

Erste Jelzálogbank Zrt.

Befektetői prezentáció

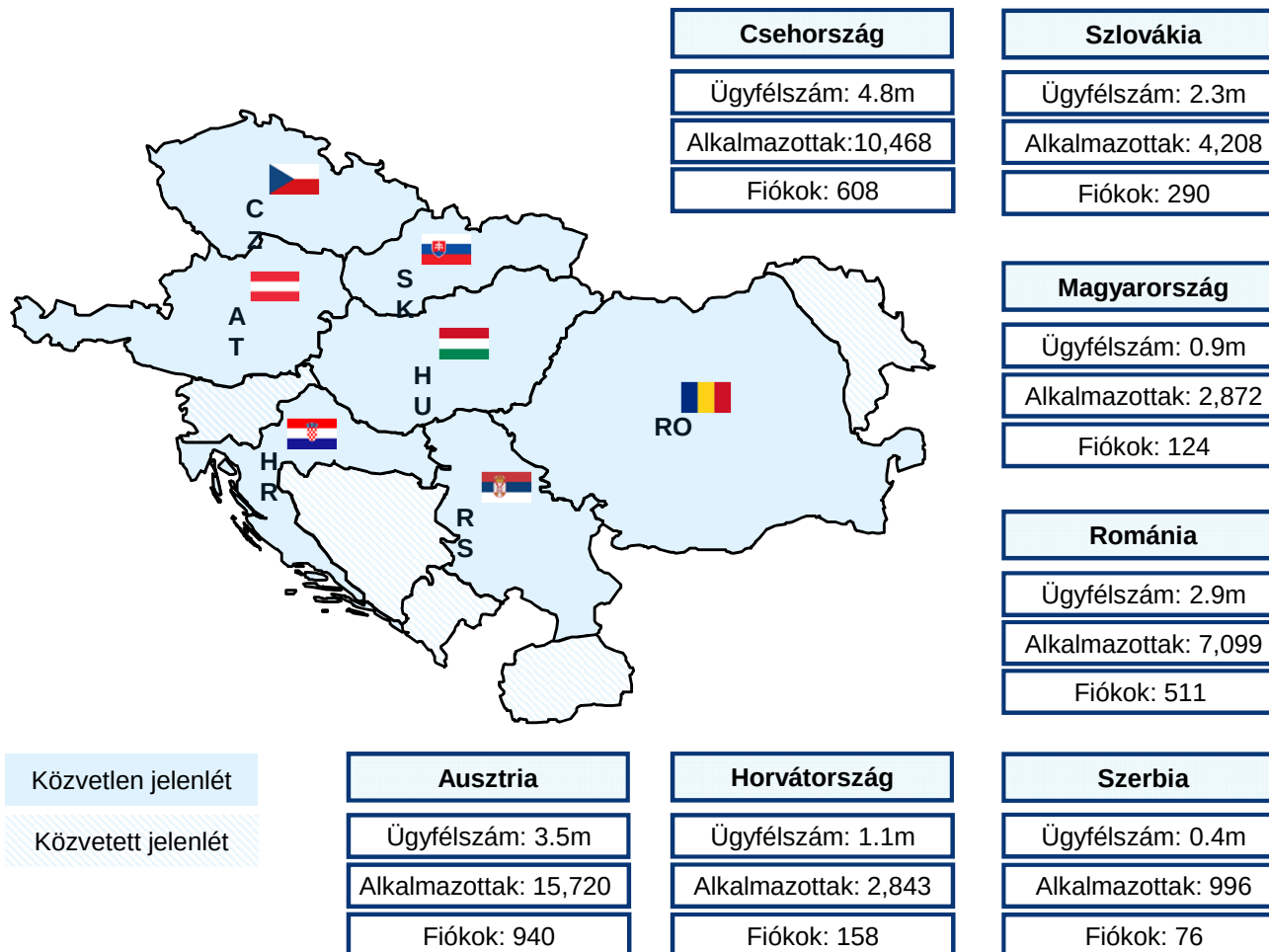
Budapest, 2016. szeptember



Tartalom

- 1 Erste Bankcsoport, Erste Jelzálogbank Zrt.**
- 2 Garantált befektetői biztonság
- 3 Jelzáloglevél-kibocsátás
- 4 Lakáspiac, fedezetek

Erste Bankcsoport – erős elkötelezettség a régió iránt, jelentős bankcsoporti háttér

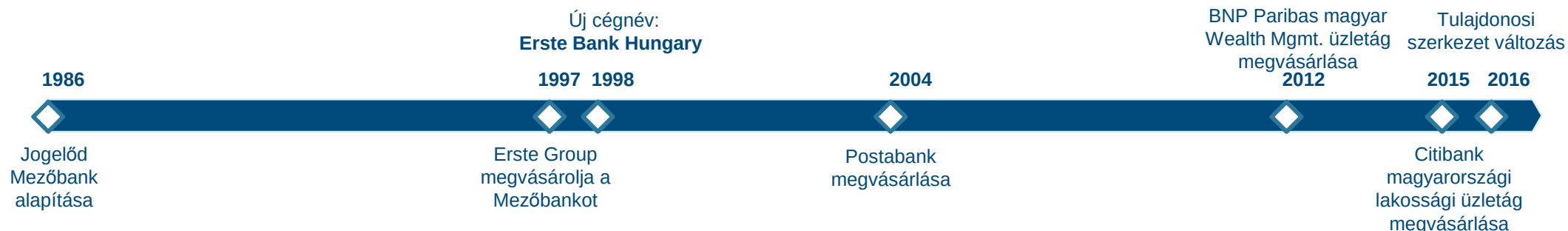


Vezető lakossági és vállalati bank hét, földrajzilag egymással határos országban.

Optimális a fejlett és feltörekvő, alacsony penetrációjú piacok aránya.

Cél a keresztértékesítési lehetőségek kiaknázása és az organikus növekedés Közép-Kelet-Európában.

Erste Bank Hungary Zrt. – a Jelzálogbank alapítója



Társasági adatok (2016.08.31.)

- Tulajdonosi szerkezet:
 - Erste Group Bank AG: 70%
 - Corvinus Zrt.: 15%
 - EBRD: 15%
- Jegyzett tőke: 146 mrd HUF
- 124 fiók, közel 400 ATM

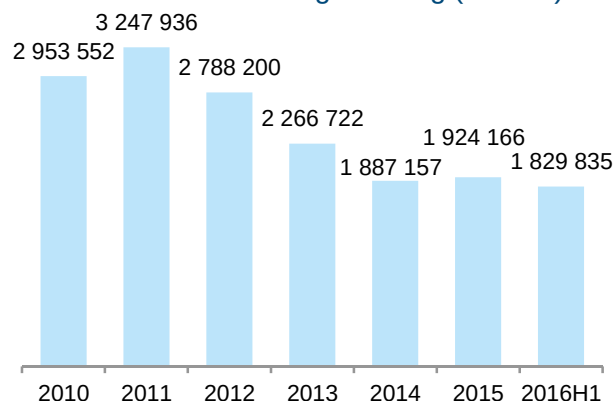
Rating (Fitch) (2016.08.31.)

- Long-Term Foreign Currency IDR: BBB (stable outlook)**
- Short-Term Foreign Currency IDR: F2**
 - Viability rating: b-
 - Support rating: 2

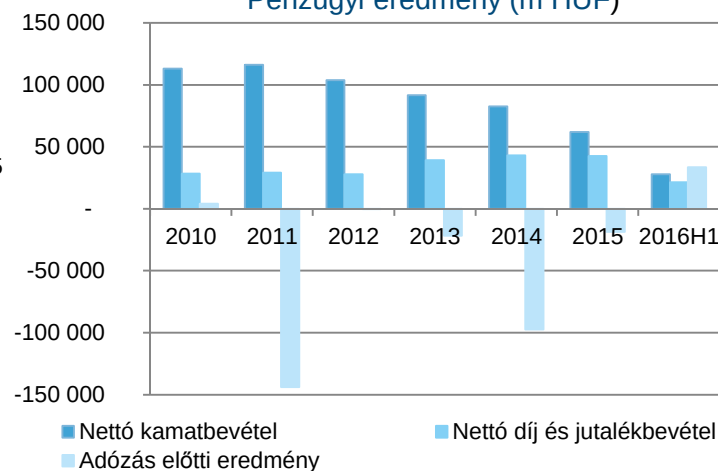
Mutatószámok (2015.12.31.)

- Tier 1 mutató: 11,11%
- Tőke megfelelési mutató: 21,61%
- Tőke megfelelési mutató (MNB): 16,53%
- L/D ratio: 79,8%

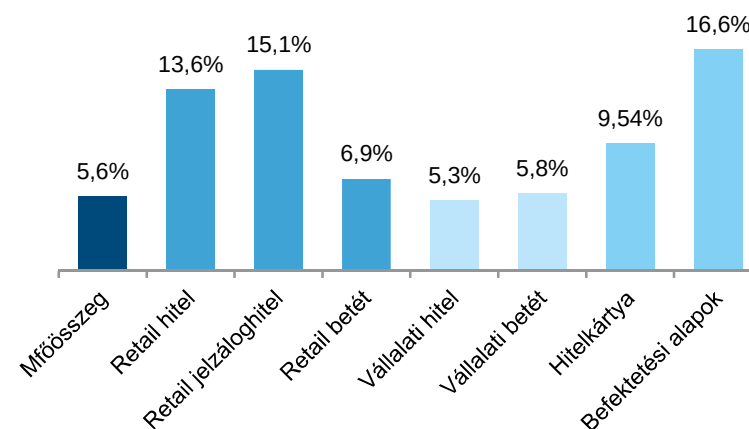
Konszolidált mérlegfőösszeg (m HUF)



Pénzügyi eredmény (m HUF)



Piaci részesedés (2016H1)



A Bankcsoport a pénzügyi szolgáltatások teljes körét nyújtja

Erste Bank Hungary Zrt.

Többségi tulajdon

100%

Erste Jelzálogbank Zrt.



100%

Erste Lakástakarék Zrt.

100%

Erste Befektetési Zrt.

100%

Erste Ingatlan Kft.

100%

Collat-real Kft.

100%

Erste Lakáslízing Zrt.

Erste Önkéntes
Nyugdíjpénztár

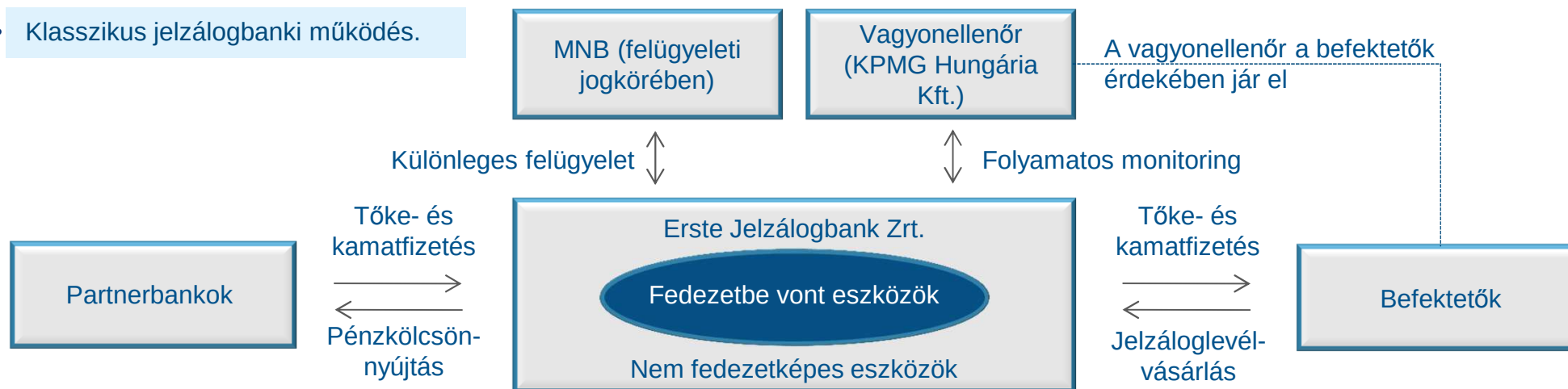
Erste Alapkezelő Zrt.

- A második legnagyobb lakossági jelzáloghitel-portfólió (15,1 %; 2016 H1)
- Jelentős ingatlanpiaci tapasztalatok
- Stabil tőkepiaci jelenlét
- Hosszú távú elkötelezettség Kelet-Közép-Európa iránt
- Tapasztalatok a fedezett kötvény-kibocsátással kapcsolatban
- Pénzügyi szolgáltatások teljes körének biztosítása

A jelzálogbank-alapítás mérföldkövei	Dátum
Alapítási engedély	2015. november 25.
Cégbírószági bejegyzés	2015. december 11.
Működési engedély	2016. június 30.
Refinanszírozás megkezdése	2016. július 15.
Alaptájékoztató MNB engedélye	2016. augusztus 25.

Erste Jelzálogbank Zrt. - klasszikus üzleti modell

- Az Erste Jelzálogbank Zrt. sem önálló ügyfélhitelezést, sem hitelportfóliók megvásárlását nem tervezi, finanszírozási modellje kizárólag refinanszírozásra irányul.
- Az üzleti modell a partnerbankok refinanszírozására (a tőkepiaci forrásbevonásra) és az üzletszerű hitelbiztosítéki érték-megállapításra koncentrál.
- Klasszikus jelzálogbanki működés.



Folyamatosan növekvő állományú fedezeti portfólió	Várható állomány 2016. szeptember 30.
Portfólió mérete	54-56 milliárd forint
Zálogjog típusa	100%-ban EBH-s különvált zálogjog
Hitelek típusa	100%-ban lakossági hitelek
Ingatlanok fajtája	100%-ban lakóingatlanok
Átlagos LTV	62,3%

2016. október 1-től a jelzálogbank önálló zálogjogok refinanszírozását végzi.

Tartalom

- 1 Erste Bankcsoport, Erste Jelzálogbank Zrt.
- 2 **Garantált befektetői biztonság**
- 3 Jelzáloglevél-kibocsátás
- 4 Lakáspiac, fedezetek

A befektetők biztonságát szavatoló szabályok I.

Szabályozás

- Jelzálog-hitelintézeti törvény – a német szabályozás alapján készült
- Szakosított hitelintézeti elv
- A kereskedelmi bankokénál magasabb tőkekövetelmény
- Korlátozott tevékenységi kör – a jelzálogbank kizárólag jelzáloghiteleket, vagy államilag garantált hiteleket nyújthat
- A jelzálogbank kizárólag fedezeti célból köthet derivatív ügyleteket
- Eszköz-forrás oldali megfelelés nominális és jelenérték alapon is
- Speciális, a jelzáloglevél-befektetőket védő fizetéseképtelenségi szabályok, nincs feltőkésítési kötelezettség („Bail-in”)
- Az Európai Központi Bank és a Magyar Nemzeti Bank is elfogadja fedezetként a jelzáloglevelet a nyíltpiaci műveleteiben bizonyos feltételek teljesülése esetén
- Mind a CRR, mind pedig a Solvency II. privilegizáltan kezeli a jelzáloglevél-típusú fedezett kötvényeket

Felügyelet, kontroll

- A vagyonellenőr a befektetők érdekében végzi a munkáját – csak a Felügyelet engedélyével lehet vele szerződést kötni, vagy szerződést bontani
- A jelzálogbankok felett az MNB különleges felügyeletet gyakorol, évente végez helyszíni ellenőrzést
- Speciális szabályok a transzparencia érdekében

Fedezetek

- LTV – a hitelek legfeljebb a hitelbiztosítéki érték 70 %-ig vonhatóak fedezetbe
- A hitelbiztosítéki érték-megállapítás szabályait jogszabály rögzíti
- Az Erste Jelzálogbank Zrt. megvásárolta az elérhető adatbázisokat az ingatlanfedezetek hitelbiztosítéki értékének szakemberi megállapítása érdekében
- Könyvvizsgálói nyilatkozat a megvásárolandó hitelek problémamentességéről

A befektetők biztonságát szavatoló szabályok II.

Az Erste Jelzálogbank Zrt. további vállalásai

- Az Erste Jelzálogbank Zrt. visszavásároltatja a nem-teljesítő hiteleket
- Napi szintű tükrönyilvántartás biztosított: a refinanszírozás céljából nyújtott hitelek és a refinanszírozott jelzáloghitelek tőketörlesztési cash-flow-ja azonos, a folyósítást követő elő- és végtörlesztések átvezetésre kerülnek
- Túlfedezettség vállalása – belső szabályzat alapján a célérték 5%, a küszöbérték: 3%
- A szabályozói követelményt jelentősen meghaladó tőke megfelelés
- Erős, elkötelezett tulajdonosi háttér
- Piacépítés – forgalmazói háttér, árjegyzői megállapodások a forgalmazókkal

Jelzáloglevelek állampapírhoz közelítő biztonsága

Hitelminősítő	Magyarország hosszú távú devizaadóssága	Kilátás	A változás dátuma	2016 Q2 Moody's	A bank hosszú távú deviza- adóssága	A jelzáloglevél hitelminősítése	jelzálogbank és jelzáloglevél rating különbség
MOODY'S	Ba1	pozitív	2015.11.06.				
Hitelminősítő	Erste Bank Hungary Zrt. hosszú távú deviza kibocsátói hitelminősítése	Kilátás	A változás dátuma	OTP JZB	Ba2	Baa2	3 notch
				FHB JZB	Caa1	Ba1	6 notch
Fitch	BBB	stabil	2016.05.31.				

Tartalom

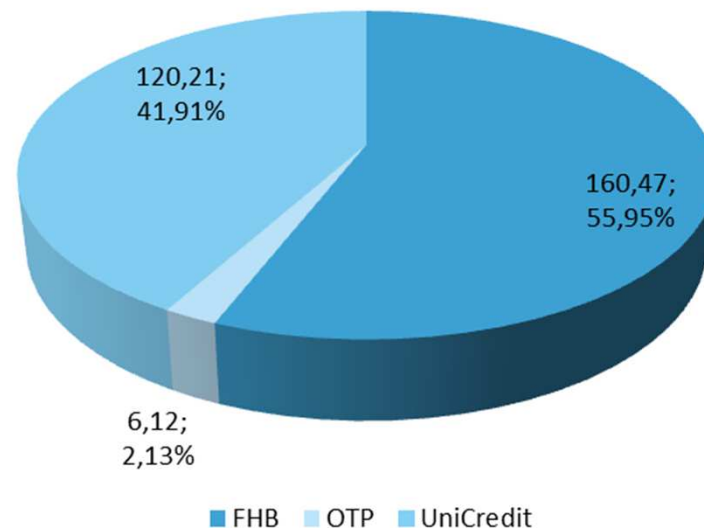
- 1 Erste Bankcsoport, Erste Jelzálogbank Zrt.
- 2 Garantált befektetői biztonság
- 3 **Jelzáloglevél-kibocsátás**
- 4 Lakáspiac, fedezetek

A hosszú futamidejű forrásgyűjtést ösztönző szabályozás lendületet ad a jelzáloglevél piac növekedésének

- A JMM mutató bevezetése miatt közel **300 milliárd HUF új jelzáloglevél kibocsátás várható a piacon**
- A meglévő jelzálogbankok (OTP JZB, FHB JZB, UniCredit JZB) mellett **3 új jelzálogbank** (Erste JZB, MKB JZB, K&H JZB) jelenik meg a piacon
- **A ténylegesen piacra kerülő mennyiség azonban kevesebb lesz**, mert várható, hogy
 - lesz olyan szereplő, aki az anyabankjának adja el a kibocsátott jelzáloglevelet
 - lesz olyan szereplő, aki refinanszírozott partnerbanknak adja el a kibocsátott jelzáloglevelet
 - az MNB is bevezethet a korábbihoz hasonló jelzáloglevél-vásárlási programot a kezdeti időszakban
- Középtávon a növekvő lejáratok miatt további kibocsátások várhatóak
- Az MNB várhatóan tovább emeli a JMM jelenlegi mértékét
- A lakossági hitelezési piacon meginduló növekedés is újabb finanszírozási igényt támaszthat

Az Erste Jelzálogbank Zrt. kibocsátásaival a bankcsoporton kívüli befektetőkre fókuszál

Forgalomban lévő HUF jelzáloglevél
kibocsátói megoszlása (OTP Csoport saját
vásárlása nélkül*)

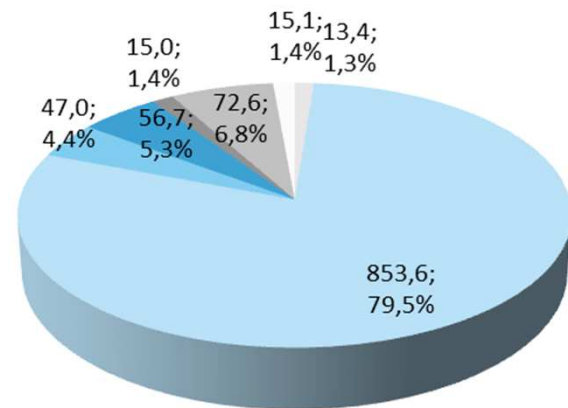


Σ : 286,80 mrd HUF

Az Erste Jelzálogbank Zrt. meghatározó szereplő lesz a bankcsoporton kívüli befektetők számára jelzáloglevelet kibocsátó jelzálog-hitelintézetek között

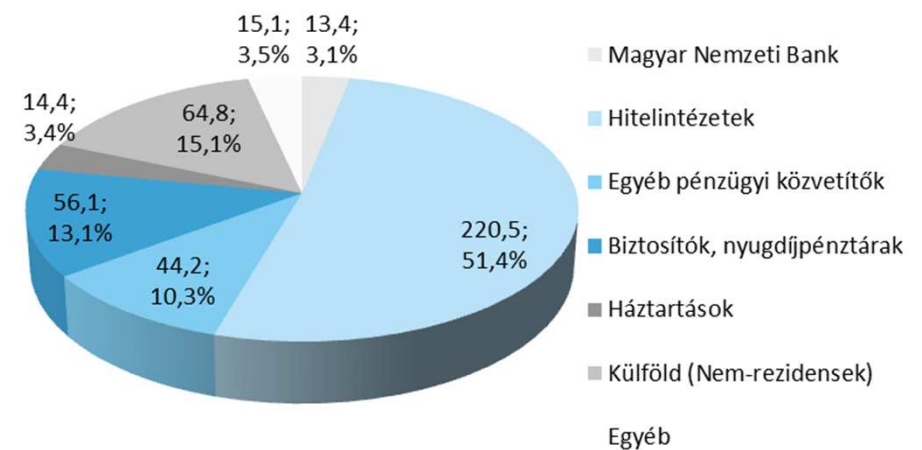
Döntően bankok és intézményi befektetők (befektetési alapok, biztosítók) találhatók a jelzáloglevél-piac befektetői oldalán

Hazai jelzálogbankok jelzáloglevél és kötvény kibocsátásának piaca (HUF és deviza) – tulajdonosi megoszlás



Σ 2015: 1 073,4 mrd HUF

HUF jelzáloglevél- és kötvény piac OTP Csoport nélkül

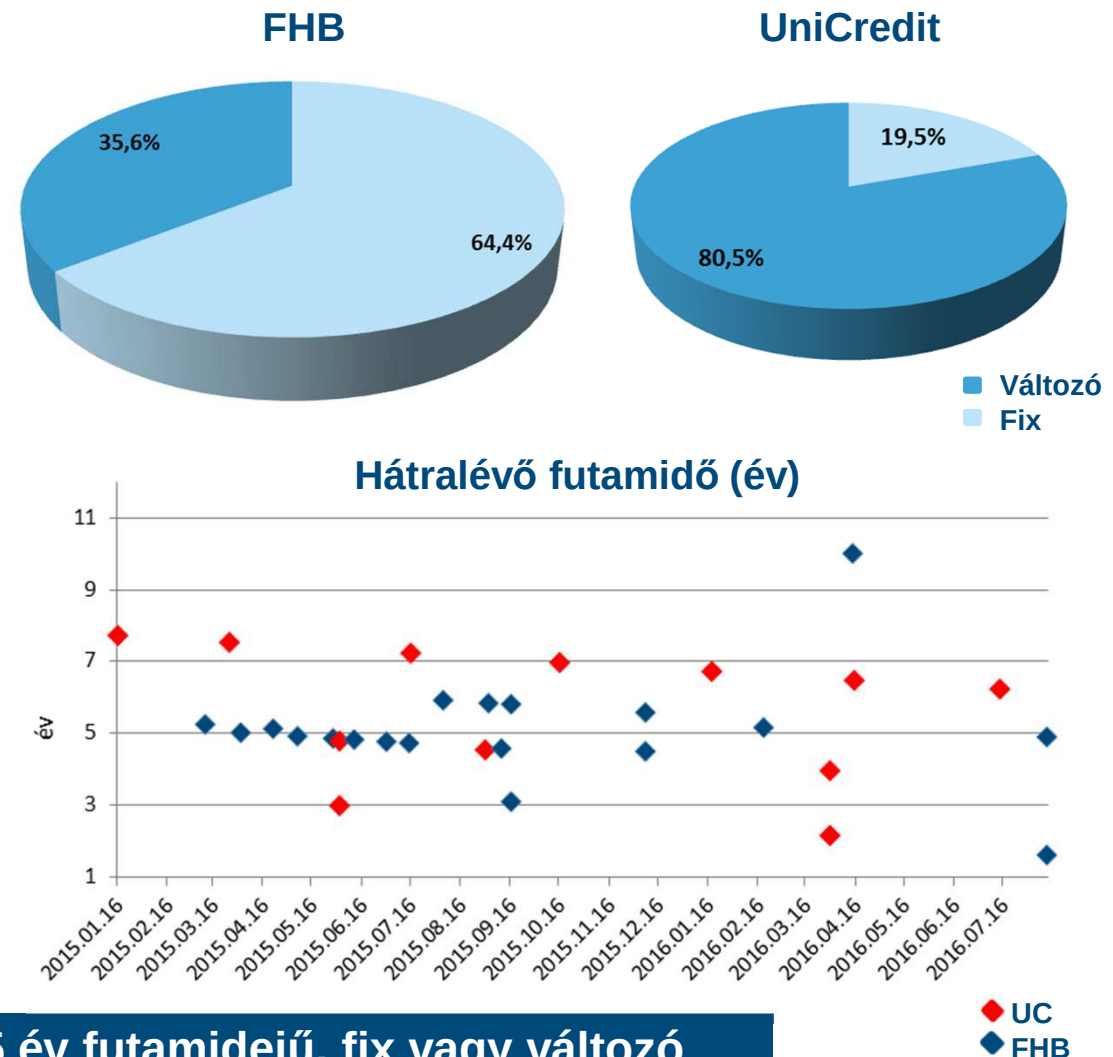


Σ 2015: 428,6 mrd HUF

A banki kereslet miatt a jelzáloglevél MNB-fedezetként történő elfogadása fontos szempont (L2 kategória)
A fedezett kötvényeket a CRR privilegizáltan kezeli (Erste Jelzálogbank Zrt. – 50 % RWA)

A jelzáloglevelek jellemzői, kibocsátói aktivitás

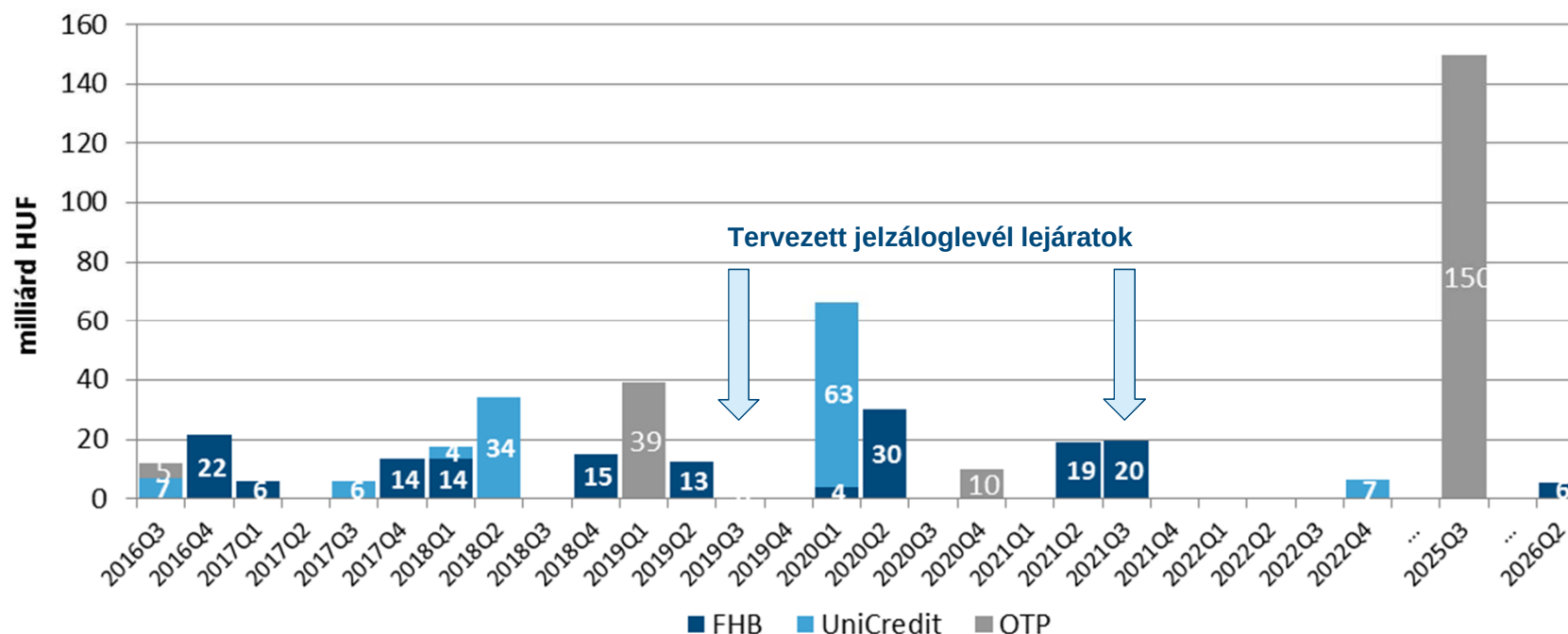
- Hagyományosan a jelzáloglevelek fix kamatozásúak, azonban az utóbbi években egyre népszerűbbek a változó kamatozású jelzáloglevelek
- 2015 óta jellemzően 5 év körüli futamidővel bocsátottak ki jelzálogleveleket
- A rábocsátásokkal felépített benchmark sorozatok volumene 15-25 mrd HUF



Az Erste Jelzálogbank 3 és 5 év futamidejű, fix vagy változó kamatozású, benchmark méretű sorozatok folyamatos kibocsátását tervezi

A tervezett Erste jelzáloglevelek lejáratí struktúrája illeszkedik a piacon kialakult lejáratokhoz

Lejáratí szerkezet (negyedéves, HUF jelzáloglevelek)



Kibocsátás több-forgalmazós rendszer segítségével, a likviditási prémium csökkentése kötelező árjegyzés biztosításával

Kibocsátási tevékenység	
Nyilvános jelzáloglevél kibocsátások: ▪ Tőzsdei aukció ▪ Jegyzés útján	Zártkörű jelzáloglevél kibocsátások: ▪ Befektetői igényekre szabott kibocsátások
Kibocsátási program ▪ MNB engedély dátuma és száma: 2016.08.25. H-KE-III-623/2016. ▪ Keretösszeg: 200 milliárd HUF ▪ Értékpapír típusa: Jelzáloglevél ▪ Denomináció: HUF, EUR, EU Eurózónán kívüli bármely tagország devizája ▪ Kamatozás típusa: fix, változó, diszkont, indexált jelzáloglevelek ▪ Tőzsdei bevezetés: Budapesti Értéktőzsde (Tőzsdei bevezetés opcionális)	
Programforgalmazói kör ▪ Concorde Értékpapír Zrt. ▪ Erste Bank Hungary Zrt. ▪ Erste Befektetési Zrt. ▪ FHB Bank Zrt. ▪ Raiffeisen Bank Zrt.	
Árjegyzési tevékenység ▪ Árjegyzői megállapodások benchmark méretű sorozatok esetén a likviditási prémium csökkentése érdekében	

Tervezett kibocsátások, folyamatos tőkepiaci jelenlét

2016-2017

2016 – 2017 évi kibocsátások jellemzői

Denomináció	Forintban denominált jelzáloglevelek kibocsátása a JMM mutatónak való megfelelés érdekében
Kamatozás típusa	Fix vagy változó kamatozású jelzáloglevelek
Forgalomba hozatal módja	Elsősorban nyilvános aukció formájában a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetéssel és másodpiaci árjegyzéssel, benchmark méretű sorozatok esetén, de lehetőség van jegyzési eljárás útján történő igény szerinti kibocsátásokra is

2016 október

A 2016 októberi kibocsátás jellemzői

Forgalomba hozatal típusa	Aukció
Forgalmazók	Concorde Értékpapír Zrt., Erste Bank Hungary Zrt., Erste Befektetési Zrt., FHB Bank Zrt., Raiffeisen Bank Zrt.
Aukció paraméterei	kompetitív szakasz és nem kompetitív szakasz
Árjegyzés típusa	Firm árjegyzés biztosított
Befektetés megújítási lehetőség	Lejárat előtt visszavásárlási aukciók, valamint egyúttal újabb kibocsátások szervezése (mindenkori piaci körülmények függvényében)
MNB fedezetkénti elfogadás	L2-es kategória (kedvezőbb haircut)

3 éves lejáratú benchmark sorozat

- Fix vagy változó kamatozás
- Fix kamatozás esetén éves kamatfizetés
- Referencia állampapír: 2019/C (állampapír lejárat: 2019.10.30.)

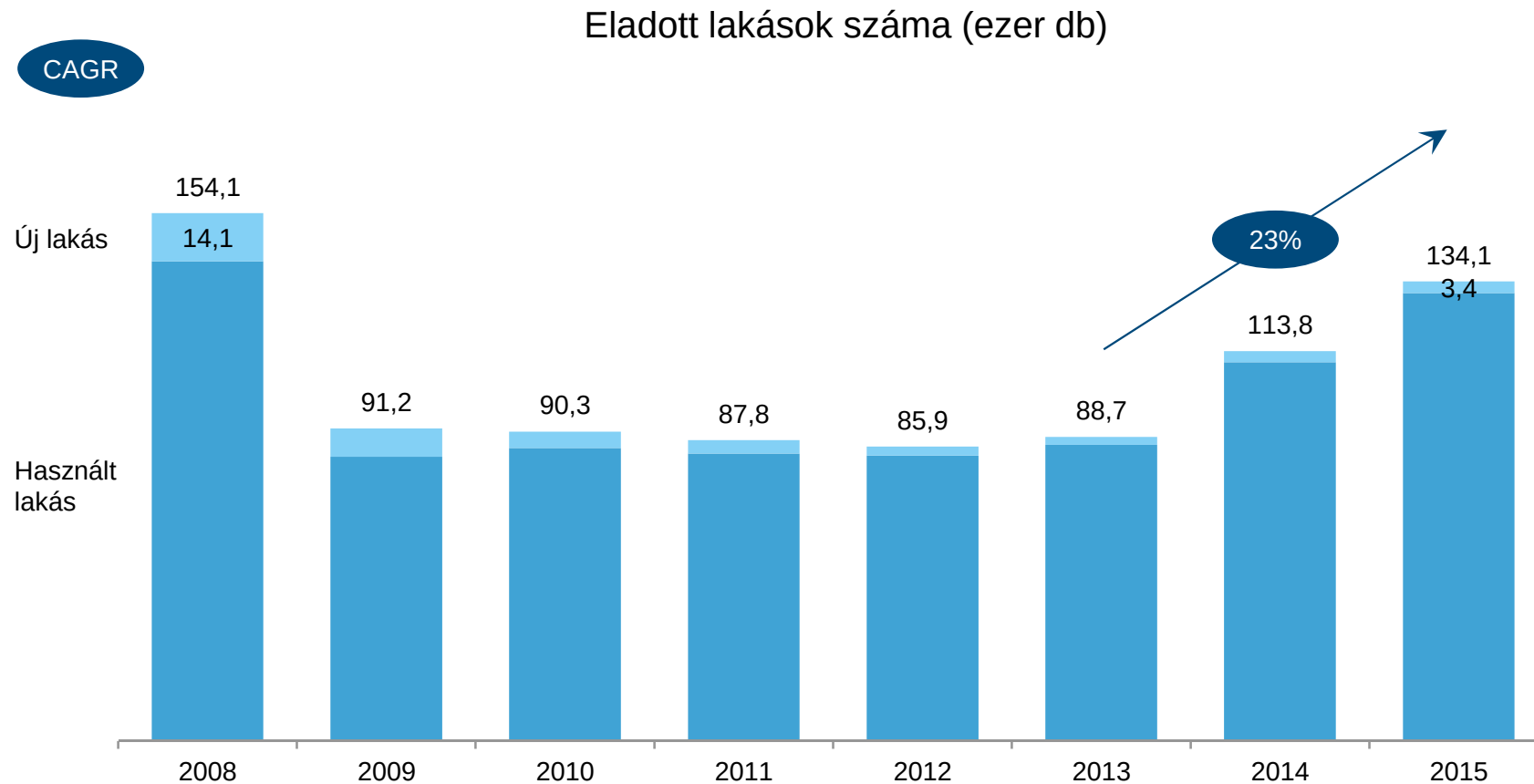
5 éves lejáratú benchmark sorozat

- Fix vagy változó kamatozás
- Fix kamatozás esetén éves kamatfizetés
- Referencia állampapír: 2021/B (állampapír lejárat: 2021.10.27.)

Tartalom

- 1 Erste Bankcsoport, Erste Jelzálogbank Zrt.
- 2 Garantált befektetői biztonság
- 3 Jelzáloglevél-kibocsátás
- 4 **Lakáspiac, fedezetek**

Hosszú stagnálás után 2014 óta növekszik az eladott lakások száma, főleg a használt lakás értékesítéseknek köszönhetően

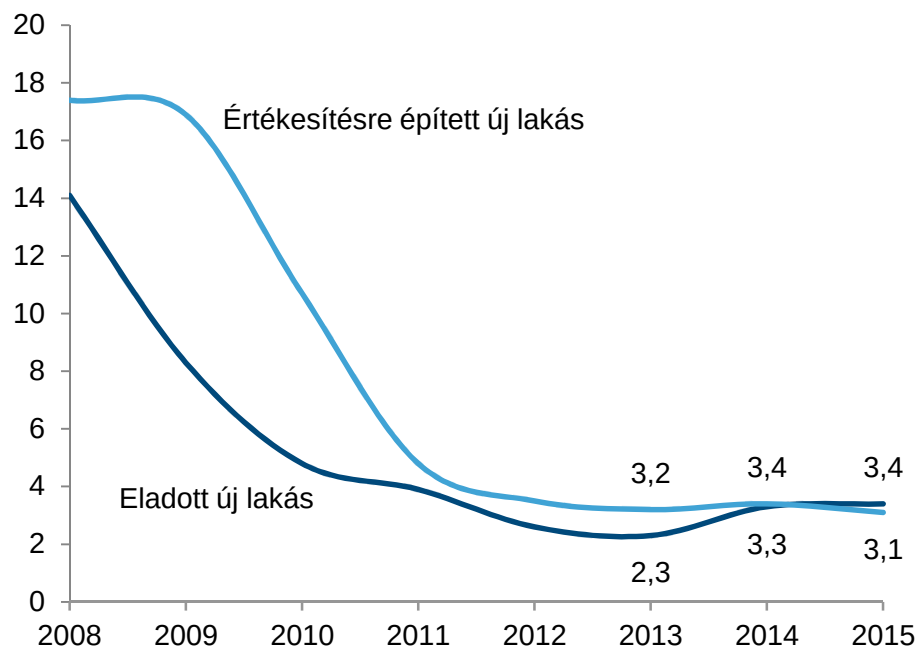


Az új lakás értékesítés alacsony számát az új lakás kínálat hiánya okozza

A megjelent keresletre az ingatlanberuházók is reagálnak, 2014 óta növekszik a kiadott építési engedélyek száma

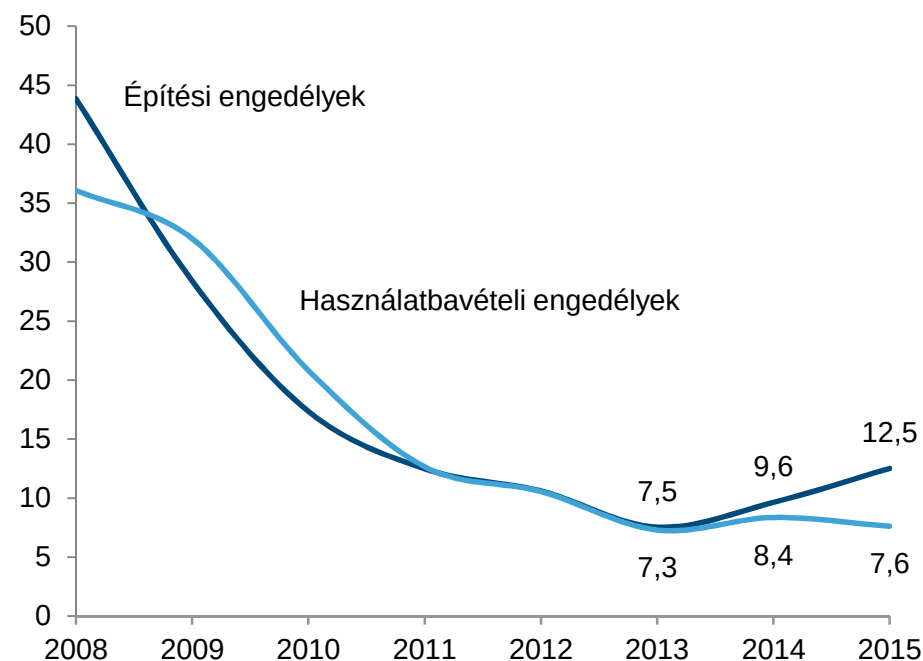
Megjelent a kereslet, 2015-ben már több új lakást értékesítettek, mint ahányat építettek

Eladott és értékesítésre épített új lakások száma (ezer db)



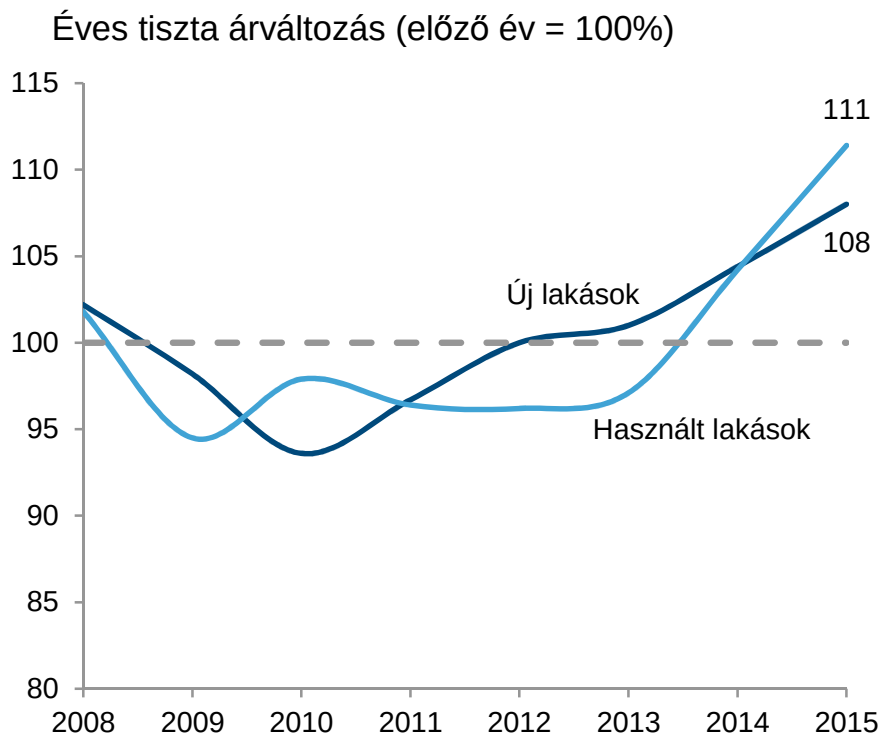
A beruházók is reagálnak a piacra, 2014 óta növekszik a kiadott építési engedélyek száma

Kiadott építési és használatbavételi engedélyek száma (ezer db)

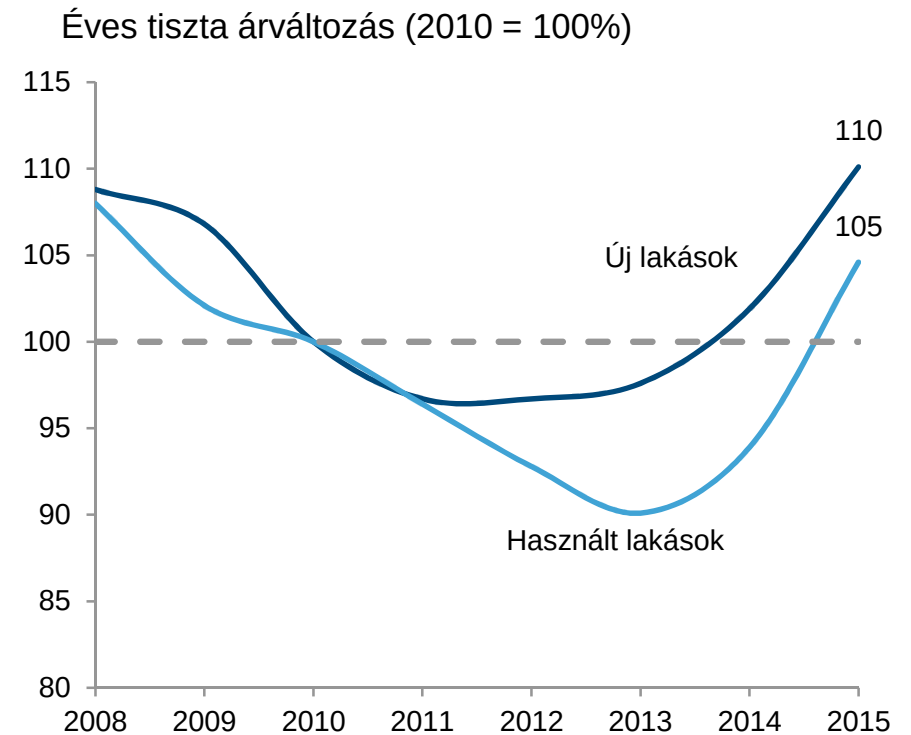


A megnövekedett keresletnek köszönhetően a lakásárak is emelkedésnek indultak, már meghaladják a 2010-es szintet

A lakásárak is emelkedni kezdtek, egy használt lakás 11%, egy új lakás 8%-ot drágult tavalyhoz képest



A lakások ára meghaladja a 2010-es szintet, új lakások esetében még a 2008-as szintet is

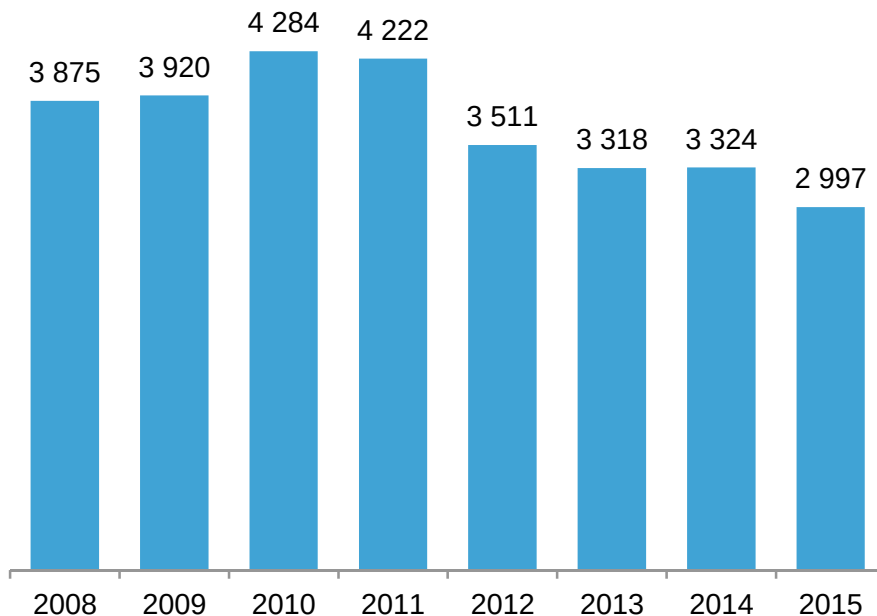


A lakásárak növekedése is ösztönzi a beruházókat új lakások építésére

A használt lakás értékesítéseknek köszönhetően 2014-től újra növekszik az új lakáscélú hitelfolyósítás

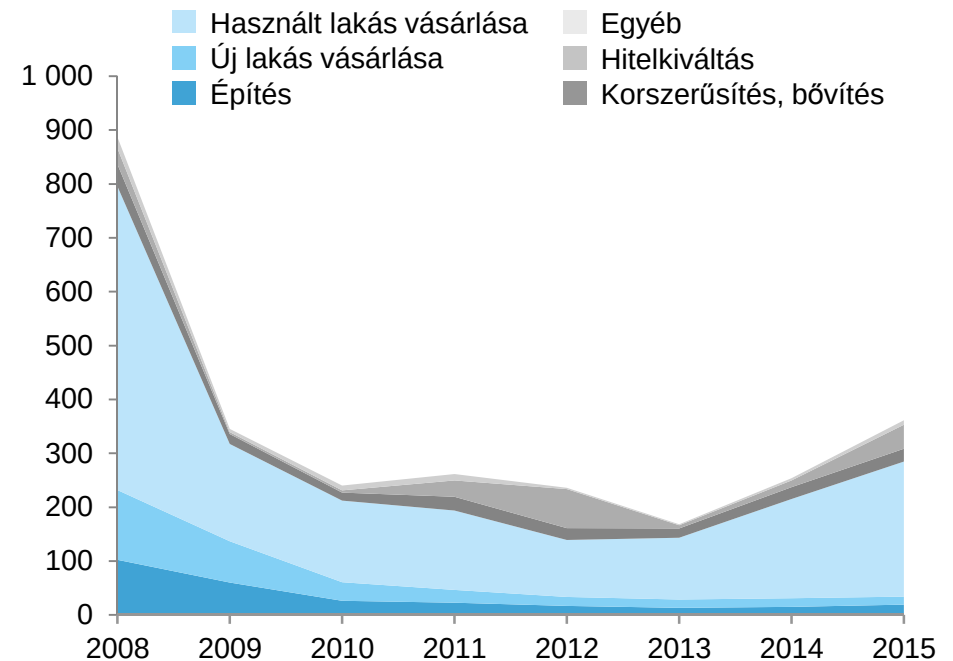
A lakáscélú hitelállomány ugyan 2010 óta folyamatosan csökken...

Lakáscélú hitelek állománya (milliárd forint)



... azonban az új folyósítás 2014 óta már növekszik a használt lakás-vásárlásoknak köszönhetően

Folyósított lakáscélú hitelek és támogatások (milliárd forint)

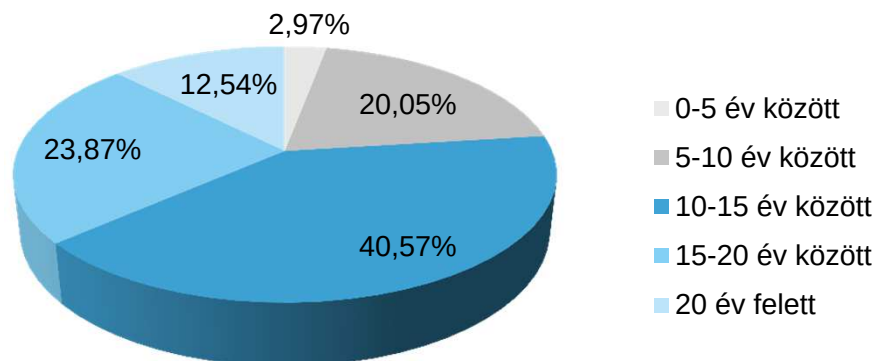


A lakásértékesítések felfutásával - amit az ingatlan-beruházások is erősítenek - a hitelezési piac is be fog indulni

Az Erste Jelzálogbank Zrt. fedezeti pool-ja jó minőségű

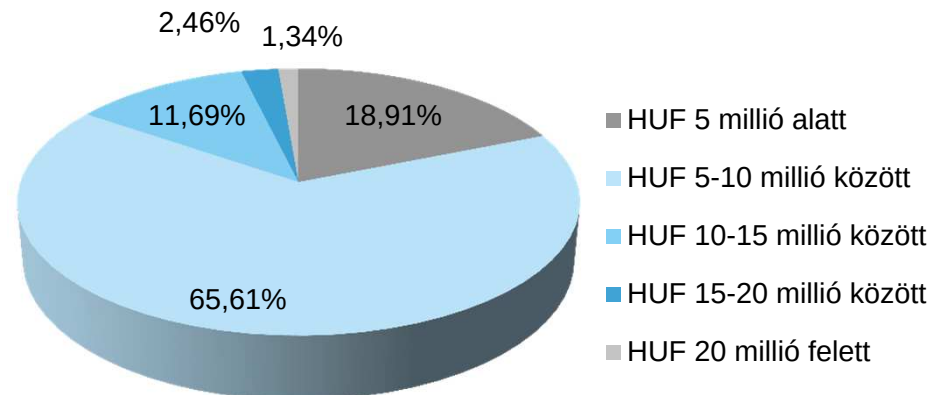
Lejárat szerinti megoszlás

Átlagos lejárat 14,3 év



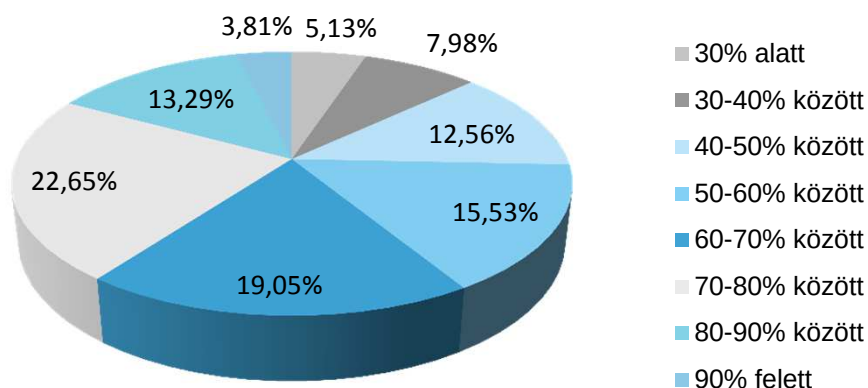
Hitelméret szerinti megoszlás

Átlagos hitelméret 7,4 millió HUF



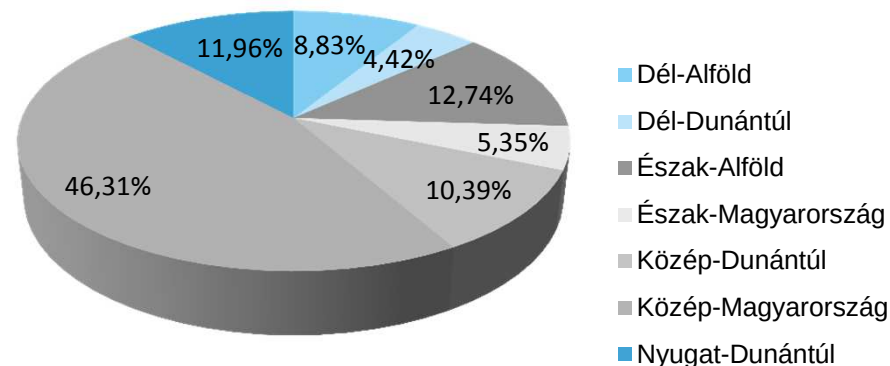
LTV szerinti megoszlás*

Átlagos LTV 62,35%



Földrajzi megoszlás

Budapest 30,16%



Elérhetőségek

Kármán András

Vezérigazgató

Telefon: 06-1-373-2299 / 06-30-855-8058

E-mail: andrasmiklos.karman@erstebank.hu

Botos András Gábor

Vezérigazgató-helyettes

Telefon: 06-1-373-2103 / 06-30-314-2189

E-mail: andrasgabor.botos@erstebank.hu

Jákóhalmi Zita

Osztályvezető, Treasury és Tőkepiaci Osztály

Befektetői kapcsolattartó

Telefon: 06-1-373-2409 / 06-30-566-1683

E-mail: zita.jakohalmi@erstebank.hu

A prezentációra vonatkozó tájékoztatás

A prezentáció egyes megállapításai az Erste Jelzálogbank Zrt. feltevésein és várakozásain alapulnak, amelyeket a jelenlegi piaci környezet és az ismert trendek alapján fogalmazott meg. Sem az Erste Jelzálogbank Zrt., sem az Erste Bankcsoport nem vállal felelősséget azért, hogy ezen feltevések és várakozások később helyesnek bizonyulnak.

A prezentáció célja a tájékoztatás, a prezentációban megjelenített információk nem helyettesíthetik a gondos befektetői mérlegelést, illetve bizonyos esetekben a jogi, adózási, pénzügyi vonatkozások alapos vizsgálatát.

A prezentáció nem minősül ajánlatnak.

Kérjük, szíveskedjenek bizalmasan kezelni a prezentációt és annak tartalmát!