

ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.

H-1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Postacím: Budapest 1933
Telefon: 06 40 222 221
Telefax: 06 1 272 5160

www.erstebank.hu
uszoig@erstebank.hu

ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.

Vezetőségi jelentés

a

2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

•

**Készült az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint**

Tartalom

Erste Jelzálogbank Zrt. bemutatása	4
A féléves jelentés időszakában az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti teljesítményére, fejlődésére és helyzetére hatással levő fő folyamatok és tényezők	5
Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti környezete	8
Az Erste Jelzálogbank Zrt. céljai és stratégiája	8
Az Erste Jelzálogbank Zrt. főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok.....	9
Féléves pénzügyi adatok (nem auditált)	12
Saját tőkeváltozás kimutatás.....	16
Cash-flow kimutatás	17
Az Erste Jelzálogbank Zrt. féléves jelentésének időszakában elért eredményei és kilátásai	19
Az Erste Jelzálogbank Zrt. teljesítmény-mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	19
Mérlegfordulónap utáni események	20

Az Erste Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) 2026. I. félévi jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a 24/2008. (VIII.15) PM rendeletben foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült.

Az adatok az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint kerültek összeállításra. A féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta, a féléves jelentésben foglalt adatok nem auditáltak.

Erste Jelzálogbank Zrt. bemutatása

Az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26., nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-048682) 2016. június 30. napján H-EN-I-589/2016 számon kapta meg tevékenységi engedélyét. Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste Bank Hungary Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.; nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041054) 100 %-os tulajdonában áll, az Erste Csoport tagja, az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjait az Erste Bank Hungary Zrt. választja meg és menti fel.

Az Erste Bankcsoport osztrák anyabankja, az Erste Group Bank AG az első osztrák takarékpénztárként 1819-ben jött létre. 1997 óta a nemzetközi Erste Group Kelet-Európa egyik legnagyobb pénzügyi szolgáltatójává vált, mely 8 országban (Ausztria, Csehország, Szlovákia, Lengyelország, Románia, Magyarország, Horvátország és Szerbia) 55.231 munkavállalójával kb. 23,2 millió ügyfelet szolgál ki 2.065 fiókból álló hálózatában, a legfrissebb idei, 2026 június végi rendelkezésre álló adatok alapján.

Az Erste Bank Hungary Zrt., az Erste Jelzálogbank Zrt. tulajdonosának mérlegfőösszege 2025. december 31-én 5.230 milliárd forint volt, adózott eredménye 133.899 millió forint, ezzel továbbra is a magyar bankpiac meghatározó szereplője. Az Erste Jelzálogbank Zrt. szakosított hitelintézet, tevékenységi köre korlátozott. Az Erste Jelzálogbank Zrt. kizárólag pénzügyi intézmények részére nyújthat pénzügyi szolgáltatást, vagyis tevékenységi (működési) engedélye üzleti korlátozást tartalmaz. A tevékenységi engedélye alapján az Erste Jelzálogbank Zrt. jogosult továbbá ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását üzletszerűen végezni, illetve jogosult kockázatkezelési és likviditási célból származtatott (derivatív) ügyleteket kötni.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet alapján féléves jelentés közzétételére kötelezett értékpapír-kibocsátó.

A féléves jelentés az Erste Jelzálogbank Zrt. 2026. június 30-ra vonatkozó, nem auditált, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabályok (IFRS) szerint összeállított féléves mérlege és eredménykimutatása alapján készült, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásai alapján. A féléves jelentésben az éves beszámoló, így a mérleg és az eredménykimutatás egyes sorai összevontan jelennek meg.

A féléves jelentés időszakában az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti teljesítményére, fejlődésére és helyzetére hatással levő fő folyamatok és tényezők

Három évnyi hullámzó, megtorpanásokkal tarkított teljesítményt követően a gazdasági növekedés 2026-ban némi lendületet vett. Az első negyedévben a GDP éves alapon 1,7%-kal, negyedéves alapon pedig 0,8%-kal nőtt. A második negyedévben a negyedéves növekedési ütem 0,4%-ra lassult, miközben az éves növekedési ráta 1,7%-on maradt. A GDP növekedését az első félévben részben a választások előtti fiskális transferek miatt élénkülő fogyasztási kereslet, részben az ipari termelés pozitívvá váló hozzájárulása támogatta.

A közel-keleti konfliktus elhúzódása, az ismét megjelenő vámháborús feszültségek, a várható jelentős aszálykárok és a nyári energiaválság lefelé irányuló növekedési kockázatot jelentenek az év második felére. Ugyanakkor pozitív tényező, hogy az export kilátásai fokozatosan javulnak, ami ipari termelés korábban vártnál valamivel gyorsabb növekedését indukálhatja.

Összességében 2026-ban várhatóan továbbra is a háztartások fogyasztása marad a gazdasági növekedés fő motorja, amit leginkább a pozitív reálbérnövekedés magyaráz. Emellett a beruházási aktivitás is némileg élénkülhet az elmúlt évek mélypontjai után.

Az áprilisi választások után gyors emelkedésnek induló üzleti és fogyasztói bizalmi indexek a növekedési fordulat fennmaradását sugallják. A következő években fontos támogató szerepe lehet a korábban befagyasztott európai uniós források várható felszabadításának. A már állandónak tűnő geopolitikai és vámháborús feszültségek azonban az alapvetően exportorientált magyar gazdaság számára középtávon komoly gazdasági kihívásokat is hozhatnak.

Az inflációs kép kifejezetten kedvezővé vált 2026-ban. Az év első felében az éves szintű inflációs ráta végig az MNB 3%-os célja alatt maradt. Júniusban a fogyasztói árak éves alapon mindössze 1,7%-kal emelkedtek, miközben a maginfláció is csak 2%-os volt. Júliusra pedig 1,2%-ra csökkent az infláció. Az adminisztratív árkorlátozások mellett az erős forint is jelentős szerepet játszott ebben, támogatva a külkereskedelmi forgalomban versengő termékek és az élelmiszerek folyamatos dezinflációját, miközben a forintárfolyam alakulása az inflációs várakozásokra és a vállalatok átárazási hajlandóságára is mérséklő hatással bírt. Az iráni háború február végi kitörése emelte ugyan az inflációs kockázatokat, ezek azonban mindeddig nem materializálódtak - részben a március 10-től június 27-ig fennálló, literenként 595 forinton rögzített 95-ös benzin és 615 forinton rögzített gázolajáraknak köszönhetően.

Az infláció várhatóan fokozatosan emelkedik a következő hónapokban, ugyanakkor a gyorsulás üteme sokkal visszafogottabb lesz, mint az előzetesen várható volt. A bázishatások és a gazdasági ciklus várható élénkülése 2027-ben a valamivel magasabb átlagos infláció irányába mutat, de az éves ráták várhatóan továbbra is a jegybanki toleranciasávjában maradhatnak.

A februári ülésén az MNB 25 bázisponttal 6,25%-ra csökkentette a jegybanki alapkamatot a javuló inflációs kilátások nyomán, azonban a kamatcsökkentések folytatását megakadályozta a hónap végén kitört iráni háború, ami ismét emelte a magyar eszközöktől elvárt kockázati prémiumot. A kamatcsökkentések újraindítására csak júniusban kerülhetett sor, miután az áprilisi választásokat követően jelentősen erősödött a forint és érdemi javulás következett be a ország kockázati megítélésében. Eközben az inflációs kilátások is sokat javultak, és a júniusi Inflációs Jelentésben a jegybank márciushoz képest jelentősen visszavágta mind a 2026-ra, mind a 2027-re vonatkozó inflációs előrejelzéseit; 1,8 illetve 2,3%-ra a márciusi 3,8 illetve 3,7%-ról. A félév végén a jegybanki alapkamat így 6%-on állt. Ez után júliusban és augusztusban is folytatódott a monetáris enyhítés folyamata 25-25 bázispontos lépésekkel, a nyár végére így az alapkamat mértéke 5,50% lett. A továbbiakban a Monetáris Tanács döntéseit az inflációs kilátások mellett a kockázati megítélés, illetve a költségvetési pályára és az euróbevezetésre vonatkozó várakozások alakulása, valamint a külső piaci környezet befolyásolja leginkább. Fontos nyári végi bejelentés, hogy az MNB megkezdte az inflációs cél felülvizsgálatát, melyről bővebb tájékoztatás az őszre várható. A jegybanki inflációs cél várható csökkentése fontos lépés az eurózóna csatlakozás irányába.

A magyar bankszektor folyamatainak bemutatása, várakozások

2026 első félévében a magyar bankszektor stabil működés mellett alkalmazkodott a változó makrogazdasági, monetáris és szabályozási, valamint piaci környezethez. A hitelezési aktivitás mind a háztartási, mind a vállalati szegmensben erősödött, miközben a szektor eredményességét továbbra is érdemben befolyásolták a pénzügyi intézményeket terhelő különadók és egyéb szabályozói intézkedések.

A hitelintézetek nem konszolidált nettó eredménye 2026 első hat hónapjában 586 milliárd forintot tett ki, ami 26,0 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakában elért 793 milliárd forinttól. A szektor nettó kamateredménye éves összehasonlításban 9,8 százalékkal emelkedett, és 1.163 milliárd forintot ért el, míg a nettó díj- és jutalékeredmény 2,2 százalékos növekedés mellett 635 milliárd forintot tett ki. A működési bevételek összességében 4,4 százalékkal, 2.352 milliárd forintra nőttek, miközben a működési költségek ennél jelentősebb mértékben, 21,6 százalékkal, 1.613 milliárd forintra emelkedtek 2025 első félévéhez képest. Az értékvesztés és céltartalékképzés 20 milliárd forinttal rontotta az eredményt, szemben az egy évvel korábbi 26 milliárd forinttal.

A bankszektor jövedelmezőségét 2026-ban is számottevően befolyásolja a hitelintézetek és pénzügyi vállalkozások extraprofitadója, amelynek feltételei az előző évhez képest szigorodtak.

Az adó mértéke a 20 milliárd forintot meg nem haladó adóalaprészes esetében 10 százalékra, az ezt meghaladó rész esetében 30 százalékra emelkedett. Az állampapír-állomány növeléséhez kapcsolódó adócsökkentés lehetősége fennmaradt, ugyanakkor az igénybe vehető kedvezmény felső korlátja az adókötelezettség 50 százalékáról 30 százalékára csökkent. A monetáris kondíciók az első félév során fokozatosan enyhültek. A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa júniusban 25 bázisponttal, 6,00 százalékra csökkentette a jegybanki alapkamatot. A lakossági ügyfeleket érintő intézkedések közül a Magyar Bankszövetség és a Nemzetgazdasági Minisztérium között létrejött megállapodás alapján a részt vevő bankok 2026. június 30-ig nem érvényesítették a lakossági számlákhoz kapcsolódó, inflációkövető díjemeléseket.

A szektor mérlegfőösszege 2026. június végén 88668 milliárd forintot tett ki, ami éves összehasonlításban 10,6 százalékos növekedést jelentett. A teljes hitelállomány 10,3 százalékkal, 45577 milliárd forintra, míg a betétállomány 9,4 százalékkal, 49816 milliárd forintra emelkedett az előző év azonos időszakához képest. A hitelpiacon az első félév során mindkét fő ügyfélszegmensben érdemi állománybővülés volt megfigyelhető. Az MNB adatai alapján a hitelintézetek vállalati hitelállománya 2026. június végén 11,5 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbi szintet, míg a háztartási hitelállomány 19,6 százalékkal emelkedett. A vállalati szegmensben elsősorban a rövidebb futamidejű finanszírozás iránt erősödött a kereslet, míg a hosszabb lejáratú hiteleknel továbbra sem volt érzékelhető egyértelmű fordulat. A háztartási hitelezés növekedéséhez jelentősen hozzájárult a lakáscélú finanszírozás, ezen belül az Otthon Start Program, valamint a személyi hitelek magasabb kibocsátása. A hitelportfólió minősége továbbra is kedvezően alakult, a nemteljesítő hitelek aránya 1,4 százalékról 1,3 százalékra mérséklődött. A magyar bankrendszer tőke- és likviditási helyzete továbbra is stabil maradt. A teljes tőkemegfelelési mutató 24,1 százalék.

A Fitch Ratings Frankfurt/London hitelminősítő intézet az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek „A+” hitelminősítését negatív kilátással megerősítette 2026. július 23-án. Az Erste Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelek hitelkockázati besorolása közvetlenül kapcsolódik az Erste Bank Hungary Zrt. hosszú távú kibocsátói hitelminősítéséhez (Long-Term Issuer Default Rating, IDR).

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült. A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. üzleti környezete

Az Erste Jelzálogbank Zrt. partnerbankjainak refinanszírozási igényét részben a lakáshitel-állományuk változása, ezzel összefüggésben a hitelintézetek jelzálogalapú eszközei és forrásai közötti lejáratí összhang szabályozásáról szóló 22/2022. (VI. 11.) MNB rendelet által előírt jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatónak („JMM”) való megfelelési kötelezettség, részben a hosszú távú hozamkörnyezetre vonatkozó várakozásaik és a kockázati politikájuk határozza meg.

A jelzáloglevél-kibocsátás mértékét jogszabályi oldalról a JMM szabályozói előírása határozza meg. Az MNB 2021. június 24-én 2022. október 1-jei hatállyal a JMM 25 százalékról 30 százalékra történő emeléséről döntött. Az MNB ezt a dátumot a JMM emelési szándékról, 2022-ben határozatlan időre elhalasztotta. Emellett 2021. július 1-jétől a JMM számításakor az 5 éven túli eredeti futamidejű zöld jelzálogalapú forrásokat magasabb, 1,5-szeres súllyal lehet figyelembe venni a zöld jelzáloglevelek kibocsátásának ösztönzése érdekében.

A JMM rendelet a 34/2025. (X. 30.) MNB rendelettel módosult. A módosított szabályok szerint megszűnik a szabályozás szintjén a jelzáloglevelek kizárólagossága az elfogadható források körében és más fedezett kötvények, illetőleg értékpapírosított jelzáloghitel állományok is elismerésre kerülnek. A módosítás érinti továbbá a JMM számítási módszertanát meghatározó 2. számú mellékletet is. Ennek egyik legfontosabb eleme a kereszttulajdonlasi korrekciós tényező ismételt bevezetése, amely a hitelintézetek egymás közötti jelzáloglevél-tranzakcióinak visszaszorítását célozza. Az új, szigorúbb követelményeket 2026. október 1-jétől kell alkalmazni. További változást jelent a JMM-követelmény teljesítése alól mentesülő hitelintézetekre vonatkozó értékhatár emelése. A korábbi, 40 milliárd forintos lakossági jelzáloghitel-állományi küszöbérték 2025. november 1-jétől 100 milliárd forintra emelkedett.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. céljai és stratégiája

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

Az Erste Jelzálogbank Zrt. kizárólag refinanszírozást végez, önálló hitelezési tevékenységet nem folytat és 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.

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

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

Az Erste Jelzálogbank Zrt. szervezeti és működési modellje szerint az alapfeladatok ellátását (jelzáloglevél-kibocsátás, fedezet-nyilvántartás) a saját munkavállalói segítségével az ingatlan értébecslést pedig kirendelési szerződés keretében végzi. A nem alaptevékenységek kapcsán nagyban támaszkodik az Erste Bank Hungary Zrt. kompetenciáira. Az Erste Jelzálogbank Zrt.-nek 2026. június 30.-án 9 fő munkaszerződéses munkavállalója volt, az Erste Bank Hungary Zrt. részéről további 63 fő munkavállaló volt kirendelve a jelzálogbankhoz munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás keretében. Hpt. szerinti kiszervezés keretében a számviteli, informatikai és információbiztonsági szolgáltatások kerültek kiszervezésre az Erste Bank Hungary Zrt.-hez. Szolgáltatási szerződés keretében a humánpolitikai, kontrolling, üzemeltetés, biztonságmenedzsment (fizikai biztonság), marketing és Treasury üzleti támogatás tevékenységek kerültek rögzítésre.

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

A jelzálog-hitelintézet vagyonellenőre a beszámoló által lefedett időszakban a KPMG Hungary Kft. volt.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. forrást elsősorban nyilvános jelzáloglevél-kibocsátás útján gyűjt, az Erste Bank Hungary Zrt. ezen kívül éven belüli, illetve éven túli lejáratú hitelszerződések alapján is tud forrást biztosítani a számára.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. mint szakosított hitelintézet Magyarország területén levő ingatlan fedezete vagy állami készfizető kezességvállalás biztosítéka mellett nyújt pénzkölcsönt pénzügyi intézmények részére. A Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjoggal biztosított fedezetek (jelzáloghitelek) refinanszírozása refinanszírozási

jelzáloghitelek nyújtásán keresztül, illetve önálló zálogjog vásárlásán-visszavásárlásán keresztül történik.

Hitelezési kockázat

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

Amennyiben a refinanszírozott hitelintézet ügyfele nem tesz eleget a fizetési kötelezettségeinek és a refinanszírozott hitel nem-teljesítővé válik, a refinanszírozott hitelintézet köteles a refinanszírozási jelzáloghitelt visszafizetni az Erste Jelzálogbank Zrt.-nek, illetve köteles az önálló zálogjogot visszavásárolni – ez a végrehajtás megindítása miatt egyben üzleti érdeke is a refinanszírozott hitelintézetnek. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a partnerbankok által teljesített adatszolgáltatás segítségével követi nyomon a refinanszírozott portfólió minőségére vonatkozó adatokat.

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

Megújítási kockázat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. eszközeinek és forrásainak eltérő lejárat szerkezetéből adódóan piaci – forrásoldali megújítási – kockázatnak is ki van téve, előfordulhat, hogy a tőkepiacon csak drágábban tud jelzáloglevelet kibocsátani. A hozamkörnyezet volatilitása, illetve a piaci hangulat kedvezőtlen alakulása jelentősen növeli a megújítási kockázatot. A forrásoldali megújítási kockázat az esedékes lejáratokat megelőző visszavásárlásokkal mérsékelhető, illetve az Erste Jelzálogbank Zrt. az eszköz-forrás szerkezet kedvező kialakításával is törekszik a kockázat-semleges pozíció elérésére. 2026 első félévében a megújítási kockázathoz kapcsolódó esedékes lejáratokat megelőző visszavásárlások nem voltak.

Kereskedési könyvi kockázatok

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: eszköz oldalon a refinanszírozott jelzáloghitelek egyre csökkenő része változó kamatozású, míg forrás oldalon a kibocsátott fix kamatozású jelzáloglevelek mellett az Erste Bank Hungary Zrt-től felvett változó kamatozású éven belüli hitelek vannak.

A kamatkockázatok fedezésére 2026 első félév végén 12 milliárd forint névértékű IRS állomány állt rendelkezésre az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. Az IRS állományban 2025. decemberéhez képest kis mértékű 2 milliárd forint névértékű növekedés következett be a 2026. év első félévében is folyamatosan folytatódó refinanszírozási kötegek felvásárlásának köszönhetően (forrásoldal hosszítása IRS kötésekkel).

Miközben a bankközi swap hozamgörbe változása ellen a kamatcsere ügyletek fedezetet jelentenek, a jelzáloglevél hozamoknak a BIRS hozamok feletti felára derivatív ügyletekkel nem fedezhető le.

A bankközi kamatswap jegyzések 2026 első félévi kis mértékű csökkenése miatt az IRS kamatcsere-ügyleteken 134 millió Ft átértékelési veszteség keletkezett, 2026. június 30-ig.

Devizakockázat

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

Működési kockázat

Működési kockázat alatt a nem megfelelően kialakított vagy hibásan végbemenő üzleti folyamatokból, emberi hibákból, rendszerek nem megfelelő működéséből, illetve a külső környezet kedvezőtlen változásából eredő veszteségek bekövetkezésének lehetőségét értjük. Az Erste Jelzálogbank Zrt. a működési kockázatait a belső folyamatok kontrolljával, alternatív folyamatszabályozással, illetve a csoportszintű szabályok szigorú betartásával igyekszik csökkenteni. 2026 első félévében nem volt működési kockázatból eredő veszteség.

Féléves pénzügyi adatok (nem auditált)

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

Adatok millió forintban	2025.12.31	2026.06.30	Változás előző évhez viszonyítva %
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	746	334	-55,2%
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	37	20	-46,8%
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök	37	20	-46,8%
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	17 838	17 848	0,1%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	17 838	17 848	0,1%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	266 758	289 407	8,5%
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	266 758	289 407	8,5%
Immateriális javak	371	357	-3,7%
Adókövetelések	0	45	100,0%
Egyéb eszközök	54	58	7,4%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	285 804	308 069	7,8%

Adatok millió forintban	2025.12.31	2026.06.30	Változás előző évhez viszonyítva %
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	211	3	-98,4%
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	211	3	-98,4%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	266 154	287 005	7,8%
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	39 607	39 061	-1,4%
Kibocsátott értékpapírok	226 547	247 944	9,4%
Céltartalékok	0	3	100,0%
Adókötelezettségek	287	116	-59,6%
Halasztott adókötelezettségek	1	2	248,1%
Egyéb kötelezettségek	302	556	84,0%
Saját tőke	18 849	20 384	8,1%
FORRÁSOK ÖSSZESEN	285 804	308 069	7,8%

Az Erste Jelzálogbank Zrt. mérlegfőösszege 7,8%-kal nőtt 2025. év végéhez viszonyítva, melyen belül azonban az eszköz és forrás összetételi arányok eltérő mértékben változtak.

Eszköz oldalon a refinanszírozott hitel állomány 7,8%-kal nőtt a 2025. év végéhez viszonyítva. Forrás oldalon az Erste bankól felvett hitelek állománya 1%-ot csökkent, a jelzáloglevél állományban az újabb kibocsátás 9,4%-os növekedést eredményezett a 2025. év végéhez viszonyítva.

Eredménykimutatás

Adatok millió forintban	2025.06.30	2026.06.30	Változás előző évhez viszonyítva %
Nettó kamatbevétel	2 393	2 648	11%
Nettó díj- és jutalékbevétel	83	70	-15%
Kereskedési tevékenység és valós értékelés nettó eredménye	-79	-134	70%
Személyi jellegű ráfordítások	-130	-65	-50%
Egyéb általános adminisztratív költségek	-192	-246	28%
Értécsökkenés	-50	-56	11%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügy instrumentumok kivezetésének nettó eredménye	0	-119	100%
Egyéb működési eredmény	-39	-369	859%
Adózás előtti eredmény	1 986	1 729	-13%
Jövedelemadók	-231	-212	-8%
Adózott eredmény	1 755	1 517	-14%

2026. első félévének végén 1,5 milliárd forint adózás utáni eredményt ért el az Erste Jelzálogbank Zrt., ami 238 millió forinttal alacsonyabb az előző évi első féléves eredményénél. A tárgyévi első féléves adózás előtti eredmény csökkenése a kereskedelmi tevékenység csökkenésének köszönhető, melyet kicsit javít, a piaci környezet kedvező alakulása miatti növekedett nettó kamat eredmény.

A nettó kamateredmény 11%-kal (255 millió forinttal) magasabb 2025. első félévéhez képest. Az eszköz oldali kamatbevételek növekedését (1 917 millió forinttal), a refinanszírozott eszköz állomány növekedése határozta meg, amely hatást az összetételhatásból eredő átlagkamatok növekedése is erősített. A forrás oldalon is megfigyelhető az átlag kamatok összetételhatásból eredő növekménye. A magasabb átlag kamatok és a növekvő átlagállomány (+29%) következtében a jelzáloglevelek kamatráfordítása 2 milliárd forinttal (+50%) magasabb, mint 2025 első félévében. A fennálló hiteltartozások kamatráfordításai 250 millió forinttal mérséklődtek, amit az első félév időszaki átlagállomány csökkenése magyaráz.

A kereskedési tevékenység eredménye 55 millió forinttal csökkent az IRS ügyletek állományának csökkenése miatt.

Átfogó jövedelemkimutatás

Adatok millió forintban	2025.06.30	2026.06.30	Változás előző évhez viszonyítva %
Adózott eredmény	1 755	1 517	-13,6%
Eredménybe átsorolható tételek			
Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok valós érték változása	-110	19	-117,3%
Eredménybe átsorolható tételekre jutó halasztott adó	10	-1	-110,0%
Egyéb átfogó jövedelem összesen	-100	18	-118,0%
Átfogó jövedelem összesen	1 655	1 535	-7,3%

Saját tőkeváltozás kimutatás

Saját tőkeváltozás kimutatás a 2026. június 30-ra vonatkozóan

millió forintban	Megjegyzések	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Értékelési tartalék	Halasztott adó	Saját tőke összesen
Saját tőke 2026. január 1-én		3 015	11 885	3 942	8	-1	18 849
Átfogó jövedelem				1 517	19	-1	1 535
ebből: Adózott eredmény				1 517			1 517
ebből: Egyéb átfogó jövedelem					19	-1	18
Saját tőke 2026 június 30-án		3 015	11 885	5 459	27	-2	20 384

Saját tőkeváltozás kimutatás a 2025. június 30-ra vonatkozóan

millió forintban	Megjegyzések	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Értékelési tartalék	Halasztott adó	Saját tőke összesen
Saját tőke 2025. január 1-én		3 015	11 885	440	164	-15	15 489
Átfogó jövedelem				1 755	-110	10	1 655
ebből: Adózott eredmény				1 755			1 755
ebből: Egyéb átfogó jövedelem					-110	10	-100
Saját tőke 2025 június 30-án		3 015	11 885	2 195	54	-5	17 144

Cash-flow kimutatás

millió forintban	2025.06.30 (6 hónap)	2025.06.30 (6 hónap)
Adózott eredmény	1 755	1 517
Jövedelemadó korrekció	231	212
Korrigált adózott eredmény	1 986	1 729
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói		
Értékcsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszairása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközökhöz kapcsolódó)	50	56
Céltartalék képzése és visszairása (ideértve a kockázati céltartalékot) és a deviza elszámoláshoz kapcsolódó céltartalékot	2	3
Eszközök értékesítésének bevételei és ráfordítása	0	-119
Kereskedési célú származékos pénzügyi eszközök átértékelése	161	-190
Egyéb korrekciók	-181	216
Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök		
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-110	27
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök		
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	-16 388	-22 530
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	-71	-49
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek		
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	5 497	-547
Kibocsátott értékpapírok	-385	2 125
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	-149	83
Fizetett jövedelemadó	-50	-429
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-9 638	-19 625

	2025.06.30	2025.06.30
millió forintban	(6 hónap)	(6 hónap)
Értékesítés		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök – Hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi instrumentumok	112	2
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	0	0
Beszerzés		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök – Hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi instrumentumok	0	(19)
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	(106)	(42)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	6	(59)
Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok visszafizetése	0	(21 853)
Értékpapír kibocsátásból származó bevétel	9 998	41 125
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	9 998	19 272
Pénzeszközök nyitó egyenlege	373	746
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	(9 638)	(19 625)
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	6	(59)
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	9 998	19 272
Pénzeszközök záró egyenlege	739	334

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

A beszámoló időszakában 2026. február 23-án került sor nyilvános tőzsdei aukción keresztül többek között egy új, 2031. április 29-i lejáratú jelzáloglevél sorozat forgalomba hozatalára. Az eredetileg 5,2 éves futamidejű, fix kamatozású jelzáloglevélből összesen 25.990 milliárd Ft értékben került sor forgalomba hozatalra.

Ugyanezen az aukción egy korábban már forgalomba hozott 2032. október 28-án lejáratú zöld jelzáloglevél sorozatra történt rábocsátás. A jelzáloglevél rábocsátáskori hátralévő futamideje 6,7 év volt. A nyilvános tőzsdei aukción 14.840 milliárd Ft értékben történt forrásbevonás a zöld jelzáloglevélen keresztül.

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

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

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

Az Erste Jelzálogbank Zrt. jövedelmezőségének meghatározó eleme a kamatkülönbözet, amely 2026. első félévben 2 648 millió forint volt, ebben különösen nagy szerepe van a refinanszírozási hitelek után kapott első félévi kamatbevételeinek. Az értékebecslési szolgáltatásért kapott bevételeket is tartalmazó nettó díj- és jutalékbevételek ugyanebben az időszakban 70 millió forint összegben jelentek meg az eredményben.

A működési eredmény 2026. első félévében 2 218 millió forint volt, ami 9,5%-kal magasabb a 2025. hasonló időszakával szemben. A hosszú lejáratú hozamok növekedése, 134 millió forint ártértékelési veszteséget okozott.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. működési költségei 2026. első félévében az előző év azonos időszakához képest kismértékben csökkentek, 366 millió forintot tettek ki.

Az erőteljesen emelkedő kamat bevételek és a csökkenő költségek hatására az Erste Jelzálogbank Zrt. 2026. első félévében 1 517 millió forint adózás utáni nyereséget ért el, ami 14%-kal csökkent a megelőző év azonos időszakához képest.

Mutatószámok	2025.06.30	2026.06.30
Saját tőkearányos megtérülés – ROE	21,5%	16,2%
Eszközarányos megtérülés – ROA	1,38%	1,02%

Mérlegfordulónap utáni események

A mérlegfordulónapot követően a Társaság működését, pénzügyi helyzetét, illetve a beszámolót érdemben befolyásoló jelentős esemény nem történt.

Nyilatkozat

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

Budapest, az elektronikus aláírás időpontjában

Kosárszky Gábor András
Igazgatósági tag

Temesi Péter Zsolt
Igazgatósági tag

Erste Jelzálogbank Zrt.