

ALAPTÁJÉKOZTATÓK

AZ

ERSTE JELZÁLOGBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

**2026 – 2027. ÉVI
EGYSZÁZÖTVENMILLIÁRD FORINT KERETÖSSZEGŰ
JELZÁLOGLEVÉL KIBOCSÁTÁSI PROGRAMJÁRÓL**

1. SZÁMÚ KIEGÉSZÍTÉSE

KIBOCSÁTÓ: ERSTE JELZÁLOGBANK ZRT.

**FORGALMAZÓK:
ERSTE BANK HUNGARY ZRT.,
ERSTE BEFEKTETÉSI ZRT., UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.**

KIEGÉSZÍTÉS DÁTUMA: 2026. AUGUSZTUS 5.

MNB ENGEDÉLYSZÁM:

Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank 2026. augusztus 12. napján kelt H-KE-III-589/2026. számú határozatával jóváhagyta.

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 rendelkeznek.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-10-048682, mint „Kibocsátó”) a 2026-2027. évi 150.000.000.000 (Egyszázötvenmilliárd) forint keretösszegű Jelzáloglevél kibocsátási programja részletes ismertetését tartalmazó Alaptájékoztatókat, a Magyar Nemzeti Bank 2026. június 4. napján kelt H-KE-III-433/2026. számú határozatával jóváhagyott, a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki:

- I. Tekintettel arra, hogy az Erste Jelzálogbank Zrt. 2026. július 24-én közzétette, hogy a Fitch Ratings hitelminősítő intézet 2026. július 23-án az Erste Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelek hitelminősítését megerősítette „A+” szinten, negatív kilátással, az Alaptájékoztatók egyes fejezetei az alábbiak szerint módosulnak.

Az Alaptájékoztatók III. fejezet 4.2 számú A Kibocsátó múltja és fejlődése pontja az alábbiakról:

4.2 A Kibocsátó múltja és fejlődése

Az MNB által 2015-ben bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató meghatározza a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forint források és az egy éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitel-állomány minimális arányát. Az Erste Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: Erste Bank) a JMM teljesítése érdekében 2015. július 31-én saját jelzálog-hitelintézet alapításáról döntött.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2015. november 25. napján kapta meg az alapítási engedélyt az MNB-től (alapítási engedély száma: H-EN-I-747/2015.) és 2015. december 11-én jegyezte be a cégnyilvántartásba a Fővárosi Törvényszék, mint cégbíróság. Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2016. június 30. napján H-EN-I-589/2016 számon kapta meg tevékenységi engedélyét. Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste Bank által irányított vállalatcsoport (továbbiakban: Erste Csoport) tagja.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. tevékenységi (működési) engedélye üzletági korlátozást tartalmaz, kizárólag pénzügyi intézmény ügyfelektől fogadhat el visszafizetendő pénzeszközt, illetve kizárólag pénzügyi intézménynek nyújthat pénzkölcsönt.

A tevékenységi (működési) engedélye alapján az Erste Jelzálogbank Zrt. jogosult ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását üzletszerűen végezni, illetve jogosult kockázatkezelési és likviditási célból származtatott (derivatív) ügyleteket kötni.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2016 augusztusától végez refinanszírozást, az első jelzáloglevél forgalomba hozatalára 2016 októberében került sor.

A Kibocsátó által refinanszírozott jelzáloghitel-állomány, illetve a Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelek volumene az alapítás óta folyamatosan növekszik, folyamatosak a nyilvános kibocsátási aukciók.

A Magyar Nemzeti Bank a 2022. október 19. napján kelt H-KE-III-624/2022. számú határozatával (Határozat) engedélyezte az Erste Jelzálogbank Zrt. számára a jövőben kibocsátandó jelzáloglevelei tekintetében az „európai fedezett kötvény” logó és az „európai (prémium) fedezett kötvény” logó használatát.

A Kibocsátó hitelminősítése

A Fitch Ratings Frankfurt hitelminősítő intézet 2025. december 12-én az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek besorolását megerősítette „A+” szinten, a hitelminősítés kilátását azonban a korábbi stabilról negatív kilátásra módosította.

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak. Az „A+” besorolás az „A” besoroláshoz hasonlóan alacsony nemteljesítési kockázatot jelöl. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés.

A Kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta, valamint a fent felsoroltakon kívül lényeges változások nem történtek.

Fő részvényes

Részvényes	2026.03.31
ERSTE BANK HUNGARY Zrt.	100%

Jelzálogbanki részvények száma és névértéke típusonként

Megnevezés	Részvény névértéke (Ft-ban)	Részvények darabszáma	Részvények összesített névértéke (Ft-ban)
Névre szóló részvény	1.000	3.015.000	3.015.000.000

A Kibocsátó alaptőkéje 3.015.000.000,- Ft (hárommilliárd-tizenötmillió forint), mely teljes egészében pénzbeli hozzájárulásból áll. A Kibocsátó alaptőkéje 3.015.000 db (hárommillió-tizenötezer darab), egyenként 1.000,- Ft (egyezer forint) névértékű, névre szóló „A” sorozatú törzsrészvényből áll az alábbi struktúrában.

A részvények dematerializált részvények. Minden részvény egy (1) szavazatra jogosítja a tulajdonosát.

A Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevelei

Az Alaptájékoztató keltének napján tizenegy darab Kibocsátó által forgalomba hozott, forintban denominált jelzáloglevél-sorozat volt forgalomban, összesen 243,7 milliárd forint névértékben.

Sorozat megnevezése	ISIN kód	Devizanem	Kibocsátás jellege	Össznévérték (Ft)	Első kibocsátás dátuma	Lejárat	Kamatozás típusa
EJBFN27/A	HU0000653381	HUF	nyilvános	17 999 990 000	2020.10.14.	2027.10.27.	fix
EJBFN27/B	HU0000653548	HUF	nyilvános	12 200 000 000	2022.06.24	2027.06.24.	fix
EJBFN28/A	HU0000653100	HUF	nyilvános	35 175 000 000	2018.03.14.	2028.10.22.	fix
EJBFN28/B	HU0000653431	HUF	nyilvános	20 080 000 000	2021.04.21.	2028.04.21.	fix
EJBFN29/A	HU0000653290	HUF	nyilvános	17 999 970 000	2019.10.30.	2029.10.30.	fix
EJBFN29/B	HU0000653498	HUF	nyilvános	10 430 000 000	2021.12.15.	2029.05.23.	fix
EJBFN30/A	HU0000653589	HUF	nyilvános	29 989 980 000	2023.02.22.	2030.04.30.	fix
EJBFN30/B	HU0000653803	HUF	nyilvános	28 265 000 000	2025.02.12.	2030.10.29.	fix
EJBFN31/A	HU0000653787	HUF	nyilvános	19 949 990 000	2024.10.24.	2031.10.29.	fix
EJBFN31/B	HU0000653910	HUF	nyilvános	25 990 000 000	2026.02.25.	2031.04.29.	fix
EJZFN32/A	HU0000653886	HUF	nyilvános	25 600 000 000	2025.10.22.	2032.10.28.	fix

4.2 A Kibocsátó múltja és fejlődése

Az MNB által 2015-ben bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató meghatározza a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forint források és az egy éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitel-állomány minimális arányát. Az Erste Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: Erste Bank) a JMM teljesítése érdekében 2015. július 31-én saját jelzálog-hitelintézet alapításáról döntött.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2015. november 25. napján kapta meg az alapítási engedélyt az MNB-től (alapítási engedély száma: H-EN-I-747/2015.) és 2015. december 11-én jegyezte be a cégnylvtartásba a Fővárosi Törvényszék, mint cégbíróság. Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2016. június 30. napján H-EN-I-589/2016 számon kapta meg tevékenységi engedélyét. Az Erste Jelzálogbank Zrt. az Erste Bank által irányított vállalatcsoport (továbbiakban: Erste Csoport) tagja.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. tevékenységi (működési) engedélye üzletági korlátozást tartalmaz, kizárólag pénzügyi intézmény ügyfelektől fogadhat el visszafizetendő pénzeszközt, illetve kizárólag pénzügyi intézménynek nyújthat pénzkölcsönt.

A tevékenységi (működési) engedélye alapján az Erste Jelzálogbank Zrt. jogosult ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását üzletszerűen végezni, illetve jogosult kockázatkezelési és likviditási célból származtatott (derivatív) ügyleteket kötni.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2016 augusztusától végez refinanszírozást, az első jelzáloglevél forgalomba hozatalára 2016 októberében került sor.

A Kibocsátó által refinanszírozott jelzáloghitel-állomány, illetve a Kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelek volumene az alapítás óta folyamatosan növekszik, folyamatosak a nyilvános kibocsátási aukciók.

A Magyar Nemzeti Bank a 2022. október 19. napján kelt H-KE-III-624/2022. számú határozatával (Határozat) engedélyezte az Erste Jelzálogbank Zrt. számára a jövőben kibocsátandó jelzáloglevelei tekintetében az „európai fedezett kötvény” logó és az „európai (prémium) fedezett kötvény” logó használatát.

A Kibocsátó hitelminősítése

A Fitch Ratings Frankfurt hitelminősítő intézet 2026. július 23-án az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek besorolását megerősítette „A+” szinten negatív kilátással.

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak. Az „A+” besorolás az „A” besoroláshoz hasonlóan alacsony nemteljesítési kockázatot jelöl. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés.

A Kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta, valamint a fent felsoroltakon kívül lényeges változások nem történtek.

Fő részvényes

Részvényes	2026.03.31
ERSTE BANK HUNGARY Zrt.	100%

Jelzálogbanki részvények száma és névértéke típusonként

Megnevezés	Részvény névértéke (Ft- ban)	Részvények darabszáma	Részvények összesített névértéke (Ft-ban)
Névre szóló részvény	1.000	3.015.000	3.015.000.000

A Kibocsátó alaptőkéje 3.015.000.000,- Ft (hárommilliárd-tizenötmillió forint), mely teljes egészében pénzbeli hozzájárulásból áll. A Kibocsátó alaptőkéje 3.015.000 db (hárommillió-tizenötezer darab), egyenként 1.000,- Ft (egyezer forint) névértékű, névre szóló „A” sorozatú törzsrészvényből áll az alábbi struktúrában.

A részvények dematerializált részvények. Minden részvény egy (1) szavazatra jogosítja a tulajdonosát.

A Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevelei

Az Alaptájékoztató keltének napján tizenegy darab Kibocsátó által forgalomba hozott, forintban denominált jelzáloglevél-sorozat volt forgalomban, összesen 243,7 milliárd forint névértékben.

Sorozat megnevezése	ISIN kód	Devizanem	Kibocsátás jellege	Össznévérték (Ft)	Első kibocsátás dátuma	Lejárat	Kamatozás típusa
EJBFN27/A	HU0000653381	HUF	nyilvános	17 999 990 000	2020.10.14.	2027.10.27.	fix
EJBFN27/B	HU0000653548	HUF	nyilvános	12 200 000 000	2022.06.24	2027.06.24.	fix
EJBFN28/A	HU0000653100	HUF	nyilvános	35 175 000 000	2018.03.14.	2028.10.22.	fix
EJBFN28/B	HU0000653431	HUF	nyilvános	20 080 000 000	2021.04.21.	2028.04.21.	fix
EJBFN29/A	HU0000653290	HUF	nyilvános	17 999 970 000	2019.10.30.	2029.10.30.	fix
EJBFN29/B	HU0000653498	HUF	nyilvános	10 430 000 000	2021.12.15.	2029.05.23.	fix
EJBFN30/A	HU0000653589	HUF	nyilvános	29 989 980 000	2023.02.22.	2030.04.30.	fix
EJBFN30/B	HU0000653803	HUF	nyilvános	28 265 000 000	2025.02.12.	2030.10.29.	fix
EJBFN31/A	HU0000653787	HUF	nyilvános	19 949 990 000	2024.10.24.	2031.10.29.	fix
EJBFN31/B	HU0000653910	HUF	nyilvános	25 990 000 000	2026.02.25.	2031.04.29.	fix
EJZFN32/A	HU0000653886	HUF	nyilvános	25 600 000 000	2025.10.22.	2032.10.28.	fix

Az Alaptájékoztatók **IV. fejezet 7. számú Kiegészítő információk pontja az alábbiáról:**

7. Kiegészítő információk

Jelen Alaptájékoztató Értékpapírjegyzékét a Kibocsátó maga állította össze, nem vette igénybe tanácsadó, illetve szakértő munkáját.

Jelen Alaptájékoztató Értékpapírjegyzék fejezete szakértői nyilatkozatot, bejegyzett könyvvizsgálók által ellenőrzött részt, illetve harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

A Kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta, lényeges változások nem történtek.

A Fitch Ratings Frankfurt hitelminősítő intézet 2025. december 12-én az Erste Jelzálogbank Zrt.

jelzálogleveleinek besorolását megerősítette „A+” szinten, a hitelminősítés kilátását azonban a korábbi stabilról negatív kilátásra módosította.

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak. Az „A+” besorolás az „A” besoroláshoz hasonlóan alacsony nemteljesítési kockázatot jelöli. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés.

A minősítések részletes leírása megtalálható a Fitch Ratings hivatalos weboldalán.

A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

Kapcsolattartó:

A jelen Kibocsátási Programmal kapcsolatosan a Kibocsátó részéről az alábbi személy minősül kapcsolattartónak:

Jákóhalmi Zita

Treasury és Tőkepiacok vezető

1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

E-mail cím: jelzalogbank@erstebank.hu

az alábbira változik:

7. Kiegészítő információk

Jelen Alaptájékoztató Értékpapírjegyzékét a Kibocsátó maga állította össze, nem vette igénybe tanácsadó, illetve szakértő munkáját.

Jelen Alaptájékoztató Értékpapírjegyzék fejezete szakértői nyilatkozatot, bejegyzett könyvvizsgálók által ellenőrzött részt, illetve harmadik féltől származó információkat nem tartalmaz.

A Kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak óta, lényeges változások nem történtek.

A Fitch Ratings Frankfurt hitelminősítő intézet 2026. július 23-án az Erste Jelzálogbank Zrt. jelzálogleveleinek besorolását megerősítette „A+” szinten negatív kilátással.

A jelzáloglevelekre kiadott Fitch Ratings hitelminősítés a Kibocsátó kérésére készült.

A jelzáloglevelek a minősítés alapján befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak. Az „A+” besorolás az „A” besoroláshoz hasonlóan alacsony nemteljesítési kockázatot jelöli. A pénzügyi kötelezettségvállalások kifizetési képességét erősnek tekintik. Ezen minősítés érzékenyebben reagálhat a kedvezőtlen üzleti vagy gazdasági körülményekre, mint a magasabb minősítés.

A minősítések részletes leírása megtalálható a Fitch Ratings hivatalos weboldalán.

A Kibocsátó egyéb hitelkockázati besorolással nem rendelkezik.

Kapcsolattartó:

A jelen Kibocsátási Programmal kapcsolatosan a Kibocsátó részéről az alábbi személy minősül kapcsolattartónak:

Jákóhalmi Zita

Treasury és Tőkepiacok vezető

1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

E-mail cím: jelzalogbank@erstebank.hu

- II. Tekintettel arra, hogy az Erste Jelzálogbank Zrt. és az Erste Bankon kívüli refinanszírozási partnere közötti refinanszírozási együttműködési megállapodás 2026. június 26-i hatállyal közös megegyezés keretében megszűnt, az Alaptájékoztatók egyes fejezetei az alábbiak szerint módosulnak.

Az Alaptájékoztatók **III. fejezet 5.1.4 számú A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai pontja az alábbiakról:**

2015-ig három jelzálog-hitelintézet alakult Magyarországon: az MBH Jelzálogbank Nyrt. (korábbi nevén Takarékszövetkezet Jelzálogbank Nyrt., FHB Jelzálogbank Nyrt., illetve Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság, 1997), az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (korábbi nevén HVB Jelzálogbank Részvénytársaság, 2001) és az OTP Jelzálogbank Zrt. (korábbi nevén: OTP Jelzálogbank Részvénytársaság, 2002).

A jelzáloglevél-piac fejlődése akkor gyorsult fel, amikor a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról bevezette a forrásoldali kamattámogatás, vagyis a jelzáloglevelek kamattámogatásán keresztül működő lakáscélú kamattámogatások rendszerét. Méretgazdaságossági szempontok, valamint a Jht. által életre hívott pooling-modell eredményeként ekkor két jelzálog-hitelintézet, az MBH Jelzálogbank Nyrt. és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. kezdettől több kereskedelmi bank refinanszírozását is biztosította, illetve biztosítja.

A JMM bevezetésének bejelentését követően jelentős változások zajlottak le a hazai jelzálog-hitelintézeti szektorban. További jelzálogbankok is alapítási engedély iránti kérelemmel fordultak az MNB-hez. A Kibocsátón kívül új jelzálogbankként megalakult a K&H Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság. A piaci szereplők számának emelkedése és a refinanszírozási együttműködésben érdekelt potenciális kereskedelmi banki partnerek megszerzéséért folytatott verseny új lehetőségeket nyitott a szektor számára.

A Kibocsátó az Erste Bankon kívül egy partnerbankkal kötött refinanszírozási keretmegállapodást.

Előnyt jelenthet a Kibocsátó esetleges partnerei számára, hogy az Erste Csoport a nemzetközi hátterére és erős pénzügyi helyzetére tekintettel a forrásszerzés során kedvező megítélésben részesül a befektetői oldalon.

Az MNB 2022 áprilisában felfüggesztette, nem meghatározott időre az elsődleges és másodpiaci zöld jelzáloglevél vásárlásokat, a monetáris politikai irányultság jelentős szigorítása miatt, egyedül a megújítási programját tartotta fenn, de ezt is csökkentett volumenben, 50%-os mértékben.

Az MNB rendelkezésre álló adatai szerint a hazai jelzáloglevelek legjelentősebb befektetői a külföldiek és a hitelintézetek, őket követi az MNB és a különböző hazai intézményi befektetők (biztosítók, nyugdíjpénztárok), valamint a befektetési alapok. A lakosság közvetlen részesedése alacsony és néhány lakossági papírra koncentrálódik. A jelzáloglevél, mint befektetési eszköz más befektetési eszközökhöz képest privilegizált helyzetben van mind a hitelintézetek számára releváns CRR szempontjából, mind pedig a biztosítók számára releváns, a biztosítási és viszontbiztosítási üzleti tevékenység megkezdéséről és gyakorlásáról szóló Európai Parlamenti és Tanácsi irányelv (2009/138/EK - Szolvencia II. irányelv) alapján. A bankok, mint befektetők számára előnyt jelent, hogy a jelzáloglevelek jegybanki fedezetként felhasználhatóak és szabályozói szempontból likvid eszköznek számítanak.

A 2024-es év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 2 106,95 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 185,72 milliárd forintot tett ki, így a Kibocsátó piaci részesedése 8,81% ért el. 2025 év végén a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 2 438,01 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 224,75 milliárd forintra nőtt, a piaci részesedése 9,22%-ot tett ki.

Forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd forint)	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2025.12.31
Erste Jelzálogbank Zrt.	175,42	185,72	195,77	224,75
MBH Jelzálogbank Nyrt.	350,42	364,93	386,72	430,19
K&H Jelzálogbank Zrt.	172,00	225,00	225,00	265,00
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 123,70	1 050,17	1 244,42	1 213,22
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	262,98	281,13	294,04	304,85
Összesen	2 084,51	2 106,95	2 345,95	2 438,01

Forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd forint)	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2025.12.31
Erste Jelzálogbank Zrt.	40,42	40,42	40,42	51,18
MBH Jelzálogbank Nyrt.	40,01	48,60	48,60	56,99
K&H Jelzálogbank Zrt.	15,00	15,00	15,00	15,00
OTP Jelzálogbank Zrt.	120,02	120,02	120,02	150,02
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	48,20	48,20	68,20	68,20
Összesen	263,65	272,24	292,24	341,39

az alábbira változik:

2015-ig három jelzálog-hitelintézet alakult Magyarországon: az MBH Jelzálogbank Nyrt. (korábbi nevén Takarékszövetkezet Jelzálogbank Nyrt., FHB Jelzálogbank Nyrt., illetve Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság, 1997), az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (korábbi nevén HVB Jelzálogbank Részvénytársaság, 2001) és az OTP Jelzálogbank Zrt. (korábbi nevén: OTP Jelzálogbank Részvénytársaság, 2002).

A jelzáloglevél-piac fejlődése akkor gyorsult fel, amikor a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról bevezette a forrásoldali kamattámogatás, vagyis a jelzáloglevelek kamattámogatásán keresztül működő lakáscélú kamattámogatások rendszerét. Méretgazdaságossági szempontok, valamint a Jht. által életre hívott pooling-modell eredményeként ekkor két jelzálog-hitelintézet, az MBH Jelzálogbank Nyrt. és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. kezdettől több kereskedelmi bank refinanszírozását is biztosította, illetve biztosítja.

A JMM bevezetésének bejelentését követően jelentős változások zajlottak le a hazai jelzálog-hitelintézeti szektorban. További jelzálogbankok is alapítási engedély iránti kérelemmel fordultak az MNB-hez. A Kibocsátón kívül új jelzálogbankként megalakult a K&H Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság. A piaci szereplők számának emelkedése és a refinanszírozási együttműködésben érdekelt potenciális kereskedelmi banki partnerek megszerzéséért folytatott verseny új lehetőségeket nyitott a szektor számára.

Előnyt jelenthet a Kibocsátó esetleges partnerei számára, hogy az Erste Csoport a nemzetközi hátterére és erős pénzügyi helyzetére tekintettel a forrásszerzés során kedvező megítélésben részesül a befektetői oldalon.

A Kibocsátó az Erste Bankon kívül egy partnerbankkal kötött refinanszírozási keretmegállapodást. Az Erste Bankon kívüli refinanszírozási együttműködés a felek közös megállapodása alapján 2026. június 26-i hatállyal megszűntetésre került.

Az MNB 2022 áprilisában felfüggesztette, nem meghatározott időre az elsődleges és másodpiaci zöld jelzáloglevél vásárlásokat, a monetáris politikai irányultság jelentős szigorítása miatt, egyedül a megújítási programját tartotta fenn, de ezt is csökkentett volumenben, 50%-os mértékben.

Az MNB rendelkezésre álló adatai szerint a hazai jelzáloglevelek legjelentősebb befektetői a külföldiek és a hitelintézetek, őket követi az MNB és a különböző hazai intézményi befektetők (biztosítók, nyugdíjpénztárok), valamint a befektetési alapok. A lakosság közvetlen részesedése alacsony és néhány lakossági papírra koncentrálódik. A jelzáloglevél, mint befektetési eszköz más befektetési eszközökhöz képest privilegizált helyzetben van mind a hitelintézetek számára releváns CRR szempontjából, mind pedig a biztosítók számára releváns, a biztosítási és viszontbiztosítási üzleti tevékenység megkezdéséről és gyakorlásáról szóló Európai Parlamenti és Tanácsi irányelv (2009/138/EK - Szolvencia II. irányelv) alapján. A bankok, mint befektetők számára előnyt jelent, hogy a jelzáloglevelek jegybanki fedezetként felhasználhatóak és szabályozói szempontból likvid eszköznek számítanak.

A 2024-es év végi adatok alapján a hazai jelzálog-hitelintézeti szektor által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 2 106,95 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 185,72 milliárd forintot tett ki, így a Kibocsátó piaci részesedése 8,81% ért el. 2025 év végén a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 2 438,01 milliárd forint volt, ugyanezen időszak adatai alapján a Kibocsátó forgalomban lévő jelzáloglevél-állománya 224,75 milliárd forintra nőtt, a piaci részesedése 9,22%-ot tett ki.

Forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd forint)	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2025.12.31
Erste Jelzálogbank Zrt.	175,42	185,72	195,77	224,75
MBH Jelzálogbank Nyrt.	350,42	364,93	386,72	430,19
K&H Jelzálogbank Zrt.	172,00	225,00	225,00	265,00
OTP Jelzálogbank Zrt.	1 123,70	1 050,17	1 244,42	1 213,22
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	262,98	281,13	294,04	304,85
Összesen	2 084,51	2 106,95	2 345,95	2 438,01

Forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek névértékének alakulása (milliárd forint)	2024.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2025.12.31
Erste Jelzálogbank Zrt.	40,42	40,42	40,42	51,18
MBH Jelzálogbank Nyrt.	40,01	48,60	48,60	56,99
K&H Jelzálogbank Zrt.	15,00	15,00	15,00	15,00
OTP Jelzálogbank Zrt.	120,02	120,02	120,02	150,02
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	48,20	48,20	68,20	68,20
Összesen	263,65	272,24	292,24	341,39

- III. Tekintettel arra, hogy az Erste Jelzálogbank Zrt. saját honlapján 2026. június 10-én közzétette az Erste Group 2025 évi Allokációs és Impact riportját, az Alaptájékoztatók egyes fejezetei az alábbiak szerint módosulnak.

Az Alaptájékoztatók **3. számú melléklet A Zöldnek minősített jelzáloglevél-sorozatokkal kapcsolatos kiegészítő információk 2. pontjának d) alpontja az alábbiakról:**

Rendszeres jelentéstétel

Az ICMA GBP sztenderd alapelvei megkövetelik a zöld jelzáloglevél kibocsátóktól, hogy rendszeres és részletes tájékoztatást adjanak a bevételek felosztásáról. E tekintetben a zöld jelzáloglevél kibocsátásokból származó bevétel allokálásával kapcsolatos zöld lakóingatlanokra vonatkozó információk, valamint a finanszírozás várható környezeti hatásainak közzététele szükséges.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a fel nem használt bevételt nem használja fel semmilyen egyéb tevékenység finanszírozására, beleértve a nem zöld jelzáloghitelek refinanszírozását, illetve a jelentéstételt az alábbiakban ismertetett portfólió alapú szemlélethez igazítja. A jelentéstétel a fennálló Elfogadható Zöld Hitel Portfólión alapszik, és az adatok az összes forgalomban lévő zöld jelzáloglevélre vonatkozóan kerülnek összesítésre.

A Kibocsátó évente (egészen a zöld jelzáloglevelek teljes visszafizetéséig) számol be a befektetők irányába, a GBP sztenderdeknek megfelelő formában.

A jelentés ún. portfólió alapú tájékoztatást nyújt az olyan mutatókról, mint például:

- a refinanszírozott zöld hitelek még fennálló állománya;
- a refinanszírozott hitelek száma; illetve
- a zöld jelzáloglevél forrás még fel nem használt egyenlege és ezek befektetési formája;
- elkerült energiafogyasztás értéke, elkerült szén-dioxid kibocsátás értéke.

A Kibocsátó nyilvánosan honlapján elérhetővé teszi minden évben a zöld eszközök finanszírozásából várható kedvező környezeti hatásokat bemutató jelentését (Allocation and Impact Report).

Az Alaptájékoztatóban található információkon túl az Erste Csoport legfrissebb Allokációs és hatáselemzési „impact” riportja a jelen Alaptájékoztatóban hivatkozással kerül beépítésre:

https://www.erstebank.hu/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2025/06/erste_group_sustainable_bond_allocation_and_impact_report_signiert.pdf

az alábbira változik:

Rendszeres jelentéstétel

Az ICMA GBP sztenderd alapelvei megkövetelik a zöld jelzáloglevél kibocsátóktól, hogy rendszeres és részletes tájékoztatást adjanak a bevételek felosztásáról. E tekintetben a zöld jelzáloglevél kibocsátásokból származó bevétel allokálásával kapcsolatos zöld lakóingatlanokra vonatkozó információk, valamint a finanszírozás várható környezeti hatásainak közzététele szükséges.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a fel nem használt bevételt nem használja fel semmilyen egyéb tevékenység finanszírozására, beleértve a nem zöld jelzáloghitelek refinanszírozását, illetve a jelentéstételt az alábbiakban ismertetett portfólió alapú szemlélethez igazítja. A jelentéstétel a fennálló Elfogadható Zöld Hitel Portfólión alapszik, és az adatok az összes forgalomban lévő zöld jelzáloglevélre vonatkozóan kerülnek összesítésre.

A Kibocsátó évente (egészen a zöld jelzáloglevelek teljes visszafizetéséig) számol be a befektetők irányába, a GBP sztenderdeknek megfelelő formában.

A jelentés ún. portfólió alapú tájékoztatást nyújt az olyan mutatókról, mint például:

- a refinanszírozott zöld hitelek még fennálló állománya;
- a refinanszírozott hitelek száma; illetve
- a zöld jelzáloglevél forrás még fel nem használt egyenlege és ezek befektetési formája;
- elkerült energiafogyasztás értéke, elkerült szén-dioxid kibocsátás értéke.

A Kibocsátó nyilvánosan honlapján elérhetővé teszi minden évben a zöld eszközök finanszírozásából várható kedvező környezeti hatásokat bemutató jelentését (Allocation and Impact Report).

Az Alaptájékoztatóban található információkon túl az Erste Csoport legfrissebb Allokációs és hatáselemzési „impact” riportja a jelen Alaptájékoztatóban hivatkozással kerül beépítésre:

Allokációs riport:

https://www.erstebank.hu/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2025/12/erstegroup-allocation-report-2025.pdf

Hatáselemzési (impact) riport:

https://www.erstebank.hu/content/dam/hu/ebh/www_erstebank_hu/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank/2025/12/erstegroup-impact-report-2025.pdf

Az Alaptájékoztatók egyéb fejezeteikben nem változtak.

Azok a befektetők, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, elállhatnak az elfogadó nyilatkozatuktól. Az elállási jog kizárólag azokat a befektetőket illeti meg, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, és csak akkor, ha az értékpapírok még nem kerültek átadásra, amikor az Alaptájékoztató kiegészítését szükségessé tevő jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság felmerült vagy azt észlelték. A befektetők a kiegészítés közzététele után három munkanapon belül élhetnek elállási jogukkal, az Erste Jelzálogbank Zrt. Treasury és Tőkepiacok szakterület (MLEBHJZBTreasury@erstebank.hu) részére eljuttatott nyilatkozat útján.

FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2026 – 2027. évi egyszázötvenmilliárd 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 1. számú kiegészítésének tartalmáért, a benne foglalt információkért felelősséggel tartozik.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. alulírott, cégjegyzési joggal felruházott és jelen Alaptájékoztatók 1. számú kiegészítés aláírására felhatalmazott képviselői kijelentjük az alábbiakat:

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 29. § (2) bekezdésnek és a Tájékoztató Rendelet (EU Parlament és Tanács 2017/1129. rendelete) 11. cikk (1) bekezdésében, illetve a 2019/980 rendelet 6. melléklet 1.2 és a 14. melléklet 1.2 pontjaiban foglaltaknak megfelelően az Alaptájékoztatóban, illetve annak 1. számú Kiegészítésében szereplő információkért, illetve az információk hiányáért és ezzel összefüggésben az értékpapír tulajdonosának okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó, azaz az Erste Jelzálogbank Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., cégjegyzékszám: 01-10-048682) felel, ez a felelősség a Kibocsátót az Alaptájékoztató, illetve annak 1. számú Kiegészítésének közzétételétől számított öt évig terheli, érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható. Kijelentjük továbbá, hogy a Kibocsátó az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudomása szerint készített jelen Alaptájékoztatóban és annak 1. számú Kiegészítésében szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, illetve a Kibocsátó helyzetének 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, 2026. augusztus 5.

Temesi Péter Zsolt
vezérigazgató-helyettes, igazgatóság tagja

Jákóhalmi Zita
Treasury és Tőkepiacok vezető

Erste Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság