

**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. 2020. évi  
éves beszámolójához**

**Budapest, 2021. május 20.**

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>3</b>  |
| <b>3. PIACI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>4. AZ ERSTE LAKÁSTAKARÉK ZRT. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA .....</b>    | <b>5</b>  |
| 4.1. TERMÉKPALETTA BEMUTATÁSA .....   | 5         |
| 4.2. ÉRTÉKESÍTÉSI CSATORNÁK .....   | 6         |
| 4.3. MEGCÉLZOTT ÜGYFÉLKÖR .....   | 7         |
| 4.4. KIUTALÁSI ÉS HITELEZÉSI TEVÉKENYSÉG .....                                  | 7         |
| 4.5. AEGON PORTFÓLIÓ ÁTVÉTELE .....   | 7         |
| 4.6. JÁRVÁNYÜGYI HELYZET GAZDASÁGI HATÁSAI ÉS HITELTÖRLESZTÉSI MORATÓRIUM ..... | 7         |
| <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 koronavírus válságnak köszönhetően a gazdaság 2020-ban éves szinten 5,1%-kal esett vissza. A második negyedév bizonyult a mélypontnak, amikor a járványhelyzet és a lezárások a gazdaság szinte minden szektorát negatívan érintették. A harmadik negyedévben megindult a kilábalás, és meglepetésre – a járványhelyzet őszi romlása ellenére – a negyedik negyedévben is nőtt a gazdaság negyedéves összehasonlításban. Ennek legfőbb oka az volt, hogy az ipari kibocsátás meglehetősen ellenállóan bizonyult a járvány második hullámában.

A munkanélküliségi ráta nőtt tavaly, de végül az előzetesen vártnál kisebb mértékben. A munkanélküliségi ráta átlagos értéke 2020-ban így 4,3% volt a 2019-es 3,3% után.

2020 decemberében a fogyasztói árak éves szinten átlagosan 2,7%-kal voltak magasabbak az egy évvel korábbi szintjüknél. 2020 egészében az éves átlagos infláció 3,3% volt. A legnagyobb mértékű drágulást az élelmiszerárak esetében mérték (7,2% éves szinten), illetve jóval átlag felett drágultak az alkohol- és dohánytermékek is (6,9% év/év). A szolgáltatások árai szintén nőttek 2020-ban, éves szinten 2,9%-kal.

A Magyar Nemzeti Bank 2020-ban jelentősen átalakította a monetáris politikai eszköztárat. Szeptemberben az egyhetes betéti instrumentum kamatát 0,75%-ra emelték, miközben az alapkamat szintje 0,6%-on maradt. Ebben a rendszerben a jegybank a globális kockázatérzékelésben bekövetkező változásokra az egyhetes betét kamatán keresztül fog reagálni, amennyiben azok növelik a felfelé mutató inflációs kockázatokat. A jegybank folyamatosan hangsúlyozza elkötelezettségét az inflációs cél mellett a pandémiás időszakban is. Az inflációs ráta várható erős változékonysága, a forint kitétsége és a globális kockázati étvágy változásai indokolhatják az óvatosságot. Dacára a relatíve szigorú rövid oldali kamatszintnek, a monetáris politika impresszív hitelezési, valamint kötvényvásárlási programjain keresztül támogatja a reálgazdaságot a válságban.

2021-ben a GDP várakozásunk szerint 5,5%-kal bővül. A tavaly novemberben bejelentett korlátozó intézkedések egyelőre még élnek, a járványhelyzet és a kapcsolódó korlátozások alakulása bizonytalanságot visz a kilábalás folyamatába. Az első negyedév várhatóan gyengébb számai után a második negyedév látványos fellendülést hozhat. Sok múlik azonban azon, hogy az átoltottsági mutatók hogyan alakulnak az elkövetkező időszakban. Az állami beruházások tervezett felfuttatása fontos támogatója lesz a 2021-es gazdasági növekedésnek.

A bankszektor profitja 45%-kal csökkent 2020 első három negyedévében elérve a 305 milliárd forintot, elsősorban az értékvesztés képzés miatt. Habár a 2020 márciusában bevezetett fizetési moratórium ideiglenesen elfedi a járvány pénzügyi hatásait, ebben az időszakban 264 milliárd forint értékvesztést képzett a bankszektor, miközben a nem-teljesítő hitelállomány 0,7 százalékkal csökkent. Részben a fizetési moratóriumnak köszönhetően a bankszektor bevétele 10 százalékkal növekedett, miközben a kiadások 9 százalékkal növekedtek. 2020 első három negyedévében a lakossági hitelállomány 11 százalékkal növekedett elsősorban az újonnan kibocsátott babaváró hitelnek és a fizetési moratóriumnak köszönhetően. Habár az új lakáshitelek 1 százalékkal növekedtek a járvány ellenére, az újonnan kibocsátott fogyasztási hitelek 41 százalékkal csökkentek 2020 első három negyedévében. A fizetési moratóriumban legnagyobb számban személyi hitellel, lakáshitellel és folyószámla hitellel vettek részt az ügyfelek 2020 júniusában.

## 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 elseji 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.

### 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 értékesítését, majd 2019 májusában eladta portfólióját az ERSTE Lakástakarék Zrt-nek.

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 kötné 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 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, az ERSTE Lakástakarék Zrt 2020. október 31-től függesztette fel 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, majd 2020. október végén az értékesítés megszűnését 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, illetve nem lesz lehetőség. A meglévő szerződések megtakarítási összegeinek növekedése miatt az ERSTE Lakástakarék Zrt. mérlegfőösszege 2020-ban még növekedett, 2021-ben és 2022-ben pedig a megtakarítási állomány, így a mérlegfőösszeg stagnálása, kismértékű csökkenése várható.

A koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében bevezetett hitelek tőke-, kamat-, illetve díjfizetéseire vonatkozó moratórium csak minimálisan érintette az Erste Lakástakarék Zrt pénzügyi eredményét, mivel hiteleinek aránya mindössze a mérlegfőösszeg 1,4%-a, 2,5 mrd Ft. Maga a járvány sem okozott az az Erste Lakástakarék Zrt ügyfeleinek portfólió megtartására vonatkozó viselkedésében tartós eltérést, a portfólió állományának várható alakulása nem változott a pandémia hatására. A koronavírus világjárvány a legnagyobb hatást az üzleti folyamatokra gyakorolta: az ERSTE Lakástakarék Zrt nemcsak a moratóriumba került hitelek törlesztését függesztette fel azonnal, és végezte el a moratórium kezeléséhez szükséges folyamat- és IT fejlesztéseket, de az ügyfelek személyes megjelenésének számát illetve ezek időtartamát csökkentő intézkedéseket, folyamatfejlesztéseket is véghezvitt.

## **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 területért felel és Szőke Ervin, aki a kockázatkezelésért felelős belső igazgatósági tag. 2018.10.11-től az ügyvezetőséghez negyedikként csatlakozott Gerle Balázs, értékesítésért és termékmenedzsmentért 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 választhattak. Az Erste Lakástakarék a megtakarítások után fizetett kamaton felül – a 2018 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 élt. Nulla forintos számlanyitási díj mellett – bizonyos feltételek teljesítése esetén köthettek szerződést az Erste Banknál Babaváró hitelt vagy lakáscélú jelzáloghitelt igénylő ügyfelek, illetve akik lejárt lakástakarék szerződésüket újrakötötték.

Az ERSTE Lakástakarék Zrt. 2020. október végén a kis volumenű piaci keresletre reagálva felfüggesztette a megtakarítási termékek értékesítését. Új szerződésre vonatkozó ajánlatot 2020. október 30-ig fogadott be, az eddig az időpontig befogadott ajánlatok ezt követően az üzletszabályzatnak megfelelő módon még 6 hónapig, 2021.04.30-ig kerülhetnek aktiválásra.

2020-ban 2535 millió forint szerződéses összegű szerződés került értékesítésre. Az új termékek 78%-a az ERSTE Bank Hungary Zrt. hálózati egységeiben került értékesítésre, a külső közvetítők által értékesített szerződések 22%-át tették ki az értékesítésnek. Az átlagos szerződéses összeg 6,2 millió forint, az átlagos havi befizetés 27 ezer forint, az átlagos futamidő pedig 85 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 volt, amely a fenti kritériumoknak maximálisan megfelelt, országos lefedettségű fiókhálózatában képzett és gyakorlott tanácsadók álltak az ügyfelek rendelkezésére.

A Bank kiemelt közvetítőként végzett értékesítési tevékenységet, ügyfélszolgálati, call center (általános információk), hitelezési, kockázatkezelési és behajtási feladatok ellátásával támogatta, és támogatja az értékesítés leállítását után is az LTP működését.

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

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

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

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 paramétereire igazodva csökkent a partnerek száma: 2020 október végéig nagyságrendileg 20 értékesítési partnernél (függő, többes) voltak elérhetőek az Erste Lakástakarék Zrt. termékei.

Az értékesítés 2020 október végi leállítását követően az Erste Lakástakarék Zrt-nek klasszikus értelemben vett értékesítése, így értékesítési partnere sincs. Egyedül az Erste Bank tekinthető részben annak, aminek a fiókhálózatában az ügyfelek a megtakarítási szerződéseik lejáratakor igényelhetik a szerződés szerinti lakáskölcsönt.

#### **4.3. Megcélzott ügyfélkör**

Az LTP elsődleges fókusszal magánszemélyeket célzott 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. 2020-ban a kifizetések volumene 25,6 mrd Ft volt, 45%-kal több, mint előző évben. 2021-re az ERSTE Lakástakarék Zrt a kifizetések további növekedésére számít.

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 rögzített hitelkamatai a mai kedvező pénzügyi környezetben magasnak számítanak.

A Társaság 2016-ban kezdte meg a hitelezési tevékenységet. 2020. december 31-ig 50 db lakáskölcsön került folyósításra.

2016. november közepétől az ERSTE Lakástakarék Zrt megkezdte az áthidaló hitel értékesítését, 2020. december 31-ig kifolyósított 641 db ügyletet 2,6 milliárd forint összegben. 2020. október végén a kis volumenű piaci keresletre reagálva felfüggesztette az áthidaló hitel termék értékesítését. Új hitelkérelmeket 2020. október 31-ig fogadott be, az eddig az időpontig befogadott hitelkérelmek első folyósításának 2021.03.31-ig meg kell történnie.

#### **4.5. Aegon portfólió átvétele**

Az ERSTE Lakástakarék Zrt 2019. májusában megvásárolta az Aegon Lakástakarék Zrt portfólióját, amely következtében a 2019. október 26-27-ei migráció során 56,9 ezer db szerződés, 44,3 ezer ügyfél és 34,6 mrd Ft betétösszegű szerződés került az Erste Lakástakarék Zrt-hez. A szerződések átvétele 2 körben történt, a második kör 2020.01.17-én zajlott, amikor 1306 db szerződés, 407 ügyfél és 473 mFt betétösszegű szerződés került az Erste Lakástakarék Zrt-hez. Az átvett szerződések az ügyfélbefizetések révén közvetlenül hozzájárulnak a mérlegfőösszeg növekedéséhez, majd lassabb csökkenéséhez, a méretgazdaságosabb működés előnyeinek kihasználásához.

#### **4.6. Járványügyi helyzet gazdasági hatásai és hiteltörlesztési moratórium**

A koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében bevezetett hitelek törlesztési moratórium érintette az LTP lakáskölcsön – és áthidaló hitel állományát is. A nem opt-outolt ügyfelek törlesztése azonnal felfüggesztésre került. 2020. december 31-én a hitelek 25%-a volt moratórium alatt. A szükséges IT fejlesztések megtörténtek, a moratórium lejáratait követő működéshez szükséges fejlesztések folyamatban vannak.

A moratórium hatása az Erste Lakástakarékpénztár Zrt eredményére és likviditására a hitelállomány alacsony volumene - mindössze 2,5 mrd Ft a meglévő hitelállomány, a mérlegfőösszeg 1,4%-a - miatt minimális volt. A koronavírus okozta nemzetgazdasági helyzet az Erste Lakástakarékpénztár Zrt pénzügyi eredményét csak minimális mértékben befolyásolta.

Az Erste Lakástakarékpénztár Zrt. végigtekintette a folyamatait, milyen intézkedésekkel tudja csökkenteni az ügyfelek személyes megjelenésével járó ügyintézés számát, illetve ezek időtartamát. Ezen intézkedések egy része azonnal, más részük április folyamán bevezetésre került.

## 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 mérleg tételek 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 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 scenárióelemzésekkel 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 hitelfortfolió kockázati felügyeletéért a Kockázatkezelési Bizottság (RC) felelős. A hitelezési kockázatok mérése konszolidált EBH Bankcsoport szinten történik.



## 6. Pénzügyi adatok

Az ERSTE Lakástakarék Zrt mérlegfőösszege év végén 174,7 milliárd Ft, ami 14 %-os növekedés az előző év végéhez képest.

### Főbb eszközállományok alakulása 2019-2020:

| millió forintban  | 2019.12.31     | 2020.12.31     | Változás    |
|---|----------------|----------------|-------------|
| <b>Eszközök</b>   |                |                |             |
| Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök | 2 409          | 4 046          | 168%        |
| Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök    | 150 659        | 169 975        | 113%        |
| Tárgyi eszközök   | 2              | 1              | 62%         |
| Immateriális javak  | 662            | 572            | 86%         |
| Adókövetelések  | -              | 12             | -           |
| Halasztott adókövetelések                                   | -              | 65             | -           |
| Egyéb eszközök  | 17             | 71             | 427%        |
| <b>Eszközök összesen</b>                                    | <b>153 749</b> | <b>174 742</b> | <b>114%</b> |

A bankszámlákon lévő pénzállomány jelentősen, 68%-kal növekedett 2019. év végéhez viszonyítva, mivel a Társaság szabad pénzeszközeit lekötött megtakarításba fektette.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok részaránya jelentős, 2020.12.31-én 97,3% volt.

A pénzügyi eszközök állományának alakulása 2019-2020-ban:

| millió forintban   | 2019.12.31 | 2020.12.31 | Változás |
|--|------------|------------|----------|
| Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök | 150 659    | 169 975    | 113%     |
| Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                  | 98 866     | 97 793     | 99%      |
| Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések        | 49 184     | 69 710     | 142%     |
| Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések              | 2 609      | 2 472      | 95%      |

2020. évben a Hitelintézetekkel szembeni követelések állománya nőtt 42 %-kal, míg a lakáshitelek állománya kisebb mértékben csökkent, a 2019. évi 2,6 milliárd forintról 2020. év végére 2,5 milliárd forintra.

Ezek együttes hatásaként az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök állománya 13%-kal nőtt előző évhez képest.

### Főbb forrásállományok alakulása 2019-2020:

| millió forintban  | 2019.12.31     | 2020.12.31     | Változás    |
|---|----------------|----------------|-------------|
| <b>Kötelezettségek</b>  |                |                |             |
| Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek | 144 519        | 164 555        | 114%        |
| Céltartalékok   | 0              | 0              | -           |
| Halasztott adókötelezettség                                     | 72             | -              | -           |
| Egyéb kötelezettségek   | 333            | 319            | 96%         |
| <b>Saját tőke</b>   | <b>8 825</b>   | <b>9 868</b>   | <b>112%</b> |
| Jegyzett tőke   | 2 025          | 2 025          | 100%        |
| Tőketartalék  | 7 775          | 7 775          | 100%        |
| Eredménytartalék és egyéb tartalékok                            | (975)          | 68             | -           |
| <b>Kötelezettségek és Saját tőke összesen</b>                   | <b>153 749</b> | <b>174 742</b> | <b>114%</b> |

Forrás oldalon meghatározó, 94%-os súllyal az ügyfél betétek szerepelnek, állománya 14%-kal nőtt az előző évhez viszonyítva.

A Társaság tárgyévi pozitív eredményének hatására az előző év végi negatív eredménytartalék pozitívba fordult át, állománya év végével 68 millió forint lett.

#### Mérlegen kívüli tételek 2019-2020: adatok millió forintban

| Függő kötelezettségek | 2019.12.31 | 2020.12.31 | Változás |
|-----------------------|------------|------------|----------|
| Hitelkeretek          | 16         | 0          | -        |

| Függő követelések         | 2019.12.31 | 2020.12.31 | Változás |
|---------------------------|------------|------------|----------|
| Fedezetek (Jelzálogjogok) | 6 821      | 6 935      | 102%     |

Függő kötelezettségek között szereplő hitelkeret összeg az ügyfelekkel leszerződött, de még ki nem folyósított hitelek jelentik, állománya nulla forint volt, míg a függő követelések között nyilvántartott fedezetek az ügyfél hitelek mögötti jelzálogfedezeteket jelenti hitelbiztosíték értéken nyilvántartva. A jelzálogfedezetek piaci értéke is, 114 millió forinttal nőtt.

A tervezett nemzetközi számvitel szerinti (IFRS) adózott eredmény 2020-ra 604 millió Ft, a tény eredmény 1 043 millió forint nyereség 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 tervezettnél magasabb nettó kamatbevételt sikerült elérni. Másik ok, hogy a költségek és egyéb ráfordítások jelentősen a terv alatt alakultak, aminek a fő oka, hogy a működési költségek Aegon portfólió megvásárlása miatti növekedése jelentősen kevesebb lett a tervezettnél.

Az ERSTE Lakástakarék Zrt. 2021-ben a 2020. évet megközelítő jövedelmezőségre számít, figyelembe véve, hogy a megtartott szerződések megtakarítási összegeinek növekedése és a kifizetések egyensúlya miatt 2021-ben várhatóan stagnál, vagy csak nagyon kis mértékben csökken a megtakarítási állomány.

#### Főbb eredményadatok alakulása 2019-2020:

| millió forintban   | 2019        | 2020         |
|--|-------------|--------------|
| <b>Nettó kamatbevétel</b>  | <b>987</b>  | <b>1 629</b> |
| Kamatbevétel   | 2 407       | 3 096        |
| Kamatráfordítás  | (1 420)     | (1 467)      |
| <b>Nettó díj- és jutalékbevétel</b>  | <b>313</b>  | <b>373</b>   |
| Díj- és jutalékbevétel   | 377         | 446          |
| Díj- és jutalékráfordítás  | (64)        | (73)         |
| Személyi jellegű ráfordítások  | (260)       | (286)        |
| Egyéb általános adminisztratív költségek   | (420)       | (440)        |
| Értékcsökkenés   | (140)       | (153)        |
| Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt kategóriába nem tartozó pénzügyi instrumentumok és kötelezettségek kivezetéséből származó nyereség vagy (-) veszteség, nettó | 10          | -            |
| Értékvesztés képzés pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan  | (16)        | (38)         |
| <b>Egyéb nettó működési eredmény</b>   | <b>(50)</b> | <b>(13)</b>  |
| Egyéb működési bevételek   | 86          | 132          |
| Egyéb működési ráfordítások  | (136)       | (145)        |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>  | <b>424</b>  | <b>1 072</b> |
| Jövedelemadók  | (76)        | (29)         |
| <b>Adózott eredmény</b>  | <b>348</b>  | <b>1 043</b> |

A nettó kamateredmény, amelyben a jegyzett tőke és az ügyfélbefizetések befektetéséből kapott kamatok és az ügyfél megtakarítások után fizetett kamatok szerepelnek 2020.évben 1.629 millió forint 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, 47 millió forinttal növekedtek előző évhez képest.

A nettó díj- és jutalékeredmény 19 %-kal növekedett 2020-ban.

Az LTP egyéb nettó működési vesztesége alacsonyabb, mint 2019. évben, oka a működési bevételek növekedése mellett a működési ráfordítások nagyjából szinten tartása.

Az általános igazgatási költségek között az alábbi tételek szerepelnek:

| millió forintban                                  | 2019         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Személyi jellegű ráfordítások</b>              | <b>(260)</b> | <b>(286)</b> |
| Béreköltség                                       | (206)        | (228)        |
| Személyi jellegű ráfordításokkal kapcsolatos adók | (44)         | (45)         |
| Egyéb személyi jellegű ráfordítások               | (10)         | (13)         |
| <b>Egyéb általános adminisztratív költségek</b>   | <b>(420)</b> | <b>(440)</b> |

Az egyéb költségek legnagyobb részét az OBA Alapba fizetett éves díj (107 millió Ft), postaköltség, iratok archiválásának költségei (95 millió Ft), az IT költségek (110 millió Ft), tanácsadási és könyvvizsgálói költségek (38 millió Ft), iroda bérleti és üzemeltetési költségek (24 millió Ft), kiszervezett számviteli szolgáltatási tevékenység költsége (26 millió Ft), valamint az egyéb szolgáltatások (40 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. 2020-ban a kiutalások és állami támogatásos felmondások erőteljes növekedése miatt az LTP növelte az Operációs terület létszámát, illetve 2020 Q4-ben megkezdte egy központi csapat kiépítését, amely 2021. januártól, elsőként a budapesti régióban átvette a kiutalási- és állami támogatásos felmondási igényt beadó ügyfelek támogatását a fiókhálózatától. Mindezek hatására az átlagos statisztikai állományi létszám 2020-ban 40,6 főre nőtt.

## 8. Oktatáspolitiká

2020 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. Az anyabank által az LTP munkatársainak is biztosított képzések 2020-ban a járványhelyzetre való tekintettel online formában kerültek megtartásra.

## 9. Környezetvédelem, társadalmi felelősség vállalás

Az LTP székhelyeül 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 szükségtelessé 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 szövegkezelő 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 díjkezdményt nyújtott a hirdetményben rögzített feltételek alapján.

## 10. Egyéb események

### 10.1. Tőkeemelés

A Társaságnál 2020-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. ügyszámom 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 a Bankszövetségnek.

### 10.3. Mérlegzárást követő események

Mérlegzárást követően jelentős esemény nem történt.

Kelt: Budapest, 2021. május 20.

.....  
Kármán András Miklós  
Vezérigazgató

.....  
Ujhelyi Gyula  
Igazgatósági tag