Erste Jelzálogbank Zrt.

Végleges Feltételek

2026. november 5.

Erste Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Névre szóló, dematerializált, fix kamatozású, tőzsdei bevezetésre kerülő ERSTE 20300220 HUF Jelzáloglevél elnevezésű jelzáloglevél sorozat negyedik sorozatrészletének nyilvános forgalomba hozatala a 2026-2027. évi 150.000.000.000 forint keretösszegű Jelzáloglevél Kibocsátási Program keretében.

A jelen dokumentum a benne részletezett Jelzáloglevelek forgalomba hozatalához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az itt alkalmazott kifejezések a 2026. május 19-én kelt Alaptájékoztatóban kerültek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 rendelete (a Tájékoztató Rendelet) alkalmazásának céljából került elkészítésre és a Jelzáloglevelekre vonatkozó Alaptájékoztatóval és annak kiegészítéseivel együtt olvasandó. A Jelzáloglevelekkel kapcsolatosan a Tájékoztató Rendelet 7. cikke alapján elkészített összefoglaló a jelen Végleges Feltételek mellékletét képezi.

A Tájékoztató Rendelet 21. cikkében meghatározott előírásokkal összhangban az Alaptájékoztató és annak esetleges kiegészítései megtekinthetők a Kibocsátó https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt a Budapesti Értéktőzsde https://bet.hu/ honlapján, az MNB által üzemeltetett https://kozzetetelek.mnb.hu honlapon és az értékesítési helyeken. A Kibocsátóra és a jelzáloglevelek kibocsátására vonatkozó teljes információt csak a jelen Végleges feltételek és az Alaptájékoztató együttes olvasásával kap a befektető.

1.	Kibocsátó:	Erste Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
i. ii.	Sorozat megjelölése: Részletszám:	1 4
2.	Meghirdetett mennyiség:	minimum 100.000.000,- Forint, azaz százmillió Forint
3.	Össznévérték: (i) Sorozat: (ii) Részlet:	 minimum 5.498.150.000,- Forint, azaz Ötmilliárd-négyszázkilencvennyolcmillió-egyszázötvenezer Forint minimum 100.000.000,- Forint, azaz százmillió Forint
4.	Meghatározott Pénznem:	Forint
5.	Jelzáloglevelek forgalomba hozatali bruttó ára illetve Minimális forgalomba hozatali ár, (ha van ilyen)	A Névérték 100,6100%-a

	illetve Maximális forgalomba hozatali ár, (ha van ilyen)	
6.	Névérték:	10.000, - forint
7.	Darabszám: (i) Sorozat: (ii) Részlet:	 minimum 549.815 darab, azaz ötszáznegyvenkilencezer-nyolcszáztizenöt darab minimum 10.000 darab, azaz tízezer darab
8.	(i) Forgalomba Hozatal Napja: (ii) Kamatszámítás Kezdőnapja:	2026.11.24. 2026.08.28.
9.	Elszámolási nap:	2026.11.27.
10.	Értéknap:	2026.11.27.
11.	Lejárat Napja:	2030.02.20.
12.	Futamidő:	2026.08.28. – 2030.02.20.
13.	Kamatszámítási Alap:	Fix Kamatozás
14.	Visszaváltási/Kifizetési Alap:	Visszaváltás Névértéken
15.	Visszaváltási Opciók:	Nem alkalmazandó
16.	Forgalomba hozatal jellege:	Nyilvános

KAMATFIZETÉSRE (HA VAN) VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

17.	Fix Kamatozású Jelzáloglevelekre Vonatkozó Rendelkezések	Alkalmazandó
	(i) Kamatláb(ak):	évi 5,53% évente utólag fizetendő, az első kamatperiódus a kibocsátás értéknapja és az első kamatfizetés közötti időszaknak (2026.08.28 - 2028.02.20, long first coupon) megfelelő, ezért a kifizetendő kamat mértéke az éves kamat időarányos része (két tizedesre kerekítve), úgy, hogy az esetleges szökőnap is figyelembe vételre kerül: 5,53%*541 nap / 365 nap = 8,20% A Jelzáloglevél a lejárat napjára nem fizet kamatot.
	(ii) Kamatfizetési Nap(ok):	2028.02.20.; 2029.02.20.; 2030.02.20.
	(iii) Fix Kamatösszeg(ek):	2028.02.20. 820 Ft 10.000,- Ft névértékenként 2029.02.20. 555 Ft 10.000,- Ft névértékenként 2030.02.20. 553 Ft 10.000,- Ft névértékenként
	(iv) Töredékösszeg(ek):	Nem alkalmazandó
	(v) Kamatbázis:	Tényleges/365
	(vi) Munkanap Szabály:	Következő Munkanap Szabály
	(vii) Kamatbázis Megállapítási Nap(ok):	Nem alkalmazandó
	(viii) A fizetendő összegek kiszámításáért felelős fél:	Fizető Ügynök: Erste Jelzálogbank Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)
	(ix) Felhalmozott Kamat:	A felhalmozott kamat 2026.11.27. napján 1,3787%
	(x) Fix Kamatozású Jelzáloglevelek kamatszámításának módjára	Nem alkalmazandó

	vonatkozó egyéb feltételek:	
	(xi) Hozam (EHM):	5,75%
18.	**Változó Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozó rendelkezések**	**Nem alkalmazandó**
19.	**Diszkont Jelzáloglevelekre vonatkozó Rendelkezések**	**Nem alkalmazandó**
20.	**Indexált Kamatozású Jelzáloglevelekre vonatkozó rendelkezések:**	**Nem alkalmazandó**

JELZÁLOGLEVELEK TÖRLESZTÉSÉRE ÉS VISSZAVÁLTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

21.	Jelzáloglevelek törlesztése:	Végtörlesztéses
22.	Résztörlesztéses/Végtörlesztéses Jelzáloglevelek törlesztőrészleteivel (egyes törlesztőrészletek összege) és kifizetési napjával kapcsolatos részletek:	Lejárat napján, 2030.02.20-án egy összegben történik a tőketörlesztés
23.	Lejárat előtti visszaváltás a Kibocsátó választása alapján:	Nem alkalmazandó
24.	Lejárat előtti visszaváltás a Jelzáloglevél-tulajdonosok választása alapján:	Nem alkalmazandó
25.	A Jelzáloglevelek lejáratkori visszaváltási értéke:	Névértéken, azaz Jelzáloglevelenként 10.000,- forint
26.	Lejárat előtti visszaváltási összeg és dátum:	Nem alkalmazandó
27.	Részben fizetett jelzáloglevelekre vonatkozó rendelkezések:	Nem alkalmazandó

A JELZÁLOGLEVELEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

28.	A Jelzáloglevelek típusa:	Névre szóló Jelzáloglevelek
29.	A Jelzáloglevelek megjelenési formája:	Dematerializált Jelzáloglevelek, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat
30.	A Jelzáloglevél tulajdonosok képviselete:	Nincs

31.	További Pénzügyi Központ(ok) vagy más rendelkezés a fizetési napok vonatkozásában:	Nem alkalmazandó
32.	Egyéb rendelkezések vagy speciális feltételek:	Nem alkalmazandó

ÉRTÉKESÍTÉS

33.	Forgalmazó(k):		Erste Befektetési Zrt. 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
34.	Jegyzési garanciavállaló:		Nem alkalmazandó
35.	Árjegyző(k), kötelezettség jellege:		Nem alkalmazandó
36.	A forgalomba hozatal módja		Jegyzés
	(i)	Az aukció/jegyzés ideje	2026. november 6. 10.00 órától, 2026. november 24. 14.30 óráig. A Kibocsátó saját döntése alapján a jegyzési eljárást – az Alaptájékoztatóban foglaltakkal összhangban – korábban is lezárhatja.
	(ii)	Az aukció/jegyzés helye	Az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. www.erstebank.hu) fiókhálózatának Erste World és Private Banking lokációiban (fiókok listája megtekinthető az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. honlapján), valamint az Erste Befektetési Zrt. székhelyén (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., az egyes jegyzési helyek ügyfélfogadási ideje alatt, az utolsó jegyzési napon legkésőbb 14:30-ig tehetők jegyzési nyilatkozatok, valamint interneten vagy telefonon adott megbízás keretében. Az interneten keresztül történő megadás az Erste Bank Hungary Zrt és az Erste Befektetési Zrt. online kereskedési rendszerein (Erste NetBroker, és George) keresztül történhet.
	(iii)	Szervező (Főforgalmazó)	Nem alkalmazandó
	(iv)	Felső limit/túlkereslet	Túljegyzés esetén a Kibocsátónak jogában áll az értékesítésre meghirdetett mennyiséget meghaladó mennyiséget elfogadni.
	(v)	Alsó limit/alulkereslet	minimum 100.000.000,- Forint, azaz százmillió Forint
	(vi)	Aukciós limitár/Forgalomba hozatali Ár/Minimális Forgalomba hozatali Ár:	Nem alkalmazandó
	(vii)	Aukciós vásárlási ajánlat/jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege	Nem alkalmazandó
	(viii)	Az Allokáció módja és időpontja:	Beérkezés időrendje szerinti allokáció: Az egyes jegyzési ajánlatok elfogadása a Kibocsátóhoz történő beérkezésének időrendjében történik 2026.11.25. napján.
	(ix)	A nem kompetitíváras aukciós	Nem alkalmazandó

		vásárlási ajánlatok aránya az összes ajánlathoz képest/összpiaci szinten:	
	(x)	A nem kompetitíváras aukciós vásárlási ajánlatok aránya a kompetitív ajánlatokhoz képest/szekciótagonként:	Nem alkalmazandó
	(xi)	A nem kompetitíváras aukciós vásárlási ajánlatok maximális mennyisége szekciótagonként:	Nem alkalmazandó
	(xii)	Az Allokáció kihirdetésének helye és időpontja:	2026.11.25. A Kibocsátó a jegyzés eredményével kapcsolatos információkat az MNB (https://kozzetetelek.mnb.hu) és a Kibocsátó honlapján (https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt), valamint a BÉT (https://bet.hu/) honlapján teszi közzé. A Forgalmazó a https://www.erstemarket.hu saját honlapján teszi közzé.
37.		A forgalomba hozatal helye:	Magyarország
38.		A Jelzáloglevél vásárlók köre:	A Jegyzési ajánlat kizárólag a jegyzés időpontjában a Forgalmazóval érvényes és hatályos Alapmegállapodással rendelkező ügyfelek által tehető.
39.		További értékesítési korlátozások:	Nem alkalmazandó

FORGALOMBA HOZATAL LEBONYOLÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ FELTÉTELEK

40.	Központi Értékpapírszámla vezető	KELER Központi Értéktár Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.) vagy jogutódja
41.	A KELER-től eltérő elszámolási rendszer(ek), és a vonatkozó azonosítási szám(ok):	Nem alkalmazandó
42.	Szállítás	FOP
43.	A keletkeztetési helye:	Magyarország
44.	A jelzáloglevelek jóváírása:	Értékpapírszámlán
45.	a) A forgalmazók és a kibocsátó elkülönített letéti számla számláinak száma: b) A Forgalmazók faxszáma: c) A Forgalmazók e-mail címe:	11600006-00000002-08279565 Nem alkalmazandó Nem alkalmazandó

46.	Kifizetési helyek:	Az Erste Jelzálogbank Zrt. 2026-2027. évi 150.000.000.000,- forint keretösszegű Kibocsátási Programjához készült Alaptájékoztatók IV.4. „Az ajánlott/bevezetett jelzáloglevelekre vonatkozó információk” fejezetének 4.8.1 Kifizetések című pontjában leírtaknak megfelelően.
47.	ISIN kód:	HU0000653969
48.	Sorozat elnevezése:	ERSTE 20300220 HUF Jelzáloglevél
49.	Egyéb	Nem alkalmazandó

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

50.	A forgalomba hozatalból származó bevétel felhasználása / a forgalomba hozatal célja:	A forgalomba hozatalból származó tőkét a Kibocsátó a refinanszírozási tevékenység forrásaként használja fel.
51.	Kétoldalú árjegyzés:	Nem alkalmazandó
52.	Nyilvánosság felé történő tájékoztatás:	A Kibocsátó a Hirdetményt, a Végleges Feltételeket, az Alaptájékoztatót, azokat az információkat, amelyekre a rendszeres, illetve a rendkívüli tájékoztatási kötelezettségek vonatkoznak az MNB (https://kozzetetelek.mnb.hu) és a Kibocsátó honlapján (https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/bankunkrol/erste-group/erste-jelzalogbank-zrt) valamint a BÉT (https://bet.hu/) honlapján teszi közzé. A Forgalmazó a jelzáloglevélhez kapcsolódó információkat a https://www.erstemarket.hu saját honlapján teszi közzé.
53.	Alkalmazandó jog és illetékesség:	A Jelzáloglevelekre a magyar jog az irányadó.
54.	A Kibocsátásban résztvevő természetes és jogi személyek érdekeltségei:	A Forgalmazók részére kifizetendő díjakon kívül, a Kibocsátó legjobb tudomása szerint, semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a kibocsátással kapcsolatban.

EGYÉB FELTÉTELEK

55.	Tőzsdei bevezetéssel kapcsolatos információk:	

(a) Tőzsdei bevezetés:	A Kibocsátó kezdeményezi a Kibocsátási Program keretében forgalomba hozott ERSTE 20300220 HUF Jelzáloglevél elnevezésű Jelzáloglevél sorozat/részlet bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.
(b) A tőzsdei bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató neve, székhelye:	Nem alkalmazandó
56. Hitelminősítés:	Erste jelzáloglevelek hitelminősítése Fitch „A+„ negatív kilátással
57. Jóváhagyás:	
(a) MNB jóváhagyásának száma és dátuma	A jelen sorozatban/részletben kibocsátott Jelzáloglevelek forgalomba hozatalával kapcsolatos Alaptájékoztatókat az MNB H-KE-III-433/2026. (2026.06.04.) számú határozatával hagyta jóvá. Az Alaptájékoztatók 1. számú kiegészítésére az MNB H-KE-III-589/2026. (2026.08.12.) engedélye alapján, valamint az Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésére az MNB H-KE-III-676/2026. (2026.10.05.) engedélye alapján a került sor.
(b) Kibocsátó határozata a forgalomba hozatalról	A jelen sorozatban/részletben kibocsátott Jelzáloglevelek forgalomba hozataláról az Erste Jelzálogbank Zrt. Operatív Irányító Testülete 1/2026.10.22. számú határozatában 2026.10.22. napján döntött.
58. A Kibocsátás becsült összköltsége:	Nem haladhatja meg az össznévérték 1%-át.
59. Hozam: Hozam értéke (EHM), ahol a hozam a hátralévő teljes futamidőre megállapításra kerül.	5,75%

Vagyonellenőr nyilatkozata, nyilatkozattétel dátuma: 2026. október 31.

Jelen Végleges Feltételek az Erste Jelzálogbank Zrt. 2026-2027. évi 150.000.000.000 Forint keretösszegű Jelzáloglevél Kibocsátási Programja keretében történő Jelzáloglevél sorozat/részlet forgalomba hozatalának végleges feltételeit képezik.

Alulírottak, mint a jelen Végleges Feltételek tartalmáért felelős személyek kijelentjük, hogy a jelen Végleges Feltételek az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásunk szerint készültek, és a jelen Végleges Feltételekben szereplő információk megfelelnek a tényeknek, a jelen Végleges Feltételek a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan

ERSTE
Jelzálogbank

tényeket és információkat, amelyek a jelzáloglevelek, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

…… ……

Temesi Péter Zsolt Jákóhalmi Zita

Erste Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A Végleges Feltételek mellékletei:

I. számú melléklet: Jegyzési ív

II. számú melléklet: Az adott kibocsátás Összefoglalója

VÉGLEGES FELTÉTELEK I. SZ. MELLÉKLETE

JEGYZÉSI ÍV

Az Erste Jelzálogbank Zrt. SZÁZÖTVENMILLIÁRD FORINT KERETÖSSZEGŰ 2026-2027. ÉVI JELZÁLOGLEVÉLPROGRAM KERETÉBEN FORGALOMBAHOZATALRA KERÜLŐ ERSTE 20300220 HUF JELZÁLOGLEVÉL ELNEVEZÉSŰ JELZÁLOGLEVÉL 4. SOROZATRÉSZLETÉNEK ("JELZÁLOGLEVELEK") NYILVÁNOS FORGALOMBA HOZATALÁHOZ

Az ajánlat átvevője
Erste Jelzálogbank Zrt., mint Kibocsátó (a továbbiakban: Kibocsátó) képviseletében a forgalmazóként eljáró Erste Befektetési Zrt. (a továbbiakban: Forgalmazó)

Alulírott, mint ajánlattevő
Neve/cégneve:
Címe/székhelye:
Személyi igazolvány száma / útlevélszáma:
Adószáma/adóazonosító jele:
Cégjegyzék száma / nyilvántartási száma:
Bankszámlaszáma/Ügyfélszámlaszáma:
Értékpapírszámla száma:
Telefonszáma / faxszáma:

Tartós Befektetési Számlára (TBSZ)-re történő jegyzés*: Igen, számla megjelölése (nyitási év)
Nyugdíj-előtakarékossági számlára történő jegyzés**: Igen

* Amennyiben TBSZ-re szeretne jegyezni, kérjük pontosan megjelölni, hogy melyik TBSZ számlájára. Amennyiben nem vagy hibásan kerül megjelölésre a tartós befektetési számla vagy nem azon áll részben vagy egészben rendelkezésre a szükséges fedezet, úgy elfogadom, hogy ennek megfelelően részben vagy egészben a fent megjelölt értékpapírszámlán kerül jóváírásra a Jelzáloglevél a jelen nyilatkozatom feltételei szerint.
** Amennyiben nyugdíj-előtakarékossági számlára szeretne jegyezni, kérjük, arról kifejezetten nyilatkozzon. Amennyiben nem vagy hibásan kerül megjelölésre a nyugdíj-előtakarékossági számla vagy nem azon áll részben vagy egészben rendelkezésre a szükséges fedezet, úgy elfogadom, hogy ennek megfelelően részben vagy egészben a fent megjelölt értékpapírszámlán kerül jóváírásra a Jelzáloglevél a jelen nyilatkozatom feltételei szerint.

Ezennel visszavonhatatlanul és feltétlenül kinyilvánítom, hogy az alábbi a Kibocsátó által nyilvánosan forgalomba hozni kívánt, egyenként 10.000 HUF névértékű ERSTE 20300220 HUF Jelzáloglevélből az Alaptájékoztatókban, ideértve annak kiegészítéseit is (a továbbiakban együtt: az Alaptájékoztatók) és a Végleges Feltételekben meghatározottak, továbbá az alábbi feltételek szerint jegyezni kívánok:
Egyenként 10.000, azaz tízezer HUF névértékű, 2030. február 20-án lejáró Jelzáloglevél 99,2313 százalék nettó árfolyam és felhalmozott kamat, azaz 100,6100 százalék bruttó árfolyamon:

Darabszám: …..……db

A jegyzés ellenértéke (jegyzési ár): 10.061 - Ft/db

Jegyzés összértéke (jegyzési árxdb): ..……..,…..-Ft

Elfogadom továbbá, hogy a jelen jegyzésre és a Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára az Erste Jelzálogbank Zrt. jelen jegyzési íven meghatározott értékpapírok forgalomba hozatalát is magába foglaló 150.000.000.000,-HUF keretösszegű Jelzáloglevélprogramjához készített, 2026. május 19-i keltezésű Alaptájékoztatók és a ERSTE 20300220 HUF Jelzáloglevél elnevezésű Jelzáloglevél, 2026. november 5. keltű Végleges Feltételek (a továbbiakban: Végleges Feltételek) rendelkezései irányadók. Ezen dokumentumok rendelkezésemre állnak és a tartalmukat ismerem és elfogadom.

Abban az esetben is fenntartom ajánlatomat, ha túljegyzés, vagy egyébként a Kibocsátó döntése miatt a fenti összeg csak részben kerül elfogadásra. Ajánlatom bármely olyan részével kapcsolatban, amelyet a Kibocsátó nem fogad el, a Kibocsátótól kamatot vagy kártérítést nem követelek, csakis a befizetett összeg _____ számú értékpapírszámlámhoz kapcsolódó pénzszámlámra történő, a jelen Kibocsátás alapjául szolgáló Alaptájékoztatókban és Végleges Feltételekben meghatározottak szerinti visszatérítésére tartok igényt.

1. Kérem, hogy a jelen jegyzés alapján fizetendő teljes összeget, azaz _____ forintot vezessenek át a fenti értékpapírszámlámhoz kapcsolódó pénzszámlámról a Forgalmazó ERSTE BANK HUNGARY Zrt-nél vezetett 11600006-00000002-08279565 számú letéti számlájára a jelen ajánlat beadásával egyidejűleg.

2. Elfogadom, hogy az általam igényelt Jelzáloglevelek átvételére csak akkor válok jogosulttá, ha a fenti összeg a megjelölt számlán teljes egészében jóváírásra került.

3. Elfogadom, hogy az allokáció után a Jelzáloglevelek a Forgalmazó KELER Zrt-nél vezetett összevont értékpapírszámláján kerülnek elhelyezésre. Ismerem és elfogadom a 2026. május 19-i keltezésű Alaptájékoztatókban és a 2026. november 5-i keltezésű, a Jelzáloglevelek forgalomba hozatala kapcsán készült Végleges Feltételekben foglaltakat.

4. Elismerem, hogy a Forgalmazó felhívta a figyelmemet, hogy az ERSTE 20300220 HUF Jelzáloglevél kibocsátója a Végleges Feltételekben meghatározott Lejáratkori kifizetés összegeként a névérték kifizetését és a Végleges Feltételek Kamatfizetéssel összefüggő rendelkezésekben meghatározott kamatösszeg kifizetését vállalta a Végleges Feltételekben meghatározott fizetési időpontban amennyiben a Végleges Feltételekben meghatározott Lejárat Napjáig megtartom érvényesen jegyzett értékpapírjaimat. A szóban forgó összeg a kamatadó levonása előtti összeg. Jelen tájékoztatás kizárólag az értékpapírok Jelzáloglevélprogramjához készült Alaptájékoztatókkal és Végleges Feltételekben foglalt tartalommal együtt értelmezhető és semmilyen körülmények között nem értelmezhető a Forgalmazó saját kötelezettségvállalásaként.

5. Kijelentem, hogy a jelen ügylet megfelel a befektetési céljaimnak, a kockázatviselő képességemnek, a kockázatvállaló hajlandóságomnak, az ismereteimnek és a tapasztalataimnak. Kijelentem továbbá, hogy a jelen Jegyzési Ívet átvevő Forgalmazó az e dokumentum általam történt aláírása és átvétele előtt a Bszt. szerinti valamennyi tájékoztatást megadta, továbbá részemre elérhető módon rendelkezésre bocsátotta – többek között – a Jelzáloglevéllel, a Kibocsátóval, a kapcsolódó kockázatokkal, az értékesítéssel és a vonatkozó eljárásokkal (ideértve az allokáció és az elszámolás szabályát és menetrendjét is), továbbá a Forgalmazóval kapcsolatos releváns információkat, a befektetési döntésem meghozatala során ezeket is figyelembe vettem és ezek alapul vételével hoztam meg döntésem.

6. Elfogadom, hogy a jelen jegyzési ív aláírásával keletkező jogviszonyra a magyar jog az irányadó, továbbá a jogviszonnyal kapcsolatos jogvitákban a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) szerinti, hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jogosult eljárni.

ERSTE
Jelzálogbank

7. Kijelentem, hogy a hivatkozott Alaptájékoztatókban és Végleges Feltételekben foglalt kockázatokat megismertem.

8. Tudomásul veszem, hogy a Forgalmazó a jelen jegyzési ívben meghatározott ügylet teljesítéséről az Üzletszabályzata rendelkezéseinek megfelelően értesít.

9. A jelen jegyzési ívben foglaltakra egyebekben az Alaptájékoztató, a Végleges Feltételek, az ezekben nem szabályozott kérdésekben továbbá a Forgalmazó Üzletszabályzata, valamint a vonatkozó pénz- és értékpapírforgalmat szabályozó jogszabályi rendelkezések az irányadók.

10. Tudomásul veszem továbbá, hogy amennyiben nem bocsátottam a Forgalmazó rendelkezésére az általa előzetes tájékozódási kötelezettség teljesítéséhez alkalmazott nyilatkozatot (ún. MiFID kérdőívet) a jelen jegyzési íven szereplő pénzügyi eszköz és vonatkozó ügylet tekintetében nem állapítható meg, hogy az megfelelő-e és alkalmas-e számomra, mivel a Forgalmazó nem kapott részemről megfelelő nyilatkozatot a jelen jegyzési íven megjelölt pénzügyi eszközre nézve különösen az ismereteimről és tapasztalataimról az ezen ügylet lényegével, a pénzügyi eszköz jellemzőivel és ennek kockázataival kapcsolatosan. Következésképp, amennyiben az ügylet megkötését ennek figyelembe vételével továbbra is kérem, a szolgáltatás és pénzügyi eszköz számomra való meg nem felelősségének és alkalmatlanságának következményeiért a Forgalmazó nem felelős.

Elismerem, hogy a jelen jegyzési ív aláírása előtt a fentiekre a Forgalmazó kifejezetten felhívta a figyelmem. E figyelmeztetést követően továbbra is kértem a jelen jegyzési ívben foglalt ügylet megkötését.

11. Az Alaptájékoztató és a Végleges Feltételek teljes egészének tartalmáért, teljességéért, az abban szereplő adatok és információk helyességéért kizárólag a Kibocsátó felel, azaz a Forgalmazó ezekkel kapcsolatban nem vállal felelősséget. A Forgalmazó nem vállal továbbá felelősséget a befektető Értékpapír vásárlásra vonatkozó befektetési döntéséért.

A Végleges Feltételekben meghatározott kifejezések a jelen jegyzési íven is az ott meghatározott jelentéssel bírnak.

Kelt:

…… ……

Kibocsátó nevében eljáró Forgalmazó cégszerű aláírása Ajánlattevő neve, aláírása

ERSTE
Jelzálogbank

VÉGLEGES FELTÉTELEK II. SZ. MELLÉKLETE

A KIBOCSÁTÁS ÖSSZEFOGLALÓJA

1. RÉSZ – BEVEZETÉS ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

Jelen Összefoglalót az Alaptájékoztató bevezető részeként kell értelmezni. A Jelzáloglevelek tekintetében befektetői döntést csak az Alaptájékoztató egésze – ideértve az Alaptájékoztatóba hivatkozással beépített információt tartalmazó dokumentumokat is – ismeretében lehet meghozni. A Kibocsátót az Összefoglaló – és annak esetleges fordítása – vonatkozásában nem terheli kártérítési felelősség, kivéve, ha az Összefoglaló vagy a fordítás félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban az Alaptájékoztató egyéb részeivel, vagy nem tartalmazza a 2017/1129/EU Rendelet szerinti kiemelt információt. Ha az Alaptájékoztatóban – az Alaptájékoztatóba hivatkozással beépített dokumentumokat is ideértve – vagy az Alaptájékoztató kiegészítésében foglalt információkkal kapcsolatosan az Európai Gazdasági Térség valamely tagállamában keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy az érintett tagállam nemzeti jogszabályai alapján a felperesnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően az Alaptájékoztató fordításának költségeit.

Az Összefoglalóban használt és másként meg nem határozott kifejezések az Alaptájékoztatóban használt kifejezésekkel azonos jelentéssel bírnak. Az Összefoglalónak nem célja a teljes körű tájékoztatás. Az abban leírtak az Alaptájékoztató egyéb részein alapulnak, és az Alaptájékoztató egyéb részeiben foglalt információkkal együtt értelmezendők.

1.1. Értékpapír megnevezése és ISIN kódja: ERSTE 20300220 HUF Jelzáloglevél, HU0000653969

1.2. Kibocsátó megnevezése, elérhetőségei, LEI kódja: Erste Jelzálogbank Zrt.; 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.; LEI kód: 529900WXSIW4H9ATIF15

1.3. Forgalmazó megnevezése, elérhetőségei, LEI kódja: Erste Befektetési Zrt.; 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.; LEI kód: 549300S5161J3XIURT65;

1.4. Alaptájékoztatót jóváhagyó illetékes hatóság megnevezése, elérhetőségei: Magyar Nemzeti Bank; 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.; +36 (1) 428 2600, honlap: www.mnb.hu

1.5. Alaptájékoztató jóváhagyásának napja: 2026. június 04.

2. RÉSZ – A KIBOCSÁTÓ

2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?

2.1.1. Kibocsátó neve: Erste Jelzálogbank Zrt.

Kibocsátó székhelye, jogi formája, jogi-személy azonosítója, működését szabályozó jogszabályok, bejegyzés országa: A Kibocsátó egy a jelzáloghitel-intézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (**Jht.**) szerint szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 2015. október 6. napján 3.000.000.000 forint alaptőkével az Erste Bank Hungary Zrt. alapított, és amelynek székhelye a 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. szám alatt található, LEI kódja: 529900WXSIW4H9ATIF15. A Kibocsátót a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága (Magyarország) Cg. 01-10-048682 cégjegyzékszámon tartja nyilván.

2.1.2. Kibocsátó fő tevékenysége: A Kibocsátó fő tevékenysége a Jelzáloglevél kibocsátás, amely a refinanszírozott hitelállományának jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja.

2.1.3. Kibocsátó fő részvényesei: Az Erste Bank Hungary Zrt. 100%-os részesedéssel rendelkező egyedüli tulajdonosa az Erste Jelzálogbank Zrt-nek alapításától.

ERSTE Jelzálogbank

2.1.4. Legfontosabb vezetőségi tagok megnevezése: Kosárszky Gábor András (igazgatóság elnöke), Temesi Péter Zsolt, Oravecz Kinga, Kapitány Laura Emília, Tóth Áron Csaba (igazgatósági tagok)

2.1.5. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók megnevezése: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.)

2.2. Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?

1 A Kibocsátó eredménykimutatása (adatok MFt-ban)

Adatok millió forintban	2025.06.30	2026.06.30	Változás előző évhez viszonyítva
Nettó kamatbevétel	2 393	2 648	255
Nettó díj- és jutalékbevétel	83	70	-13
Kereskedési tevékenység és valós értékelés nettó eredménye	-79	-134	-55
Személyi jellegű ráfordítások	-130	-65	65
Egyéb általános adminisztratív költségek	-192	-246	-54
Értékcsökkenés	-50	-56	-6
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügy instrumentumok kivezetésének nettó eredménye	0	-119	-119
Egyéb működési eredmény	-39	-369	-330
Adózás előtti eredmény	**1 986**	**1 729**	**-257**
Jövedelemadók	-231	-212	19
Adózott eredmény	**1 755**	**1 517**	**-238**

2 A Kibocsátó mérlege (adatok MFt-ban)

Adatok millió forintban	2025.12.31	2026.06.30	Változás előző évhez viszonyítva
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	746	334	-412
Kereskedési célú pénzügyi eszközök	37	20	-17
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök	17 838	17 848	10
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	17 838	17 848	10
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	266 758	289 407	22 649
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	266 758	289 407	22 649
Immateriális javak	371	357	-14
Adókövetelések	0	45	45
Egyéb eszközök	54	58	4
Eszközök összesen	**285 804**	**308 069**	**22 265**

Adatok millió forintban	2025.12.31	2026.06.30	Változás előző évhez viszonyítva
Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek	211	3	-208
Kereskedési célú származékos pénzügyi kötelezettségek	211	3	-208
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	266 154	287 005	20 851
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	39 607	39 061	-546
Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	226 547	247 944	21 397
Céltartalékok	0	3	3
Adókötelezettségek	287	116	-171
Halasztott adókötelezettség	1	2	1
Egyéb kötelezettségek	302	556	254
Saját Tőke	18 849	20 384	1 535
Kötelezettségek összesen	**285 804**	**308 069**	**22 265**

A Könyvvizsgáló a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, IFRS) szerinti 2024-es és 2025-ös éves pénzügyi jelentéseit korlátozás nélküli záradékkal látta el. A 2025.06.30-i és a 2026.06.30-i kimutatást a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vonatkozó adatai alapján a Kibocsátó állította össze, melyet a Kibocsátó könyvvizsgálója nem auditált.

2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?

Egyes tényezők befolyásolhatják a Kibocsátó azon képességét, hogy a Program alapján kibocsátott Jelzáloglevelek vonatkozásában fennálló kötelezettségeit teljesítse. Ezen tényezők különösen az alábbi, a Kibocsátóval kapcsolatos kockázati tényezőkre terjednek ki: 1.1. A Kibocsátóra jellemző általános kockázatok: (i) hitelezési kockázat; (ii) forrásmegújítási kockázat, likviditási kockázat; (iii) működési kockázat; 1.2. Ágazati szintű kockázatok: (i) a szabályozási környezet változásából eredő kockázatok, 1.3 Környezeti, társadalmi és irányítási (ESG) kockázatok.

3. RÉSZ - ÉRTÉKPAPÍROK

3.1. Melyek az értékpapírok fő jellemzői?

3.1.1. Értékpapírok típusa, osztálya, ISIN kódja:

A Jelzáloglevelek névre szóló értékpapírok, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra. A Jelzáloglevelek ISIN kódja: HU0000653969

Értékpapír pénzneme, címlete, névértéke, kibocsátott értékpapírok száma, értékpapírok futamideje:

Zöld jelzáloglevél:	Nem
Értékpapír pénzneme:	HUF

Értékpapír címlete:	10.000, azaz tízezer forint.
Értékpapír össznévértéke:	5.398.150.000,- Forint, azaz Ötmilliárd-háromszázkilencvennyolcmillió-egyszázötvenezer Forint
Kibocsátott értékpapírok száma:	539.815 darab, azaz ötszázharminckilencezer-nyolcszáztizenöt darab
Értékpapírok futamideje:	2026.08.28. - 2030.02.20.

3.1.2. Az értékpapírhoz fűződő jogok:

A Jelzáloglevelek a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt, a Jht. 14. § szerinti fedezettel biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Jelzáloglevél-tulajdonos esedékességkor jogosult a Jelzáloglevél alapján a Kibocsátó által fizetett tőkére, illetve kamatra, továbbá egyébként joga van a tulajdonában lévő Jelzálogleveleket értékesíteni, átruházni. A Jelzálogleveleken alapuló követelés a Kibocsátóval szemben nem évül el.

3.1.4. Az értékpapírok kielégítési sorrendben betöltött helye a kibocsátó tőkestruktúrájában fizetésképtelenség esetén:

A Jelzáloglevelekből származó kötelezettségek a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel szemben a Kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során a Jht. 20-21. §-ai alapján elsőbbséget élveznek az alábbiak szerint: Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a Jht 20. § (5) bekezdése szerinti költségek kiegyenlítését követően a Fedezet nyilvántartásba bejegyzett Rendes és Pótfedezet, valamint a jelzálog-hitelintézet vagyonának, elsősorban likvid eszközeinek az a része, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosokkal – valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnereivel – szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel. Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelzálog-hitelintézet Fedezet nyilvántartásába bejegyzett Rendes és Pótfedezetet képező vagyonára, valamint a jelzálog-hitelintézet azon vagyonrészére, elsősorban likvid eszközeinek azon részére, amely a Jelzáloglevelek alapján keletkező követelések fedezettel nem biztosított hányadával egyenlő, a követeléseik erejéig kizárólag a Jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást. A Jelzáloglevelek, az azokból eredő szerződésen kívüli kötelmi viszonyok, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog alkalmazandó.

A 2014. évi XXXVII. törvény 58. § (1) bek. (c) pontja alapján egy, a Kibocsátó szanálása esetén alkalmazható hitelezői feltőkésítési intézkedés hatálya nem terjedhet ki a Jelzáloglevelekre.

3.1.5. Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó bármilyen korlátozás:

Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások nincsenek. A Jelzáloglevelek átruházása az eladó Értékpapírszámlájának megterhelésével és a Jelzáloglevéleknek a vevő Értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. A Jelzáloglevelek átruházása esetén a Számlavezetők összevont Értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a Központi Értékpapírszámla Vezetője mindenkori szabályzatai a Jelzáloglevelekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Jelzáloglevél-tulajdonosokra kötelezőek.

3.2. Hol kereskednek az értékpapírokkal?

A jelen Végleges Feltételek szerint a Jelzáloglevéleknek a BÉT-re, mint szabályozott piacra történő bevezetése és az ezen Jelzáloglevelekkel kapcsolatos kereskedés megkezdése iránt kérelem kerül majd benyújtásra.

3.3. Kötődik-e valamilyen garancia az értékpapírokhoz?

Nem kötődik garancia az értékpapírokhoz.

3.4. Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?

A Jelzáloglevelekbe való befektetésekre az Országos Betétbiztosítási Alap betétbiztosítása (vagy más hasonló jellegű garancia, így a Befektetővédelmi Alap által biztosított védelem) nem terjed ki. A jelzáloglevelekhez kapcsolódó legfontosabb kockázati tényezők az alábbiak: 2.1. Az egyes Jelzáloglevél-típusokhoz kapcsolódó speciális kockázatok: (i) fix kamatozású jelzáloglevelek kockázata; (ii) változó kamatozású jelzáloglevelek kockázata; (iii) diszkont jelzáloglevelek kockázata; (iv) indexált kamatozású jelzáloglevelek kockázata; (v) a Kibocsátó visszaváltási opciójának kockázata; 2.2 A jelzáloglevelekkel kapcsolatos általános kockázatok: (i) piaci hozamkockázat; (ii) a hitelminősítés romlásának kockázata; (iii) másodpiaci kereskedés likviditásának kockázata; (iv) peres és más, hatósági eljárásokból eredő kockázatok; 2.3. Forgalomba hozatali eljárásokkal kapcsolatos kockázatok: (i) aukciós eljárás kockázata; (ii) jegyzési eljárás kockázata továbbá az a tény, hogy a Jelzáloglevelek nem minden befektető számára bizonyulhatnak megfelelő befektetésnek.

4. RÉSZ – AJÁNLATTÉTEL/ TŐZSDEI BEVEZETÉSRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

4.1. Mely feltételek és ütemezés alapján fektethetek be ebbe az értékpapírba?

- Az ajánlattételi időszak: 2026. november 6. 10.00 órától, 2026. november 24. 14.30 óráig tart. Jegyzési ajánlatot kizárólag az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. www.erstebank.hu) fiókhálózatának Erste World és Private Banking lokációiban (fiókok listája megtekinthető az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. honlapján), valamint az Erste Befektetési Zrt. székhelyén (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., az egyes jegyzési helyek ügyfélfogadási ideje alatt, az utolsó jegyzési napon legkésőbb 14:30-ig tehetők jegyzési nyilatkozatok, valamint interneten vagy telefonon adott megbízás keretében. A Kibocsátó kezdeményezi a Jelzáloglevéleknek a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára történő bevezetését. Az ajánlattétel becsült összköltsége (beleértve a kibocsátó által a befektetőnek felszámított költségeket): a forgalomba hozatal összes költségeit az Erste Jelzálogbank Zrt. viseli, melyek várhatóan nem haladják meg az össznévérték 1%-át a Jelzáloglevél teljes futamideje alatt.

4.2. Miért készült ez az Alaptájékoztató?

Az Alaptájékoztató több, a Tpt. 27. § (5) bekezdése, a Tájékoztató Rendelet 8. cikke alapján elkészített alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Program keretében a Kibocsátó a szabályozott piacra bevezetésre kerülő, valamint a szabályozott piacra bevezetésre nem kerülő Jelzáloglevelek, Zöld Jelzáloglevelek nyilvános forgalomba hozatalára van lehetőség.

4.2.1. Várható nettó bevételek és annak felhasználása:

A Kibocsátó túljegyzésre vonatkozó felső limitet nem állapított meg, a kibocsátás tényleges össznévértéke a befektetői érdeklődés, valamint a Kibocsátó ezzel összefüggésben meghozott döntése alapján fog kialakulni.

A Kibocsátási Program célja, hogy a Kibocsátó hosszú futamidejű tőkepiaci forráshoz jusson a Jelzáloglevél-kibocsátáson keresztül. A Kibocsátási Program lehetőséget ad arra a Kibocsátónak, hogy az üzleti tevékenységből felmerülő forrásigényét rugalmasan, időről-időre Jelzáloglevél kibocsátásokon keresztül elégítse ki a tőkepiacról. A Program keretében megvalósuló egyes

forgalomba hozatalok további üzleti célja, hogy a szerzett forrásokból a Kibocsátóval önálló zálogjog megvásárlásán és átruházásán, illetve különvált zálogjog átruházásán alapuló együttműködési megállapodást kötött kereskedelmi partnerbankok által folyósított hitelek állományából minél nagyobb követelésállományt tudjon refinanszírozni.

4.2.2. Az értékpapírokkal kapcsolatos jegyzési garanciavállalás:

Az ajánlattételre nem vonatkozik jegyzési garanciavállalási megállapodás.

4.2.3. Ajánlattételre vagy a szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó összeférhetetlenségi ok:

Az ajánlattételre vagy a szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó összeférhetetlenségi ok nem áll fenn.