül, kizárólag más pénzügyi intézményeket refinanszíroz.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. az általa kibocsátott jelzálogleveleket alapvetően nyilvános forgalomba hozatal útján hozza forgalomba, de amennyiben a befektető igényli, lehetőség van zártkörű forgalomba hozatalra is. Nyilvános jelzáloglevél-kibocsátásra a mindenkor érvényes kibocsátási programhoz készített alaptájékoztató keretei között kerül sor. A befektetők egyaránt találkozhatnak tőzsdére bevezetésre kerülő, illetve szabályozott piacra be nem vezetett jelzáloglevelekkel. Az értékpapírok kamatozás szempontjából elsősorban fix vagy változó kamatozásúak, a Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevelek névértéke tízezer forint, ezáltal kisebb összegek is jegyezhetőek.

Ha a jelzáloglevél kibocsátására az Erste Jelzálogbank Zrt. kibocsátási programja alapján kerül sor, a jelzáloglevelet erre szakosodott befektetési szolgáltatók mint forgalmazók értékesítik. A szolgáltatók nevét és elérhetőségét az alaptájékoztató tartalmazza. A forgalmazók egyes esetekben a sorozatnagyságtól és a tőzsdei bevezetéstől függően kötelező érvényű („firm") vagy legjobb szándék szerinti („best effort") kétoldalú árjegyzést végeznek a másodpiaci likviditás elősegítése érdekében.

2017. december 31-én a jelzáloglevelek fedezetét rendes- és pótfedezetek képezték, összesen 97.824.975 eFt értékben.

2017-ben az Erste Jelzálogbank Zrt. kérelmére nem indult végrehajtási árverés, illetve 2017-ben nem került sor árveréssel zárult végrehajtási eljárásra sem a Társaság kérelmére.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. nem vett át a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, illetve elhárítása érdekében sem felszámolás, sem végrehajtás keretében ingatlant.

A mérleg fordulónapján a Társaság által vállalt, az 575/2013/EU tőkekövetelmény rendelet (CRR) 395. cikk (1) szerinti összes nagykockázat teljes eredeti kitettségértéke 42 956 045 eFt, levonásokkal csökkentett értéke 0 eFt (a teljes összeg az Erste Bank Hungary Zrt.-vel szemben áll fenn), a kivételekkel korrigált érték 0 eFt.

A Társaságnál a Nemzeti Adó- és Vámhivatal a 2015-2016. évekre vonatkozóan teljeskörű adóvizsgálatot folytatott le. Az adóhatóság megállapítást nem tett. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg.

A Társaságnál 2017 év folyamán egyéb adóhatósági ellenőrzés és önellenőrzés nem történt.

II. Számviteli politika

A) A Társaság beszámolói

Az éves beszámoló a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, valamint a hitelintézetek és pénzügyi vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének szabályairól szóló 250/2000. Kormányrendelet előírásainak figyelembevételével készült.A beszámoló forduló napja: naptári év december 31, a mérlegkészítés ideje: tárgyévet követő 3. munkanap. Az éves beszámoló adatai ezer forintban értendők. A beszámoló a 250/2000. Kormányrendelet 1. számú melléklet szerinti mérleget, valamint a 2. számú melléklet szerinti függőleges tagolású eredménykimutatást tartalmazza.

A Társaság 2018. január 1-től könyvvezetésében áttér az IFRS szabályok alkalmazására. Ehhez beszerezte a felkészültségét igazoló könyvvizsgálói jelentést, és határidőben megtette az áttérés kötelező bejelentését.

B) Immateriális javak

Az immateriális javak beszerzési, illetve előállítási költségen, a halmozott értékcsökkenéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés megállapítása a lineáris módszer alkalmazásával történik az immateriális javak várható hasznos élettartamának figyelembevételével meghatározott értékcsökkenési kulcsok alapján.

C) Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök a mérlegben beszerzési, illetve előállítási költségen, halmozott értékcsökkenéssel csökkentve kerülnek kimutatásra.
A tárgyi eszközök leírási kulcsának meghatározásakor fő szempont az adott eszközcsoportra tervezett használati idő. A használati idő alatt a leírás lineáris módszerrel történik. A kisértékű eszközöknél indokolt esetben lehetőség van egyedi értékcsökkenési kulcs megadására is.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása a Számviteli törvény előírásai szerint történik.

D) A valós értékelés alkalmazása

<u>A JZB az alábbi pénzügyi instrumentumok esetében alkalmazza a valós értékelést</u>

- értékesíthető pénzügyi eszközök
  - a Jht. alapján pótfedezetként figyelembe vehető hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
- pénzügyi kötelezettségek
  - saját kibocsátású fix kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, és
  - a saját kibocsátású devizában denominált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
  - (jelzáloglevelek)
- származékos ügyletek.

<u>A valós értéken történő értékelés alá vont pénzügyi instrumentumok értékelésének időpontja:</u>

- a bekerülés időpontjában,
- a mérleg fordulónapján,
- havonta.

A JZB a valós érték megállapításánál - a piaci megítéléséről rendelkezésre álló információk alapján - a piaci értéket veszi figyelembe.

E) Jelentős és lényeges hiba

Jelentős összegű hiba	Mérlegfőösszeg 2%-a	A beszámolóval lezárt üzleti évvel (évekkel) kapcsolatban feltárt hibákat, hibahatásokat akkor kell jelentősnek tekinteni, ha az ellenőrzött évre (évenként külön-külön) vonatkozóan előjel nélküli együttes hibahatások az eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év **mérlegfőösszegének 2%-át**.
Nem jelentős összegű hiba	Mérlegfőösszeg 2%-ig	Nem jelentős összegű az a hiba, amelynek **összege nem éri el mérlegfőösszeg 2%-át**.

F) Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség, ráfordítás

A Társaság kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek illetve ráfordításnak tekinti azt az egyszeri gazdasági eseményt, amelynek pénzügyi és eredményhatása a Társaságra vonatkozóan meghaladja az egymilliárd forintot.

G) Devizás követelések és kötelezettségek

A Társasága a kimutatott devizakészleteket, valutakészleteteket, a külföldi pénznemben meglévő követeléseket és kötelezettségeket az MNB által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon értékeli.

III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzet bemutatása:

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
Tőkeerősség= Saját tőke/Források összesen	6,73%	7,21%
Tőkegyarapodás= Saját tőke/Jegyzett tőke	129,96%	212,62%
Kötelezettség aránya= Kötelezettség/Források	92,41%	92,03%
Tőkemultiplikátor= Eszközök összesen/saját tőke	1484,98%	1386,12%
Befektetett eszköz fedezettség= Saját tőke/Befektetett eszköz	7,15%	7,36%
Kamatjövedelmezőségi mutató Kamatkülönbözet/kapott kamatok kamatjellegű bev.	31,73%	14,12%
Nettó kamatrés Kamatkülönbözet/mérlegfőösszeg	0,19%	0,27%

1. ESZKÖZÖK

1.1 Állampapírok

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Névérték	Könyv szerinti bruttó érték	Piaci érték	Értékvesztés	Lejárat
MÁK 2020/C	1 827 110	1 850 185	1 850 185	0	2020.09.23
MÁK 2022/B	5 222 890	5 377 325	5 377 325	0	2022.10.26
Összesen	**7 050 000**	**7 227 510**	**7 227 510**	**0**	

A Társaság értékpapír portfóliójában kizárólag magyar állampapírok szerepelnek. 2017. december 31-én a Társaság könyveiben nincs szállításos repo ügylet keretében beszerzett értékpapír, a repo ügyletek 2017 év folyamán lezárásra kerültek.

Az értékpapírok az értékesíthető pénzügyi eszközök között vannak nyilvántartva.

1.2 Immateriális javak és tárgyi eszközök mozgása

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Ingatlanok	Műszaki gépek, berend.felsz.	Járművek	Beruházások	Összesen
Bruttó érték 2017.01.01-én	**5 186**	**319 632**	**0**	**0**	**7 360**	**39 433**	**371 611**
Növekedés		155 008					**155 008**
Csökkenés						39 433	**39 433**
Átsorolás							**0**
Bruttó érték 2017.12.31-én	**5 186**	**474 640**	**0**	**0**	**7 360**	**0**	**487 186**
Értékcsökkenés 2017.01.01-én	**166**	**8 946**	**0**	**0**	**302**	**0**	**9 414**
Növekedés	563	55 058			1 472		**57 093**
Csökkenés							**0**
Átsorolás							**0**
Értékcsökkenés 2017.12.31-én	**729**	**64 004**	**0**	**0**	**1 774**	**0**	**66 507**
Nettó érték 2017.01.01-én	**5 020**	**310 686**	**0**	**0**	**7 058**	**39 433**	**362 197**
Nettó érték 2017.12.31-én	**4 457**	**410 636**	**0**	**0**	**5 586**	**0**	**420 679**

A szellemi termékek és vagyoni értékű jogok a Társaság alaptevékenységét szolgáló szoftvereket tartalmazzák, a beruházások a még nem aktivált tanácsadói és szakértői díjakat.

A tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenésének elszámolása havi rendszerességgel történik.

1.3 Hitelintézetekkel szembeni követelések

Adatok ezer Ft-ban

Mérleg	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
a	**látraszóló**	**983 997**	**372 411**
b	**egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból**	**56 142 321**	**79 434 398**
-ba	- éven belüli lejáratú	2 000 000	0
-bb	- éven túli lejáratú	54 142 321	79 434 398
	Összesen:	**57 126 318**	**79 806 809**

1.4 Hitelintézetekkel szembeni követelések állománya hátralévő lejárat szerint /látra szóló nélkül/

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-i állomány	A 2017. december 31-i értékvesztés nélküli állomány lejárati bontása					
		3 hónapon belül	3 hónapon túl és 1 éven belül	1 éven túl és 5 éven belül	5 éven túl és 10 éven belül	10 éven túl és 15 éven belül	15 éven túl
Hitelintézetekkel szembeni követelések:							
- éven belüli	-	-	-	-	-	-	-
- éven túli	79 434 398	1 206 231	3 678 924	21 584 030	25 299 175	16 103 758	11 562 280
Összesen	79 434 398	1 206 231	3 678 924	21 584 030	25 299 175	16 103 758	11 562 280

1.5 Egyéb eszközök

Adatok ezer Ft-ban

Mérleg	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
E.12.b	Munkavállalóknak adott kölcsön	16 847	37 734
	Szállítóknak adott előlegek	2 283	2 690
	Belföldi vevők	0	14 412
	Kötségvetéssel szembeni követelés	0	13 548
E.12/B	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	277 428	819 180
E.12	**Összesen**	**296 558**	**887 564**

1.6. Aktív időbeli elhatárolások

Adatok ezer Ft-ban

Mérleg	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	**66 954**	**172 617**
	- refinanszírozott hitelek kamatbevételének elhatárolása	56 308	73 750
	- kamatswap ügyletek kamatelhatárolása	10 646	68 298
	- refinanszírozási hitelek díjbevétele elhatárolás	0	9 089
	- várárolt értékpapírok kamat elhatárolása	0	21 480
	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	**44 272**	**46 897**
	- banki számlavezetési díj elhatárolás	576	**0**
	- egyéb költség elhatárolása	486	**4 280**
	- jelzáloglevél árfolyamveszteségének elhatárolása	43 210	**42 617**
E.13	**Összesen:**	**111 226**	**219 514**

2. FORRÁSOK

SAJÁT TŐKE

A saját tőkén belüli tárgyévi mozgásokat az alábbi táblázat szemlélteti:

2.1 Saját tőke

Adatok ezer Ft-ban

Mérleg	Megnevezés	2016.12.31	Növekedés	Csökkenés	2017.12.31
8.	**Jegyzett tőke**	3 000 000	5 000	0	**3 005 000**
9.	**Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)**		0	0	0
10.	**Tőketartalék**	900 000	1 995 000		2 895 000
	a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (ázsió)	900 000	1 995 000		**2 895 000**
	egyéb				
11.	**Általános tartalék**	2 369	22 417	0	24 786
12.	**Eredménytartalék (+-)**	-24 904	21 317	0	**-3 587**
13.	**Lekötött tartalék**	0	0	0	0
14.	**Értékelési tartalék**	0	266 273	0	266 273
15.	**Tárgyévi eredmény (+-)**	21 317	201 757	21 317	**201 757**
	Összesen:	**3 898 782**	**2 511 764**	**21 317**	**6 389 229**

A Társaság teljes tárgyévi eredményével, azaz 201.757 eFt-tal a Társaság eredménytartaléka kerül növelésre, osztalékfizetésre nem kerül sor.

KÖTELEZETTSÉGEK

2.2 Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

Adatok ezer Ft-ban

Mérleg	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
a	látraszóló	0	0
b	egyéb kötelezettség pénzügyi szolgáltatásból	7 000 000	8 100 000
- ba	- éven belüli lejáratú	7 000 000	8 100 000
- bb	- éven túli lejáratú	0	0
	Összesen:	7 000 000	8 100 000

2.3 Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek és kibocsátott értékpapírok állománya hátralévő lejárat szerint

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017. dec. 31-i állomány	A 2017. december 31-i állomány lejárati bontása					
		3 hónapon belül	3 hónapon túl és 1 éven belül	1 éven túl és 5 éven belül	5 éven túl és 10 éven belül	10 éven túl és 15 éven belül	15 éven túl
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek:							
- éven belüli	8 100 000	8 100 000	-	-	-	-	-
- éven túli	-	-	-	-	-	-	-
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettségek:							
- éven belüli	-	-	-	-	-	-	-
- éven túli	73 375 764	-	-	73 375 764	-	-	-
Hátrasorolt kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	**81 475 764**	**0**	**8 100 000**	**73 375 764**	**0**	**0**	**0**

2.4 Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség

Adatok ezer Ft-ban

Jelzáloglevél	Kibocsátás módja	Forgalombahozatal napja	Lejárat napja	Névérték	Bruttó eladási ár	Kamatozás(kupon)
EJBFN19/A	EJBFN19/A	2016.10.17	2019.10.30	10 071 360	10 099 681	Fix 2,00%
EJBFN21/A	EJBFN21/A	2016.10.17	2021.10.27	9 999 950	10 009 508	Fix 2,50%
EJBFN19/A	EJBFN19/A	2016.12.05	2019.10.30	11 982 050	12 151 884	Fix 2,00%
EJBFN21/A	EJBFN21/A	2016.12.05	2021.10.27	14 314 220	14 309 367	Fix 2,50%
EJBFN19/A	EJBFN19/A	2017.03.29	2019.10.30	13 521 000	14 001 279	Fix 2,00%
EJBFN21/A	EJBFN21/A	2017.03.29	2019.10.30	12 999 960	13 304 744	Fix 2,50%
F.3.	**Összesen**			**72 888 540**	**73 876 463**	

2.5 Egyéb kötelezettségek

Adatok ezer Ft-ban

Mérleg	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
a.)	Éven belüli lejáratú	131 901	27 130
	- NAV-al szembeni kötelezettségek	5 838	6 320
	- helyi adók	7 980	0
	- belföldi szállítókkal szembeni kötelezettségek	118 083	20 810
b.)	Éven túli lejáratú	0	0
F.4.	**Összesen**	**131 901**	**27 130**

2.6 Passzív időbeli elhatárolások

Adatok ezer Ft-ban

Mérleg	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	**155 512**	**326 162**
	- saját kibocsátású jelzáloglevél árfolyamnyereség elhatárolás	155 512	326 162
	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	**342 524**	**343 791**
	- banki számlavezetési és rendelkezésre tartási díj elhatárolás	1 375	1 018
	- tanácsadói díjak elhatárolása	11 240	18 369
	- bónusz és járulékainak elhatárolása	24 990	24 045
	- eljárási díjak elhatárolása	0	0
	- hitelfelvét kamatráfordításának elhatárolása	42 026	0
	- saját kibocsátású jelzáloglevél kamatráfordítás elhatárolása	209 784	286 968
	- informatikai fejlesztések költségeinek elhatárolása	30 000	0
	- jelzáloglevelek kibocsátásának költségelhatárolása	369	0
	- jelzáloglevelek forgalmazói díjának költségelhatárolása	2 316	0
	- egyéb anyagjellegű költségek elhatárolása	500	0
	- informatikai support díjak költségelhatárolása	19 924	13 391
	Halasztott bevételek	**0**	**0**
F5.	**Összesen:**	**498 036**	**669 953**

MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Függő és jövőbeni kötelezettségek összesen

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
Kamatswap ügyletekből származó jövőbeni kötelezettség	1 085 263	914 449
Biztos (jövőbeni) kötelezettségek összesen	1 085 263	914 449
Függő és jövőbeni kötelezettségek összesen	**1 085 263**	**914 449**

Függő és jövőbeni követelések összesen

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
Kapott kihasználatlan hitelkeret	43 500 000	12 900 000
Függő követelések összesen	**43 500 000**	**12 900 000**
Hitelintézettől vásárolt önálló zálogjog	3 007 814	36 478 353
Fedezetek összesen	**3 007 814**	**36 478 353**
Kamatswap ügyletekből származó jövőbeni követelés	1 156 280	1 332 386
Biztos (jövőbeni) követelések összesen	**1 156 280**	**1 332 386**
Függő és jövőbeni követelések összesen	**47 664 094**	**50 710 739**

EREDMÉNYKIMUTATÁS

A Társaság a tárgyévben exportértékesítési, illetve importbeszerzési tevékenységet nem végzett. Az Európai Unión kívüli országokból nem, kizárólag belföldről származik bevétele.

1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek

Adatok ezer Ft-ban

	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
1.	**Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek**		
a	**rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek**	0	280 778
	-kapcsolt vállalkozástól	0	0
	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
b	**egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek**	**345 754**	**1 410 547**
	-betétszámlák kamatbevétele	30 235	1 436
	-jelzáloghitel refinanszírozás kamatbevétele	315 274	1 406 907
	-IRS kamatbevétel	0	0
	-egyéb	246	2 204
1.	**Összesen**	**345 754**	**1 691 325**

2. *Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások*

Adatok ezer Ft-ban

	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
2.	**Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások**		
	-felvett hitelek kamatráfordítása	106 456	31 954
	-kibocsátott jelzáloglevelek kamatráfordítása	129 575	1 420 523
E.2.	**Összesen**	**236 031**	**1 452 477**

3. *Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek*

Adatok ezer Ft-ban

	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
4.	**Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek**		
a	**egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből**	**7 293**	**80 218**
	-kapcsolt vállalkozástól	7 293	78 725
	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
b	**befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételét)**	**0**	**0**
	-kapcsolt vállalkozástól	0	0
	-egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
4.	**Összesen**	**7 293**	**80 218**

4. *Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások*

Adatok ezer Ft-ban

	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
	Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások		
a	egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	**60 354**	**62 658**
	- jelzáloglevél forgalmazási díjak	47 333	27 938
	- egyéb díjak, jutalékok	13 021	9 864
5.	**Összesen**	**60 354**	**62 658**

5. *Pénzügyi műveletek eredménye*

Adatok ezer Ft-ban

	Megnevezés		2016.12.31	2017.12.31
6	**Pénzügyi műveletek nettó eredménye (6.a-6.b+6.c-6.d)**		**297 304**	**419 829**
	a	**egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből**	**10 955**	**120 617**
		Saját kibocsátású jelzáloglevelek árfolyamnyeresége	10 955	117 240
		Értékelési különbözet	0	3 377
	b	**egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból**	**1 725**	**193 897**
		Saját kibocsátású jelzáloglevelek árfolyamvesztesége	1 725	193 897
	c	**befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)**	**288 074**	**493 109**
		kapcsolt vállalkozástól	10 646	0
		kamatswap ügylet kamatbevétel elhatárolása	10 646	0
		kamatswap ügyletek valós érték nyeresége	277 428	493 109
	d	**befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)**	**0**	**0**

6. *Még nem esedékes határidős ügyletek 2017.12.31*

Fedezeti célú, tőzsdén kívüli ügyletek Adatok ezer Ft-ban

Bankközi piacon kötött ügyletek	Szerződés szerinti összeg	Eredményben elszámolt kamat	Eredményben elszámolt valós érték különbözet	Jövőbeni cash-flow	Lejárat
- IRS	**11 982 050**	**69 156**	**73 691**	**87 814**	**2019.10.30**
- IRS	**12 000 000**	**138 100**	**212 162**	**209 976**	**2021.10.27**
- IRS	**6 000 000**	**25 304**	**65 383**	**34 373**	**2019.10.30**
- IRS	**6 000 000**	**53 067**	**190 516**	**85 774**	**2021.10.27**
Összesen	**35 982 050**	**285 627**	**541 752**	**417 937**	

Az Erste Jelzálogbank származékos ügyletet kizárólag fedezeti céllal köt. A származékos ügyletek esetében alkalmazott valós értékelési módszertan, az értékelési elvek kialakítása a Társaság ügyvezetősége által jóváhagyott módon történik.

A 2016-2017 évben kötött valós érték fedezeti ügyletek a fedezett ügyletek, a saját kibocsátású jelzáloglevelek fix kamatát változtatják változó kamatozásúra a termék teljes futamideje alatt.

A fedezeti ügylet hatékonysága a fedezett ügylet valósérték változásának a mértékéből és a fedezeti ügylet ellentétes irányú eredményhatásából adódik. Hatékonynak tekintjük a fedezést, ha a valósérték változások, és az ellentétes irányú pénzáramlások megfelelő mértékben kioltják egymást. Hatékonynak tekinthető a fedezeti kapcsolat akkor is, ha a fedezeti ügylet és a fedezett ügylet (tétel) fő feltételei azonosak (így különösen az ügylet jellegétől függően: az ügylet tárgyának mennyisége és névértéke, a lejárati idő, a kamatfeltételek, az átárazási, a kamatfizetési, a tőketörlesztési időpontok, a kamatok mérésének alapja).

7. Személyi jellegű ráfordítások

7.1 Bérköltség

Adatok ezer Ft-ban

Munkavállalók állományocsoportonként	2016.12.31		2017.12.31	
	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség
Szellemi	10	80 319	12	113 225
Fizikai	0	0	0	0
Összesen	**10**	**80 319**	**12**	**113 225**
Részmunkaidős	1	1 592	3	13 550
Nyugdíjas	0	0	0	0
Állományon kívüli	0	0	0	1 422
Mindösszesen	**11**	**81 911**	**15**	**128 197**

7.2 Személyi jellegű egyéb kifizetések

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
Nyugdíjpénztári hozzájárulás	86	0
Étkezési hozzájárulás	0	0
Napidíjak, utazási költségtérítések	649	307
Munkáltatót terhelő táppénz	390	1 304
Egészségpénztári hozzájárulás	41	200
Lakáscélú támogatások	780	690
Reprezentációs költségek	208	309
Egyéb személyi jellegű kifizetés	120	2 026
Összesen	**2 274**	**4 836**

7.3 Bérjárulékok

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
Szociális hozzájárulási adó	26 753	28 008
Személyi jövedelemadó	149	412
Egészségügyi hozzájárulás	193	441
Munkaadói járulék	0	0
Szakképzési hozzájárulás	1 502	2 018
Összesen	**28 597**	**30 879**

8. Egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
- fordítás tolmácsolás	925	185
- ügyvédi munkadíj	8 353	132
- számviteli szolgáltatás	24 000	45 761
- könyvvizsgálat díja	10 541	21 270
- projektvezetési tanácsadás	0	0
- egyéb tanácsadói díjak	26 817	0
- hatósági, igazgatási díjak	19 475	39 474
- közüzemi díjak	293	983
- utazással, szállítással kapcs.költségek	498	457
- egyéb anyagjellegű költségek	723	443
- marketing költségek	149	531
- oktatási költségek	601	1 096
- ingatlan bérleti díj	16 328	10 519
- épület, irodaüzemeltetés költsége	7 137	3 715
- bankköltség	539	508
- egyéb igénybe vett szolgáltatások	11 328	1 590
- informatikai szolgáltatások költsége	52 351	57 009
- biztosítás költségek	1 391	5 800
Összesen	**181 448**	**189 563**

9. A valós értékelés értékelési különbözetei

Adatok ezer Ft-ban

Vásárolt értékpapírok	Könyvszerinti érték		Valós érték		Értékelési különbözet		Értékelés elszámolása	
	2016.12.31	2017.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2016.12.31	2017.12.31
Államkötvény	0	6 961 238	0	7 227 510	0	266 272	Értékelési tartalék	Értékelési tartalék

Az értékesíthető és kereskedési célú értékpapírok esetében a valós értékelés során figyelembe vett valós érték meghatározásakor a piacon megfigyelhető sérülékeny likviditás miatt az árak megbízhatatlanok, ezért a Társaság hozamgörbe alapján értékel. A hozamgörbék alapján a „számított" piaci árat a Kondor rendszer kalkulálja.

Adatok ezer Ft-ban

Származékos ügyletek	Pozitív valós érték		Negatív valós érték		Jövőbeni cash-flow		Értékelés elszámolása	
	2016.12.31	2017.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2016.12.31	2017.12.31
-IRS	277 428	824 940	0	0	71 018	417 937	Eredmény	Eredmény

A kamat-swap ügyletek értékelése során alkalmazott általános értékelési eljárással meghatározott valós érték a változó kamat és a fix kamat hátralévő lejárati idő alatt elszámolandó különbözetei értékelés napjára diszkontált összege.

Adatok ezer Ft-ban

Jelzálog levelek	Névérték		Valós érték		Értékelési különbözet		Értékelés elszámolása	
	2016.12.31	2017.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2016.12.31	2017.12.31
EJBFN19/A	0	6 000 000	0	6 183 042	0	183 042	Eredmény	Eredmény
EJBFN21/A	0	6 000 000	0	6 304 182	0	304 182	Eredmény	Eredmény

A Társaság által nyújtott refinanszírozási hitelek kamatozásának jellege a törvényi szabályozás alapján megegyezik a refinanszírozási hitelek mögöttes kamatügyleteinek kamatozásával. Mivel a mögöttes ingatlan fedezetű hitelek egy jelentős része változó kamatozású, ezért a refinanszírozási hitelek egy része is változó kamatozású.A Társaság által nyújtott refinanszírozó hitelek és a kibocsátott értékpapírok kamatozása nem tökéletesen fedi egymást, így nyitott kamatpozíció prudens kezelése érdekében a Társaság valós érték fedezeti kamat-swap ügyleteket kötött. Ezzel a kibocsátott fix kamatozású jelzáloglevelek egy részét szintetikus módon változó kamatozású jelzáloglevelekké alakította át. A kamatcsere ügyletek lejáratukban, a kamatfizetés időzítésében és módjában alkalmazkodnak a kibocsátott jelzálog- levelekhez.

A kamatcsere ügyletek valós értéke közvetlenül megjelenik a Társaság eredményében, ezért indokolt a hozzájuk kapcsolódó jelzálogleveleket is valósan értékelni.

A jelzáloglevelek valós értékelésének előfeltétele a fedezett pozíció és a fedezeti ügylet közötti fedezeti kapcsolat létrehozása, nyilvántartása és értékelése.

A jelzáloglevelek esetében alkalmazott valós értékelési módszertan, az értékelési elvek kialakítása, a Társaság vezetősége által jóváhagyott módon történt.

TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

CASH-FLOW KIMUTATÁS

Adatok ezer Ft-ban

	2016.12.31	2017.12.31
Kamatbevételek	**345 754**	**1 691 325**
+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékvesztés visszaírás kivételével)	18 248	200 835
+ Egyéb bevételek	299	1 607
+ Befektetési szolgáltatások bevételei (értékpapír értékvesztés visszaírás kivételével)	288 074	493 109
+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatások bevételei	0	0
+ Osztalék bevétel	0	0
+ Rendkívüli bevétel	0	0
- Kamatráfordítások	-236 031	-1 452 477
- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai (értékpapír értékvesztés kivételével)	-62 079	-256 555
- Egyéb ráfordítások	-8 919	-25 788
- Befektetési szolgáltatások ráfordítása (értékpapír értékvesztés kivételével)	0	0
- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	0	0
- Általános igazgatási költségek	-312 085	-410 567
- Rendkívüli ráfordítások	0	0
- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-161	-17 315
- Kifizetett osztalék	0	0
MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS	**33 100**	**224 175**
+ Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	53 499 008	28 003 413
+ Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-52 631 992	-23 883 083
+ Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
+ Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása	0	0
+ Befektetett eszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növekedés - ha csökkenés +)	0	-6 961 238
+ Beruházások (beleértve az előleget is) állományának változása	0	0
+ Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-338 098	-59 954
+ Tárgyi eszközök állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-7 360	1 472
+ Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	-111 226	-108 288
+ Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	488 097	171 917
+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon	0	0
+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	0	2 000 000
- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök/pótbefizetés	0	0
- Bevont saját részvény, vagyonjegy névértéke	0	0
NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS ebből:	**931 529**	**-611 586**
- készpénz (forint- és valutapénztár, csekkek) állományváltozása	**0**	**0**
- számlapénz állományváltozása*	**931 529**	**-611 586**

Társasági adó

Adatok ezer Ft-ban

Adózás előtti eredmény	**241 490**
Adóalap csökkentő tételek	
Céltartalék felhasználás	0
Elhatárolt veszteség felhasználása	23 292
Adó tv. sz. értécsökkenési leírás és visszaírt terven felüli écs.	57 092
Behajthatatlan követelés leírására jutó értékvesztés	0
Követelésekre visszaírt értékvesztés	0
Egyéb (transzferár)	28 790
Összesen	**109 174**
Adóalap növelő tételek	
Céltartalék képzés várható kötelezettségre	0
Értékcsökkenési leírás	57 092
Tulajdoni részesedésre elszámolt értékvesztés	0
Bírság, adóbírság	0
Követelésekre elszámolt értékvesztés	0
Elévült behajthatatlan követelés	0
Egyéb (transzferár)	0
Összesen	**57 092**
Társasági adó alap (általános szabályok szerint)	**189 408**
Társasági adó (9%)	**17 047**

Minimum adó számítás:

Adatok ezer Ft-ban

Összes bevétel	**2 386 876**
Értékesítés nettó árbevétele	0
Egyéb bevételek	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0
Rendkívüli bevételek	0
Az összes bevételt csökkentő tételek	**0**
Az eladott áruk beszerzési értéke, és az eladott közvetített szolgáltatás értéke	0
Jövedelem- (nyereség-) minimum (számított)	**2 386 876**
Jövedelem- (nyereség-) minimum szerinti társasági adó alap (2%)	**47 738**
Jövedelem- (nyereség-) minimum szerinti társasági adó (9%)	**4 296**

Adatok ezer Ft-ban

		Elhatárolt veszteség kalkuláció		
Veszteség keletkezésének éve	**Felhasználhatóság lejáratának éve**	**Tárgyévi veszteségből következő időszakokra átvitt veszteség**	**Előző évek felhasznált veszteség e**	**Még felhasználható veszteség**
2015	2 020	24 904	0	24 904
2016	0	0	1 612	23 292
2017	0	0	23 292	0

A 2015 évben keletkezett veszteség 2017 évben felhasználásra került.

Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjainak az üzleti év utáni járandóságai 2017. év

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Létszám (fő)	Járandóság
Igazgatóság	3	0
Felügyelő Bizottság	3	0
Összesen	**3**	**0**

Követelések kapcsolt vállalattal szemben 2017.12.31

Adatok ezer Ft-ban

Mérleg	Megnevezés	Lejárat			
		látraszóló	éven belüli	éven túli	Összesen
3.	**Hitelintézetekkel szembeni követelések**	**372 411**	**0**	**79 434 398**	**79 806 809**
ebből	*- Erste Bank Hungary Zrt.-vel szemben*	372 411	0	75 702 117	76 074 528
4.	**Ügyfelekkel szembeni követelések**	**0**	**0**	**0**	**0**
12.b.	**Egyéb követelések**	**0**	**68 384**	**0**	**68 384**
ebből	*- Erste Bank Hungary Zrt.-vel szemben*	0	14 366	0	0
	- Erste Lakástakarék Zrt.-vel szemben	0	46	0	46
13.	**Aktív időbeli elhatárolások**	**0**	**219 514**	**0**	**219 514**
ebből	*- Erste Bank Hungary Zrt-vel szemben*	0	146 000	0	146 000
	- Procurement HU Szolgáltató Kft.	0	71	0	71

Kötelezettségek kapcsolt vállalattal szemben 2017.12.31

Adatok

ezer Ft-ban

Mérleg	Megnevezés	Lejárat			
		látraszóló	éven belüli	éven túli	Összesen
1.	**Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek**	**0**	**8 100 000**	**0**	**8 100 000**
ebből	*- Erste Bank Hungary Zrt.-vel szemben*	0	8 100 000	0	8 100 000
4.	**Egyéb kötelezettségek**	**0**	**27 130**	**0**	**27 130**
ebből	*- Erste Bank Hungary Zrt.-vel szemben*	0	19 978	0	19 978
	-Erste Ingatlanfejlesztő Kft.-vel szemben	0	134	0	134
	- Procurement HU Szolgáltató Kft.	0	414	0	414
5.	**Passzív időbeli elhatárolások**	**0**	**669 953**	**0**	**669 953**
ebből	*- Erste Bank Hungary Zrt.-vel szemben*	0	17 043	0	17 043
	-Erste Befektetési Zrt.-vel szemben	0	0	0	0

Rendes és pótfedezetek állománya 2017.12.31

Adatok ezer Ft-ban

A vagyonellenőr által igazolt rendes fedezetek értéke	**90 317 534**
- tőke	76 955 432
- kamat	13 362 102
Pótfedezetek összesen	**7 507 441**
- tőke	7 000 000
- kamat	507 441
Összesen	**97 824 975**

Budapest, 2018. április 25.

Kármán András Miklós
az Igazgatóság elnöke

Botos András Gábor
az Igazgatóság tagja

Erste Jelzálogbank Zrt.

ERSTE Jelzálogbank Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
2.

Vezetőségi Jelentés

az Erste Jelzálogbank Zrt.
2017. évi éves beszámolójához

Budapest, 2018. április 25.

1. Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti környezete

Erste Jelzálogbank Zrt.

A Magyar Nemzeti Bank 2015. november 25-én engedélyezte az Erste Jelzálogbank Zrt. (EJZB vagy Társaság) megalapítását 3 milliárd 900 millió forint induló tőkével (3 milliárd forint jegyzett tőke és 900 millió forint tőketartalék). A szakosított hitelintézet tulajdonosa 100%-ban az Erste Bank Hungary Zrt. (EBH vagy Alapító).

Az EJZB mint szakosított hitelintézet Magyarország területén levő ingatlan fedezete vagy állami készfizető kezességvállalás biztosítéka mellett nyújt pénzkölcsönt pénzügyi intézmények részére. A refinanszírozás refinanszírozási jelzáloghitelek nyújtásán, illetve önálló zálogjogok vásárlásán-visszavásárlásán keresztül történik, 2016. október 1-je óta kizárólag önálló zálogjogok vásárlásán-visszavásárlásán keresztül lehetséges a refinanszírozás.

A Társaság üzleti stratégiája arra irányul, hogy jelzáloglevél-kibocsátáson keresztül tőkepiaci forrásokat vonjon be az Erste Bank Hungary Zrt. és más, jelzáloghitelezéssel foglalkozó partner hitelintézetek számára, továbbá hitelbiztosítéki értéket állapítson meg üzleti alapon, elsősorban a refinanszírozott partnerbankok számára.

Gazdasági környezet

A tavalyi év egészében a gazdasági növekedés 4%-ra gyorsult a 2016. évi 2% után. A keresleti oldalt elsősorban a háztartások fogyasztása (+4,1%), valamint a beruházások (+17%) hajtották, míg a termelési oldalon leginkább a szolgáltatások (+3,3%) és az építőipar (+32%) növekedése jelentették a bővülés forrását. Az EU-s támogatások beáramlása nagymértékben támogatta a beruházások emelkedését, miközben a feszes munkaerő-piaci helyzet nyomán a bérek gyors emelkedése, a magas szintű fogyasztói bizalommal és a gyorsuló hitelezéssel karöltve, támogatta a háztartások fogyasztásának bővülését. Ugyanakkor a külkereskedelmi forgalom és a mezőgazdaság visszafogta a gazdaság teljesítményét, bár ez utóbbi visszaesése egy elég magas bázisról következett be.

A fogyasztói árak 2017-ben átlagosan 2,4%-kal emelkedtek az előző évhez képest. A legnagyobb mértékben a szeszes italok, dohányáruk drágultak, míg a tartós fogyasztási cikkekért 0,3%-kal kevesebbet kellett fizetni. Az összességében még mindig cél alatt alakuló inflációs mutató fontos érve maradt a jegybanknak a laza monetáris politika fenntartása mellett, amelyet a 0,9%-os alapkamat változatlansága mellett a monetáris politika nem-konvencionális eszközei is támogattak. A tartósan laza monetáris politika és az MNB közvetlen piaci beavatkozásai az év második felében historikus mélypontra lökték a hosszú lejáratú bankközi és állampapír hozamokat.

A 2017-es évben látott gazdasági lendület várthatóan az idei évben is kitart. A GDP növekedésének fő hajtóereje továbbra is a belső kereslet lehet. Bár főbb exportpiacaink kedvező konjunkturális kilátásai támogatják az export bővülését, figyelembe véve azt, hogy mind a belső fogyasztás, mind a beruházások erőteljesen import intenzívek, a nettó exportnak a növekedéshez való hozzájárulása vélhetően 2018-ban is negatív marad majd.

Az elkövetkező hónapokra az éves inflációs mutató fokozatos, de csak lassú emelkedése várható. Az importált infláció vélhetően továbbra is alacsony marad, illetve a kormányzati árcsökkentések hatása is erős maradhat. Azonban a gazdaságban mutatkozó mögöttes folyamatok (pozitív növekedési

kilátások, erős belső kereslet, gyors béremelkedések), előbb-utóbb az árak emelkedéséhez kell, hogy vezessenek. Ennek ellenére a bankközi kamatoknak a jelenlegi nyomott szintje várhatóan még egy ideig fennmaradhat és a hozamkörnyezetben a normalizálódási folyamat csak 2019 második felében indul majd meg.

Lakáspiac, hitelezés

Az üzleti jelentés „Lakáspiac és hitelezés" része az MNB 2017 novemberében publikált lakáspiaci jelentése alapján készült.

2017 első féléve során erős piaci kereslet és fokozatosan alkalmazkodó kínálat mellett folytatódott a hazai lakásárak emelkedése. Az éves nominális lakásár-drágulás az MNB lakásárindex értékei szerint kissé meghaladta a 15 százalékot, ami közel hasonló dinamikát jelent a 2016-os évhez képest. Reálértelemben 12,8 százalékos éves lakásár-emelkedés volt megfigyelhető a vizsgált időszakban, amely növekedés az MNB rövid távú előrejelzése szerint 2017-ben még folytatódhat, de valamelyest lassabban, mintegy 11 százalékos éves dinamikával. Az MNB számításai szerint országos átlagban a lakásárak szintje a folyamatos emelkedés ellenére is a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodik. Budapesten a lakásárak már elérték az egyensúlyinak tekinthető szintet, így annak ellenére, hogy nem beszélhetünk jelentős túlértékeltségről, a fővárosi piac szoros nyomon követése elengedhetetlen.

A hazai lakáspiac földrajzi alapon és a települések mérete szerint is heterogén képet mutat. Míg a 2014-es lakáspiaci fordulatot követően a piaci forgalom és a lakásárak tekintetében is Budapesten volt tapasztalható a legnagyobb növekedés, addig 2017-től az előbbitől eltérő folyamatokat lehet megfigyelni. A fővárosban fokozatosan mérséklődik a lakásárak éves dinamikája. A 2017 első félévi 14,6 százalékos éves drágulás már jelentősen elmarad az egy évvel ezelőtti, mintegy 27 százalékos árdinamikától. Budapesten – a megnövekedett áraknak is köszönhetően – a lakáspiaci tranzakciók száma is csökkenést mutat. A községekben viszont gyorsult a lakásárak növekedése, és a piaci forgalom is bővült.

A lakáspiac keresleti oldalát meghatározó tényezők 2017 első féléve során tovább javultak. A háztartások reáljövedelme évek óta stabil 3–4 százalékos emelkedést mutat, míg a foglalkoztatottsági és munkanélküliségi mutatók is historikus szintekre javultak. A háztartási szektor kedvező jövedelmi és munkaerőpiaci helyzete így a piac folytatódó élénkülése irányába hatnak, míg az élénk bérkiáramlás a szektor megtakarításait is nagy mértékben megemelte.

A kedvező keresleti feltételek a lakáscélú hitelezésben is érvényesültek. 2017 első féléve során az új lakáscélú hitelszerződések volumenének folyamatos bővülésével párhuzamosan nőtt a lakásvásárlások hitelből való finanszírozásának szerepe. Az új kibocsátású lakáscélú hitelek volumene 34 százalékkal bővült éves alapon, míg a lakásvásárlás céljából felvett hitelek száma a piaci tranzakciók arányában tovább emelkedve már valamivel 40 százalék felett tartózkodott. Az új szerződéseken belül egyre nagyobb arányt képviselnek az új lakás építése vagy vásárlása céljából felvett hitelek. A lakáshitelezés GDP-arányos szintje összességében európai és régiós összehasonlításban is alacsony Magyarországon, a hitelezés bővülésére így jelentős tér áll még rendelkezésre. Az MNB hitelezési felmérésére adott banki válaszok alapján a lakáshitelek standardjai nem változtak érdemben. A lakáshitelek átlagos kamatfelára a változó és fix kamatozású termékek esetén is csökkent valamelyest, utóbbi típusú termékek felára azonban még mindig magasabb az előbbiekénél, míg összességében a felárak szintje a régiós átlagot is meghaladja.

A lakáspiac kínálati oldalát fokozatos alkalmazkodás jellemzi. Országos szinten a kiadott építési engedélyek 2016-ban megfigyelhető hirtelen megugrását követően immár az újonnan épített lakások száma is mintegy 42 százalékkal nőtt a félév során az előző év azonos időszakához képest. A jelenleg építés alatt álló fővárosi újlakás-projektek várható befejezése alapján az átadások 2018. év végén ugorhatnak meg. Míg 2017-re összesen 3,2 ezer, addig 2018-ra 7,7 ezer új lakás befejezése és átadása várható Budapesten. Azonban a projektek 41 százalékában időben eltolódott az átadás tervezett időpontja, az épülő új lakások átlagosan valamivel több mint fél évet csúsznak. A lakáspiac kínálati oldalán továbbra is nehézséget jelent az építőipari vállalkozások által érzékelt munkaerőhiány, míg az új lakások várható értékesítési idejének növekedése a fejlesztők alkupozíciójának kismértékű romlását jelezheti. A lakásárak növekedési üteme egyelőre meghaladja az építési költségekét, ami kedvező a fejlesztőkre nézve. A költségek esetleges gyorsuló növekedése azonban a jövőben ezt az ösztönző erőt mérsékelheti.

A hazai lakáspiacot összességében erős keresleti környezet és fokozatosan alkalmazkodó kínálat jellemzi[1].

Szabályozás, az MNB jelzáloglevél-vásárlási programja

A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) bevezetése jelentős igényt támasztott a jelzálogbanki refinanszírozás iránt, ami felértékelte a magyarországi jelzálog-hitelintézetek szerepét. A hitelintézetek forint lejárati összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet - a 2017. április 1-jétől előírt 0,15-ös JMM szinthez képest - 2018. október 1-jétől 0,20-as JMM megfelelést ír elő, ami további jelzáloglevelek kibocsátását valószínűsíti a bankszektor egésze esetében. 2016 júliusa és 2017. március 31. között 400 milliárd forintnyi jelzáloglevél került kibocsátásra, a szabályozás 2018-as változásának hatására további 150-200 milliárd forintnyi új jelzáloglevél-kibocsátás valósulhat meg az MNB becslése szerint.

Segíti a jelzáloglevél-kibocsátásokat az MNB 2017-ben meghirdetett jelzáloglevél-vásárlási programja is, amely lehetővé teszi az MNB számára, hogy mind a jelzáloglevél-aukciókon, mind pedig a másodpiacon jelzáloglevelet vásároljon.

2. 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 kizárólag refinanszírozást végez, önálló hitelezési tevékenységet nem folytat és hitelportfoliók megvásárlását sem tervezi.

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

[1] MNB Lakáspiaci Jelentés, 2017. november

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

3. Az Erste Jelzálogbank Zrt. főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

A Társaság szervezeti és működési modellje

A Társaság szervezeti és működési modellje szerint az alapfeladatok ellátását (jelzáloglevél-kibocsátás, fedezet-nyilvántartás, ingatlan-értékbecslés) a Társaság saját munkavállalói segítségével végzi, míg a nem alaptevékenységek kapcsán nagyban támaszkodik az EBH kompetenciáira. A Társaságnak 2017 év végén 12 teljes és 3 kettős foglalkoztatásban lévő alkalmazottja volt, illetve az EBH részéről további 58 munkavállaló volt kirendelve az EJZB-hez munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás keretében. Szolgáltatási szerződés alapján az EBH többek között emberi erőforrás-menedzsment, biztonságmenedzsment és kontrolling szolgáltatásokat végez az EJZB számára, továbbá az EBH-hoz van kiszervezve az EJZB számviteli, bérszámfejtési, informatikai, beszerzési, iratkezelési és üzemeltetési tevékenysége.

2017-ben a Társaság létszáma elsősorban az értékbecslési szakterületnek az EBH-tól az EJZB-hez történő átszervezése miatt bővült, lényeges, a Társaság munkavállalóit érintő változás 2017-ben nem történt.

A jelzálog-hitelintézeti törvényben[2] rögzített vagyonellenőri feladatokat 2017. április 30-ig a KPMG Hungária Kft. látta el a Társaság számára, 2017. május 1-től a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. a Társaság vagyonellenőre.

Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjait az EBH mint egyszemélyes tulajdonos, az EJZB Alapítója jelöli ki, az igazgatósági, illetve a felügyelőbizottsági tagságuk megszüntetéséről is az Alapító dönt. A vezető tisztségviselők kinevezéséhez az MNB engedélye szükséges. Az Igazgatóság tagjai belső igazgatósági tagok, a Társasággal munkaviszonyban állnak. Az Igazgatóság tagjaival szemben a munkáltatói jogokat az Igazgatóság mint testület gyakorolja. A társaság alapszabályának módosítására az Alapító jogosult, az alapszabálynak a Hpt.-ben meghatározott esetekben történő módosításához az MNB engedélye szükséges.

A vezető tisztségviselők a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozóan semmilyen jogkörrel nem rendelkeznek.

A Társaság székhelyét az alapító tulajdonos által is használt székházban (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) bérli, más telephellyel nem rendelkezik.

Piaci kockázat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. számára kockázatot jelent, hogy refinanszírozott partnerbankjai, illetve esetleges más partnerei nem tesznek eleget a vele szemben fennálló fizetési kötelezettségeiknek.

[2] 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről

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 EJZB-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 portfolió minőségére vonatkozó adatokat.

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet válik fizetésképtelenné, a refinanszírozott portfolió a törvény erejénél fogva átszáll a jelzálogbankra, és a jelzáloghitel-adósok az értesítést követően a továbbiakban a jelzálogbanknak kötelesek teljesíteni.

Az EJZB eszközeinek és forrásainak eltérő lejárati 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 Erste Jelzálogbank Zrt.-nek a működési modelljéből eredően van kamatkockázata: a refinanszírozott jelzáloghitelek jellemzően változó kamatozásúak, míg a kibocsátott jelzáloglevelek fix kamatozásúak. A kamatkockázatok fedezésére 2017. első negyedévében az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste Bank Hungary Zrt.-vel 2017. március 29-i értéknappal, összességében 12 milliárd forint névértékű két darab IRS kamatcsere ügyletet kötött a korábban, 2016. december 7-i értéknappal már megkötött közel 24 milliárd Ft névértékű IRS kamatcsere ügyletek mellé. Így a nyitott kamatpozícióból eredő kamatkockázatok fedezésére együttesen közel 36 milliárd forint névértékű IRS kötésére került sor 2017. második negyedévének végéig.

Az IRS kamatcsere ügyletekkel fedezett jelzáloglevelet az Erste Jelzálogbank Zrt. piaci értéken tartja nyilván. 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. 2016. december 30-e és 2017. december 31-e között a piaci értéken nyilvántartott jelzáloglevelek árfolyama emelkedett (hozamuk csökkent), ami átértékelési veszteséget jelentett az Erste Jelzálogbank Zrt. számára. Ezzel egyidejűleg a swap-hozamok csökkenése miatt az IRS kamatcsere-ügyleteken bevétel (nagyrészt átértékelési nyereség) keletkezett. Az Erste Jelzálogbank Zrt. derivatív ügyletet – kamatcsere ügyletet – kizárólag az Erste Bank Hungary Zrt.-vel köt.

A Társaság két analitikus megközelítést alkalmaz a kamatkockázat nagyságának számszerűsítésére: a) a nettó kamatbevétel és b) a saját tőke piaci értékének szimulációját. A saját tőke piaci értékének érzékenységére egy 200 bázispontos, párhuzamos, bármilyen irányú feltételezett kamatelmozdulás hatására bekövetkező, gazdasági tőkeérték változást modellez a Társaság, a változatlan kamat szcenárióban számított tőkeértékhez viszonyítva. Az összesítésben az emelkedő és csökkenő kamatlábakat jelentő forgatókönyvek közül devizanemenként a hátrányosabb hatású szerepel.

Devizakockázat

Devizakockázattal az Erste Jelzálogbank Zrt. nem szembesül, mivel kizárólag forintban nyújt hitelt, illetve kizárólag forint jelzálogleveleket bocsát ki.

Működési kockázat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a működési kockázatait a belső folyamatok kontrolljával, alternatív folyamatszabályozással, illetve a csoportszintű szabályok szigorú betartásával igyekszik csökkenteni.

Likviditási kockázat

A Társaság a likviditási kockázatot az EBH-val kötött hitelkeret-szerződésekkel kezeli.

Nagykockázat

Tekintettel arra, hogy a CRR 402. cikk (3) bekezdés alapján a partnerbankokkal szembeni, önálló zálogjog visszavásárlási kötelezettségen alapuló kitettségeit az EJZB úgy tekintheti, mint az egyes érintett harmadik felekkel szembeni egyedi kitettségeket, az önálló zálogjog vásárláson-visszavásárláson alapuló üzleti modell tekintetében a Társaság nem vállal nagykockázatot.

A különvált zálogjog biztosítékával történő refinanszírozási modellt a Társaság kizárólag az EBH refinanszírozása során alkalmazta, ebben a tekintetben a Hpt. 302. §. (2) bekezdés c) pontja alapján mentesül a nagykockázat-vállalásra vonatkozó szabályok alól.

4. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és az Erste Jelzálogbank Zrt. kilátásai

A EJZB dinamikusan bővült 2017 során. Mérlegfőösszege az év végére elérte a 88 milliárd Ft-ot, ami a refinanszírozási tevékenység felfutásának köszönhető.

Eszközök

Az EJZB 2017. december 31-én összesen 79.442 milliárd Ft értékben biztosított refinanszírozást a partnerbankjainak, ezzel 2017. december 31-én 11.320 darab lakossági jelzáloghitelt refinanszírozott.

A Társaság mérlegében az eszközoldalon elsősorban partnerbankoknak nyújtott refinanszírozási jelzáloghitelek és önálló zálogjog-visszavásárlási vételár követelések, illetve a jelzáloglevelek pótfedezetét képező állampapírok állnak. Az állampapírokat a Társaság az értékesíthető pénzügyi eszközök soron tartja nyilván, elsősorban likviditás-menedzsment célokat szolgálnak. A pótfedezetet képező állampapírokat a Társaság nem kereskedelmi céllal szerezte meg, illetve tartja, és nem is célja feltétlenül ezeket a lejárati idő végéig megtartani.

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2016.12.31.	2017.12.31.
Pénzeszközök	-	-

Állampapírok	-	7 227 510
Hitelintézetekkel szembeni követelések	57 126 318	79 806 809
Ügyfelekkel szembeni követelések	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
Immateriális javak	355 139	415 093
Tárgyi eszközök	7 058	5 586
Egyéb eszközök	296 558	887 564
Aktív időbeli elhatárolások	111 226	219 514
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	**57 896 299**	**88 562 077**

Források

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a forrásait alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával gyűjti. Jelzáloglevelek kibocsátására első alkalommal 2016. október 17-én került sor. A kibocsátás tőzsdei aukció keretében történt, az aukció során egy hároméves és egy ötéves futamidejű, fix kamatozású jelzáloglevél kibocsátására került sor, összesen 20,1 milliárd forint értékben.

A 2016. december 5-ei tőzsdei aukción a Társaság rábocsátással ugyanezen értékpapír-sorozatokból összesen 26,3 milliárd forint értékben bocsátott ki. Ennek megfelelően 2016 év végén az EJZB összesen 46,4 milliárd forint összegben bocsátott ki jelzáloglevelet, ebből 22,1 milliárd forint a 2019. október 30-ai lejáratú értékpapír, és 24,3 milliárd forint a 2021. október 27-i lejáratú.

A Társaság 2017-ben egy alkalommal bocsátott ki jelzáloglevelet rábocsátás keretében, szintén tőzsdei aukció útján, ekkor a 2021-ben lejáró, fix kamatozású jelzáloglevélből 13 milliárd forint, a 2019-ben lejáró, fix kamatozású jelzáloglevélből 13,5 milliárd forint értékben bocsátott ki.

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2016.12.31.	2017.12.31.
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	7 000 000	8 100 000
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	-	-
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	46 367 580	73 375 764
Egyéb kötelezettségek	131 901	27 130
Passzív időbeli elhatárolások	498 036	669 953
Céltartalékok	-	-

Jegyzett tőke	3 000 000	3 005 000
Tőketartalék	900 000	2 895 000
Általános tartalék	2 369	24 786
Értékelési tartalék	0	266 273
Eredménytartalék (+ -)	-24 904	-3 587
Tárgyévi eredmény (+ -)	21 317	201 757
FORRÁSOK ÖSSZESEN	**57 896 299**	**88 562 077**

Az EBH mint a Társaság egyetlen részvényese 2017-ben tőkét emelt az EJZB-ben. A tőkeemelés során az Erste Bank Hungary Zrt. 5.000 db, egyenként 1.000,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényt jegyzett le, a részvények részvényenkénti kibocsátási értéke 400.000,- Ft/db volt, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 36. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a kibocsátási érték és a névérték különbözete, 1.995.000.000,- Ft a tőketartalék növekedéseként került kimutatásra.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. három hitelkeret-szerződést kötött az EBH-val, ezzel biztosítva a működéshez szükséges rövid és hosszú távú likviditást. Az éven belüli lejáratú, rulírozó jellegű, eredetileg 65 milliárd forintos hitelkeret-szerződés 2016. augusztus 11-én jött létre, a jelzáloglevél-kibocsátásokat követően a rövid futamidejű hitelek többségét az EJZB törleszti. A 2016. október 12-én éven túli lejáratú, 15 milliárd forint keretösszegű hitelkeret szerződés alapján a Társaság az első alkalommal 2017 februárjában hívott le 2,8 milliárd forintot, 3 éves futamidővel. 2017. első negyedévében az EJZB 1 milliárd forint keretösszegű Treasury-line hitelkeret szerződést is kötött az EBH-val, éven belüli lejáratú kölcsönök nyújtására. Hitellehívás ennek a hitelkeretnek a terhére nem történt.

Jövedelmezőség

A 2017-es üzleti évben az EJZB pozitív adózott eredményt ért el, részben az IRS kamatcsere-ügyleteken elért pozitív átértékelési különbözetnek, részben a kamat- és kamat jellegű bevételeknek köszönhetően.

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	**2016.12.31.**	**2017.12.31.**
Kamatkülönbözet	109 723	238 848
Kapott kamatok és kamat jellegű bevételek	345 754	1 691 325
Fizetett kamatok és kamat jellegű ráfordítások	236 031	1 452 477
Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	7 293	80 218

Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	60 354	62 658
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	297 304	419 829
Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	299	1 607
Általános igazgatási költségek	312 085	353 475
Értékcsökkenési leírás	9 414	57 092
Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	8 919	25 788
Adózás előtti eredmény	23 847	241 490
Adófizetési kötelezettség	161	17 315
Adózott eredmény	23 686	224 175
Általános tartalékképzés	**2 369**	**22 417**
Tárgyévi eredmény	**21 317**	**201 757**

2017-ben az általános igazgatási költségek közül a legnagyobb súlya a bérköltségnek és járulékainak, valamint az egyéb igazgatási költségek között szereplő SLA-díjaknak van.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a jövőre vonatozó üzleti kilátásait pozitívan ítéli meg.

5. A 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 több-forgalmazós 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 a Társaság üzleti modellje elsősorban a méltányos működési- és tőkeköltségek megtérítésére fókuszáljon.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbözet, amely 2017.12.31-én 238.848 ezer forint volt. A kapott jutalék-és díjbevételek 2017.12.31-én 80.218 ezer forint összegben jelentek meg az eredményben.

A pénzügyi műveletek nettó eredménye 419.829 ezer forint volt, melynek jelentős része a saját kibocsátású jelzáloglevél árfolyam-különbözet eredményéből, a kamatswap ügyletek átértékelési

különbözetéből és a valós értéken értékelt saját kibocsátású jelzáloglevelek átértékelési különbözetéből származott.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. adózás előtti eredménye 2017.12.31-én 241.490 ezer forint volt.

ROAE, ROAA

	2016.12.31	2017.12.31
Átlagos saját tőke arányos megtérülés - ROAE	0,55%	4,36%
Átlagos eszközarányos megtérülés - ROAA	0,07%	0,31%

Budapest, 2018. április 25.

Kármán András Miklós
az Igazgatóság elnöke

Botos András Gábor
igazgatósági tag

ERSTE Jelzálogbank Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
2.

Üzleti Jelentés

az Erste Jelzálogbank Zrt.
2017. évi éves beszámolójához

Budapest, 2018. április 30.

1. Az Erste Jelzálogbank Zrt., illetve a Társaság gazdasági, szabályozási környezete

Erste Jelzálogbank Zrt.

A Magyar Nemzeti Bank 2015. november 25-én engedélyezte az Erste Jelzálogbank Zrt. (EJZB vagy Társaság) megalapítását 3 milliárd 900 millió forint induló tőkével (3 milliárd forint jegyzett tőke és 900 millió forint tőketartalék). A szakosított hitelintézet tulajdonosa 100%-ban az Erste Bank Hungary Zrt. (EBH vagy Alapító).

Az EJZB mint szakosított hitelintézet Magyarország területén levő ingatlan fedezete vagy állami készfizető kezességvállalás biztosítéka mellett nyújt pénzkölcsönt pénzügyi intézmények részére. A refinanszírozás refinanszírozási jelzáloghitelek nyújtásán, illetve önálló zálogjogok vásárlásán-visszavásárlásán keresztül történik, 2016. október 1-je óta kizárólag önálló zálogjogok vásárlásán-visszavásárlásán keresztül lehetséges a refinanszírozás.

A Társaság üzleti stratégiája arra irányul, hogy jelzáloglevél-kibocsátáson keresztül tőkepiaci forrásokat vonjon be az Erste Bank Hungary Zrt. és más, jelzáloghitelezéssel foglalkozó partner hitelintézetek számára, továbbá hitelbiztosítéki értéket állapítson meg üzleti alapon, elsősorban a refinanszírozott partnerbankok számára.

Gazdasági környezet

A tavalyi év egészében a gazdasági növekedés 4%-ra gyorsult a 2016. évi 2% után. A keresleti oldalt elsősorban a háztartások fogyasztása (+4,1%), valamint a beruházások (+17%) hajtották, míg a termelési oldalon leginkább a szolgáltatások (+3,3%) és az építőipar (+32%) növekedése jelentették a bővülés forrását. Az EU-s támogatások beáramlása nagymértékben támogatta a beruházások emelkedését, miközben a feszes munkaerő-piaci helyzet nyomán a bérek gyors emelkedése, a magas szintű fogyasztói bizalommal és a gyorsuló hitelezéssel karöltve, támogatta a háztartások fogyasztásának bővülését. Ugyanakkor a külkereskedelmi forgalom és a mezőgazdaság visszafogta a gazdaság teljesítményét, bár ez utóbbi visszaesése egy elég magas bázisról következett be.

A fogyasztói árak 2017-ben átlagosan 2,4%-kal emelkedtek az előző évhez képest. A legnagyobb mértékben a szeszes italok, dohányáruk drágultak, míg a tartós fogyasztási cikkekért 0,3%-kal kevesebbet kellett fizetni. Az összességében még mindig cél alatt alakuló inflációs mutató fontos érve maradt a jegybanknak a laza monetáris politika fenntartása mellett, amelyet a 0,9%-os alapkamat változatlansága mellett a monetáris politika nem-konvencionális eszközei is támogattak. A tartósan laza monetáris politika és az MNB közvetlen piaci beavatkozásai az év második felében historikus mélypontra lökték a hosszú lejáratú bankközi és állampapír hozamokat.

A 2017-es évben látott gazdasági lendület várthatóan az idei évben is kitart. A GDP növekedésének fő hajtóereje továbbra is a belső kereslet lehet. Bár főbb exportpiacaink kedvező konjunkturális kilátásai támogatják az export bővülését, figyelembe véve azt, hogy mind a belső fogyasztás, mind a beruházások erőteljesen import intenzívek, a nettó exportnak a növekedéshez való hozzájárulása vélhetően 2018-ban is negatív marad majd.

Az elkövetkező hónapokra az éves inflációs mutató fokozatos, de csak lassú emelkedése várható. Az importált infláció vélhetően továbbra is alacsony marad, illetve a kormányzati árcsökkentések hatása is erős maradhat. Azonban a gazdaságban mutatkozó mögöttes folyamatok (pozitív növekedési kilátások, erős belső kereslet, gyors béremelkedések), előbb-utóbb az árak emelkedéséhez kell, hogy vezessenek. Ennek ellenére a bankközi kamatoknak a jelenlegi nyomott szintje várhatóan még egy ideig fennmaradhat és a hozamkörnyezetben a normalizálódási folyamat csak 2019 második felében indul majd meg.

Lakáspiac, hitelezés

Az üzleti jelentés „Lakáspiac és hitelezés" része az MNB 2017 novemberében publikált lakáspiaci jelentése alapján készült.

2017 első féléve során erős piaci kereslet és fokozatosan alkalmazkodó kínálat mellett folytatódott a hazai lakásárak emelkedése. Az éves nominális lakásár-drágulás az MNB lakásárindex értékei szerint kissé meghaladta a 15 százalékot, ami közel hasonló dinamikát jelent a 2016-os évhez képest. Reálértelemben 12,8 százalékos éves lakásár-emelkedés volt megfigyelhető a vizsgált időszakban, amely növekedés az MNB rövid távú előrejelzése szerint 2017-ben még folytatódhat, de valamelyest lassabban, mintegy 11 százalékos éves dinamikával. Az MNB számításai szerint országos átlagban a lakásárak szintje a folyamatos emelkedés ellenére is a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodik. Budapesten a lakásárak már elérték az egyensúlyinak tekinthető szintet, így annak ellenére, hogy nem beszélhetünk jelentős túlértékeltségről, a fővárosi piac szoros nyomon követése elengedhetetlen.

A hazai lakáspiac földrajzi alapon és a települések mérete szerint is heterogén képet mutat. Míg a 2014-es lakáspiaci fordulatot követően a piaci forgalom és a lakásárak tekintetében is Budapesten volt tapasztalható a legnagyobb növekedés, addig 2017-től az előbbitől eltérő folyamatokat lehet megfigyelni. A fővárosban fokozatosan mérséklődik a lakásárak éves dinamikája. A 2017 első félévi 14,6 százalékos éves drágulás már jelentősen elmarad az egy évvel ezelőtti, mintegy 27 százalékos árdinamikától. Budapesten – a megnövekedett áraknak is köszönhetően – a lakáspiaci tranzakciók száma is csökkenést mutat. A községekben viszont gyorsult a lakásárak növekedése, és a piaci forgalom is bővült.

A lakáspiac keresleti oldalát meghatározó tényezők 2017 első féléve során tovább javultak. A háztartások reáljövedelme évek óta stabil 3–4 százalékos emelkedést mutat, míg a foglalkoztatottsági és munkanélküliségi mutatók is historikus szintekre javultak. A háztartási szektor kedvező jövedelmi és munkaerőpiaci helyzete így a piac folytatódó élénkülése irányába hatnak, míg az élénk bérkiáramlás a szektor megtakarításait is nagy mértékben megemelte.

A kedvező keresleti feltételek a lakáscélú hitelezésben is érvényesültek. 2017 első féléve során az új lakáscélú hitelszerződések volumenének folyamatos bővülésével párhuzamosan nőtt a lakásvásárlások hitelből való finanszírozásának szerepe. Az új kibocsátású lakáscélú hitelek volumene 34 százalékkal bővült éves alapon, míg a lakásvásárlás céljából felvett hitelek száma a piaci tranzakciók arányában tovább emelkedve már valamivel 40 százalék felett tartózkodott. Az új szerződéseken belül egyre nagyobb arányt képviselnek az új lakás építése vagy vásárlása céljából felvett hitelek. A lakáshitelezés GDP-arányos szintje összességében európai és régiós összehasonlításban is alacsony Magyarországon, a hitelezés bővülésére így jelentős tér áll még rendelkezésre. Az MNB hitelezési felmérésére adott banki válaszok alapján a lakáshitelek standardjai

nem változtak érdemben. A lakáshitelek átlagos kamatfelára a változó és fix kamatozású termékek esetén is csökkent valamelyest, utóbbi típusú termékek felára azonban még mindig magasabb az előbbiekénél, míg összességében a felárak szintje a régiós átlagot is meghaladja.

A lakáspiac kínálati oldalát fokozatos alkalmazkodás jellemzi. Országos szinten a kiadott építési engedélyek 2016-ban megfigyelhető hirtelen megugrását követően immár az újonnan épített lakások száma is mintegy 42 százalékkal nőtt a félév során az előző év azonos időszakához képest. A jelenleg építés alatt álló fővárosi újlakás-projektek várható befejezése alapján az átadások 2018. év végén ugorhatnak meg. Míg 2017-re összesen 3,2 ezer, addig 2018-ra 7,7 ezer új lakás befejezése és átadása várható Budapesten. Azonban a projektek 41 százalékában időben eltolódott az átadás tervezett időpontja, az épülő új lakások átlagosan valamivel több mint fél évet csúsznak. A lakáspiac kínálati oldalán továbbra is nehézséget jelent az építőipari vállalkozások által érzékelt munkaerőhiány, míg az új lakások várható értékesítési idejének növekedése a fejlesztők alkupozíciójának kismértékű romlását jelezheti. A lakásárak növekedési üteme egyelőre meghaladja az építési költségekét, ami kedvező a fejlesztőkre nézve. A költségek esetleges gyorsuló növekedése azonban a jövőben ezt az ösztönző erőt mérsékelheti.

A hazai lakáspiacot összességében erős keresleti környezet és fokozatosan alkalmazkodó kínálat jellemzi[1].

Szabályozás, az MNB jelzáloglevél-vásárlási programja

A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) bevezetése jelentős igényt támasztott a jelzálogbanki refinanszírozás iránt, ami felértékelte a magyarországi jelzálog-hitelintézetek szerepét. A hitelintézetek forint lejárati összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet - a 2017. április 1-jétől előírt 0,15-ös JMM szinthez képest - 2018. október 1-jétől 0,20-as JMM megfelelést ír elő, ami további jelzáloglevelek kibocsátását valószínűsíti a bankszektor egésze esetében. 2016 júliusa és 2017. március 31. között 400 milliárd forintnyi jelzáloglevél került kibocsátásra, a szabályozás 2018-as változásának hatására további 150-200 milliárd forintnyi új jelzáloglevél-kibocsátás valósulhat meg az MNB becslése szerint.

Segíti a jelzáloglevél-kibocsátásokat az MNB 2017-ben meghirdetett jelzáloglevél-vásárlási programja is, amely lehetővé teszi az MNB számára, hogy mind a jelzáloglevél-aukciókon, mind pedig a másodpiacon jelzáloglevelet vásároljon.

A Társaság szervezeti és működési modellje

A Társaság szervezeti és működési modellje szerint az alapfeladatok ellátását (jelzáloglevél-kibocsátás, fedezet-nyilvántartás, ingatlan-értékbecslés) a Társaság saját munkavállalói segítségével végzi, míg a nem alaptevékenységek kapcsán nagyban támaszkodik az EBH kompetenciáira. A Társaságnak 2017 év végén 12 teljes és 3 kettős foglalkoztatásban lévő alkalmazottja volt, illetve az EBH részéről további 58 munkavállaló volt kirendelve az EJZB-hez munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás keretében. Szolgáltatási szerződés alapján az EBH többek között emberi erőforrás-menedzsment, biztonságmenedzsment és kontrolling szolgáltatásokat végez az EJZB számára, továbbá az EBH-hoz van kiszervezve az EJZB számviteli, bérszámfejtési, informatikai, beszerzési,

[1] MNB Lakáspiaci Jelentés, 2017. november

iratkezelési és üzemeltetési tevékenysége. A jelzálog-hitelintézeti törvényben[2] rögzített vagyonellenőri feladatokat 2017. április 30-ig a KPMG Hungária Kft. látta el a Társaság számára, 2017. május 1-től a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. a Társaság vagyonellenőre.

Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjait az EBH mint egyszemélyes tulajdonos, az EJZB Alapítója jelöli ki, az igazgatósági, illetve a felügyelőbizottsági tagságuk megszüntetéséről is az Alapító dönt. A vezető tisztségviselők kinevezéséhez az MNB engedélye szükséges. Az Igazgatóság tagjai belső igazgatósági tagok, a Társasággal munkaviszonyban állnak. Az Igazgatóság tagjaival szemben a munkáltatói jogokat az Igazgatóság mint testület gyakorolja. A társaság alapszabályának módosítására az Alapító jogosult, az alapszabálynak a Hpt.-ben meghatározott esetekben történő módosításához az MNB engedélye szükséges.

Az Igazgatóság elnöke a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzata alapján felelős a közvetlen irányítása alá tartozó alábbi szakterületekért:

- Értékbecslési Szakterület;
- Treasury és tőkepiacok Szakterület;
- Kontrolling;
- Humánpolitika (HR);
- Compliance;
- Belső Szabályozás;
- Biztonságmenedzsment.

A pénzügyi és üzleti területért felelős vezérigazgató-helyettes a közvetlen irányítása alá tartozó alábbi szakterületekért tartozik felelősséggel:

- Jogtanácsos (jogi szakértő)/fogyasztóvédelmi kapcsolattartás;
- Fedezet-nyilvántartás és Refinanszírozás Szakterület;
- Treasury Back Office Szakterület;
- Értékpapír Back Office Szakterület;
- Számvitel (kiszervezve az Erste Bank Hungary Zrt.-nek);
- Informatikai üzemeltetés és fejlesztés (kiszervezve az Erste Bank Hungary Zrt.-nek).

A kockázatkezelési vezérigazgató-helyettes a közvetlen irányítása alá tartozó alábbi szakterületekért felelős:

- Kockázatkezelés, ezen belül:
- Integrált kockázatértékelési és módszertani terület;
- Kockázati jelentések terület;
- Partner- és piaci kockázatkezelési terület.

A vezető tisztségviselők a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozóan semmilyen jogkörrel nem rendelkeznek.

A Társaság székhelyét az alapító tulajdonos által is használt székházban (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) bérli, más telephellyel nem rendelkezik.

[2] 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről

2. Pénzügyi adatok

A EJZB dinamikusan bővült 2017 során. Mérlegfőösszege az év végére elérte a 88 milliárd Ft-ot, ami a refinanszírozási tevékenység felfutásának köszönhető.

Eszközök

Az EJZB 2017. december 31-én összesen 79.442 milliárd Ft értékben biztosított refinanszírozást a partnerbankjainak, ezzel 2017. december 31-én 11.320 darab lakossági jelzáloghitelt refinanszírozott.

A Társaság mérlegében az eszközoldalon elsősorban partnerbankoknak nyújtott refinanszírozási jelzáloghitelek és önálló zálogjog-visszavásárlási vételár követelések, illetve a jelzáloglevelek pótfedezetét képező állampapírok állnak. Az állampapírokat a Társaság az értékesíthető pénzügyi eszközök soron tartja nyilván, elsősorban likviditás-menedzsment célokat szolgálnak. A pótfedezetet képező állampapírokat a Társaság nem kereskedelmi céllal szerezte meg, illetve tartja, és nem is célja feltétlenül ezeket a lejárati idő végéig megtartani.

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2016.12.31.	2017.12.31.
Pénzeszközök	-	-
Állampapírok	-	7 227 510
Hitelintézetekkel szembeni követelések	57 126 318	79 806 809
Ügyfelekkel szembeni követelések	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
Immateriális javak	355 139	415 093
Tárgyi eszközök	7 058	5 586
Egyéb eszközök	296 558	887 564
Aktív időbeli elhatárolások	111 226	219 514
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	**57 896 299**	**88 562 077**

Források

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a forrásait alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával gyűjti. Jelzáloglevelek kibocsátására első alkalommal 2016. október 17-én került sor. A kibocsátás tőzsdei aukció keretében történt, az aukció során egy hároméves és egy ötéves futamidejű, fix kamatozású jelzáloglevél kibocsátására került sor, összesen 20,1 milliárd forint értékben.

A 2016. december 5-ei tőzsdei aukción a Társaság rábocsátással ugyanezen értékpapír-sorozatokból összesen 26,3 milliárd forint értékben bocsátott ki. Ennek megfelelően 2016 év végén az EJZB összesen 46,4 milliárd forint összegben bocsátott ki jelzáloglevelet, ebből 22,1 milliárd forint a 2019. október 30-ai lejáratú értékpapír, és 24,3 milliárd forint a 2021. október 27-i lejáratú.

A Társaság 2017-ben egy alkalommal bocsátott ki jelzáloglevelet rábocsátás keretében, szintén tőzsdei aukció útján, ekkor a 2021-ben lejáró, fix kamatozású jelzáloglevélből 13 milliárd forint, a 2019-ben lejáró, fix kamatozású jelzáloglevélből 13,5 milliárd forint értékben bocsátott ki.

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2016.12.31.	2017.12.31.
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	7 000 000	8 100 000
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	-	-
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	46 367 580	73 375 764
Egyéb kötelezettségek	131 901	27 130
Passzív időbeli elhatárolások	498 036	669 953
Céltartalékok	-	-
Jegyzett tőke	3 000 000	3 005 000
Tőketartalék	900 000	2 895 000
Általános tartalék	2 369	24 786
Értékelési tartalék	0	266 273
Eredménytartalék (+ -)	-24 904	-3 587
Tárgyévi eredmény (+ -)	21 317	201 757
FORRÁSOK ÖSSZESEN	**57 896 299**	**88 562 077**

Az EBH mint a Társaság egyetlen részvényese 2017-ben tőkét emelt az EJZB-ben. A tőkeemelés során az Erste Bank Hungary Zrt. 5.000 db, egyenként 1.000,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényt jegyzett le, a részvények részvényenkénti kibocsátási értéke 400.000,- Ft/db volt, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 36. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a kibocsátási érték és a névérték különbözete, 1.995.000.000,- Ft a tőketartalék növekedéseként került kimutatásra.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. három hitelkeret-szerződést kötött az EBH-val, ezzel biztosítva a működéshez szükséges rövid és hosszú távú likviditást. Az éven belüli lejáratú, rulírozó jellegű, eredetileg 65 milliárd forintos hitelkeret-szerződés 2016. augusztus 11-én jött létre, a jelzáloglevél-

kibocsátásokat követően a rövid futamidejű hitelek többségét az EJZB törleszti. A 2016. október 12-én éven túli lejáratú, 15 milliárd forint keretösszegű hitelkeret szerződés alapján a Társaság az első alkalommal 2017 februárjában hívott le 2,8 milliárd forintot, 3 éves futamidővel. 2017. első negyedévében az EJZB 1 milliárd forint keretösszegű Treasury-line hitelkeret szerződést is kötött az EBH-val, éven belüli lejáratú kölcsönök nyújtására. Hitellehívás ennek a hitelkeretnek a terhére nem történt.

Jövedelmezőség

A 2017-es üzleti évben az EJZB pozitív adózott eredményt ért el, részben az IRS kamatcsere-ügyleteken elért pozitív átértékelési különbözetnek, részben a kamat- és kamat jellegű bevételeknek köszönhetően.

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2016.12.31.	2017.12.31.
Kamatkülönbözet	109 723	238 848
Kapott kamatok és kamat jellegű bevételek	345 754	1 691 325
Fizetett kamatok és kamat jellegű ráfordítások	236 031	1 452 477
Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	7 293	80 218
Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	60 354	62 658
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	297 304	419 829
Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	299	1 607
Általános igazgatási költségek	312 085	353 475
Értékcsökkenési leírás	9 414	57 092
Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	8 919	25 788
Adózás előtti eredmény	23 847	241 490
Adófizetési kötelezettség	161	17 315
Adózott eredmény	23 686	224 175
Általános tartalékképzés	**2 369**	**22 417**
Tárgyévi eredmény	**21 317**	**201 757**

2017-ben az általános igazgatási költségek közül a legnagyobb súlya a bérköltségnek és járulékainak, valamint az egyéb igazgatási költségek között szereplő SLA-díjaknak van.

ERSTE Jelzálogbank

Az általános igazgatási költségek között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2016.12.31.	2017.12.31.
Személyi jellegű ráfordítások	**130 637**	**163 912**
Bérköltség	99 766	128 197
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 274	4 836
Bérjárulékok	28 597	30 879
Egyéb igazgatási költségek (anyagjell.ráford.)	**181 448**	**189 563**
Általános igazgatási költségek	**312 085**	**353 475**

3. Kockázatok

Piaci 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 EJZB-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 portfolió minőségére vonatkozó adatokat.

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet válik fizetésképtelenné, a refinanszírozott portfolió a törvény erejénél fogva átszáll a jelzálogbankra, és a jelzáloghitel-adósok az értesítést követően a továbbiakban a jelzálogbanknak kötelesek teljesíteni.

Az EJZB eszközeinek és forrásainak eltérő lejárati 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 Erste Jelzálogbank Zrt.-nek a működési modelljéből eredően van kamatkockázata: a refinanszírozott jelzáloghitelek jellemzően változó kamatozásúak, míg a kibocsátott jelzáloglevelek fix kamatozásúak. A kamatkockázatok fedezésére 2017. első negyedévében az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste Bank Hungary Zrt.-vel 2017. március 29-i értéknappal, összességében 12 milliárd forint névértékű két darab IRS kamatcsere ügyletet kötött a korábban, 2016. december 7-i értéknappal már megkötött közel 24 milliárd Ft névértékű IRS kamatcsere ügyletek mellé. Így a nyitott kamatpozícióból eredő kamatkockázatok fedezésére együttesen közel 36 milliárd forint névértékű IRS kötésére került sor 2017. második negyedévének végéig.

Az IRS kamatcsere ügyletekkel fedezett jelzálogleveleket az Erste Jelzálogbank Zrt. piaci értéken tartja nyilván. 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. 2016. december 30-e és 2017. december 31-e között a piaci értéken nyilvántartott jelzáloglevelek árfolyama emelkedett (hozamuk csökkent), ami átértékelési veszteséget jelentett az Erste Jelzálogbank Zrt. számára. Ezzel egyidejűleg a swap-hozamok csökkenése miatt az IRS kamatcsere-ügyleteken bevétel (nagyrészt átértékelési nyereség) keletkezett. Az Erste Jelzálogbank Zrt. derivatív ügyletet – kamatcsere ügyletet – kizárólag az Erste Bank Hungary Zrt.-vel köt.

A Társaság két analitikus megközelítést alkalmaz a kamatkockázat nagyságának számszerűsítésére: a) a nettó kamatbevétel és b) a saját tőke piaci értékének szimulációját. A saját tőke piaci értékének érzékenységére egy 200 bázispontos, párhuzamos, bármilyen irányú feltételezett kamatelmozdulás hatására bekövetkező, gazdasági tőkeérték változást modellez a Társaság, a változatlan kamat szcenárióban számított tőkeértékhez viszonyítva. Az összesítésben az emelkedő és csökkenő kamatlábakat jelentő forgatókönyvek közül devizanemenként a hátrányosabb hatású szerepel.

Devizakockázat

Devizakockázattal az Erste Jelzálogbank Zrt. nem szembesül, mivel kizárólag forintban nyújt hitelt, illetve kizárólag forint jelzáloglevelet bocsát ki.

Működési kockázat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a működési kockázatait a belső folyamatok kontrolljával, alternatív folyamatszabályozással, illetve a csoportszintű szabályok szigorú betartásával igyekszik csökkenteni.

Likviditási kockázat

A Társaság a likviditási kockázatot az EBH-val kötött hitelkeret-szerződésekkel kezeli.

Nagykockázat

Tekintettel arra, hogy a CRR 402. cikk (3) bekezdés alapján a partnerbankokkal szembeni, önálló zálogjog visszavásárlási kötelezettségen alapuló kitettségeit az EJZB úgy tekintheti, mint az egyes érintett harmadik felekkel szembeni egyedi kitettségeket, az önálló zálogjog vásárláson-visszavásárláson alapuló üzleti modell tekintetében a Társaság nem vállal nagykockázatot.

A különvált zálogjog biztosítékával történő refinanszírozási modellt a Társaság kizárólag az EBH[KE1] refinanszírozása során alkalmazta, ebben a tekintetben a Hpt. 302. §. (2) bekezdés c) pontja alapján mentesül a nagykockázat-vállalásra vonatkozó szabályok alól.

4. Foglalkoztatáspolitika

2017-ben a Társaság létszáma elsősorban az értékbecslési szakterületnek az EBH-tól az EJZB-hez történő átszervezése miatt bővült, lényeges, a Társaság munkavállalóit érintő változás 2017-ben nem történt.

A Társaság rugalmas munkaidő-beosztással segíti a munkavállalók hatékony munkavégzését, ösztönző-rendszere mind az objektíven mérhető eredményeket, mind pedig a szubjektív szempontokat figyelembe veszi.

5. Oktatáspolitika

A Társaság oktatáspolitikája az EBH mint alapító és egyszemélyes tulajdonos oktatáspolitikája épül, az EJZB munkavállalói számára az EBH oktatáspolitikai programjai és kezdeményezései elérhetőek, azokban a Társaság aktív részt vállal.

Az előző évekhez hasonlóan 2017-ben is széleskörű fejlesztési lehetőségeket biztosított az EBH, számos előadás és házon belüli képzés állt a munkavállalók rendelkezésére.

A Társaság biztosítja továbbá, hogy a munkavállalók részt vehessenek a szakmai munkájuk fejlesztéséhez szükséges oktatásokon és konferenciákon, ehhez munkaidő-kedvezményt és anyagi támogatást nyújt.

Kutatás-fejlesztés

A Társaság nem foglalkozik kutatással vagy kísérleti fejlesztéssel.

6. Környezetvédelem

Az Erste Group elkötelezett a környezetvédelem mellett. Az EBH és az EJZB a Group-szintű előírásoknak történő megfelelésen túl (szén-dioxid kibocsátás-, papírfelhasználás-, áram- és fűtéshez használt energia csökkentése) további lépéseket tesz a szervezeti kultúra és a működés környezettudatosabbá, zöldebbé tétele érdekében.

2016 elején elindult az „Erste Green" kezdeményezés, amely a kollégák önkéntes szerveződése a környezetvédelmi célok megvalósítása érdekében. Elsődleges cél a figyelemfelhívás, másrészt ez a kezdeményezés a külvilág számára is mérhető lépéseket karolt fel: az Erste székház melletti Duna part egy szakaszán önkéntes szemétszedés megszervezése, pilisi túraútvonal megtisztítása és útjelek újrafestése, az ISO 50001 szabvány bevezetése, amely az energiaköltségek és az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentését irányozza.

A környezetvédelemnek nincs a Társaság pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepe, környezetvédelemmel kapcsolatos felelősség és intézkedések a tárgyévben nem merültek fel, a Társaságnak nincsenek környezetvédelmi fejlesztései.

Az EJZB székhelyéül szolgáló épület „A" kategóriás irodaház, mely a kor építészeti követelményei szerinti hőszigetelési eljárásokkal készült, modern, automatikusan vezérelt hűtési és fűtési technológiákkal és épületfelügyeleti rendszerrel felszerelve.

7. Mérlegzárást követő események

Az EJZB 2018. március 12. napján sikeresen, több mint háromszoros túljegyzés mellett értékesítette az EJBFN21/B elnevezésű, három éves, valamint az EJBFN28/A elnevezésű, 10 éves jelzálogleveleket. Az aukciókon befektetőként az MNB is megjelent, összhangban a jelzáloglevél-vásárlási programjával.

A mérleg fordulónapját követően a normál üzletmeneten kívül eső más esemény nem történt, különösen jelentős folyamat a Társaság tudomása szerint nem indult el vagy fejeződött be.

Budapest, 2018. április 20.

Kármán András Miklós
az Igazgatóság elnöke

Botos András Gábor
igazgatósági tag

ERSTE Jelzálogbank Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
2.

ERSTE Jelzálogbank

Erste Jelzálogbank Zrt.

Vállalatirányítási nyilatkozat
2017. december 31.

1. Vállalatirányítási nyilatkozat

Tekintettel arra, hogy az Erste Jelzálogbank Zrt. (EJZB vagy Társaság) által kibocsátott jelzálogleveleket a Budapesti Értéktőzsde kereskedésre befogadta, vállalatirányítási nyilatkozatot tesz közzé.

A Társaság a hatályos, a gazdasági társaságokra és hitelintézetekre vonatkozó jogszabályi előírásoknak, a felügyeleti ajánlásoknak, elvárásoknak megfelelően, az ügyfelek és az alapító (Erste Bank Hungary Zrt., Alapító vagy EBH) érdekeit szem előtt tartva, felelősen, hatékony és átlátható módon alakította ki társaságirányítási rendszerét. A Társaság a jogszabályi előírásoktól nem tért el.

A Társaság zártkörűen működő részvénytársaság, ezért a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Igazgatósága által 2012. november 12-én jóváhagyott Felelős Társaságirányítási Ajánlásoknak (Ajánlások) a tevékenységéből és működéséből adódó sajátosságok által indokolt mértékben kíván megfelelni.

2. Vállalatirányítási szabályok

Jogszabály rendelkezése alapján kötelezően alkalmazandó, illetve önkéntesen alkalmazott vállalatirányítási szabályok

A Társaságra mind a jelzálog-hitelintézeti törvényből, mind a hitelintézeti törvényből[1], mind pedig a számviteli törvényből[2] következnek vállalatirányítási szabályok. A Társaság lényeges vállalatirányítási szabályait

- az alapszabály,
- az igazgatóság és a felügyelőbizottság ügyrendje,
- a szervezeti és működési szabályzat,
- a javadalmazási politika,
- a refinanszírozási folyamata című szabályzat,
- a szabályozás eljárásrendjéről szóló szabályzat, valamint
- a döntési hatásköri, cégjegyzési, képviseleti, kötelezettségvállalási és utalványozási szabályzat

rögzíti.

Az itt megjelölt szabályzatokon kívül több más szabályzat is tartalmaz a vállalatirányítással összefüggő szabályokat, így például a tőkemegfelelési, kockázatértékelési és osztalékfizetési szabályzat rögzíti, hogy a Társaság ügyvezetése az osztalékfizetési tervét az EBH tőkemenedzsmenttel, valamint az EBH pénzügyi vezérigazgató-helyettesével egyezteti az éves (tőke/osztalék) tervezési folyamat részeként.

A fentiek közül az alapszabály és a javadalmazási politika elérhető a Társaság honlapján[3].

---

[1] 2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról
[2] 2000. évi C. törvény a számvitelről
[3] http://www.erstebank.hu/hu/bankunkrol/erste-bank-csoport/jelzalogbank-zrt

Az EJZB a jogszabályokban foglalt vállalatirányítási szabályoknak – pl. a vezető testületek felépítésére és létszámára, vagy a közzétételekre vonatkozó szabályoknak – eleget tesz, a szabályzatait is ennek megfelelően bocsátja ki.

A Társaság folyamatosan figyelemmel kíséri a Magyar Nemzeti Bank vállalatirányítással kapcsolatos ajánlásait.

A jogszabályi követelményeken túlmenően alkalmazott vállalatirányítási gyakorlattal összefüggő információk

A Társaság az Erste Group részeként az EBH leányvállalataként implementálni köteles az Erste Group, illetve az EBH által implementálásra kijelölt szabályzatokat. Az implementálandó szabályzatok tartalmazhatnak a vállalatirányítással összefüggő előírásokat.

3. A legfőbb irányító (vezető) szerv, az ügyvezető szerv és a felügyelő testület, valamint ezek bizottságainak összetétele és működése

Az Erste Bank Hungary Zrt. 100%-os tulajdoni részesedés mellett, egyedüli alapítóként alapította az Erste Jelzálogbank Zrt.-t.

Igazgatóság

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, amely a jogszabályok, az alapszabály és az EBH, mint alapító határozatainak keretei között, a Felügyelőbizottság határozatainak figyelembevételével irányítja a Társaság működését. Az Igazgatóság legalább három és legfeljebb hat, az EBH által választott természetes személy tagból áll. Az Alapító az Igazgatóság tagjait – további újraválasztási lehetőség mellett - legfeljebb öt éves határozott időtartamra választja meg. Az Igazgatóság tagjai között legalább két olyan tagnak kell lennie, aki az Erste Jelzálogbank Zrt.-vel munkaviszonyban áll (belső tag).

Az Igazgatóságban legalább két olyan tagnak kell lennie, aki a devizajogszabályok alapján devizabelföldinek minősül – ideértve a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyt is –, és legalább egy éve állandó belföldi lakóhellyel rendelkezik. Az Igazgatóság tagjává olyan személy választható, aki a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben és a hitelintézeti törvényben, illetve az egyéb jogszabályokban, valamint az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel.

Az Igazgatóság összetételét, feladatait, működésének szabályait az alapszabály, saját ügyrendje, valamint a Társaság döntési hatásköri, cégjegyzési, képviseleti, kötelezettségvállalási és utalványozási szabályzata tartalmazza.

Az Igazgatóság üléseinek időpontjáról és gyakoriságáról maga dönt, a saját ügyrendje alapján évente legalább négy alkalommal ülésezik. Az Igazgatóság elnöke az Igazgatóság ülését bármikor összehívhatja. Bármely igazgatósági tag, a felügyelőbizottság elnöke és a könyvvizsgáló írásban kérheti az Igazgatóság ülésének összehívását az elnöktől az ok és a cél megjelölésével. Az elnök köteles az ilyen kérés kézhezvételét követő nyolc napon belül igazgatósági ülést összehívni a kérést követő harminc napon belüli időpontra.

Az Igazgatóság akkor határozatképes, ha azon az igazgatósági tagok több mint fele, de legalább három tag jelen van. Az Igazgatóság tagját az ülésen jelen lévőnek kell tekinteni, ha az ülésen az

igazgatósági ügyrendben meghatározott feltételeknek megfelelően, elektronikus hírközlő eszköz útján vesz részt. Az Igazgatóság határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza. Az Igazgatóság ülésein a Felügyelőbizottság elnöke tanácskozási joggal részt vehet.

Az Igazgatóság tagja a Társaság vezérigazgatója, a kockázatkezelési vezérigazgató-helyettes, valamint a pénzügyi és üzleti területért felelős vezérigazgató-helyettes.

Operatív Irányító Testület

Az EJZB Operatív Irányító Testülete (OIT) a Társaság operatív végrehajtó testülete, amely az Igazgatóság döntései alapján, az abban foglalt kereteken belül hozza meg az adott kérdésben a végrehajtáshoz szükséges döntéseket. Az Igazgatóság döntései kötelezőek az OIT-ra. Az OIT döntéshozó tagjai: a vezérigazgató és a pénzügyi és üzleti területért felelős vezérigazgató-helyettes.

A vezető tisztségviselők a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozóan semmilyen jogkörrel nem rendelkeznek.

Felügyelőbizottság

A Társaság ügyvezetését a Felügyelőbizottság ellenőrzi.

A Felügyelőbizottság legalább három, legfeljebb kilenc, az Alapító által választott tagból áll. Az Alapító a Felügyelőbizottság tagjait – további újraválasztási lehetőség mellett – legfeljebb öt éves határozott időtartamra választja meg. A Felügyelőbizottságnak – a munkavállalói részvétel szabályain alapuló tagságtól eltekintve – nem lehet tagja a Társaság munkavállalója. A tagság a választás elfogadásával jön létre. A tagok újraválaszthatóak. A Felügyelőbizottság testületként jár el, tagjai sorából megválasztja a Felügyelőbizottság elnökét.

A Felügyelőbizottság a szükséges gyakorisággal ülésezik, azzal, hogy negyedévente megvizsgálja a Társaság Igazgatósága által a Társaság ügyvezetése, vagyoni helyzete és üzletpolitikája tárgyában készített jelentéseket.

Audit Bizottság

A Felügyelőbizottság a Társaságnál ellátja az audit bizottság feladatait is.

Eszköz-forrás Bizottság

Az Eszköz-Forrás Bizottság (ALCO) a Társaság döntést előkészítő, szakértői testülete, amely szükség szerint, de legalább negyedévente ülésezik. Üléseinek időzítését az Igazgatósági ülésekhez igazítja. Az ALCO olyan szakértő testület, amely javaslataival segíti a Társaság döntéshozó szerveit, azonban véleménye nem kötelező az Igazgatóságra vagy a Társaság bármely más döntéshozó szervére. Szavazategyenlőség esetén a Vezérigazgató szavazata dönt.

Állandó tagjai:

- a Vezérigazgató (az ALCO elnöke);
- a Vezérigazgató-helyettesek;
- a Társaság Partner- és Piaci kockázatkezelési terület vezetője;
- az Alapító Treasury igazgatója;
- az Alapító likviditáskezelés és eszköz-forrás gazdálkodási (ALM) igazgatója.

Kockázatkezelési Bizottság

A Kockázatkezelési Bizottság (Risk Committee) a Társaság döntés-előkészítő szakértői testülete, amely szükség szerint, de legalább havonta ülésezik. A Risk Committee maga alakítja ki a napirendjét, meghatározza azokat a témákat, amelyeket rendszeresen át kíván tekinteni, javaslataival segíti a Társaság döntéshozó szerveit. A Risk Committee véleménye nem kötelező az Igazgatóságra vagy a Társaság döntéshozó szerveire. Szavazategyenlőség esetén a Kockázatkezelési Vezérigazgató-helyettes szavazata dönt.

Állandó tagjai:

- a Vezérigazgató;
- a Vezérigazgató-helyettesek;
- az Alapító Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóságának vezetője;
- az Alapító Partner és Piaci Kockázatkezelési Osztályának vezetője;
- az Alapító Nagyvállalati és Projektfinanszírozási Kockázatkezelési Osztályának vezetője.

4. A belső kontrollok rendszerének bemutatása, az adott időszaki tevékenység értékelése

A Társaság a belső kontrollok rendszerét a Hitelintézeti Törvényben és a Magyar Nemzeti Bank (MNB) ajánlásában foglaltaknak megfelelően alakította ki és rögzítette belső szabályzataiban. A belső kontrollok működtetésének elsődleges célja, hogy elősegítse az EJZB prudens, hatékony, a jogszabályoknak és a belső szabályzatoknak megfelelő működését, továbbá hogy segítsék a Társaság vezetésének megalapozott döntéshozatalát.

A Társaság belső kontroll-rendszerének alappilléreit a kockázat kontroll funkció (kockázatkezelés), a megfelelőség biztosítási funkció (compliance) és a belső ellenőrzési funkció alkotják. A pénzügyi beszámolási folyamattal összefüggésben a belső kontroll részét képezi az állandó könyvvizsgáló munkája is.

Belső ellenőrzés

A belső ellenőrzés végzi a Társaság tevékenységének vizsgálatát és értékelését. Ennek keretében folyamatosan figyelemmel kíséri a jogszabályok, a hatósági előírások, valamint a belső utasítások betartásának megfelelő működést, azt, hogy a Társaság rendelkezik-e a jogszabályok által előírt és a prudens működést biztosító belső szabályzatokkal, a szervezeti egységek a stratégiai célokban előírtak szerint működnek-e, ellenőrzi az üzleti nyilvántartások megfelelőségét, működtetését, a kiszervezett tevékenységeket, valamint a javadalmazási politikában foglaltakat.

A belső ellenőrzés a Felügyelőbizottságnak készít jelentéseket, amelyeket a Társaság Igazgatósága részére megküld tájékoztatásul, továbbá gondoskodik arról, hogy szükség esetén jelentése a pénzügyi felügyelet rendelkezésére álljon. A belső ellenőrzés szervezetét a Felügyelőbizottság irányítja és ennek során

- gondoskodik arról, hogy a Társaság rendelkezzen átfogó és az eredményes működésre alkalmas ellenőrzési rendszerrel,
- elfogadja a belső ellenőrzési szervezeti egység éves ellenőrzési tervét,
- legalább félévente megtárgyalja a belső ellenőrzés által készített jelentéseket, és ellenőrzi a szükséges intézkedések végrehajtását,
- szükség esetén külső szakértő felkérésével segíti a belső ellenőrzés munkáját,

– javaslatot tesz a belső ellenőrzési szervezeti egység létszámának változtatására.

A Felügyelőbizottság ajánlásokat és javaslatokat dolgoz ki a belső ellenőrzés által végzett vizsgálatok megállapításai alapján.

A belső ellenőrzés vezetője munkaviszonyának létesítésével, munkáltató részéről történő megszüntetésével kapcsolatos döntések a Felügyelőbizottság előzetes egyetértésével hozhatóak meg.

Pénzmosás megelőzés és Compliance

A Társaság számára a pénzmosás megelőzési, valamint compliance és csaláskezelés feladatokat kiszervezés alapján az Alapító megfelelő szakterületei látják el az Európai Unió és hazai jogszabályi rendelkezések alapján. Ennek keretében a szakterületek kialakítják a hazai és nemzetközi jogszabályoknak, felügyeleti elvárásoknak megfelelő belső szabályzatokat és eljárásrendeket, tevékenységükhöz kapcsolódóan vizsgálatokat, ellenőrzéseket végeznek.

Kockázatkezelés

A Társaság kockázatkezelési-rendszere azon túl, hogy eleget tesz a hatékony és eredményes kockázatkezelés belső céljainak, úgy lett kialakítva, hogy megfeleljen a jogszabályi és felügyeleti követelményeknek is. A rendszer kiterjed a kockázatok azonosítására, hatásainak értékelésére, elemzésére, a szükséges intézkedések terveinek kialakítására, a kockázat-kezelési rendszer hatékonyságának nyomon követésére. A Társaság vezetése döntéseit a jelentős kockázatok ismeretében hozza meg.

A kockázatkezelésre vonatkozó előírások és elvárások részletesen szabályozásra kerülnek a Társaság belső, kockázatkezelési szabályzataiban.

Az Alapító munkavállalói közül többen kirendelés alapján látnak el a kockázatkezeléssel kapcsolatos feladatokat az EJZB-nél.

Állandó könyvvizsgáló

A Társaságnál a Közgyűlés által megválasztott, a cégjegyzékbe bejegyzett állandó könyvvizsgáló működik.

A Társaság a 2017. üzleti év éves beszámolójának és konszolidált éves beszámolójának a hatályos törvények és előírások szerinti könyvvizsgálatával a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.-t (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.) bízta meg. Kijelölt könyvvizsgáló: Balázs Árpád (lakcíme: 1124 Budapest, Dobsinai u. 1.; anyja neve: Kozma Hedvig; MKVK regisztrációs száma: 006931).

A könyvvizsgáló ellátja a jogszabályban (így különösen a Hitelintézeti törvényben) meghatározott egyéb feladatait is, továbbá az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság bármikor kérheti a könyvvizsgálót külön vizsgálatok elvégzésére és ezekről jelentés készítésére.

A Társaság az éves beszámoló kiegészítő mellékletében rendszeresen bemutatja a könyvvizsgáló által a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díjakat (a tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj mellett).

5. A társaság közzétételi politikája

A Társaság zártkörűen működő részvénytársaság, amely a jogszabályi előírásoknak megfelelően, belső szabályzataiban rögzíti nyilvánosságra hozatali elveit és eljárásait. A belső szabályzatokban meghatározásra kerülnek azok az alapelvek és eljárások, amelyek biztosítják, hogy minden, a Társaságot érintő, illetve a Társaság által kibocsátott értékpapír árfolyamára hatást gyakorló jelentős információ pontosan, hiánytalanul és időben közzétételre kerüljön.

A Társaság az éves beszámoló kiegészítő mellékletében rendszeresen bemutatja a könyvvizsgáló által a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díjakat (a tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj mellett).

A Társaság honlapján minden évben közzéteszi Kockázatkezelési jelentését, amely tartalmazza a kockázatkezelés szervezeti felépítését és a Társaság adott évre vonatkozó kockázat-releváns információit, a Társaság működését, gazdálkodását befolyásoló kockázati tényezőket.

6. A Társaság bennfentes személyek kereskedésével kapcsolatos politikája

A Társaság zártkörűen működő részvénytársaság, amely a Tőkepiaci törvény[4] rendelkezéseinek megfelelően kezeli és tartja nyilván a bennfentes személyek listáját és alakítja ki e személyek kereskedésével kapcsolatos belső szabályozását.

7. Sokszínűséggel kapcsolatos politika

A Társaság a munkavállalók alacsony számára tekintettel az ügyviteli, ügyvezető és felügyelő testületei esetében nem alkalmaz sokszínűséggel kapcsolatos politikát, egyes pozíciók betöltése azonban felsőfokú végzettséghez kötött.

8. Kulcsfontosságú, nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatók, amelyek lényegesek az adott üzleti vállalkozás szempontjából

Az Európai Bizottságnak a nem pénzügyi beszámolókhoz fűzött iránymutatása (a nem pénzügyi információkkal kapcsolatos beszámolás módszertana) alapján az Erste Jelzálogbank Zrt. rámutat arra, hogy kis létszámú, pénzügyi, ezáltal nem termelő vállalatként nem rendelkezik olyan teljesítménymutatókkal, amelyeket az iránymutatás példaként említ.

[4] 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról

A Társaság ügyfelei pénzügyi intézmények, szavatossági, teljesítési kifogások a Társaság üzleti kapcsolataiban nem merülnek fel, folyamatai nagymértékben automatizáltak, informatikai alapúak.

Budapest, 2018. április 25.

Kármán András Miklós
az Igazgatóság elnöke

Botos András Gábor
igazgatósági tag

ERSTE Jelzálogbank Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
2.

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

Alulírott Kármán András Miklós és Botos András Gábor, mint az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.; cégjegyzékszáma: 01-10-048682; a továbbiakban: "**Kibocsátó**") Igazgatóságának a Kibocsátó képviseletére együttesen jogosult tagjai a 24/2008. számú PM rendelet 1. számú mellékletének 2.4 pontja alapján nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített 2017. évi éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá, hogy a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2018. április 25.

Kármán András Miklós
vezérigazgató, az Igazgatóság

András Gábor Botos
vezérigazgató-helyettes, az Igazgatóság tagja

Erste Jelzálogbank Zrt.

ERSTE Jelzálogbank Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
2.

ERSTE
Jelzálogbank