



## **ALAPTÁJÉKOZTATÓK**

**AZ**

**ERSTE JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**2018 – 2019. ÉVI  
EGYSZÁZMILLIÁRD FORINT KERETÖSSZEGŰ  
JELZÁLOGLEVÉL KIBOCSÁTÁSI PROGRAMJÁRÓL**

### **2. SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉSE**

**KIBOCSÁTÓ: ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.**

**FORGALMAZÓK:  
CONCORDE ÉRTÉKPAPÍR ZRT., ERSTE BANK HUNGARY ZRT.,  
ERSTE BEFEKTETÉSI ZRT., TAKARÉKBANK ZRT., UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.**

**KIEGÉSZÍTÉS DÁTUMA: 2019. MÁJUS 17.**

**MNB ENGEDÉLYSZÁM:**

Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank a 2019. május 22. napján kelt H-KE-III-346/2019. számú határozatával engedélyezte.

Az Alaptájékoztatók című dokumentum két, egységes szerkezetbe foglalt alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján az Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetésre kerülő, valamint szabályozott piacra bevezetésre nem kerülő Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára van lehetőség. A kibocsátásra kerülő Jelzáloglevelek szabályozott piacra történő bevezetéséről a Végleges Feltételek rendelkezik.



Az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-10-048682, mint „Kibocsátó”) a 2018-2019. évi 100.000.000.000 (Egyszázmilliárd) forint keretösszegű Jelzáloglevél kibocsátási programja részletes ismertetését tartalmazó Alaptájékoztatókat, amelynek közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2018. december 12. napján kelt H-KE-III-582/2018. számú határozatával engedélyezte, a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki:

Tekintettel arra, hogy

- (i) az Erste Jelzálogbank Zrt. 2019. április 30-án közzétette 2018. évi éves beszámolóját az Alaptájékoztatók egyes fejezetei az alábbiak szerint módosulnak.

**Az Alaptájékoztatók 1. oldalának 6. bekezdése az alábbiakról:**

„Felhívjuk rá a leendő Befektetők figyelmét, hogy mivel a Kibocsátó és a Forgalmazók között az Alaptájékoztatóval kapcsolatosan nem áll fenn egyetemleges felelősség, továbbá mivel a Kibocsátási Program keretösszege, valamint a Kibocsátó legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát, így az Erste Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság jelen Alaptájékoztatók alapján forgalomba hozandó értékpapír-sorozatai a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 38. paragrafusának (4b) bekezdése alapján kiemelten kockázatosnak minősülnek. A Kibocsátási program keretösszege, valamint az Erste Jelzálogbank Zrt. legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában (2017. december 31.) szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 28,5-szörösének felel meg.”

**az alábbira változik:**

„Felhívjuk rá a leendő Befektetők figyelmét, hogy mivel a Kibocsátó és a Forgalmazók között az Alaptájékoztatóval kapcsolatosan nem áll fenn egyetemleges felelősség, továbbá mivel a Kibocsátási Program keretösszege, valamint a Kibocsátó legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát, így az Erste Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság jelen Alaptájékoztatók alapján forgalomba hozandó értékpapír-sorozatai a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 38. paragrafusának (4b) bekezdése alapján kiemelten kockázatosnak minősülnek. A Kibocsátási program keretösszege, valamint az Erste Jelzálogbank Zrt. legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában (2018. december 31.) szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 24,8-szörösének felel meg.”

**Az Alaptájékoztatók Összefoglalójának B.10 pontja az alábbiakról:**

„A Kibocsátó auditált, egyedi éves pénzügyi kimutatásokat (éves beszámolókat) készít és tesz közzé a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint, azzal, hogy a 2017-es és a megelőző évek pénzügyi beszámolói még a Magyar Számvetési Szabályoknak (a továbbiakban: MSZSZ) megfelelően készültek. Az Alaptájékoztatóban hivatkozott 2016. évi pénzügyi beszámolót az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. auditálta, a 2017. évre vonatkozó pénzügyi beszámolót és a 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatást a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

A könyvvizsgálók a Kibocsátó legutóbbi kettő pénzügyi évre vonatkozó nem konszolidált éves beszámolóját minősítés és korlátozás nélküli könyvvizsgálati záradékkal látták el.

A könyvvizsgáló a 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatásról szóló jelentését hitelesítő záradékkal látta el, azzal a felhasználási korlátozással, hogy a jelentés kizárólag az Erste Jelzálogbank Zrt. vezetésének és az MNB részére készült.”

**az alábbira változik:**



„A Kibocsátó auditált, egyedi éves pénzügyi kimutatásokat (éves beszámolókat) készít és tesz közzé a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerint, azzal, hogy a 2017-es év pénzügyi beszámolóit még a Magyar Számviteli Szabályoknak (a továbbiakban: MSZSZ) megfelelően készülték. Az Alaptájékoztatóban hivatkozott 2017. évre vonatkozó pénzügyi beszámolót, a 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatást és a 2018. évre vonatkozó pénzügyi beszámolót a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft auditálta.

A könyvvizsgáló a Kibocsátó legutóbbi kettő pénzügyi évre vonatkozó nem konszolidált éves beszámolóját minősítés és korlátozás nélküli könyvvizsgálati záradékkal látta el.

A könyvvizsgáló a 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatásról szóló jelentését hitelesítő záradékkal látta el, azzal a felhasználási korlátozással, hogy a jelentés kizárólag az Erste Jelzálogbank Zrt. vezetésének és az MNB részére készült.”

#### Az Alaptájékoztatók **Összefoglalójának B.12 pontja az alábbiakról:**

„12/1. Auditált pénzügyi információk

A Kibocsátó MSZSZ szerint 2016. december 31. és 2017. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2016. és 2017. évi éves beszámolóit, valamint a Kibocsátó 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatása:

Mérleg (ezer forint)

	2016.12.31 (MSZSZ)	2017.12.31 (MSZSZ)	változás (MSZSZ)	2017.12.31 (IFRS)
Pénzeszközök	983 997	372 411	-611 586	372 411
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	0	0	0	887 478
Állampapírok	0	7 227 510	7 227 510	7 248 991
Hitelintézetekkel szembeni követelések	56 142 321	79 434 398	23 292 077	79 508 148
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	0	0	0	37 426
Immateriális javak	355 139	415 093	59 954	409 989
Tárgyi eszközök	7 058	5 586	-1 472	5 586
Adókövetelések	0	13 548	13 548	13 548
Egyéb eszközök	407 784	1 093 531	685 747	30 779
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>57 896 299</b>	<b>88 562 077</b>	<b>30 665 778</b>	<b>88 514 356</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	7 000 000	8 100 000	1 100 000	8 100 678
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	46 367 580	73 375 764	27 008 184	73 946 277
Egyéb kötelezettségek	629 937	697 083	67 146	85 934
Jegyzett tőke	3 000 000	3 005 000	5 000	3 005 000
Egyéb saját tőke	898 782	3 384 230	2 485 448	3 376 467
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>57 896 299</b>	<b>88 562 077</b>	<b>30 665 778</b>	<b>88 514 356</b>



Eredménykimutatás (ezer forint)

	2016.12.31 (MSZSZ)	2017.12.31 (MSZSZ)	változás (MSZSZ)	2017.12.31 (IFRS)
Nettó kamatbevétel	109 723	238 848	129 125	341 059
Nettó jutalék- és díjbevételek	-53 061	17 560	70 621	45 498
Szokásos (üzleti) tevékenység egyéb eredménye	-32 815	-14 918	17 897	-129 552
Adózás előtti eredmény	23 847	241 490	217 643	257 456
Adófizetési kötelezettség	161	17 315	17 154	41 355
<b>Adózott eredmény</b>	<b>23 686</b>	<b>224 175</b>	<b>200 489</b>	<b>216 413</b>

Az Erste Jelzálogbank az engedélyhez kötött tevékenységeket a Felügyelet által kiadott 2016. június 30-án kelt engedélyben meghatározottak alapján végzi.

## 12.2. Közbeneső pénzügyi információk

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a Számviteli törvény 9/A.§ -val élve, 2018. január 1-től pénzügyi kimutatásait kizárólag a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által kibocsátott, az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (a továbbiakban: IFRS) szerint készíti.

A Kibocsátó IFRS számviteli szabályok szerint elkészített, egyedi, nem auditált 2018. félévi beszámolójának főbb adatait az alábbi táblázatok tartalmazzák:

Mérleg (ezer forint) IFRS szerint

Eszközök	2017.06.30	2018.06.30	változás
Pénzeszközök	250 409	8 136 186	7 885 777
Értékesíthető pénzügyi eszközök	7 098 549	12 428 729	5 330 180
Hitelintézetekkel szembeni követelések	78 442 309	102 094 520	23 652 211
Tárgyi eszközök	6 328	4 856	-1 472
Immateriális javak	361 525	372 537	11 012
Egyéb eszközök	805 382	272 362	-533 020
<b>Eszközök összesen:</b>	<b>86 964 502</b>	<b>123 309 190</b>	<b>36 344 688</b>

Kötelezettségek	2017.06.30	2018.06.30	változás
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	6 013 142	12 502 192	6 489 050
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	75 662 841	105 610 567	29 947 726
Egyéb kötelezettség	103 417	98 060	-5 357
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>81 779 400</b>	<b>118 210 819</b>	<b>36 431 419</b>

Saját Tőke	2017.06.30	2018.06.30	változás
Jegyzett tőke	3 005 000	3 005 000	0
Egyéb saját tőke	2 180 102	2 093 371	-86 731
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>5 185 102</b>	<b>5 098 371</b>	<b>-86 731</b>

<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen:</b>	<b>86 964 502</b>	<b>123 309 190</b>	<b>36 344 688</b>
--	-------------------	--------------------	-------------------

Eredménykimutatás (ezer forint) IFRS szerint

	<b>2017.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>	<b>változás</b>
Nettó kamatbevétel	95 986	333 624	237 638
Nettó jutalékbevétel	-7 368	59 728	67 096
Szokásos (üzleti) tevékenység egyéb eredménye	-588 757	-183 990	404 767
Adózás előtti eredmény	-500 139	209 362	709 501
Adófizetési kötelezettség	11 449	20 574	9 125
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-511 588</b>	<b>188 788</b>	<b>700 376</b>

A 2017. december 31-re vonatkozó auditált, pénzügyi beszámoló, illetve a 2018. június 30-i nem auditált közbenső pénzügyi információk Kibocsátó honlapján történő közzététele óta nem következtek be a Kibocsátó kilátásai szempontjából jelentős hátrányos változások.”

**az alábbira változik:**

12/1. Auditált pénzügyi információk

A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, auditált 2018. évi beszámolójának főbb adatait az alábbi táblázatok tartalmazzák.

Mérleg

<b>millió forintban</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>változás</b>
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	372	20 299	19 927
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	887	1 144	257
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	7 249	12 597	5 348
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	7 249	12 597	5 348
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	79 545	131 098	51 553
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	79 508	131 051	51 543
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek	37	47	10
Tárgyi eszközök	6	4	-2
Immateriális javak	410	334	-76
Adókövetelések	14	4	-10
Halasztott adókövetelések	0	50	50
Egyéb eszközök	36	42	6
<b>Eszközök összesen</b>	<b>88 519</b>	<b>165 572</b>	<b>77 053</b>

<b>millió forintban</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>változás</b>
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	12 534	36 945	24 411
Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	12 534	36 945	24 411

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	69 513	118 114	48 601
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	8 101	14 806	6 705
Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	61 412	103 308	41 896
Adókötelezettségek	0	46	46
Egyéb kötelezettségek	83	189	106
<b>Saját Tőke</b>	<b>6 389</b>	<b>10 278</b>	<b>3 889</b>
Jegyzett tőke	3 005	3 010	5
Tőketartalék	2 895	6 890	3 995
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	266	14	-252
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	223	364	141
<b>Források összesen</b>	<b>88 519</b>	<b>165 572</b>	<b>77 053</b>

#### Eredménykimutatás

millió forintban	2017	2018	változás
Nettó kamatbevétel	370	643	273
Nettó jutalékbevétel	17	68	51
Kereskedési tevékenység nettó nyeresége	542	234	-308
Valós értékelés nettó eredménye	-253	640	893
Személyi jellegű ráfordítások	164	191	27
Egyéb általános adminisztrációs költségek	190	259	69
Értékcsökkenés	56	89	33
Értékvesztés képzés pénzügyi eszközökre vonatkozóan	0	3	3
Egyéb nettó működési eredmény	0	-15	-15
Adózás előtti eredmény	266	1 028	762
Jövedelemadók	42	28	-14
Adózott eredmény	224	1 000	748

Az Erste Jelzálogbank az engedélyhez kötött tevékenységeket a Felügyelet által kiadott 2016. június 30-án kelt engedélyben meghatározottak alapján végzi.

#### 12.2. Közbeső pénzügyi információk

„Az Erste Jelzálogbank Zrt. a Számviteli törvény 9/A.§ -val élve, 2018. január 1-től pénzügyi kimutatásait kizárólag a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által kibocsátott, az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (a továbbiakban: IFRS) szerint készíti.

A Kibocsátó IFRS számviteli szabályok szerint elkészített, egyedi, nem auditált 2018. félévi beszámolójának főbb adatait az alábbi táblázatok tartalmazzák:

Mérleg (ezer forint) IFRS szerint

Eszközök	2017.06.30	2018.06.30	változás
Pénzeszközök	250 409	8 136 186	7 885 777
Értékesíthető pénzügyi eszközök	7 098 549	12 428 729	5 330 180
Hitelintézetekkel szembeni követelések	78 442 309	102 094 520	23 652 211

Tárgyi eszközök	6 328	4 856	-1 472
Immateriális javak	361 525	372 537	11 012
Egyéb eszközök	805 382	272 362	-533 020
<b>Eszközök összesen:</b>	<b>86 964 502</b>	<b>123 309 190</b>	<b>36 344 688</b>

<b>Kötelezettségek</b>	<b>2017.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>	<b>változás</b>
Hítelinázzatokkal szembeni kötelezettségek	6 013 142	12 502 192	6 489 050
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	75 662 841	105 610 567	29 947 726
Egyéb kötelezettség	103 417	98 060	-5 357
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>81 779 400</b>	<b>118 210 819</b>	<b>36 431 419</b>

<b>Saját Tőke</b>	<b>2017.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>	<b>változás</b>
Jegyzett tőke	3 005 000	3 005 000	0
Egyéb saját tőke	2 180 102	2 093 371	-86 731
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>5 185 102</b>	<b>5 098 371</b>	<b>-86 731</b>

<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen:</b>	<b>86 964 502</b>	<b>123 309 190</b>	<b>36 344 688</b>
--	-------------------	--------------------	-------------------

Eredménykimutatás (ezer forint) IFRS szerint

	<b>2017.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>	<b>változás</b>
Nettó kamatbevétel	95 986	333 624	237 638
Nettó jutalékbevétel	-7 368	59 728	67 096
Szokásos (üzleti) tevékenység egyéb eredménye	-588 757	-183 990	404 767
Adózás előtti eredmény	-500 139	209 362	709 501
Adófizetési kötelezettség	11 449	20 574	9 125
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-511 588</b>	<b>188 788</b>	<b>700 376</b>

A 2018. december 31-re vonatkozó auditált, pénzügyi beszámoló, illetve a 2018. június 30-i nem auditált közbenső pénzügyi információk Kibocsátó honlapján történő közzététele óta nem következtek be a Kibocsátó kilátásai szempontjából jelentős hátrányos változások.”

Az Alaptájékoztatók **Összefoglalójának D.2 pontja az alábbiáról:**

„Minden Befektetőnek alaposan mérlegelnie kell a Jelzáloglevelekbe történő befektetésben rejlő kockázatokat befektetési döntésük meghozatala előtt.

A Kibocsátó felhívja a leendő Befektetők figyelmét, hogy mivel a Kibocsátó és a Forgalmazók között az Alaptájékoztatóval kapcsolatosan nem áll fenn egyetemleges felelősség, továbbá mivel a Kibocsátási Program keretösszege, valamint a Kibocsátó legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát, így az Erste Jelzálogbank jelen Alaptájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapír-sorozatai a Tpt. 38. paragrafusának (4b) bekezdése alapján kiemelten kockázatosnak minősülnek. A Kibocsátási program keretösszege, valamint az Erste Jelzálogbank Zrt. legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában (2017.



december 31.) szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 28,5-szörösének felel.

A D.2-es és a D.3-as részben felsorolt kockázati tényezők feltételesek, vagyis bekövetkezésük lehetséges, de nem biztos. A lehetséges kockázati tényezők felmerülhetnek a Kibocsátó tevékenységével, működésével, valamint a megvásárolni kívánt Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan is. A Kibocsátási Program keretében kibocsátott Jelzáloglevelekbe befektetni kívánó ügyfeleknek az Alaptájékoztatóban és a Végleges Feltételekben foglalt valamennyi információ áttanulmányozása, megértése és megfontolása alapján kell befektetési döntéseiket meghozniuk.

A Kibocsátó megítélése szerint az alábbi kockázati tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozó fizetőképességét, ami a Befektető számára kibocsátói kockázatként jelenik meg:

Kibocsátó specifikus kockázatok:

- a magyar és nemzetközi konjunkturális helyzetből fakadó kockázatok,
- hitelminősítés,
- idegen források-saját tőke aránya,
- forrásmegújítási kockázat,
- ingatlanpiaci kockázatok,
- működési kockázat,
- a refinanszírozott hitelállomány rendkívüli előtörlesztéséből származó kockázat,
- piaci verseny,
- peres- és más, hatósági eljárásokból eredő kockázatok,
- szabályozási környezet változásából eredő kockázat.”

#### **az alábbira változott:**

„Minden Befektetőnek alaposan mérlegelnie kell a Jelzáloglevelekbe történő befektetésben rejlő kockázatokat befektetési döntésük meghozatala előtt.

A Kibocsátó felhívja a leendő Befektetők figyelmét, hogy mivel a Kibocsátó és a Forgalmazók között az Alaptájékoztatóval kapcsolatosan nem áll fenn egyetemleges felelősség, továbbá mivel a Kibocsátási Program keretösszege, valamint a Kibocsátó legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát, így az Erste Jelzálogbank jelen Alaptájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapír-sorozatai a Tpt. 38. paragrafusának (4b) bekezdése alapján kiemelten kockázatosnak minősülnek. A Kibocsátási program keretösszege, valamint az Erste Jelzálogbank Zrt. legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában (2018. december 31.) szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 24,8-szörösének felel meg.

A D.2-es és a D.3-as részben felsorolt kockázati tényezők feltételesek, vagyis bekövetkezésük lehetséges, de nem biztos. A lehetséges kockázati tényezők felmerülhetnek a Kibocsátó tevékenységével, működésével, valamint a megvásárolni kívánt Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan is. A Kibocsátási Program keretében kibocsátott Jelzáloglevelekbe befektetni kívánó ügyfeleknek az Alaptájékoztatóban és a Végleges Feltételekben foglalt valamennyi információ áttanulmányozása, megértése és megfontolása alapján kell befektetési döntéseiket meghozniuk.

A Kibocsátó megítélése szerint az alábbi kockázati tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozó fizetőképességét, ami a Befektető számára kibocsátói kockázatként jelenik meg:

Kibocsátó specifikus kockázatok:



- a magyar és nemzetközi konjunkturális helyzetből fakadó kockázatok,
- hitelminősítés,
- idegen források-saját tőke aránya,
- forrásmegújítási kockázat,
- ingatlanpiaci kockázatok,
- működési kockázat,
- a refinanszírozott hitelállomány rendkívüli előtörlesztéséből származó kockázat,
- piaci verseny,
- peres- és más, hatósági eljárásokból eredő kockázatok,
- szabályozási környezet változásából eredő kockázat.”

#### **Az Alaptájékoztatók II. fejezet Kockázati tényezők első része az alábbirol:**

„A Kibocsátó megítélése szerint az alábbi kockázati tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozó fizetőképességét, ami a Befektető számára kibocsátói kockázatként jelenik meg, valamint az egyes Jelzáloglevél típusok az alábbi speciális kockázatokat hordozzák magukban, melyek a Jelzáloglevélhez kapcsolódó kockázatként jelennek meg.

Minden leendő Befektetőnek elengedhetetlen mérlegelnie, hogy a Jelzáloglevelek számára megfelelő befektetési eszközt jelentenek-e. A leendő Befektetőnek többek között szükséges saját körülményeit figyelembe véve mérlegelnie, hogy

- megfelelő ismeretekkel és tapasztalatokkal rendelkezik-e a Jelzáloglevelekbe történő befektetéshez, a Jelzáloglevelek előnyeinek és esetleges kockázatainak értékeléséhez, valamint az Alaptájékoztatóban szereplő vagy hivatkozással beépített információk megítélése tekintetében;
- rendelkezik-e megfelelő hozzáféréssel és tudással az elemzéshez szükséges eszközökhöz és azok megértéséhez abban a tekintetben, hogy a Jelzáloglevél-befektetés milyen hatással lesz a már esetlegesen tulajdonában lévő befektetési portfólió megváltozására,
- rendelkezik-e megfelelő pénzügyi forrásokkal és likviditással a Jelzáloglevelekbe való befektetés kockázatainak fedezéséhez,
- a Jelzáloglevelekbe történő befektetés megfelel-e pénzügyi helyzetének, lehetőségeinek és céljainak;
- a befektetés összhangban van-e befektetési politikájával, illetve tisztában van-e a Jelzáloglevelek kockázataival összefüggésben az egyes pénzügyi piacok és indexek viselkedésével, valamint
- a befektetés összhangban van-e a Befektetőre vonatkozó előírásokkal és jogszabályokkal.

Mivel a Kibocsátó és a Forgalmazók között az Alaptájékoztatóval kapcsolatosan nem áll fenn egyetemleges felelősség, továbbá mivel a Kibocsátási Program keretösszege, valamint a Kibocsátó legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát, így az Erste Jelzálogbank jelen Alaptájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapír-sorozatai a Tpt. 38. paragrafusának (4b) bekezdése alapján kiemelten kockázatosnak minősülnek. A Kibocsátási program keretösszege, valamint az Erste Jelzálogbank Zrt. legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában (2017. december 31.) szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 28,5-szörösének felel meg.”

#### **az alábbira változott:**

„A Kibocsátó megítélése szerint az alábbi kockázati tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozó fizetőképességét, ami a Befektető számára kibocsátói



kockázatként jelenik meg, valamint az egyes Jelzáloglevél típusok az alábbi speciális kockázatokat hordozzák magukban, melyek a Jelzáloglevélhez kapcsolódó kockázatként jelennek meg.

Minden leendő Befektetőnek elengedhetetlen mérlegelnie, hogy a Jelzáloglevelek számára megfelelő befektetési eszközt jelentenek-e. A leendő Befektetőnek többek között szükséges saját körülményeit figyelembe véve mérlegelnie, hogy

- megfelelő ismeretekkel és tapasztalatokkal rendelkezik-e a Jelzáloglevelekbe történő befektetéshez, a Jelzáloglevelek előnyeinek és esetleges kockázatainak értékeléséhez, valamint az Alaptájékoztatóban szereplő vagy hivatkozással beépített információk megítélése tekintetében;
- rendelkezik-e megfelelő hozzáféréssel és tudással az elemzéshez szükséges eszközökhöz és azok megértéséhez abban a tekintetben, hogy a Jelzáloglevél-befektetés milyen hatással lesz a már esetlegesen tulajdonában lévő befektetési portfólió megváltozására,
- rendelkezik-e megfelelő pénzügyi forrásokkal és likviditással a Jelzáloglevelekbe való befektetés kockázatainak fedezéséhez,
- a Jelzáloglevelekbe történő befektetés megfelel-e pénzügyi helyzetének, lehetőségeinek és céljainak;
- a befektetés összhangban van-e befektetési politikájával, illetve tisztában van-e a Jelzáloglevelek kockázataival összefüggésben az egyes pénzügyi piacok és indexek viselkedésével, valamint
- a befektetés összhangban van-e a Befektetőre vonatkozó előírásokkal és jogszabályokkal.

Mivel a Kibocsátó és a Forgalmazók között az Alaptájékoztatóval kapcsolatosan nem áll fenn egyetemleges felelősség, továbbá mivel a Kibocsátási Program keretösszege, valamint a Kibocsátó legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát, így az Erste Jelzálogbank jelen Alaptájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapír-sorozatai a Tpt. 38. paragrafusának (4b) bekezdése alapján kiemelten kockázatosnak minősülnek. A Kibocsátási program keretösszege, valamint az Erste Jelzálogbank Zrt. legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában (2018. december 31.) szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 24,8-szörösének felel meg.”

**Az Alaptájékoztatók II. fejezet Kockázati tényezők 1. Kibocsátó specifikus kockázatok pont Idegen források – saját tőke arány része az alábbirol:**

„Mivel a Kibocsátó és a Forgalmazók között az Alaptájékoztatóval kapcsolatosan nem áll fenn egyetemleges felelősség, továbbá mivel a Kibocsátási Program keretösszege, valamint a Kibocsátó legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát, így az Erste Jelzálogbank jelen Alaptájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapír-sorozatai a Tpt. 38. paragrafusának (4b) bekezdése alapján kiemelten kockázatosnak minősülnek. A Kibocsátási program keretösszege, valamint az Erste Jelzálogbank Zrt. legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában (2017. december 31.) szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 28,5-szörösének felel meg.”

**az alábbira változott:**

„Mivel a Kibocsátó és a Forgalmazók között az Alaptájékoztatóval kapcsolatosan nem áll fenn egyetemleges felelősség, továbbá mivel a Kibocsátási Program keretösszege, valamint a Kibocsátó legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének hússzorosát, így az Erste Jelzálogbank jelen Alaptájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapír-sorozatai a Tpt. 38. paragrafusának (4b) bekezdése alapján kiemelten kockázatosnak minősülnek. A Kibocsátási program keretösszege, valamint az Erste Jelzálogbank Zrt. legutolsó auditált pénzügyi beszámolójában (2018. december 31.) szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen a Kibocsátó saját tőkéje 24,8-szörösének felel meg.”

**Az Alaptájékoztatók III. fejezet 2.1 Bejegyzett könyvvizsgáló pont alábbi része az alábbirol:**

„A Kibocsátó könyvvizsgálójának neve és címe 2017. április 25-ig, a korábbi pénzügyi információk által 2016-ban lefedett időszakban: az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.; kamarai nyilvántartási száma: 001165), személyében felelős könyvvizsgáló: Szabó Gergely (kamarai nyilvántartási száma: 005676). Szabó Gergely az ACCA (Association of Certified Chartered Accountants) tagja 1997 óta, a Magyar Könyvvizsgálói Kamaránál bejegyzett könyvvizsgáló 2000 óta, és az alábbi minősítésekkel rendelkezik: Pénztári (EPT005676), Biztosítási (EB005676), IFRS (IFRS000019), Pénzügyi intézményi (E-005676/03). Szabó Gergely tagja a Magyar Könyvvizsgálói Kamara Pénz és Tőkepiaci Tagozat vezetőségének.

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság fenntartások nélkül, a Magyar Számviteli Szabályokkal összhangban auditálta a Kibocsátónak a jelen Alaptájékoztatóban hivatkozással beépített 2016. évre vonatkozó éves beszámolóját. A könyvvizsgálónak semmilyen lényeges érdekeltsége nincsen a Kibocsátóban.

A Kibocsátó könyvvizsgálójának neve és címe 2017. április 25-től, a korábbi pénzügyi információk által 2017-ben lefedett időszakban: a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; kamarai nyilvántartási száma: 001464).

A könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgáló Balázs Árpád (lakcíme: 1124 Budapest, Dobsinai u. 1.; anyja neve: Kozma Hedvig; MKVK regisztrációs száma: 006931). Balázs Árpád a nemzetközi könyvvizsgálói szervezet, az ACCA (Association of Certified Chartered Accountants) tagja 1996 óta, valamint a Magyar Könyvvizsgálói Kamaránál Bejegyzett könyvvizsgáló (2007), és az alábbi minősítésekkel rendelkezik: Befektetési vállalkozási (EBV006931), Pénztári (EPT006931), Biztosítási (EB006931), IFRS (IFRS000076), Pénzügyi intézményi (E006931), Kibocsátói (K000070), továbbá brit okleveles könyvvizsgáló (ICAEW) – ACA, a Magyar Könyvvizsgálói Kamara Pénz- és Tőkepiaci Tagozat alelnöke, a Magyarországi Brit Kereskedelmi Kamara elnökségi tagja.

A PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. fenntartások nélkül, a Magyar Számviteli Szabályokkal összhangban auditálta a Kibocsátónak a jelen Alaptájékoztatóban hivatkozással beépített 2017. évre vonatkozó éves beszámolóját. A könyvvizsgálónak semmilyen lényeges érdekeltsége nincsen a Kibocsátóban.”

#### **az alábbira változott:**

„A Kibocsátó könyvvizsgálójának neve és címe 2017. április 25-től, a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban: a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; kamarai nyilvántartási száma: 001464).

A könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgáló Balázs Árpád (lakcíme: 1124 Budapest, Dobsinai u. 1.; anyja neve: Kozma Hedvig; MKVK regisztrációs száma: 006931). Balázs Árpád a nemzetközi könyvvizsgálói szervezet, az ACCA (Association of Certified Chartered Accountants) tagja 1996 óta, valamint a Magyar Könyvvizsgálói Kamaránál Bejegyzett könyvvizsgáló (2007), és az alábbi minősítésekkel rendelkezik: Befektetési vállalkozási (EBV006931), Pénztári (EPT006931), Biztosítási (EB006931), IFRS (IFRS000076), Pénzügyi intézményi (E006931), Kibocsátói (K000070), továbbá brit okleveles könyvvizsgáló (ICAEW) – ACA, a Magyar Könyvvizsgálói Kamara Pénz- és Tőkepiaci Tagozat alelnöke, a Magyarországi Brit Kereskedelmi Kamara elnökségi tagja.

A PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. fenntartások nélkül, a Magyar Számviteli Szabályokkal összhangban auditálta a Kibocsátónak a jelen Alaptájékoztatóban hivatkozással beépített 2017. és 2018. évre vonatkozó éves beszámolóját. A könyvvizsgálónak semmilyen lényeges érdekeltsége nincsen a Kibocsátóban.”

#### **Az Alaptájékoztatók III. fejezet 10.2. Éves beszámoló pontja az alábbirol:**

„A legutolsó auditált pénzügyi kimutatás dátuma: 2017. december 31. Az alábbi áttekintést az auditált, nem konszolidált pénzügyi beszámolóban megjelenő adatok alapján a Kibocsátó állította össze, magát az áttekintést a Kibocsátó könyvvizsgálója nem auditálta.

A Kibocsátó MSZSZ szerint 2016. december 31. és 2017. december 31. fordulónapokkal elkészített auditált 2016. és 2017. évi éves beszámolóit, valamint a Kibocsátó 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatása:

Mérleg (ezer forint)

	2016.12.31 (MSZSZ)	2017.12.31 (MSZSZ)	változás (MSZSZ)	2017.12.31 (IFRS)
Pénzeszközök	983 997	372 411	-611 586	372 411
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	0	0	0	887 478
Állampapírok	0	7 227 510	7 227 510	7 248 991
Hitelintézetekkel szembeni követelések	56 142 321	79 434 398	23 292 077	79 508 148
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	0	0	0	37 426
Immateriális javak	355 139	415 093	59 954	409 989
Tárgyi eszközök	7 058	5 586	-1 472	5 586
Adókövetelések	0	13 548	13 548	13 548
Egyéb eszközök	407 784	1 093 531	685 747	30 779
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>57 896 299</b>	<b>88 562 077</b>	<b>30 665 778</b>	<b>88 514 356</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	7 000 000	8 100 000	1 100 000	8 100 678
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	46 367 580	73 375 764	27 008 184	73 946 277
Egyéb kötelezettségek	629 937	697 083	67 146	85 934
Jegyzett tőke	3 000 000	3 005 000	5 000	3 005 000
Egyéb saját tőke	898 782	3 384 230	2 485 448	3 376 467
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>57 896 299</b>	<b>88 562 077</b>	<b>30 665 778</b>	<b>88 514 356</b>

Eredménykimutatás (ezer forint)

	2016.12.31 (MSZSZ)	2017.12.31 (MSZSZ)	változás (MSZSZ)	2017.12.31 (IFRS)
Nettó kamatbevétel	109 723	238 848	129 125	341 509
Nettó jutalék- és díjbevételek	-53 061	17 560	70 621	45 498
Szokásos (üzleti) tevékenység egyéb eredménye	-32 815	-14 918	17 897	-129 552
Adózás előtti eredmény	23 847	241 490	217 643	257 456
Adófizetési kötelezettség	161	17 315	17 154	41 043
<b>Adózott eredmény</b>	<b>23 686</b>	<b>224 175</b>	<b>200 489</b>	<b>216 413</b>

Az Erste Jelzálogbank az engedélyhez kötött tevékenységeket a Felügyelet által kiadott 2016. június 30-án kelt engedélyben meghatározottak alapján végzi.

Eszközök

Az Erste Jelzálogbank mérlegfőösszege 2016. december 31-én 57.896.299 ezer forint, 2017. december 31-én 88.562.077 ezer forint, amelyből a hitelintézetekkel szembeni követelések 79.806.809 ezer forintot tettek ki. A hitelintézetekkel szembeni követelések 2016-ban teljes egészében az alapító Erste Bankkal



szembeni követelések voltak, 2017-ben egy másik hitelintézet refinanszírozását is megkezdte a Jelzálogbank.

A tárgyi eszközök állománya 2017. december 31-én 5.586 ezer forint volt. Az immateriális javak állománya 355.139 ezer forintról 415.093 ezer forintra nőtt, a banküzemi szoftverek és licence díjak aktiválása következtében.

Az egyéb eszközök között a munkavállalóknak adott kölcsönök, a szállítóknak adott előlegek és a származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete kerül kimutatásra. Az egyéb eszközök állománya 887.564 ezer forintra emelkedett 2016.12.31 és 2017.12.31 között, ez nagyrészt a származékos ügyletek értékelési különbözetéből származott, ami 819.180 ezer forint volt.

Az aktív időbeli elhatárolások állomány 2017.12.31-én 219.514 ezer forint volt, amelyből a bevételek aktív időbeli elhatárolása 172.617 ezer forint, a költségek aktív időbeli elhatárolása pedig 46.897 ezer forint volt. A bevételek aktív időbeli elhatárolásán belül a fedezeti kamatswap ügyletek elhatárolt kamata 68.298 ezer forint, a refinanszírozási hitelek elhatárolt kamata 73.750 ezer forint értékben szerepelt. A költségek aktív időbeli elhatárolásának jelentős része a jelzáloglevelek árfolyamvesztéséből származott, amely 42.617 ezer forint értékben jelent meg 2017.12.31-én.

#### Források

A kibocsátó hitelköveteléseit alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozza. A jelzáloglevelek állománya 2017.12.31-én 73.375.764 ezer forint.

A hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek 2017 év végén 8.100.000 ezer forint, amely teljes mértékben az Erste Banktól felvett hiteleket tartalmazta.

Az egyéb kötelezettségek között a rövid lejáratú kötelezettségek (szállítói kötelezettségek, adó és járulékfizetési kötelezettségek) kerültek kimutatásra.

A passzív időbeli elhatárolás 669.953 ezer forint volt, melynek jelentős részét a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása tette ki 343.791 ezer forint értékben, ezen belül pedig a saját kibocsátású jelzáloglevelek kamatráfordításának elhatárolása volt jelentős, 286.968 ezer forint.

A tulajdonos 2017.06.01-jén alaptőke emelést hajtott végre. Kibocsátásra került 5.000 db 1.000 Ft névértékű tőzsrészcse. A részvények kibocsátási értéke 400.000 Ft/db, összesen 2.000 ezer Ft volt. A változás a cégnyilvántartásba 2017.07.03-án bejegyzésre került.

#### Eredménykimutatás

A Kibocsátó jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbözet, amely 2017.12.31-én 1.691.325 ezer forint kamatbevételből és 1.452.477 ezer forint kamatráfordításból áll.

A kamatbevételek egy része a refinanszírozott hitelállomány kamatbevételeiből (1.406.907 ezer forint) származott. A kamatráfordítások egy része a saját kibocsátású jelzáloglevelek után fizetendő kamatokból (129.575 ezer forint), másik része pedig a felvett hitelek után fizetendő kamatokból (31.954 ezer forint) származott.

A kapott jutalék- és díjbevételek 2017.12.31-én 80.218 ezer forint összegben jelentek meg az eredményben, melyek a refinanszírozott hitelállománnyal kapcsolatban felmerült díj-és jutalékbevételekből származtak.

A fizetett jutalék- és díjráfordítások 62.658 ezer forint összeget tettek ki, melyek főként az értékpapír forgalmazói díjráfordításokból álltak.

#### A társaság auditált MSZSZ szerinti cash-flow kimutatásai 2016.12.31 és 2017.12.31-én

adatok ezer forintban

	2016.12.31	2017.12.31
Kamatbevételek	345 754	1 691 325
+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei (értékpapír értékvesztés visszairás 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)	<b>-62 079</b>	<b>-256 555</b>
- 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	<b>-312 085</b>	<b>-410 567</b>
- Rendkívüli ráfordítások	0	0
- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	-161	-17 315
- Kifizetett osztalék	0	0
<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS</b>	<b>33 100</b>	<b>224 175</b>
+ Kötelezettség állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	<b>53 499 008</b>	<b>28 003 413</b>
+ Követelés állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	<b>-52 631 992</b>	<b>-23 883 083</b>
+ Készlet állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
+ Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
+ Befektetett pénzügyi eszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	-6 961 238
+ Beruházások (beleértve az előleget is) állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	0	0
+ Immateriális javak állományának változása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	<b>-338 098</b>	<b>-59 954</b>
+ Tárgyi eszközök állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	<b>-7 360</b>	<b>1 472</b>
+ Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés -, ha csökkenés +)	<b>-111 226</b>	<b>-108 288</b>
+ Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (ha növekedés +, ha csökkenés -)	<b>488 097</b>	<b>171 917</b>
+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon	0	0
+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök/pótbefizetés	0	0
- Bevont saját részvény, vagyonjegy névértéke	0	0
<b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS ebből:</b>	<b>931 529</b>	<b>-611 586</b>
- készpénz (forint- és valutapénztár, csekkek) állományváltozása	<b>0</b>	<b>0</b>
- számlapénz állományváltozása*	<b>931 529</b>	<b>-611 586</b>

## A Kibocsátó IFRS szerinti auditált cash-flow kimutatása 2017.12.31-én

adatok ezer forintban

	<b>2017.12.31</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>216 413</b>
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói	
Értékcsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszaírása, eszköz átértékelés	57 092

Céltartalék képzése és visszairása (ideértve a kockázati céltartalékot) és a deviza elszámoláshoz kapcsolódó céltartalékot	0
Eszközök értékesítésének bevételei és ráfordítása	0
Egyéb	0
<b>Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után</b>	
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	-599 404
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	-7 248 991
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt értékpapírok valós érték változása	266 273
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	0
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	-23 309 519
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	-20 579
Fedezeti célú származékos eszközök	0
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	-37 275
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	0
Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	12 534 320
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	15 780 943
Fedezeti célú származékos kötelezettségek	0
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	-136 682
<b>Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	<b>-2 497 409</b>
<b>Értékesítés</b>	<b>0</b>
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	0
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	0
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	0
<b>Beszerezés</b>	<b>0</b>
Lejáratig tartott pénzügyi eszközök	0
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	0
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	-114 177
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	<b>-114 177</b>
Tőkeemelés	2 000 000
Hátrasorolt kötelezettségek visszafizetése	0
Hátrasorolt kötelezettségek növekedése	0
<b>Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Pénzeszközök nyitó egyenlege</b>	<b>983 997</b>
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-2 497 409
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-114 177
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	2 000 000
<b>Pénzeszközök záró egyenlege</b>	<b>372 411</b>

A fedezetül szolgáló eszközök és a jelzáloglevelek 2017. december 31-én fennálló értéke (forintban):

forint	2017.12.31
<b>A forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett</b>	
névértéke	72 888 540 000
kamata	5 158 120 813
<b>Összesen</b>	<b>78 046 660 813</b>
<b>A rendes fedezetek értéke</b>	
tőke	76 955 432 026
kamat	13 362 102 267
<b>Összesen</b>	<b>90 317 534 293</b>
<b>A pótfedezatként bevont eszközök értéke</b>	
<b>Összesen</b>	<b>7 507 441 175</b>

**az alábbira változik:**

„A legutolsó auditált pénzügyi kimutatás dátuma: 2018. december 31. Az alábbi áttekintést az auditált, nem konszolidált pénzügyi beszámolóban megjelenő adatok alapján a Kibocsátó állította össze, magát az áttekintést a Kibocsátó könyvvizsgálója nem auditálta.

A Kibocsátó IFRS szerint elkészített, auditált 2018. évi beszámolójának főbb adatait az alábbi táblázatok tartalmazzák:

**Mérleg**

millió forintban	2017.12.31	2018.12.31	változás
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	372	20 299	19 927
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	887	1 144	257
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	7 249	12 597	5 348
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	7 249	12 597	5 348
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	79 545	131 098	51 553
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	79 508	131 051	51 543
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek	37	47	10
Tárgyi eszközök	6	4	-2
Immateriális javak	410	334	-76
Adókövetelések	14	4	-10
Halasztott adókövetelések	0	50	50
Egyéb eszközök	36	42	6
<b>Eszközök összesen</b>	<b>88 519</b>	<b>165 572</b>	<b>77 053</b>

millió forintban	2017.12.31	2018.12.31	változás
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	12 534	36 945	24 411
Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	12 534	36 945	24 411
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	69 513	118 114	48 601
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	8 101	14 806	6 705



Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	61 412	103 308	41 896
Adókötelezettségek	0	46	46
Egyéb kötelezettségek	83	189	106
<b>Saját Tőke</b>	<b>6 389</b>	<b>10 278</b>	<b>3 889</b>
Jegyzett tőke	3 005	3 010	5
Tőketartalék	2 895	6 890	3 995
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	266	14	-252
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	223	364	141
<b>Források összesen</b>	<b>88 519</b>	<b>165 572</b>	<b>77 053</b>

#### Eredménykimutatás

millió forintban	2017	2018	változás
Nettó kamatbevétel	370	643	273
Nettó jutalékbevétel	17	68	51
Kereskedési tevékenység nettó nyeresége	542	234	-308
Valós értékelés nettó eredménye	-253	640	893
Személyi jellegű ráfordítások	164	191	27
Egyéb általános adminisztrációs költségek	190	259	69
Értékcsökkenés	56	89	33
Értékvesztés képzés pénzügyi eszközökre vonatkozóan	0	3	3
Egyéb nettó működési eredmény	0	-15	-15
Adózás előtti eredmény	266	1 028	762
Jövedelemadók	42	28	-14
Adózott eredmény	224	1 000	748

Az Erste Jelzálogbank az engedélyhez kötött tevékenységeket a Felügyelet által kiadott 2016. június 30-án kelt engedélyben meghatározottak alapján végzi.

#### Eszközök

Az Erste Jelzálogbank mérlegfőösszege 2017. december 31-én 88.519 millió forint, 2018. december 31-én 165.572 millió forint, amelyből a hitelintézetekkel szembeni követelések 131.051 millió forintot tettek ki. A hitelintézetekkel szembeni követelések 2017-ben és 2018-ban az alapító Erste Bankkal szembeni követelésekből, valamint egy másik hitelintézettel szembeni követelésekből álltak.

A tárgyi eszközök állománya 2018. december 31-én 4 millió forint volt. Az immateriális javak állománya 410 millió forintról 334 millió forintra csökkent, a banküzemi szoftverek és licence díjak értékcsökkenésének elszámolását követően.

Az egyéb eszközök között a szállítóknak adott előlegek és az aktív időbeli elhatárolások kerülnek kimutatásra. Az egyéb eszközök állománya 2017. december 31-én 36 millió forint, 2018. december 31-én 42 millió forintot tett ki. Az aktív időbeli elhatárolások állomány 27 millió forint 2018.12.31-én, amelyből a bevételek aktív időbeli elhatárolása 25 millió forint, a költségek aktív időbeli elhatárolása pedig 2 millió forint volt.

#### Források



A kibocsátó hitelköveteléseit alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozza. A jelzáloglevelek mérleg szerinti értéke 2017. december 31-én 73.946 millió Ft volt, 2018. december 31-én 140.253 millió forint, mely 66.307 millió forint növekedést jelent.

A hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek 2018 év végén 14.806 millió forint mely 6.705 millió növekedést jelent 2017 év végéhez képest, és amely teljes mértékben az Erste Banktól felvett hiteleket tartalmazta.

Az egyéb kötelezettségek között a rövid lejáratú kötelezettségek (szállítói kötelezettségek, adó és járulékfizetési kötelezettségek) kerültek kimutatásra.

A passzív időbeli elhatárolás 2018. december 31-én 158 millió forint volt a 2017. december 31-i 83 millió forinthez képest, melynek jelentős részét a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása tette ki 150 millió forint értékben.

A tulajdonos 2018. október 11-én alaptőke emelést hajtott végre. Kibocsátásra került 5.000 db 1.000 Ft névértékű tőzsrészcse. A részvények kibocsátási értéke 800.000 Ft/db, összesen 4.000 millió Ft volt. A változás a cégnyilvántartásba 2018. november 11-én bejegyzésre került.

#### Eredménykimutatás

A Kibocsátó jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbözet, amely 2018. december 31-én 2.755 millió forint kamatbevételből és 2.112 millió forint kamatráfordításból áll.

A kamatbevételek egy része a refinanszírozott hitelállomány kamatbevételeiből (2.120 millió forint) származott. A kamatráfordítások egy része a saját kibocsátású jelzáloglevelek után fizetendő kamatokból (2.080 millió forint), másik része pedig a felvett hitelek után fizetendő kamatokból (32 millió forint) származott.

A kapott jutalék- és díjbevételek 2018. december 31-én 150 millió forint összegben jelentek meg az eredményben, melyből 42 millió forint a refinanszírozott hitelállománnyal kapcsolatban felmerült díj-és jutalékbevételekből és 108 millió forint az ingatlan szakértési díjkból származnak.

A fizetett jutalék- és díjráfordítások 82 millió forint összeget tettek ki, melyek főként az értékpapír forgalmazói díjráfordításokból álltak.

#### A Kibocsátó IFRS szerinti auditált cash-flow kimutatása 2018.12.31-én

millió forintban	2017.12.31	2018.12.31
<b>Adózott eredmény</b>	224	1 000
Jövedelemadó korrekció	42	28
<b>Korrigált adózott eredmény</b>	266	1 028
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói		
Értékcsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszaírása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközökhöz kapcsolódik)	57	89
Egyéb korrekció	-	-858
ebből IFRS első alkalmazása miatti változások (lásd B pont)		-858
<b>Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után</b>		
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	-599	-257
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	-6 983	-5 601
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	-23 310	-51 543
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	-21	-10
Fedezeti célú származékos eszközök	-	-
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	-42	5
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	12 534	24 411

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	15 781	48 601
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	-140	152
Fizetett jövedelemadó	-42	-78
<b>Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	<b>-2 498</b>	<b>15 939</b>
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	-114	-12
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	<b>-114</b>	<b>-12</b>
Tőkeemelés	2 000	4 000
<b>Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	<b>2 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Pénzeszközök nyitó egyenlege</b>	<b>984</b>	<b>372</b>
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-2 498	15 939
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-114	-12
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	2 000	4 000
<b>Pénzeszközök záró egyenlege</b>	<b>372</b>	<b>20 299</b>

<b>Kamathoz és osztalékhoz kapcsolódó pénzeszközváltozás (üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás tartalmazza)</b>		
Kapott kamat	1 623	690
Fizetett kamat	1 902	-311

A fedezetül szolgáló eszközök és a jelzáloglevelek 2018. december 31-én fennálló értéke (forintban):

forint	2018.12.31
<b>A forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett</b>	
névértéke	141 718 510 000
kamata	14 236 652 708
<b>Összesen</b>	<b>155 955 162 708</b>
<b>A rendes fedezetek értéke</b>	
tőke	125 167 180 464
kamat	24 388 559 725
<b>Összesen</b>	<b>149 555 740 189</b>
<b>A pótfedezetként bevont eszközök értéke</b>	
<b>Összesen</b>	<b>33 173 374 150</b>

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 10.3 A korábbi éves pénzügyi információk ellenőrzése pontja az alábbiakról:

„Az Alaptájékoztatóban hivatkozott 2016. évi pénzügyi beszámolót az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. auditálta, a 2017. évre vonatkozó pénzügyi beszámolót a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

A könyvvizsgálók a Kibocsátó legutóbbi kettő pénzügyi évre vonatkozó nem konszolidált éves beszámolóját minősítés és korlátozás nélküli könyvvizsgálati záradékkal látták el.

A 2017. december 31. fordulónappal elkészített 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatást a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. auditálta.

A könyvvizsgáló a 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatásról szóló jelentését hitelesítő záradékkal látta el, azzal a felhasználási korlátozással, hogy a jelentés kizárólag az Erste Jelzálogbank Zrt. vezetésének és az MNB részére készült.



Az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépítésre került 2016. évi és 2017. évi éves beszámolón, valamint a hivatkozás útján nem beépített 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatáson kívül a regisztrációs okmány nem tartalmaz a könyvvizsgáló által ellenőrzött információt.”

**az alábbira változik:**

„Az Alaptájékoztatóban hivatkozott a 2017. és 2018. évre vonatkozó pénzügyi beszámolókat a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. auditálta.

A könyvvizsgáló a Kibocsátó legutóbbi kettő pénzügyi évre vonatkozó nem konszolidált éves beszámolóját minősítés és korlátozás nélküli könyvvizsgálati záradékkal látta el.

A 2017. december 31. fordulónappal elkészített 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatást a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. auditálta.

A könyvvizsgáló a 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatásról szóló jelentését hitelesítő záradékkal látta el, azzal a felhasználási korlátozással, hogy a jelentés kizárólag az Erste Jelzálogbank Zrt. vezetésének és az MNB részére készült.

Az Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépítésre került 2017. évi és 2018. évi éves beszámolón, valamint a hivatkozás útján nem beépített 2017. december 31. fordulónappal elkészített auditált 2017. évi speciális célú előzetes IFRS pénzügyi kimutatáson kívül a regisztrációs okmány nem tartalmaz a könyvvizsgáló által ellenőrzött információt.”

**Az Alaptájékoztatók III. fejezet 10.4. A legutóbbi pénzügyi információ dátuma pontja az alábbirol:**

„Az utolsó év, amelyre vonatkozóan ellenőrzött pénzügyi információk rendelkezésre állnak, a regisztrációs okmány dátumához képest 18 hónapnál nem régebben zárult le. A legutóbbi ellenőrzött pénzügyi információ dátuma 2017. december 31.”

**az alábbira változik:**

„Az utolsó év, amelyre vonatkozóan ellenőrzött pénzügyi információk rendelkezésre állnak, a regisztrációs okmány dátumához képest 18 hónapnál nem régebben zárult le. A legutóbbi ellenőrzött pénzügyi információ dátuma 2018. december 31.”

**Az Alaptájékoztatók III. fejezet 13.1 Hivatkozás útján beépített dokumentumok pontja az alábbirol:**

„Jelen Alaptájékoztató hatályossága alatt, a jelzálogbank Alapszabálya megtekinthető a Kibocsátó honlapján ([www.erstejelzalogbank.hu](http://www.erstejelzalogbank.hu)). Az auditált éves beszámolói, a Tpt. szerinti pénzügyi jelentései hozzáférhetők a jelzálogbank honlapja mellett a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és az MNB által üzemeltetett tőkepiaci közzétételi weboldalon ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) illetve megtekinthetők a Kibocsátó székhelyén. Az alábbi dokumentumok a jelen Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumnak tekintendők:

- Az Erste Jelzálogbank Zrt. hatályos Alapszabálya (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/altalanos-tajekoztatas>)
- a 2016. évi éves beszámoló (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2017. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2017. évi éves beszámoló (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2018. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)”



**az alábbira változik:**

„Jelen Alaptájékoztató hatályossága alatt, a jelzálogbank Alapszabálya megtekinthető a Kibocsátó honlapján ([www.erstejelzalogbank.hu](http://www.erstejelzalogbank.hu)). Az auditált éves beszámoló, a Tpt. szerinti pénzügyi jelentései hozzáférhetők a jelzálogbank honlapja mellett a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és az MNB által üzemeltetett tőkepiaci közzétételi weboldalon ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) illetve megtekinthetők a Kibocsátó székhelyén. Az alábbi dokumentumok a jelen Alaptájékoztatóba hivatkozás útján beépített dokumentumnak tekintendők:

- Az Erste Jelzálogbank Zrt. hatályos Alapszabálya (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/altalanos-tajekoztatas>)
- a 2017. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2017. évi éves beszámoló (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2018. évi féléves jelentés (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)
- a 2018. évi éves beszámoló (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt/befektetoi-informaciok>)

Az Alaptájékoztatók egyéb fejezeteikben nem változtak.



## FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2018 – 2019. évi egyszázmilliárd forint keretösszegű Jelzáloglevél kibocsátási programjáról szóló Alaptájékoztatókat az Erste Jelzálogbank Zrt., mint kibocsátó készítette jelzáloglevél kibocsátási program létrehozása céljából. Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésének tartalmáért, a benne foglalt információkért felelősséggel tartozik.

### Felelősségvállaló nyilatkozat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. alulírott, cégjegyzési joggal felruházott és jelen Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítés aláírására felhatalmazott képviselői kijelentjük az alábbiakat:

Az Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésében szereplő információkért a Kibocsátó, azaz az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., cégjegyzékszám: 01-10-048682) tartozik felelősséggel, az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudása szerint készített jelen Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésében szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésében a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket, továbbá nem tartalmaz félrevezető adatot, téves következtetés levonását elősegítő csoportosítást, elemzést, amely a befektetés megalapozott megítélését veszélyezteti.

Budapest, 2019. május 17.

dr. Botos András Gábor  
vezérigazgató-helyettes, igazgatósági tag

Jákóhalmi Zita  
Treasury és tőkepiacok vezető

Erste Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság