

ERSTE LAKÁSTAKARÉK ZRT.

H-1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Postacím: Budapest 1920
www.erstelakastakarek.hu

Telefon: 06 40 222 222
Telefax: 06 1 484 2199

Cégjegyzékszám:
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg. 01-10-047080

Üzleti Jelentés

az

**ERSTE Lakástakarék Zrt. 2018. évi
éves beszámolójához**

Budapest, 2019. május 30.

Az ERSTE Lakástakarék Zrt. (továbbiakban: LTP) 2018. évi beszámolója és üzleti jelentése a lakás-takarékpénztári tevékenység összegzését tartalmazza, kiegészítve azokkal az információkkal, amelyek az üzleti tevékenység értékelése szempontjából az LTP működésére hatással voltak.

Tartalom

1. GAZDASÁGI ÉS ÜZLETI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA	3
2. JOGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA	3
3. PIACI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA	4
4. AZ ERSTE LAKÁSTAKARÉK ZRT. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	4
4.1. TERMÉKPALETTA BEMUTATÁSA	5
4.2. ÉRTÉKESÍTÉSI CSATORNÁK	5
4.3. MEGCÉLZOTT ÜGYFÉLKÖR	6
4.4. KIUTALÁSI ÉS HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉG	6
5. KOCKÁZATOK BEMUTATÁSA	6
5.1. BANKI KAMATKOCKÁZAT	6
5.2. KERESKEDÉSI KÖNYVI KOCKÁZAT	7
5.3. LIKVIDITÁSI KOCKÁZAT	7
5.4. MŰKÖDÉSI KOCKÁZAT	7
5.5. HITELEZÉSI KOCKÁZAT	7
6. PÉNZÜGYI ADATOK	7
7. FOGLALKOZTATÁSPOLITIKA	10
8. OKTATÁSPOLITIKA	10
9. KÖRNYEZETVÉDELEM, TÁRSADALMI FELELŐSSÉG VÁLLALÁS	10
10. EGYÉB ESEMÉNYEK	11
10.1. TŐKEEMELÉS	11
10.2. VERSENYFELÜGYELETI ELJÁRÁS	11
10.3. MÉRLEGZÁRÁST KÖVETŐ ESEMÉNYEK	12

1. Gazdasági és üzleti környezet bemutatása

A 2017-es 4,1%-ot követően 2018-ban 4,9%-kal bővült a hazai gazdaság éves szinten. A növekedéshez lényegében minden gazdasági szektor hozzájárult, leginkább a szolgáltatások és az építőipar teljesítménye emelhető ki. A szolgáltatások hozzáadott értéke éves szinten 4,4%-kal, az építőiparé 22,9%-kal növekedett. Az ipar teljesítménye 3,2%-os volt, míg a mezőgazdaság teljesítménye a 2017-es visszaesés után 5,3%-kal nőtt 2018-ban éves szinten.

A belső kereslet élénkülése továbbra is meghatározó volt, 6,6%-kal nőtt a kiskereskedelmi forgalom 2018 során. A beruházások 17%-kal bővültek 2018-ban, ami csak kisebb mérséklődésre utal a 2017-es évet jellemző 20% feletti beruházási aktivitást követően. A továbbra is jelentős uniós forrásfelhasználások és a stabil belső kereslet felpörgettek az építőipari beruházásokat, míg a feldolgozóiparban lassult a beruházási aktivitás.

2018-ban az ország teljes külkereskedelmi exportvolumene 4,7%-kal bővült, míg a teljes külkereskedelmi importvolumen 7,1%-kal növekedett 2017 azonos időszakához viszonyítva. A munkanélküliségi ráta csökkenő pályán mozog, 2013 második fele óta tartóan 10% alatt áll, s 2018 végéig a munkanélküliség ráta 3,6%-ra mérséklődött, leginkább a magánszektor foglalkoztatás-bővülésének köszönhetően. Eközben a közmunkaprogramokban foglalkoztatottak száma csökkent 2018-ban.

2018 decemberében a fogyasztói árak 2,7%-kal nőttek az előző év azonos időszakához képest. 2018 egészében pedig a fogyasztói árak átlagosan 2,8%-kal emelkedtek. A legnagyobb mértékben az élelmiszerek, valamint a szeszesitalok és dohányárak drágultak éves szinten, 4,2 valamint 5,6%-kal, míg a tartós fogyasztási cikkekért 0,4%-kal kellett kevesebbet fizetni.

A Magyar Nemzeti Bank 2016 óta az alapkamatot változatlanul 0,9%-on hagyja, illetve nem-konvencionális eszközöket alkalmazott a monetáris kondíciók további lazítása érdekében. Az intézkedések eredményeként a 3 hónapos bankközi kamatláb 0% közelében mozgott 2018 első felében, majd emelkedni kezdett, és 0,13%-on állt 2018 végén, még mindig jóval elmaradva a jegybanki alapkamat szintjétől.

A munkaerőhiány a reálbér emelkedéssel párosulva, azt sugallja, hogy a lakossági fogyasztás lesz a gazdasági növekedés fő hajtóereje 2019-ben is. A beruházások növekedési üteme ugyanakkor lassulhat, részben az Európai Unió források lassuló beáramlásának köszönhetően. Mindemellett a világgazdaság bizonytalanabb helyzete és a gyengélkedő német ipar negatív hatást fejthet ki a hazai gazdasági növekedésre. A jegybank felkészült a monetáris politika lassú és fokozatos normalizálására, ám a 2019-es év első felében még kitarthatnak a laza pénzügyi kondíciók.

Az Erste Group, a Magyar Kormány és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) között 2015 elején létrejött megállapodás nyomán tovább csökkent a bankadó 2018-ban 21 bázispontra és 2019-ben 20 bázispontra fog csökkenni. A korábbi években bevezetett pénzügyi tranzakciós illeték és az ingyenes készpénzfelvétel továbbra is érvényben maradt.

2. Jogi környezet bemutatása

2013. évben a lakástakarékpénztárakról szóló törvény módosításával újabb lakáscélú felhasználási formákat definiált, ezáltal bővítette a termék felhasználhatóságát. A 2013. évi CCXXXVI. törvény 18. § a pénzügyi lízingbe vételt, illetve a lakáscélú kölcsön, gyűjtőszámlahitel kiváltására felhasznált, pénzügyi intézménytől vagy biztosítótintézetektől felvett kölcsön teljes vagy részleges kiváltását fogalmazta meg, mint új felhasználási célt. A változás 2014.01.01-től lépett hatályba.

2015. júliusi hatállyal a jogalkotó módosította a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. sz. törvénynek az OBA-ra vonatkozó rendelkezéseit. Társaságunk a módosításokat átvezette az Üzletszabályzatában, melyet a Magyar Nemzeti Bank engedélyezett. Társaságunk rendszerbe állította a törvény előírásainak megfelelő új OBA tájékoztatót.

A Társaság a 2016. évben folyamatosan figyelemmel kísérte a jogszabályi változásokat és azok (pl. KHR törvény, a Fogyasztói hitelekéről szóló törvény, a hitelintézeti törvény, stb.) változásait mind szabályzataiban, mind szerződéseiben átvezette, ezzel párhuzamosan az Üzletszabályzatát módosította és engedélyeztette. 2017. július elsejei hatállyal módosult a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény mely alapján a kiutalási időszak 3 hónapról 2 hónapra csökkent, a módosítás miatt új módozat kialakítására és engedélyezésére volt szükség. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló új törvény a korábbiaktól eltérő azonosítási szabályozást alkalmaz melyhez az értékesítési folyamatokat hozzá igazítottuk.

A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény 2018. október 17. napján lépett hatályba, mely alapján a módosítás kihirdetését követő naptól kötött szerződések esetén az elhelyezett betétekre állami támogatás nem vehető igénybe, szerződés hosszabbítás esetén a meghosszabbított szerződéses időszakra állami támogatás nem vehető igénybe, a már meglévő szerződések állami támogatását a módosítás nem érintette. A lakáselőtakarékossági szerződések kereskedelmi kommunikációjának szabályainak meghatározását kormányrendeleti szintre utalta a törvény.

3. Piaci környezet bemutatása

A magyar lakástakarékpénztári piac jelenleg négy szereplős: az OTP csoport leánycége és a Fundamenta-Lakáskassza évtizedes múlttal rendelkezik a területen, míg az Aegon Magyarország és az Erste csoport az előző két szereplőhöz képest később döntött a piacra lépés mellett.

Az egyes piaci szereplők üzleti modellje eltér egymástól: míg az OTP és az Erste leánycége a kiterjedt banki fiókhálózatra és külső partneri értékesítő hálózatokra épít az értékesítés során, addig a Fundamenta stratégiája elsősorban a szerződött értékesítők teljesítményén alapul, de fokozatosan nyitnak a külső közvetítők felé. Az Aegon Lakástakarék 2018.09.30-án felfüggesztette az új értékesítését, a meglévő portfóliójukat menedzselik.

A piaci környezet alakulása kedvezett 2018-ban a konstrukció további terjedésének: egyrészt a lakosság szabadon felhasználható jövedelme a reálkeresetek emelkedése és a relatív alacsony hitelkamatokból eredő mérsékeltebb törlesztési teher miatt érezhetően emelkedett a kereslet, másrészt az alacsony kamatkörnyezetben a lakástakarékpénztári konstrukcióval elérhető hozam (kombinálva a jelentős állami támogatással) egyre vonzóbb alternatívát jelentett a potenciális és meglévő ügyfelek számára egyaránt. A 2018.10.17. után kötött lakástakarék szerződések esetén megszűnt az állami támogatás, ez egyrészt október közepén előidézett egy nagy rohamot az ügyfelek részéről, mert aki tervezte, hogy kötne valamikor a jövőben LTP szerződést az előrehozta ezt a szándékát és október 15-én, 16-án kötött; másrészt ezt követően az év végéig csak a Fundamenta-Lakáskassza rendelkezett értékesíthető termékkel, mert az OTP-nek és az Erste Lakástakarékknak nem volt állami támogatás nélküli terméke.

4. Az ERSTE Lakástakarék Zrt. üzleti tevékenységének bemutatása

Az LTP alapító okiratát 2011. április 4-én írta alá az ERSTE Bank Hungary Zrt. (továbbiakban: Bank), mint egyedüli részvényes. Az alapításra vonatkozó engedélyt a felügyelet 2011. június 9-i keltezéssel küldte meg.

Az LTP értékesítési tevékenységének (működésének) megkezdését a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete EN-I-1046/2011. számú határozatával 2011. szeptember 29-i dátummal engedélyezte.

Az Igazgatóság jelenleg három belső tagból áll. Az Igazgatóság elnöke és egyben az LTP vezérigazgatója Kármán András Miklós, aki egyben az Erste Jelzálogbank Zrt. vezérigazgatója is. Az Igazgatóság további tagja Ujhelyi Gyula, aki ügyvezetőként az LTP operációs területéért felel és Szőke Ervin, aki a kockázatkezelésért felelős belső igazgatósági tag. 2018.10.11-től az ügyvezetőséghez negyedikként csatlakozott Gerle Balázs, értékesítésért felelős belső igazgatósági tag.

A Felügyelő Bizottság tagjai az ERSTE Bank Hungary Zrt. vezetői közül kinevezett szakemberek. Elnöke Harmati László Szabolcs, többek között az ERSTE Bank Lakossági üzletágáért felelős vezérigazgató-helyettese. További tagjai Buócz Emese az Erste Bank Általános Termékmenedzment vezetője, továbbá Schreiber Réka. A felügyelő bizottsági tagok nem csak az LTP feletti hatékony tulajdonosi kontrollt garantálják, de segítik az LTP és a Bank közti együttműködés fejlesztését és az üzleti célok elérését is.

4.1. Termékpaletta bemutatása

Az LTP a termékstruktúra kialakítása során arra törekedett, hogy a fogyasztói oldalról egyszerű és áttekinthető legyen a kialakított termékpaletta, valamint az ehhez kapcsolódó díj és kamatstruktúra. Ennek keretében a Lakás-takarékpénztár indulásakor 3 termékcsalád került kialakításra mind a magánszemély ügyfelek, mind a társasházi ügyfélkör részére: Klasszik, Bónusz, és Prémium termékcsalád.

A magyarországi makro környezetben bekövetkezett pozitív változások hatására az Erste Lakástakarékpénztár 2015.07.01-től új termékcsaládot vezetett be Egy Otthon néven. Az új termékcsaládok bevezetésével egyidejűleg a korábbi termékpaletta értékesítése leállításra került. Az Egy Otthon termékcsaládon belül 2017.07.01-től csak az EgyOtthon 0159 módozat volt értékesíthető. Az EgyOtthon 0149 és az EgyOtthon 1559 átkerült a nem értékesített termékek közé.

A Lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény 2018. október 17-i hatályba lépése óta az Erste Lakástakarékpénztárnak az új törvényi előírásoknak megfelelő, engedélyezett terméke nincs. Az új termék kidolgozása 2018. év végén még folyamatban van.

2018. értékesítését jelentősen befolyásolta, hogy a 2018.10.17-e után kötött lakástakarék szerződések esetén megszűnt az állami támogatás. Ez egyrészt október közepén előidézett egy nagy rohamot az ügyfelek részéről, másrészt 2018. október 17 és 2018.12.31. között az ERSTE Lakástakarék Zrt az új törvényi előírásoknak is megfelelő engedélyezett termék hiányában nem tudott új ajánlatot befogadni.

2018.01.01-től 2018.10.16-ig összesen 42 ezer db ajánlat érkezett be az ERSTE Lakástakarék Zrt.-hez, közel 221,5 milliárd Ft szerződéses összegben. Az értékesítési csatornák közötti eloszlás tekintetében a teljes szerződéses összeg 27%-a az ERSTE Bank Hungary Zrt. hálózati egységeiben került értékesítésre, a külső közvetítők által értékesített szerződések 73%-t teszik ki a teljes értékesítésnek. Az átlagos szerződéses összeg 5,3 millió Ft, az átlagos havi befizetés 19 ezer Ft, az átlagos futamidő pedig 89 hónap volt a 2018. január 1 és október 16. között kötött szerződések esetén.

2018 év végére az ERSTE Lakástakarék Zrt. aktív szerződés állománya megközelítette a 160 ezres darabszámot, a megkötött szerződéses összeg pedig meghaladta a 680 milliárd forintot.

Az új termék kidolgozása 2018. év végén még folyamatban van. Az ERSTE Lakástakarék Zrt. az új termék kínálatának, árazásának és kedvezményrendszerének kialakítása során továbbra is elsődlegesen ügyfélközpontúságra és versenyképesség fenntartására törekszik, illetve támogatja az ERSTE Bank Hungary Zrt. keresztértékesítési céljait.

4.2. Értékesítési csatornák

Az LTP értékesítési stratégiája kialakítása során biztosítani akarta az ügyfelek részére a kényelmes elérhetőséget, a szakszerű, magas színvonalú kiszolgálást és a komplex pénzügyi tanácsadást. A minőség fenntartása és fejlesztése mellett a hatékonyság, a meglévő értékesítési csatornákra való támaszkodás is kiemelt szerepet kapott az értékesítési struktúra megtervezésekor.

Az LTP elsődleges értékesítési csatornája a Bank fiókhálózata, amely a fenti kritériumoknak maximálisan megfelel, országos lefedettségű fiókhálózatában képzett és gyakorlott tanácsadók állnak az ügyfelek rendelkezésére.

A Bank kiemelt közvetítőként végez értékesítési tevékenységét, és támogatja az LTP működését. Az értékesítési tevékenység mellett az ügyfélszolgálati, call center (általános információk), hitelezési, kockázatkezelési és behajtási feladatok ellátását is segíti.

A Bank törekszik az LTP termék értékesítését minél jobban az értékesítési rendszerbe integrálni, ide értve az értékesítésben részt vevők teljesítmény javadalmazási rendszerét. Az LTP termékeket az összes bankfiók, minden oktatásban részesült tanácsadó, mind meglévő mind új ügyfelei részére értékesíti.

Az ügyfelek megszólítása és termékinformációval való ellátása fiókhálózati tanácsadók által előszóban, a call center munkatársain keresztül, tájékoztató levelek útján illetve internetes honlapunkon keresztül történik.

Az LTP igyekszik kihasználni a Bank partnereiből, kapcsolatrendszeréből adódó értékesítési lehetőségeket, tevékenysége során értékesítési hálózattal rendelkező nagyobb stratégiai partnerekkel (függő vagy többes ügynök) is együttműködik.

2018-ban az Erste Bank Hungary Zrt-n kívül már több mint 30 értékesítő partnerrel állt az LTP szerződéses kapcsolatban.

2018. október 17-től az LTP engedélyezett termék hiányában nem értékesít terméket, így az új termék piaci bevezetéséig nem használja a rendelkezésre álló értékesítési csatornákat.

4.3. Megcélzott ügyfélkör

Az LTP elsődleges fókusszal magánszemélyeket céloz meg értékesítése folyamán, de társasházaknak és közműtársaságoknak is értékesít.

4.4. Kiutalási és hitelezési tevékenység

Az Erste Lakás-takarékpénztárnál 2015. októberben kerültek kiutalási időszakba az első lejárt LTP szerződések, amelyek esetében a kifizetések 2016. januárban kezdődtek el, a kiutalási összeg 2016-hoz viszonyítva 74,65%-kal növekedett, 2017-ben a kifizetések volumene 11,8 milliárd, 2018-ban 13,2 milliárd forint volt. A lejárt szerződések esetében az ügyfelek kérhetik a kapcsolódó lakáskölcsön kiutalását is. Az eddig lejárt ügyletek vonatkozásában minimális darabszámban éltek ügyfeleink ezzel a lehetőséggel, amelynek az egyik oka az, hogy a lejárt módoszatok többsége az ún. Hozam típusú módoszat volt, amelynél a 3,0%-os betéti kamat mellett a hitelkamat mértéke 6,9%, amely a mai kedvező pénzügyi környezetben már magasnak számít.

Az LTP a hitelezési tevékenységet 2016-ban kezdte meg, 2017-ben és 2018-ban már üzemszerűen zajlott a hitelezés, a teljes élő állomány 2018.12.31-én 2,2 mrd forint, ennek túlnyomó része azonnali áthidaló hitel, de áthidaló hitel és lakáskölcsön is került már folyósításra.

5. Kockázatok bemutatása

5.1. Banki kamatkockázat

A tőkekövetelményről szóló európai direktíva előírásai alapján számszerűsítésre kerül az LTP banki könyv kamatkockázata illetve e kockázat tőkeigénye. Az LTP a fenti előírást az ERSTE Bank Hungary Zrt. által meghatározott csoportszintű irányelvek alapján teljesíti.

A banki könyv kamatláb-kockázatának mérése során a mérlegtételek volumenének, árának, árazási sajátosságainak valamint a piaci változók (kamatok, árfolyamok) alakulásának rugalmas modellezése történik.

Ennek eszköze a nettó kamattőke szimuláció (jövedelmi perspektíva) és a tőkeérték szimuláció (gazdasági perspektíva).

5.2. Kereskedési könyvi kockázat

Az LTP minden befektetését elsődlegesen lejáratig tartja az ügyfél-megtakarítások hosszú távú, biztonságos likviditási pozíciójának figyelembevételével, ettől való eltérés csak kivételes esetben engedélyezhető. Az LTP kereskedési könyve nem tartalmaz pénzügyi instrumentumot, így a kereskedési könyvi eszközök után meghatározott tőkekövetelmény értéke nulla.

5.3. Likviditási kockázat

Az LTP likviditási stratégiáját az elfogadott üzleti terve alapján készíti el, amelyet az Igazgatóság jóváhagyása léptet életbe. A likviditási stratégia irányvonalát követve az ALCO (Eszköz - Forrás Bizottság) elfogadja az LTP befektetési irányelveit, amely meghatározza a tervezett szabad eszközök volumenének törvényi előírásoknak megfelelő befektetési szabályait.

Az LTP a likviditási kockázatkezelését az anyaintézménnyel szoros együttműködésben végzi, a bécsi központú ERSTE Csoport előírásainak megfelelően. Mindez abban nyilvánul meg, hogy az LTP likviditási limitjeire a Bank ALM területe tesz javaslatot, amit a likviditási stratégiával és operatív likviditási tervvel együtt az LTP ALCO hagy jóvá.

Az LTP a likviditási kockázatokat havi statikus, illetve stressz scenárióelemzésekkel méri, a kumulált likviditási riport, valamint a likviditási lejáratú struktúra elemzés elkészítésével. A statikus elemzések sajtója, hogy adott időpillanatra vonatkozó állapotot mutatnak be, nem számolnak a jövőre vonatkozó új üzleti állományokkal.

5.4. Működési kockázat

A működési kockázatokra képzett tőkekövetelményt az LTP az I. pillér alatt használt bruttó jövedelem alapú BIA (Basic Indicator Approach) módszertan szerint kalkulálja.

A működési kockázatok ellenőrzése és kezelése érdekében az LTP 2013-tól kezdve végzi a veszteségesemények gyűjtését, valamint a kockázati önértékelést.

5.5. Hitelezési kockázat

Az LTP a hitelezési tevékenységet 2015. október 1. óta biztosítja az ügyfelek számára. A Társaság 2016. november hónapban kezdte meg a lakáskölcsön folyósítást, 2017-ben új termékek az áthidaló és az azonnali áthidaló hitelek is elérhetővé váltak. 2017-ben és 2018-ban nyújtott hiteltípusok: lakáskölcsön, áthidaló hitel, azonnali áthidaló hitel.

Az LTP hitelezési tevékenységének folyamatos felülvizsgálatáért, a behajtási és workout tevékenység folyamatos felügyeletéért, a hitelfortfolió kockázati felügyeletéért a Kockázatkezelési Bizottság (RC) felelős. A hitelezési kockázatok mérése konszolidált EBH Bankcsoport szinten történik.

6. Pénzügyi adatok

Az ERSTE Lakástakarék Zrt dinamikusan bővült 2018 során, mérlegfőösszege év végére elérte a 94,7 milliárd Ft-ot, ami 29 %-os növekedés az előző év végéhez képest.

Főbb eszközállományok alakulása 2017-2018:

ezer forintban	2017.12.31	2018.12.31.	Változás
Eszközök			
Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	5 663 433	4 183 832	74%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	66 744 723	89 821 189	135%
Tárgyi eszközök	3 982	2 795	70%
Immateriális javak	719 623	663 531	92%
Adókövetelések	1 043	1 579	151%
Egyéb eszközök	36 447	22 860	63%
Eszközök összesen	73 169 251	94 695 786	129%

Eszköz oldalon az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok részaránya a jelentős, 94,8%.

Ezen belül az állampapír befektetések jelentették a bővülés fő forrását, amelyek év végi állománya megközelítette a mérlegfőösszeg 91%-át.

2018. évben a lakáskölcsönök mellett növekedett az áthidaló és az azonnali áthidaló hitelek folyósítása is, amelyek együttes állománya 2018 végére 2,2 milliárd forintra emelkedett.

A hitelintézetekkel szembeni követelések csökkenése mögött a korábban lekötött betétek értékpapír befektetésekre történő átcsoportosítása áll. Ezek együttes hatásaként a pénzügyi eszközök állománya 35%-al nőtt előző évhez képest.

Főbb forrásállományok alakulása 2017-2018:

ezer forintban	2017.12.31	2018.12.31	Változás
Kötelezettségek	0	0	
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	68 868 852	85 189 706	124%
Céltartalékok	0	89	0
Halasztott adókötelezettség	0	143 851	0
Egyéb kötelezettségek	552 345	884 790	160%
Saját tőke	3 748 054	8 477 350	226%
Jegyzett tőke	2 025 000	2 025 000	100%
Tőketartalék	7 775 000	7 775 000	100%
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	(6 051 946)	(1 322 650)	22%
Kötelezettségek és Saját tőke összesen	73 169 251	94 695 786	129%

Forrás oldalon meghatározó, 90%-os súllyal az ügyfél betétek szerepelnek. Az aktív szerződések darabszáma növekedett 18%-al. Annak ellenére, hogy az ügyfeleknek lakáscélra kiutalt összeg nőtt, az új befizetések következtében 16,3 milliárd forinttal növekedett az év során a lakossági és társasházi betétállomány.

Függő kötelezettségek között szereplő minimális hitelkeret összeg az ügyfelekkel leszerződött, de még ki nem folyósított hiteleket jelentik, míg a függő követelések között nyilvántartott fedezetek az ügyfél hitelek mögötti jelzálogfedezeteket jelenti hitelbiztosíték értéken nyilvántartva. A hitelállomány növekedésével nőtt a jelzálogfedezetek piaci értéke is, 2,871 millió forinttal, azaz 112%-kal.

Mérlegen kívüli tételek 2017-2018:

Függő kötelezettségek	2017.12.31	2018.12.31.	Változás
Hítelkeretek	30 994	47 778	154%

Függő követelések	2017.12.31	2018.12.31.	Változás
Fedezetek (Jelzálogjogok)	2 571 359	5 443 009	212%

A 2018. évre tervezett nemzetközi számvitel szerinti (IFRS) adózott eredmény 280 millió Ft veszteség volt, míg a 2018. év tény nyeresége 158 millió Ft lett.

A 2018. évi nyereség az eredetileg 2018-ban és 2019-ben lejáró állampapírok eladásából származó realizált árfolyamnyereség, az alacsonyabb értékesítési jutalék, az alacsonyabb forrásköltség és a szigorú költséggazdálkodás miatt kedvezőbb a terveknel.

Főbb eredményadatok alakulása 2017-2018:

ezer forintban	2017	2018
Nettó kamatbevétel	(1 369 883)	446 762
Kamatbevétel	1 452 852	1 749 336
Kamatráfordítás	(2 822 735)	(1 302 574)
Nettó díj- és jutalékbevétel	205 428	268 994
Díj- és jutalékbevétel	275 371	328 453
Díj- és jutalékráfordítás	(69 943)	(59 459)
Személyi jellegű ráfordítások	(309 343)	(255 121)
Egyéb általános adminisztratív költségek	(333 417)	(351 872)
Értékcsökkenés	(106 380)	(127 628)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriába nem tartozó pénzügyi instrumentumok és kötelezettségek kivezetéséből származó nyereség vagy (-) veszteség, nettó	0	357 846
Értékvesztés képzés pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan	0	(94 804)
Egyéb nettó működési eredmény	(17 875)	(76 149)
Egyéb működési bevételek	43 045	61 963
Egyéb működési ráfordítások	(60 920)	(138 112)
Adózás előtti eredmény	(1 931 470)	168 028
Jövedelemadók	(51 048)	(10 352)
Adózott eredmény	(1 982 518)	157 676

A nettó kamateredmény, amelyben a jegyzett tőke és az ügyfélbefizetések befektetéséből kapott kamatok és az ügyfél megtakarítások után fizetett kamatok szerepelnek 2018.évben pozitív eredménnyel zárt a 2017. évi 1.370 millió veszteséghez képest, melyet részben indokolja, hogy jelentősen nőtt a kamatozó eszközállomány, főként az állampapír befektetés volumene. Ugyanakkor az IFRS átálláshoz kapcsolódóan a nemzetközi számviteli előírások alkalmazásával a ráfordítások elszámolása módosult. Míg a magyar számviteli előírás szerint az értékesítési jutalék a kifizetéskor teljes összegben ráfordítás, IFRS előírás szerint a teljes futamidőre effektív kamatláb módszerével történik a jutalékok, díjak elszámolása. A növekvő volumenű értékesítések és az elszámolás változásának hatására a kamatráfordítások 1.520 millió forinttal csökkentek 2018-ban 2017. évhez képest.

A nettó díj- és jutalékeredmény 30,9%-kal növekedett 2018-ban.

Az LTP nettó működési vesztesége nőtt, melynek oka a működési ráfordítások növekedése.

A Társaság működési ráfordítások között mutatja ki a pénzügyi szervezetek különadóját, mely 18,1 millió forinttal nőtt 2017. évhez képest valamint ezen a soron mutatja ki a Lakástakarék Zrt. a társasági adókedvezményként elszámolt 47,4 millió forint látvány-csapatsport támogatást.

Az általános igazgatási költségek között az alábbi tételek szerepelnek:

ezer forintban	2017	2018
Béreköltség	238 832	195 514
Személyi jellegű ráfordításokkal kapcsolatos adók	57 858	44 890
Egyéb személyi jellegű ráfordítások	12 653	14 717
Egyéb általános adminisztratív költségek	333 417	351 871
Általános igazgatási költségek összesen	642 760	606 992

Az egyéb költségek legnagyobb részét az OBA Alapba fizetett éves díj (110.726 ezer Ft), postaköltség, iratok archiválásának költségei (56.551 ezer Ft), az IT költségek (50.423 ezer Ft), tanácsadási és könyvvizsgálói költségek (24.359 ezer Ft), iroda bérleti és üzemeltetési költségek (26.020 ezer Ft), kiszervezett számviteli szolgáltatási tevékenység költsége (29.306 ezer Ft), ezer Ft) valamint az egyéb szolgáltatások (54.486 ezer Ft) teszik ki.

Tőke megfelelés

Az LTP szavatoló tőkéje 3,02 mrd HUF-ról 7,81 mrd HUF-ra növekedett az előző év azonos időszakához képest, ami az IFRS nemzetközi számviteli standardok alapján kimutatott eredménytartalék növekedésének volt betudható. A teljes kockázati kitettség 1,57 mrd HUF-ról 3,77 mrd HUF-ra nőtt, ami a megnövekedett hitelkockázati és működési kockázati kitettségeknek volt köszönhető. Ezen változások együttesen 192%-ról 207%-ra növelték a tőke megfelelési mutató értékét, ami jelentősen magasabb, mint a tőkepufferekkel növelt 2018-es évre vonatkozó szabályozói 9.25%-os minimum elvárás.

7. Foglalkoztatáspolitiká

2017-ben az LTP a felfutó értékesítéshez és a kiutalásra került szerződések növekvő darabszámához igazodva növelte az Operációs terület létszámát, aminek következtében az intézmény – a 2016-os év átlagos statisztikai állományi létszámát 10 fővel meghaladva – 45 főt foglalkoztatott. 2018-ban az LTP átlagos statisztikai állományi létszáma 41 főre csökkent.

8. Oktatáspolitiká

2018 során az LTP több munkatársa is részesült valamilyen szakmai képzésben, ezzel is biztosítva, hogy kiemelkedő szakmai felkészültségükkel hozzájáruljanak az LTP hatékony működéséhez és az ügyfelek magas színvonalú kiszolgálásához.

9. Környezetvédelem, társadalmi felelősség vállalás

Az LTP székhelyéül szolgáló épület „A” kategóriás irodaház, mely a kor építészeti követelményei szerinti hőszigetelési eljárásokkal készült, modern, automatikusan vezérelt hűtési és fűtési technológiákkal és épületfelügyeleti rendszerrel felszerelve.

Az LTP a székházában nagy hangsúlyt helyez az energiahatékonyság növelésére:

- az LTP tudatosan alakítja át folyamatait a tudatos környezetgazdálkodás, a fenntarthatóság irányába,
- informatikai rendszer támogatásának köszönhetően a Bank hálózatán belül optimalizálásra került a szerződéskötési nyomtatványok előállítás, mely szükségtelenné tette az előre gyártott nyomtatványok alkalmazását,

- bizalmas iratanyagok megsemmisítése során keletkező anyag újrahasznosításra kerül,
- újság előfizetés helyett a dolgozók számára elérhető online felületek kerülnek előtérbe,
- a bélyegzőcseréknél az LTP újrahasznosított bélyegzőházakat honosított meg, illetve a használt bélyegzőknél a bélyegzőházak megtartásával, csak a szövegplemez cserékkel biztosítja a változáskövetést,
- a javíthatatlan elektronikai eszközök olyan cég felé kerülnek átadásra, akik a szakszerű szétszerelést és az anyagok újra feldolgozhatóságát biztosítják.

Az LTP a kerékpárral munkába járó kollégák számára külön vizesblokkal ellátott öltözőket és kerékpártárolót biztosít, ezzel is elősegítve az egészség- és környezetbarát közlekedést. Az LTP – tekintettel tevékenységére – a környezetvédelemmel kapcsolatosan az általános jogszabályokat alkalmazza.

Társadalmi felelősségvállalás

Az Erste Lakástakarék Zrt. a kedvezmény rendszer kialakításakor a társadalmi felelősség vállalás keretében Gyámhatósági határozat alapján zárolt szerződések, illetve a Gyermekvédelmi gondoskodásban élő gyermek, mint kedvezményezett javára kötött lakáselőtakarékosági szerződések esetén 100 % számlanyitási díjkedvezményt nyújt a hirdetményben rögzített feltételek alapján.

10. Egyéb események

10.1. Tőkeemelés

A Társaságnál 2018-ban nem történt tőkeemelés. 2016-ban kétszer került sor tőkeemelésre, melyek során összesen 10.000.000 Ft-tal, azaz tízmillió forinttal került megemelésre az alaptőke, amelynek jelenlegi mértéke 2.025.000.000 Ft, azaz kettőmilliárd huszonötmillió forint.

10.2. Versenyfelügyeleti eljárás

A Gazdasági Versenyhivatal (továbbiakban GVH) a 2012. év folyamán eljárás alá vonta az LTP-t. Vj-8/2012. ügyszámon gazdasági versenyt korlátozó megállapodás tilalmának feltételezett megsértése miatt indult versenyfelügyeleti eljárás az LTP ellen. A GVH a Vj-8/2012. ügyszámú eljárással kapcsolatban 2013-ig csupán információszolgáltatásra szólította fel az LTP-t, 2014-ben eljárási cselekmény nem történt. Mérlegzárást követően a GVH további információszolgáltatásra szólította fel az LTP-t.

2015. évben a GVH az eljárást lezárta.

A VJ 8-1750/2012 számú határozat szerint:

Jogsértés miatt az eljáró versenytanács a

- Magyar Bankszövetséget 4.000.000.000,- - azaz négy milliárd – Ft;

- Nemzetközi Bankárképző Központ Zrt.-t. 15.000.000,- - azaz tizenöt millió – Ft

bírság megfizetésére kötelezte.

A Lakás-takarékpénztár 2016.02.24-én szerződést kötött a Magyar Bankszövetséggel a szerződés alapján az ERSTE Lakástakarék Zrt-t fizetési kötelezettség nem terheli az kiszabott bírság vonatkozásában. Céltartalék képzés nem indokolt.

Társaságunk a tulajdonossal történő egyeztetést követően 2016.02.11-én keresettel élt a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságon és a GVH Vj-8/2012 számú határozatát megtámadta. (Bank Adat ügy)

A Fővárosi Munkaügyi és Közigazgatási Bíróság, mint elsőfokú bíróság összevonta több felperes bank keresetét és közös meghallgatást tartott, illetve közös döntést fog hozni. A Bíróság 2016. december 1-én és december 6-án tartott meghallgatást, ítélet nem született.

2018.01.01-től a bíróságok illetékességi és hatásköri szabályozásának változása miatt az ügy áttételre került a Fővárosi Törvényszékre, új bíró került kijelölésre, a következő tárgyalás kitűzött időpontja 2018.09.10.

Az elsőfokú bíróság a GVH határozatát megsemmisítette és a bíróság az ügyet lezárta, nem utasította a GVH-t megismételt eljárásra. Az elsőfokú ítélet nem jogerős, a másodfokú bíróság ezt megváltoztathatja.

10.3. Mérlegzárást követő események

Felügyeleti jóváhagyást követően a Társaság átveszi az Aegon Lakástakarékpénztár portfólióját. A Társasághoz kerülő 64 ezer szerződéssel a pénzünetet piaci részesedése a jelenlegi 10-ről 14 százalékra nő.

Újdonságként az Erste Lakástakarék két új termékkel jelenik meg a lakás-előtakarékossági piacon. Az egyiknél 13. havi bónuszt ad, vagyis minden évben egy hónapnyi megtakarításnak megfelelő összeggel növeli az elhelyezett betétek összegét. A másik módozatnál az első évi 5 százalékról fokozatosan évi 10 százalékra növekvő kamatbónusszal jutalmazza a megtakarítók hűségét.

Kelt: Budapest, 2019. május 30.

.....
Kármán András Miklós
Vezérigazgató

.....
Ujhelyi Gyula
Igazgatósági tag