

**ERSTE LAKÁSTAKARÉK ZRT.**

H-1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.  
Postacím: Budapest 1920  
[www.erstelakastakarek.hu](http://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. 2019. évi  
éves beszámolójához**

**Budapest, 2020. május 19..**

Az ERSTE Lakástakarék Zrt. (továbbiakban: LTP) 2019. 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

<b>1. GAZDASÁGI ÉS ÜZLETI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. JOGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PIACI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA .....</b>	<b>5</b>
<b>4. AZ ERSTE LAKÁSTAKARÉK ZRT. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA .....</b>	<b>5</b>
4.1. TERMÉKPALETTA BEMUTATÁSA .....	6
4.2. ÉRTÉKESÍTÉSI CSATORNÁK .....	7
4.3. MEGCÉLZOTT ÜGYFÉLKÖR .....	7
4.4. KIUTALÁSI ÉS HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉG .....	7
4.5. AEGON PORTFÓLIÓ ÁTVÉTELE .....	8
<b>5. KOCKÁZATOK BEMUTATÁSA .....</b>	<b>8</b>
5.1. BANKI KAMATKOCKÁZAT .....	8
5.2. KERESKEDÉSI KÖNYVI KOCKÁZAT .....	8
5.3. LIKVIDITÁSI KOCKÁZAT .....	8
5.4. MŰKÖDÉSI KOCKÁZAT .....	8
5.5. HITELEZÉSI KOCKÁZAT .....	8
<b>6. PÉNZÜGYI ADATOK .....</b>	<b>9</b>
<b>7. FOGLALKOZTATÁSPOLITIKA .....</b>	<b>11</b>
<b>8. OKTATÁSPOLITIKA .....</b>	<b>12</b>
<b>9. KÖRNYEZETVÉDELEM, TÁRSADALMI FELELŐSSÉG VÁLLALÁS .....</b>	<b>12</b>
<b>10. EGYÉB ESEMÉNYEK .....</b>	<b>12</b>
10.1. TŐKEEMELÉS .....	12
10.2. VERSENYFELÜGYELETI ELJÁRÁS .....	12
10.3. MÉRLEGZÁRÁST KÖVETŐ ESEMÉNYEK .....	13

## 1. Gazdasági és üzleti környezet bemutatása

A hazai gazdaság 2019-ben meglehetősen ellenállóan mutatkozott a globális lassulással szemben. A 2019-ben a GDP 4,9%-kal növekedhetett éves alapon. A növekedés szerkezete kiegyensúlyozottabbá vált, a nettó export GDP növekedéshez való hozzájárulása pozitívba fordult, tükrözve a járműipar erős teljesítményét, részben az új modellek gyártásának köszönhetően. Közben a fogyasztás és a beruházások kiemelkedő teljesítménye maradt a növekedés fő hajtóereje. A fogyasztást támogatta a magas foglalkoztatottság, a bérek emelkedése és a bankok intenzív hitelezési tevékenysége. Ezalatt a magán és az állami befektetéseket segítette az uniós források felhasználása és a kedvező hitelkörnyezet.

A munkanélküliségi ráta továbbra is csökkenő pályán mozog 2019 negyedik negyedévében 3,3%-on állt, továbbra is jelezve a feszes munkaerő-piaci feltételeket az országban.

2019 decemberében a fogyasztói árak átlagosan 4%-kal voltak magasabbak, mint egy évvel korábban. A 2019-ben a fogyasztói árindex (CPI) 3,4% volt. A legnagyobb áremelkedést év/év alapon az élelmiszerek (5,4%), illetve az alkohol és dohánytermékek (8,1%) esetén volt tapasztalható, miközben a tartós fogyasztási cikkek 0,3%-os csökkenést mutattak.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a jegybanki alapkamatot változatlanul történelmileg alacsony szinten, 0,9%-on tartotta. 2019 márciusában a Monetáris Tanács 10 bázisponttal emelte az egynapos betéti rátát -0,05%-ra, azonban az év egészében az alkalmazkodó monetáris politika nem változott. A három hónapos bankközi kamatláb (BUBOR) 0,16%-on zárta az évet, bár növekedni kezdett 2020 elején.

2020-ban a világgazdaságra negatív hatást gyakorló kockázatok (kereskedelmi háború, kihívások az autóiparban) és mindenek előtt a koronavírus járvány világméretűvé válása alapvetően változtatja meg a növekedés feltételeit. Ma még nem adható megalapozott becslés a járvány elleni védekezés radikális lépéseinek (részleges kijárási tilalom, beutazási tilalom, iskolaszünet, stb.) várható időtartamára és ezáltal a gazdasági tevékenységek széles körét érintő termelés leállás, szolgáltatási tevékenység felfüggesztés időtartamára sem, az azonban már bizonyosnak látszik, hogy a gazdaság egésze 2020-ra érdemi recesszióba fordul. Mindez a munkanélküliség meredek emelkedésével, a költségvetési pozíció romlásával és az időközben bevezetett törlesztési moratórium ellenére is a hiteladósok fizetési képességének visszaesésével fog járni. A következő hetek jegybanki és költségvetési intézkedései itthon és a fejlett gazdaságokban nagymértékben befolyásolják majd, hogy a gazdasági aktivitás meredek visszaesését egy gyors visszapattanás (V-alakú recesszió) vagy egy U-alakú, elhúzóódó, a potenciális GDP szintjét is negatívan befolyásoló gazdasági talpra állás fogja-e jellemezni.

A lakossági hitelállomány a folyósítások és törlesztések egyenlegeként 2019-ben összességében 16,7%-kal növekedett a megelőző év végéhez képest, amely az új lakáshitel és személyi kölcsön kihelyezések számottevő élénkülésére, valamint a „babaváró hitel” bevezetésére vezethető vissza. A lakáshitelek új kihelyezése 7%-kal nőtt, mely növekedést a CSOK továbbra is támogatta. Az új lakáshitelek 25%-ának lejáratig tartó a kamatperiódusa a központi bank intézkedéseinek köszönhetően (pl.: JTM limitek módosítása, fogyasztóbarát hitelek), ezáltal tovább csökkentve a kamatok növekedésének kockázatát. A személyi kölcsönök új kihelyezése 23%-kal növekedett, amely mögött az alacsony kamatszint és a kedvező gazdasági környezet áll. Ezáltal a személyi hitelek szélesebb körben alkalmassá váltak ingatlanfinanszírozásra is. 2019-ben 70 milliárd forint „babaváró hitel” került kihelyezésre. Az év során a lakáshitelek és a fogyasztási hitelek feltételei is változatlanok maradtak. A teljes vállalati hitelállománya és a KKV szektor hitelállománya is 14%-kal növekedett, az előzetes adatok alapján. A 2019 januárjában az MNB által indított új Növekedési Hitel-program fixnek köszönhetően a fix kamatozású vállalati hitelek részaránya növekedett a tavalyi év során.

A Magyar Kormány 2019 júliusban bemutatta a „babaváró hitelterméket”, ami teljesen megváltoztatta a hitelpiacot. A kormány célja ezzel a lépéssel a házaspárok gyerekvállalásának ösztönzése. A cél elérése érdekében a kormány megalkotott egy speciális kondíciókhoz kötött, 10 millió forintos hitelkonstrukciót, ami a bankok közvetítésével kerül folyósításra. A konstrukció indulása óta a „babaváró hitel” új folyósítása közel akkora, mint az új lakáshitel folyósítása ugyan arra az időszakra vonatkozóan. A lakáshitel és személyi kölcsön új

folyósításának mértéke nem csökkent jelentősen, a „babaváró hitel” ezeken felül növekedett, ami azt jelenti, hogy nem lett helyettesítő termék.

Az Erste Group, a Magyar Kormány és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) között 2015 elején létrejött megállapodás nyomán tovább csökkent a bankadó 2019-ben 20 bázispontra. Ezen túlmenően a magánszemélyek 20.000 forint alatti tranzakcióit 2019-től kezdődően nem terheli a pénzügyi tranzakciós illeték.

A lakossági állampapír-értékesítés fellendítése érdekében a Magyar Kormány 2019 júniusban bemutatta a Magyar Állampapír Pluszt (MÁP+). A MÁP+ rendkívül kedvező kamatozással (4,95% átlagos éves kamatozás) rendelkezik, aminek következtében egy eltolódás történt a lakossági befektetések piacán az állampapír felé. Ezen befektetések fő forrása a már meglévő állampapír állomány, a befektetési alapok és a bankbetétek voltak. A kormány 2019. évi értékesítési céljai (1.100 milliárd forint) már az első hónapban teljesültek.

## 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 biztosítóintézettől 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.

2019. évben a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény legjelentősebb módosítása 2019. december 26-án lépett hatályba. A módosítás bővítette az üzletszerűen végezhető tevékenységek körét a lakás-takarékpénztárral szoros kapcsolatban álló vállalkozások számára történő szolgáltatások nyújtását, a bizalmi szolgáltatással, rögzítette, hogy likviditáskezelési céllal legfeljebb 6 hónapra szóló repó- és fordított repó ügyletek megkötése megengedett továbbá, hogy a repó ügyletek nem minősülnek kölcsönfelvételnek. A módosítás rögzítette, hogy a lakástakarék által az anyabanknál elhelyezett betétre nem vonatkozik a szabad eszköz 20%-nak megfelelő betét kihelyezési korlátja és a lakástakarék a szabad eszköz állomány 40%-át fektetheti jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevélbe. A módosítás a termék szabályozást is kedvezően érintette nem csak törvényi szinten hanem a végrehajtási rendeletek szintjén is.

### A jogszabályi környezet 2019. december 31-ét követő változása

A koronavírus világvárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló a 47/2020. (III. 18.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében a 2020. március 18. napján huszonnégy óra-kor fennálló szerződések alapján már folyósított lakossági hitel-, kölcsön-, illetve lízingszerződések, illetve munkáltatói kölcsönök esetében automatikusan, a jogszabály erejénél fogva 2020. december 31-ig fizetési haladékokat kap az ügyfél, amellyel, ha élni kíván, nincs további teendője. Az ügyfél által a moratórium lejáratát követően fizetendő törlesztőrészek összege nem növekszik a moratórium lehetőségének igénybevétele miatt, ami a futamidő moratórium időtartamánál hosszabb időre szóló meghosszabbításával kerül biztosításra. A fizetési moratórium ellenére az ügyfélnek joga van valamennyi, az adott hitelnyújtónál lévő, vagy csak az egyes, általa megjelölt szerződése tekintetében az eredeti szerződéses feltételek szerint teljesíteni.

### 3. Piaci környezet bemutatása

A magyar lakástakarékpénztári piac 2018-ban még négy szereplős volt: 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 eltért egymástól: míg az OTP és az Erste leánycége a kiterjedt banki fiókhálózatra és külső partneri értékesítő hálózatokra épített az értékesítés során, addig a Fundamenta stratégiája elsősorban a szerződött értékesítők teljesítményén alapult, de fokozatosan nyitottak a külső közvetítők felé. Az Aegon Lakástakarék 2018.09.30-án felfüggesztette az új értékesítést, a meglévő portfóliójukat menedzselték.

2018-ban 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 előhozta 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 Lakástakaréknak nem volt állami támogatás nélküli terméke.

Az OTP Lakástakarék 2019. február 4-én, az ERSTE Lakástakarék 2019. május 10-én kezdte el értékesíteni új, állami támogatás nélküli termékét. Az új konstrukció értékesítésére azonban a tervezett alatt maradt, az OTP Lakástakarék 2019. november 1-től felfüggesztette új termékének értékesítését.

Az ERSTE Lakástakarék Zrt 2019. májusában megvásárolta az Aegon Lakástakarék Zrt portfólióját, amely következtében a 2019. október 25-i portfólió átruházás során az Aegon Lakástakarék által kezelt aktív szerződések 96%-a, 56.942 szerződés az Erste Lakástakarék Zrt-hez került. Az Aegon Lakástakaréknál ezt követően a kifizetés vagy lakáscél igazolás alatt lévő szerződések maradtak, amelyek közül az addig le nem zártakat – mintegy 1306 szerződést az Erste Lakástakarék 2020. január 17-én vett át az Aegon Lakástakaréktól.

A jogszabályi környezet 2018. októberi változása az értékesítésére negatív hatással volt 2019-ben, az ERSTE Lakástakarék Zrt. a befogadott ajánlatok számának jelentős csökkenését szenvedte el. Pozitív viszont az új törvény hatása a betét- és ügyfélmegtartásra, kevesebb megtakarítás kerül a futamidő vége előtt felmondásra, figyelembe véve, hogy az újrakötésre már csak kedvezőtlenebb feltételek mellett lesz lehetőség. A meglévő szerződések megtakarítási összegeinek növekedése miatt az ERSTE Lakástakarék Zrt. mérlegfőösszege még új értékesítés nélkül is növekszik 2021-ig.

### 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 négy 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 Schreiber Réka, O. Szabó Attila és Kiss Tamás. 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 után az Erste Lakástakarékpénztárnak az új törvényi előírásoknak megfelelő, engedélyezett terméke 2019.05.09-ig nem volt, eddig az időpontig az ERSTE Lakástakarék Zrt nem fogadott be új ajánlatokat.

Az ERSTE Lakástakarék Zrt 2019.05.10-én kezdte meg az új törvényi előírásoknak megfelelő EgyOtthon Fix és az EgyOtthon Növekvő termékmódozatok értékesítését. A 6 vagy 8 éves megtakarítási időszak mellé az ügyfelek havi 20 ezer, 30 ezer és 40 ezer forint befizetése közül választhatnak. Az Erste Lakástakarék a megtakarítások után fizetett kamaton felül – a tavaly októberben kivezetett állami támogatás pótlásaként – kamatbónusszal egészíti ki az ügyfelek befizetését: a jóváírás mértéke a Fix termékmódozat esetén évi 8,33 százalék, a Növekvő módozat esetén az első évi 5 százalékról fokozatosan nő évi 10 százalékra. A befizetésarányos jóváírás akkor jár, ha az ügyfelek legalább 6 évig megtakarítanak, ennek lejártá után azonban az Erste Lakástakarék akkor is kifizeti a kamatbónusz időarányos részét, ha az ügyfél eredetileg 8 éves megtakarítási időszakot vállalt, de azt megelőzően felmondja a szerződését.

A Fix termékmódozatnál szerződésenként 40 ezer forint (kivéve a 6 éves és havi 20 ezer forintos befizetésű termék), míg a Növekvő termékmódozatnál szerződésenként 20 ezer forint kedvezményes számlanyitási díj akció volt érvényben 2019.09.26-ig. 2019.09.27-től a számlanyitási akció csak a 8 éves termékmódozatokra él. Nulla forintos számlanyitási díj mellett – bizonyos feltételek teljesítése esetén köthetnek szerződést az Erste Banknál Babaváró hitel vagy lakáscélú jelzáloghitelt igénylő ügyfelek, illetve akik lejárt lakástakarék szerződésüket újrakötik.

2019-ben a 2018. 10.16-ig befogadott ajánlatokból 2019-ben 4,5 mrd Ft szerződéses összegű szerződés vált aktívvá. Ennek szerződéses összeg szerinti 32%-a az ERSTE Bank Hungary Zrt. hálózati egységeiben került értékesítésre, a külső közvetítők által értékesített szerződések 68%-t teszik ki az értékesítésnek. Az átlagos szerződéses összeg 5,2 millió Ft, az átlagos havi befizetés 19 ezer Ft, az átlagos futamidő pedig 88 hónap volt a 2018-as ajánlatokból 2019-ben aktivált szerződések esetén.

A 2018-as ajánlatokból aktiválásra az ajánlat aláírását követő 6 hónapon belül volt lehetőség, ami a legkésőbb aláírt szerződés esetén 2019.04.16. volt.

Az új termékek értékesítését az ERSTE Lakástakarék Zrt. 2019.05.10-én kezdte meg. 2019. december 31-éig az új termékekből befogadott ajánlatok szerződéses volumene 3 milliárd forint volt, ebből 2,5 milliárd forint szerződéses összegű szerződés vált aktívá. Az új termékek 77%-a az ERSTE Bank Hungary Zrt. hálózati egységeiben került értékesítésre, a külső közvetítők által értékesített szerződések 23%-át teszik ki az értékesítésnek. Az átlagos szerződéses összeg 6,2 millió forint, az átlagos havi befizetés 28 ezer forint, az átlagos futamidő pedig 82 hónap volt.

#### 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.

2019-ben az új termék eltérő paramétereikhez igazodva csökkent a partnerek száma: jelenleg nagyságrendileg 20 értékesítési partnernél (függő, többes) érhetőek el az Erste Lakástakarék Zrt. termékei.

#### 4.3. Megcélzott ügyfélkör

Az LTP elsődleges fókusszal magánszemélyeket céloz meg értékesítése során.

#### 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, 2019-ben 17,6 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 módzatok többsége az ún. Hozam típusú módzat volt, amelynél a 3,0%-os betéti kamat mellett a hitelkamat mértéke 6,9%, amely a mai kedvező pénzügyi környezetben már magasnak számít.

A Társaság 2016-ban kezdte meg a hitelezési tevékenységet. 2019. december 31-ig 45 db lakáskölcsön került folyósításra. 2016. november közepétől megkezdte az áthidaló hitel értékesítését, 2019. december 31-ig kifolyósított 621 db ügyletet 2,5 milliárd forint összegben.

#### 4.5. Aegon portfólió átvétele

Az ERSTE Lakástakarék Zrt 2019. májusában megvásárolta az Aegon Lakástakarék Zrt portfólióját, amely következtében a 2019. október 25-i portfólió átruházás során 56,9 ezer db szerződés, 44,3 ezer ügyfél és 34,6 mrd Ft betétösszegű szerződés került az Erste Lakástakarék Zrt-hez. Az átvett szerződések a jövőbeli ügyfélbefizetések révén közvetetten is hozzájárulnak a mérlegfőösszeg későbbi növekedéséhez, a méretgazdaságosabb működés előnyeinek kihasználásához.

### 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 kamatjövedelem szimulálása (jövedelmi perspektíva) és a tőkeérték szimuláció (gazdasági perspektíva).

#### 5.2. Kereskedési könyvi kockázat

Az LTP nem vezet kereskedési könyvet.

#### 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 szcenárióelemzésekkel méri.

#### 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-től nyújtott hiteltípusok: lakáskölcsön, áthidaló hitel, azonnali áthidaló hitel.



Az LTP hitelezési tevékenységének folyamatos felülvizsgálatáért, a behajtási és workout tevékenység folyamatos felügyeletéért, a hitelportfolió 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 2019 során, mérlegfőösszege év végére elérte a 153,7 milliárd Ft-ot, ami 62 %-os növekedés az előző év végéhez képest.

### Főbb eszközállományok alakulása 2018-2019:

millió forintban	2018.12.31	2019.12.31	Változás
<b>Eszközök</b>			
Kézpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök	4 184	2 409	58%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	89 821	150 659	168%
Tárgyi eszközök	3	2	58%
Immateriális javak	663	662	100%
Adókövetelések	2	-	0%
Egyéb eszközök	23	17	73%
<b>Eszközök összesen</b>	<b>94 696</b>	<b>153 749</b>	<b>162%</b>

A bankszámlákon lévő pénzállomány jelentősen, 42%-kal csökkent 2018. év végéhez viszonyítva, mivel a Társaság szabad pénzeszközeit lekötött megtakarításba fektette.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok részaránya jelentős, 2019.12.31-én 98,0%, a pénzügyi eszközök állományának alakulása 2018-2019-ben:

millió forintban	2018.12.31	2019.12.31	Változás
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	89 821	150 659	168%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	86 673	98 866	114%
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	905	49 184	5435%
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	2 244	2 609	116%

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök állománya jelentősen növekedett az előző évhez viszonyítva, mert az Aegon Lakástakarékpénztár portfóliójának megvásárlásához kapcsolódóan megnövekedett szabad pénzeszközöket betétlekötésbe fektette a Társaság, ezzel együtt az állampapír befektetések is növekedtek 14%-kal.

2019. évben a lakáshitelek bruttó állománya jelentősen nem változott, a 2018. évi 2,2 milliárd forintról 2019. év végére 2,7 milliárd forintra nőtt.

Ezek együttes hatásaként az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök állománya 68%-al nőtt előző évhez képest.

### Főbb forrásállományok alakulása 2018-2019:

millió forintban	2018.12.31	2019.12.31	Változás
<b>Kötelezettségek</b>			
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	85 190	144 519	170%
Céltartalékok	-	-	-
Halasztott adókötelezettség	144	72	50%

Egyéb kötelezettségek	885	333	38%
<b>Saját tőke</b>	<b>8 477</b>	<b>8 825</b>	<b>104%</b>
Jegyzett tőke	2 025	2 025	100%
Tőketartalék	7 775	7 775	100%
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	(1 323)	(975)	74%
<b>Kötelezettségek és Saját tőke összesen</b>	<b>94 696</b>	<b>153 749</b>	<b>162%</b>

Forrás oldalon meghatározó, 94%-os súllyal az ügyfél betétek szerepelnek.

Az ügyfelekkel szembeni kötelezettség jelentős növekedésének oka a 2019. IV. negyedévben átvett Aegon Lakástakarékpénztár portfóliója, de a meglévő ügyfelek rendszeres befizetései következtében is nő az állomány, ezen belül a lakossági szektor betétállomány növekedése arányaiban jelentős.

#### Mérlegen kívüli tételek 2018-2019: adatok millió forintban

Függő kötelezettségek	2018.12.31	2019.12.31	Változás
Hitelkeretek	48	16	33%

  

Függő követelések	2018.12.31	2019.12.31	Változás
Fedezetek (Jelzálogjogok)	5 443	6 821	125%

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, 1.378 millió forinttal, azaz 25%-kal.

A 2019. évre tervezett nemzetközi számvitel szerinti (IFRS) adózott eredmény 167 millió Ft nyereség volt, ezzel szemben a 2019. év tény nyeresége 348 millió Ft lett.

A tervezettnél kedvezőbb eredmény egyik oka a 2018 októberi értékesítési boom és az Aegon portfólió megvétele miatti nagyobb betétállomány, amin a jelentősen nagyobb volumen miatt a csökkenő hozamok mellett is a tervezettnél magasabb nettó kamatbevételt sikerült elérni. Másik ok, hogy a költségek és egyéb ráfordítások a költséghatékony működés miatt jelentősen a tervezett alatt alakultak.

#### Főbb eredményadatok alakulása 2018-2019:

millió forintban	2018	2019
<b>Nettó kamatbevétel</b>	<b>447</b>	<b>987</b>
Kamatbevétel	1 749	2 407
Kamatráfordítás	(1 302)	(1 420)
<b>Nettó díj- és jutalékbevétel</b>	<b>269</b>	<b>313</b>
Díj- és jutalékbevétel	328	377
Díj- és jutalékráfordítás	(59)	(64)
Személyi jellegű ráfordítások	(255)	(260)
Egyéb általános adminisztratív költségek	(352)	(420)
Értékcsökkenés	(128)	(140)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriába nem tartozó pénzügyi instrumentumok és kötelezettségek kivezetéséből származó nyereség vagy (-) veszteség, nettó	358	10

Értékvesztés képzés pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan	(95)	(16)
Egyéb nettó működési eredmény	(76)	(50)
Egyéb működési bevételek	62	86
Egyéb működési ráfordítások	(138)	(136)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>168</b>	<b>424</b>
Jövedelemadók	(10)	(76)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>158</b>	<b>348</b>

A nettó kamateredmény, amelyben a jegyzett tőke és az ügyfélbefizetések befektetéséből kapott kamatok és az ügyfél megtakarítások után fizetett kamatok szerepelnek 2019. évben pozitív eredménnyel zárt, melyet részben indokolja, hogy jelentősen nőtt a kamatozó eszközállomány, főként a lekötött banki betétek volumene.

A kamatráfordítások, amelyek a korábbi évek értékesítéséhez kapcsolódó jutalékok és díjak teljes futamidőre porlasztott értékét is tartalmazzák, csak kisebb mértékben, 118 millió forinttal növekedtek előző évhez képest.

A nettó díj- és jutalékeredmény 16 %-kal növekedett 2019-ben.

Az LTP egyéb nettó működési vesztesége alacsonyabb, mint 2018. évben, oka a működési bevételek kisebb mértékű növekedése mellett a működési ráfordítások szinten tartása.

Az általános igazgatási költségek között az alábbi tételek szerepelnek:

millió forintban	2018	2019
Béreköltség	199	206
Személyi jellegű ráfordításokkal kapcsolatos adók	45	44
Egyéb személyi jellegű ráfordítások	11	10
Egyéb általános adminisztratív költségek	352	420
<b>Általános igazgatási költségek összesen</b>	<b>607</b>	<b>680</b>

Az egyéb költségek legnagyobb részét az OBA Alapba fizetett éves díj (89 millió Ft), postaköltség, iratok archiválásának költségei (105 millió Ft), az IT költségek (47 millió Ft), tanácsadási és könyvvizsgálati költségek (73 millió Ft), iroda bérleti és üzemeltetési költségek (27 millió Ft), kiszervezett számviteli szolgáltatási tevékenység költsége (27 millió Ft), valamint az egyéb szolgáltatások (52 millió Ft) teszik ki.

## Tőke megfelelés

Az LTP szavatoló tőkéje 7,81 mrd HUF-ról 8,16 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 3,77 mrd HUF-ról 3,09 mrd HUF-ra csökkent, ami a csökkenő hitelkockázati kitettségeknek volt köszönhető. Ezen változások együttesen 207%-ról 264%-ra növelték a tőke megfelelési mutató értékét, ami jelentősen magasabb, mint a tőkepufferekkel növelt 2019-es évre vonatkozó szabályozói 10. 5%-os minimum elvárás.

## 7. Foglalkoztatáspolitikai

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, 2019-ben 36,5 főre csökkent.

## 8. Oktatáspolitikai

2019 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 székhelyétől 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 szöveglemez 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 lakáselőtakarékossági szerződések esetén 100 % számlanyitási díjkedvezményt nyújt a hirdetésnyben rögzített feltételek alapján.

## 10. Egyéb események

### 10.1. Tőkeemelés

A Társaságnál 2019-ben 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.

A kúria mint másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletét helyes indokaira is figyelemmel helyben hagyta. A GVH a jogsértést a bírósági eljárásban nem tudta bizonyítani. A jogerős ítélet alapján a GVH 4 milliárd forint bírságot köteles visszafizetni az Bankszövetségnek.

### 10.3. Mérlegzárást követő események

Felügyeleti jóváhagyást követően az Erste Lakástakarékpénztár Zrt. 2020. január 18-án átvette az Aegon Lakástakarékpénztár portfóliójából 2. körben elszámolásra kerülő ügyleteit, ezzel eredményesen lezárult a teljes körű migráció.

A koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében a kormány 2020. 03.19-vel felfüggesztette a 2020. március 18-áig folyósított hitelek törlesztésének, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettségeit, ami érinti az LTP lakáskölcsön – és áthidaló hitel állományát is. A moratórium hatása az Erste Lakástakarékpénztár Zrt eredményére és likviditására a hitelállomány alacsony volumene - 2,6 mrd Ft, a mérlegfőösszeg mindössze 1,7%-a - miatt minimális.

Kelt: Budapest, 2020. május 19.

.....  
Kármán András Miklós  
Vezérigazgató

.....  
Ujhelyi Gyula  
Igazgatósági tag