Erste Lakástakarék Zrt.
Különálló pénzügyi kimutatások

A 2025. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉVRE

Tartalomjegyzék

KÜLÖNÁLLÓ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK	3
KÜLÖNÁLLÓ ÜZLETI JELENTÉS	56

Erste Lakástakarék Zrt.

AZ EURÓPAI UNIÓ ÁLTAL BEFOGADOTT
NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT
ELKÉSZÍTETT KÜLÖNÁLLÓ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
A 2025. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉVRE

Különálló pénzügyi kimutatások 2025 IFRS

I. Különálló eredménykimutatás 6
II. Különálló átfogó jövedelemkimutatás 7
III. Különálló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 8
IV. Különálló saját tőke változás kimutatás 9
V. Különálló cash flow kimutatás 10
VI. Megjegyzések a különálló pénzügyi kimutatásokhoz 11
A. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ 11
B. FŐBB VÁLTOZÁSOK A PÉNZINTÉZETEK JOGI KÖRNYEZETÉBEN 12
C. SZÁMVITELI IRÁNYELVEK 15
1) A BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉS ALAPJA 15
2) Devizaváltás 15
3) Jelentős számviteli feltételezések és becslések 15
4) Módosított és új IFRS/IAS standardok alkalmazása 16
D. EREDMÉNYTÉTELEK RÉSZLETEZÉSE 17
1) Szegmens riport 17
2) Nettó kamatbevétel 17
3) Nettó díj- és jutalékbevétel 18
4) Általános adminisztratív költségek 19
5) Pénzügyi instrumentumok várható hitelezési vesztesége 20
6) Egyéb nettó működési eredmény 21
7) Nyereséget terhelő adók 22
PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK – A SZÁMVITELI POLITIKA FŐBB RÉSZEI 23
AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN ÉRTÉKELT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK 26
8) Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök 26
9) Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök 26
10) Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok 26
11) Hitelintézetekkel szembeni követelések 27
12) Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések alakulása 27
13) Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek 29
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok 29
14) Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok 29
Pénzügyi instrumentumok – egyéb bemutatandó tételek 30
15) A pénzügyi instrumentumok valós értéke 30
16) KOCKÁZATKEZELÉS 30
17) SZAVATOLÓ TŐKE ÉS A MAGYARORSZÁGI TŐKEKÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS 33
18) HITELEZÉSI KOCKÁZAT 34
19) PIACI KOCKÁZAT 41
20) LIKVIDITÁSI KOCKÁZAT 43
21) PARTNERKOCKÁZATI KITETTSÉG 45
22) MŰKÖDÉSI KOCKÁZAT 45
23) Tárgyi eszközök és immateriális javak 45
24) Egyéb eszközök 47
Elhatárolások, céltartalékok, függő kötelezettségek, jogi ügyek 48
25) Egyéb kötelezettségek 48
26) Céltartalékok 48
27) Függő kötelezettségek 49

28) Peres eljárások 49
Tőke instrumentumok, saját tőke és tartalékok 49
29) Saját tőke összesen 49
Egyéb bemutatandó tételek 51
30) Pénzügyi eszközök átadása/átvétele 51
31) Fedezetként szolgáló pénzügyi eszközök 51
32) Lízing ügyletek 51
33) Tranzakciók kapcsolt felekkel 51
34) Nettó módon történő bemutatás 53
35) Hátralévő lejárat szerinti megbontás 54
36) Fordulónap utáni események 54
37) Egyéb közzététel 54
38) Lakástakarékpénztár specifikus adatok 55

I. Különálló eredménykimutatás

millió forintban	Megjegyzések	2024	2025
Nettó kamatbevétel	2	**3 670**	**3 596**
Kamatbevétel	2	5 959	5 958
Kamatráfordítás	2	-2 289	-2 362
Nettó díj- és jutalékbevétel	3	**214**	**253**
Díj- és jutalékbevétel	3	259	286
Díj- és jutalékráfordítás	3	-45	-33
Személyi jellegű ráfordítások	4	-361	-337
Egyéb általános adminisztratív költségek	4	-475	-500
Értékcsökkenés	4	-62	-44
Pénzügyi instrumentumok várható hitelezési vesztesége	5	-6	-6
Egyéb nettó működési eredmény	6	-457	-406
Egyéb működési bevételek	6	2	3
Egyéb működési ráfordítások	6	-459	-409
Adózás előtti eredmény		**2 523**	**2 556**
Jövedelemadók	7	-318	-369
Adózott eredmény		**2 205**	**2 187**

II. Különálló átfogó jövedelemkimutatás

millió forintban	Megjegyzések	2024	2025
Adózott eredmény		**2 205**	**2 187**
Egyéb átfogó jövedelem			
Eredménybe át nem sorolható tételek		0	0
Eredménybe átsorolható tételek	14	0	-19
Egyéb átfogó jövedelem összesen	14	0	-19
Teljes átfogó jövedelem		**2 205**	**2 168**

Kelt: Budapest, 2026. május 21.

Tóth Norbert

Digitálisan aláírta: Tóth Norbert
Dátum: 2026.05.21 12:56:02 +02'00'

Tóth Norbert

Vezérigazgató

Kiss András

Digitálisan aláírta: Kiss András
Dátum: 2026.05.21 14:59:24 +02'00'

Kiss András

Igazgatósági tag

III. Különálló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

millió forintban	Megjegyzések	2024.12.31.	2025.12.31.
Eszközök			
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8	6 559	4 084
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	14	0	6 073
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	9	107 382	116 115
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	10	61 012	62 745
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	11	44 923	52 120
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	12	1 447	1 250
Immateriális javak	23	262	310
Adókövetelések	24	10	18
Egyéb eszközök	24	255	228
Eszközök összesen		**114 468**	**126 828**

millió forintban	Megjegyzések	2024.12.31.	2025.12.31.
Kötelezettségek			
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	13	105 671	110 176
Ügyfelek által elhelyezett betétek	13	105 671	110 176
Egyéb kötelezettségek	25	614	501
Saját tőke	29	**8 183**	**16 151**
Anyavállalatra jutó saját tőke	29	8 183	16 151
Jegyzett tőke	29	2 000	7 000
Tőketartalék	29	2 800	3 600
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	29	3 383	5 570
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	29	0	-19
Kötelezettségek és Saját tőke összesen		**114 468**	**126 828**

Kelt: Budapest, 2026. május 21.

Tóth Norbert

Digitálisan aláírta: Tóth Norbert
Dátum: 2026.05.21 12:56:24 +02'00'

Tóth Norbert

Vezérigazgató

Kiss András

Digitálisan aláírta: Kiss András
Dátum: 2026.05.21 14:59:50 +02'00'

Kiss András

Igazgatósági tag

IV. Különálló saját tőke változás kimutatás

millió forintban	Megjegyzések	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék (és egyéb tartalék)	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok valós értékének változásai	Saját tőke
Saját tőke 2025.január 1-én	28	**2 000**	**2 800**	**3 383**	**0**	**8 183**
Jegyzett tőke emelés		5 000	800	0	0	5 800
Átfogó jövedelem		0	0	2 187	-19	2 168
ebből: Adózott eredmény		-	0	2 187	0	2 187
Saját tőke 2025.12.31-én	28	**7 000**	**3 600**	**5 570**	**-19**	**16 151**

millió forintban	Megjegyzések	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék (és egyéb tartalék)	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok valós értékének változásai	Saját tőke
Saját tőke 2024.január 1-én	28	**2 000**	**2 800**	**3 960**	**0**	**8 760**
Osztalékfizetés[1)]		0	0	-2 782	0	-2 782
Átfogó jövedelem		0	0	2 205	0	2 205
ebből: Adózott eredmény		-	0	2 205	0	2 205
Saját tőke 2024. december 31-én	28	**2 000**	**2 800**	**3 383**	**0**	**8 183**

1. A Társaság 2025-ben nem fizetett, 2024-ben 2 782 millió forint (0,14 millió forint részvényenként) osztalékot fizetett a tulajdonosnak.

V. Különálló cash flow kimutatás

millió forintban	2024	2025
Adózott eredmény	**2 205**	**2 187**
Jövedelemadó korrekció	318	369
Korrigált adózott eredmény	**2 523**	**2 556**
Adózott eredmény nem-pénzeszköz korrekciói	78	50
Értékcsökkenés és amortizáció, értékvesztés képzése és visszaírása, eszköz átértékelés (nem pénzügyi eszközök)	78	50
Egyéb korrekciók	-7	-59
Üzleti tevékenység eszközeinek és forrásainak nettó változása a nem-pénzeszköz korrekciók után	**2 594**	**2 547**
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	12 100	-1 732
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek	374	202
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	17 549	-7 197
Üzleti tevékenységből származó egyéb eszközök	-152	18
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	-18 672	0
Ügyfelek által elhelyezett betétek	-5 886	4 496
Üzleti tevékenységből származó egyéb kötelezettségek	-361	-113
Fizetett jövedelemadó	-311	-310
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	**7 235**	**-2 089**
Beszerzés		
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök – Hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi instrumentumok	0	-6 094
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok	-57	-92
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	**-57**	**-6 186**
Tőkeemelés	0	5 800
Fizetett osztalék	-2 782	0
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	**-2 782**	**5 800**
Pénzeszközök nyitó egyenlege	**2 163**	**6 559**
Üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás	7 235	-2 089
Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-57	-6 186
Finanszírozási tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-2 782	5 800
Pénzeszközök záró egyenlege	**6 559**	**4 084**

Kamathoz és osztalékhoz kapcsolódó pénzeszközváltozás (üzleti tevékenységből származó pénzeszközváltozás tartalmazza)	2024	2025
Kapott kamat	5 780	4 337
Fizetett kamat	-1 713	-1 476

VI. Megjegyzések a különálló pénzügyi kimutatásokhoz

A. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓ

Az Erste Lakástakarék Zrt. rövid bemutatása:

Cégjogi forma:	**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Alapítási időpont:	**2011. április 4.**
Cégbejegyzés időpontja:	**2011. június 28.**
Székhely:	**1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.**
Cégjegyzékszáma:	**Cg:01-10-047080**
Tulajdonos:	**Erste Bank Hungary Zrt. (100%)**

Az ERSTE Lakástakarék Zrt. (továbbiakban: ELTP vagy Társaság) mint szakosított hitelintézet a következő tevékenységeket jogosult végezni:

Főtevékenység:

6419'25 Egyéb monetáris közvetítés

Az ELTP szakosított hitelintézet, amely a fenti statisztikai besoroláson belül az alábbi pénzügyi és befektetési szolgáltatásokat nyújtja a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény („Hpt."), illetve A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény („Lpt.") alapján:

Pénzügyi szolgáltatások:

(1) lakás-takarékpénztári betét gyűjtése;

(2) lakáscélú kölcsön nyújtása;

(3) áthidaló (azonnali áthidaló) kölcsön nyújtása.

Egyéb tevékenységek:

(4) az ELTP szavatoló tőkéjének összesen 10%-át meg nem haladó mértékig tulajdoni részesedés szerzése a Hpt. szerinti járulékos vállalkozásokban (Ltv. 12. § (1) a));

(5) a Felügyelet engedélyével a szavatoló tőkéje összesen 20%-át meg nem haladó mértékig tulajdoni részesedés szerzése a Magyarország területén székhellyel rendelkező lakás-takarékpénztárban, vagy olyan devizakülföldinek minősülő hitelintézetben, amelynek fő tevékenysége lakás-előtakarékossági szerződés alapján történő betétgyűjtés és hitelnyújtás (Ltv. 12. § (1) b));

(6) lakáscélú finanszírozáshoz közvetlenül kapcsolódóan más pénzügyi intézmény, illetve biztosítóintézet részére pénzügyi szolgáltatás közvetítésének (ügynöki tevékenység) végzése (Ltv. 12. § (1) c));

(7) a hitelnyújtáshoz kapcsolódóan ingatlanértékelési tevékenység végzése (Ltv.12. § (1) d)).

A Társaság tevékenységét csak Magyarországon végzi, tranzakciókat csak HUF-ban bonyolít.

A 2000. évi C. törvény a számvitelről 155.§ (2) bekezdése szerint az ELTP-nél a könyvvizsgálat kötelező.

A Társaságot egyedüli tulajdonosa, az Erste Bank Hungary Zrt., továbbiakban a Bank (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.) teljeskörűen konszolidálja.

A Társaság az EU által befogadott IFRS-ek szerint különálló pénzügyi kimutatásokat készít, mely a következő weboldalon kerül közzétételre:

https://www.erstebank.hu/hu

2025. december 31-én az Erste Bank Hungary Zrt. (továbbiakban: Bank vagy EBH) közvetlen anyavállalata 100%-os (2024-ben 100%-os) tulajdonrésszel az Erste Group Bank AG, amelynek ebben az időpontban bejegyzett székhelye Ausztriában, az 1100 Bécs Am Belvedere 1. Az Erste Group (továbbiakban Erste Group vagy Erste csoport) konszolidált pénzügyi beszámolóit az Erste Group fő anyavállalata, az „Erste Group Bank AG" készítette, amelyek az osztrák cégbíróságon a következő ausztriai címen állnak rendelkezésre: 1030 Bécs, Marxergasse 1a.

B. FŐBB VÁLTOZÁSOK A PÉNZINTÉZETEK JOGI KÖRNYEZETÉBEN

2025

2025-ben a magyar gazdaság vegyes teljesítményt mutatott: az év elején mérsékelt visszaesés volt tapasztalható, amit az év második felére fokozatos stabilizáció követett. A monetáris politikára az inflációs kockázatok miatt az óvatosság volt a jellemző az év során, a jegybank 6,5%-on tartotta az alapkamatot. A 2025-ös évben a kormány újabb fiskális és szabályozási intézkedéseket vezetett be, amelyek érdemben befolyásolták a bankszektor működését, többek között az Otthon Start lakáshitel-program elindításával, a kedvezményes vállalati hitelprogramok bővítésével és a kamatstop szabályok 2025-ös ismételt meghosszabbításával.

i) Korábbi években bevezetett intézkedések

A (lakossági) kamatstop meghosszabbítása

2021. december 24-én a kormány közzétette a pénzügyi szektort célzó "kamatstop" rendeletet. A lakossági átárazódó/változó kamatozású jelzáloghitelek kamata befagyasztásra került az október 27-én érvényes szerződéses kamatszinten (fix kamatozású). A hatályos időszak eredetileg 2021. január 1-től 2022. június 30-ig terjedt, amit a következő években a kormány többször meghosszabbított. A 2024-es, 2025. június 30-ig tartó hosszabbítást követően a kamatstopot két alkalommal meghosszabbították 2025-ben: elsőként 2025. december 31-ig, majd novemberben 2026. június 30-ig.

(Kapcsolódó kormányrendelet: '170/2025. (VI. 26.)' and '364/2025. (XI.26.) Korm.rendelet')

A Kamatstop nem érinti a Társaság hiteleit.

ii) Új ágazati illetékek és adók

1. Extraprofit adó

A 2022 június 4-én megjelent kormányrendelet egy extraprofit adónak" nevezett adótípust vezetett be több szektorra, köztük a bankszektorra. 2025-ben már törvényi szinten került szabályozásra: a 2025. évi LIV. törvényben.

2025:

Az extraprofitadó mértéke 2025-ben a rendelet által meghatározott adóalap 20 milliárd forintot meg nem haladó része után 7%, az e feletti összegre 18%.

2025-ben az adó alapja a 2023. évi módosított adózás előtti eredmény. Az így kalkulált adó 50%-kal csökkenthető amennyiben állampapíroknak a 2023. január 1-je és 2023. április 30-a közötti időszakra, illetve a 2024. szeptember 1-je és 2024. november 30-a közötti időszakra vonatkozó napi átlagos állománya közül a magasabb értékhez viszonyítottan a 2025. január 1-je és 2025. november 30-a közötti időszakra vonatkozó napi átlagos állománya növekszik. A kalkulált adó a növekmény 10%-ával csökkenthető. A szabályozás hatálya alá tartozó értékpapírok 2029. január 1-e utáni lejáratú, forintban denominált, aukción kibocsátott államkötvények.

Az Erste Lakástakarék 2025-ben 301 millió forintot mutatott ki az „Egyéb működési eredmény" soron, az „Egyéb működési ráfordítások" alsoron.

Kitekintés a 2026-os évre:

A banki extraprofitadó mértéke 2025-ös jogszabály módosítást követően 2026-ban a rendelet által meghatározott adóalap 20 milliárd forintot meg nem haladó része után 10%, az e feletti összegre 30%.

2026-ban az adó alapja a 2024. évi módosított adózás előtti eredmény. Az így kalkulált adó azonban a 2025. évi évközi módosítást követően, már csak 30%-kal csökkenthető.

(Kapcsolódó törvény: 2025. évi LIV. törvény - egyes adókötelezettségekről és egyes adótörvények módosításáról)

2. Globális minimum adó (GMA)

A globális minimum-adószintet biztosító kiegészítő adókról és ezzel összefüggésben egyes adótörvények módosításáról szóló 2023. évi LXXXIV. törvény (továbbiakban: „GMA tv.“) alapján az EBH és az Erste magyarországi csoporttagjai a GMA tv. hatálya alá tartoztak, mint az Erste Group multinacionális cégcsoport tagjai.

A GMA tv. értelmében, amennyiben az Erste magyarországi csoporttagjainak a ténylegesen fizetendő adókulcsa nem éri el a 15%-ot, úgy a tényleges adókulcs és a 15% közötti különbözetet meg kell fizetni a magyar adóhatóság felé.

A 2025-ös év vonatkozásában egy egyszerűsített kalkuláció alapján a tényleges adókulcs 13,61%, így a fizetendő különbözet 1,39%. A kalkuláció kiindulópontja az adózás előtt eredmény volt (módosítva a kapott osztalékkal illetőleg a GMA tv. 28. § szerinti gazdasági jelenléten alapuló nyereségkivételre vonatkozó átmeneti könnyítés szabály alapján kalkulált összegekkel), lefedett adóként pedig a társasági adó, helyi iparűzési adó és innovációs járulék került figyelembevételre.

A teljes Erste magyarországi csoport 2025. évi GMA-ból az LTP-re eső rész 27 millió forint, amely a "Nyereségadók" soron kerül kimutatásra 2025. évben. (2024. évre eső GMA 30,9 millió forint volt).

iv) Monetáris politika

A Magyar Nemzeti Bank 2025-ben továbbra is óvatos, konzervatív monetáris politikát folytatott. Az év egészében változatlanul 6,5%-on tartotta az alapkamatot, és a rövid lejáratú jegybanki eszközök kondícióin sem módosított: az egynapos (O/N) jegybanki betét 5,5%, míg a tartalékszámlák után fizetett kamat 6,5% maradt végig az év folyamán. A szabályozás egyetlen lényeges eleme 2025 augusztusában változott, amikor a jegybank a kötelező tartalékrátát 10%-ról 8%-ra mérsékelte, ezzel némileg javítva a bankrendszer likviditási pozícióját.

2024

2024-ben a magyar kormány több olyan jogszabályi, szabályozási és adózással kapcsolatos változást is bejelentett, amik érintették a bankszektort. Ezek elsősorban a monetáris politikára, a fogyasztók védelemére és a pénzügyi intézményeket is érintő fiskális intézkedésekre voltak hatással. A Magyar Nemzeti Bank az év során folytatta a korábban megkezdett monetáris lazítást, de a globális gazdasági bizonytalanság miatt óvatosabbá vált.

i) 2021 és 2023 között bevezetett intézkedések

1. A (lakossági) kamatstop meghosszabbítása

2021. december 24-én a kormány közzétette a pénzügyi szektort célzó új, “kamatstop” rendeletet. A lakossági átárazódó/változó kamatozású jelzáloghitelek kamata befagyasztásra került az október 27-én érvényes szerződéses kamatszinten (fix kamatozású). A hatályos időszak eredetileg 2021. január 1-től 2022. június 30-ig terjedt, amely 2022-ben kétszer, 2023-ban pedig újból kétszer meghosszabbításra került 2024. június 30-ig. Az intézkedést 2024-ben ismét kétszer meghosszabbították, az utolsó meghosszabbítás, amit 2024. december 2-án jelentettek be 2025. június 30-ig érvényes.

(Kapcsolódó kormányrendelet: ‘130/2024. (VI. 20.)’ és ‘374/2024. (XII.2.) Korm.rendelet’)

A Kamatstop nem érinti a Társaság hiteleit.

2. Betétek kamatplafonja

A lakossági és vállalati betétekre 2022-ben és 2023-ban bevezetett kamatplafon 2024. április 1-jén lejárt.

Az intézkedésnek nem volt hatása a bemutatott számokra az IFRS 9 standard alapján.

(Kapcsolódó kormányrendelet: ‘522/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet’)

ii) Új ágazati illetékek és adók

1. Extraprofit adó

A 2022 június 4-én megjelent kormányrendelet egy új, „extraprofit adónak” nevezett adótípust vezetett be több szektorra, köztük a bankszektorra. Az új adótípus a 2022-es és 2023-as évet érinti. illetve a 2024-re meg lett hosszabbítva.

2024:

Az adó alapja a 2022. évi módosított adózás előtti eredmény. Az adó mértéke a 10 milliárd forintot meg nem haladó adóalap után 13%, e felett pedig 30%. Az így kalkulált adó 50%-kal csökkenthető amennyiben, az egyes előre meghatározott állampapírok 2023. január 1-e és 2023. április 30-a között mért napi átlagállománya az intézménynél növekszik a 2024. január 1-e és 2024. november 30-a közötti időszakban. A kalkulált adó a növekmény 10%-ával csökkenthető. A szabályozás hatálya alá tartozó értékpapírok 2027. január 1-e utáni lejáratú, forintban denominált, aukción kibocsátott államkötvények.

Kitekintés a 2025. évre:

A banki extraprofitadó mértéke 2025-ben a rendelet által meghatározott adóalap 20 milliárd forintot meg nem haladó része után 7%, az e feletti összegre 18%.

2025-ben az adó alapja a 2023. évi módosított adózás előtti eredmény. Az így kalkulált adó 50%-kal csökkenthető amennyiben állampapíroknak a 2023. január 1-je és 2023. április 30-a közötti időszakra, illetve a 2024. szeptember 1-je és 2024. november 30-a közötti időszakra vonatkozó napi átlagos állománya közül a magasabb értékhez viszonyítottan a 2025. január 1-je és 2025. november 30-a közötti időszakra vonatkozó napi átlagos állománya növekszik, A kalkulált adó a növekmény 10%-ával csökkenthető. A szabályozás hatálya alá tartozó értékpapírok 2029. január 1-e utáni lejáratú, forintban denominált, aukción kibocsátott államkötvények.

Az Erste Lakástakarék Zrt. 340 millió forintot mutatott ki extraprofitadóként az „Egyéb működési eredmény” soron, az „Egyéb működési ráfordítások” alsoron.

(Kapcsolódó kormányrendeletek; 2024. évet érintő módosítások: 183/2024. (VII. 8.) Kormányrendelet; 356/2024. (XI. 21.) Kormányrendelet, 197/2022. (VI. 4.) Kormányrendelet)

2. Globális minimum adó (GMA)

A globális minimum-adószintet biztosító kiegészítő adókról és ezzel összefüggésben egyes adótörvények módosításáról szóló 2023. évi LXXXIV. törvény (továbbiakban: „GMA tv.“) alapján a 2024-es adóévben az EBH és az Erste magyarországi csoporttagjai a GMA tv. hatálya alá tartoztak, mint az Erste Group multinacionális cégcsoport tagjai.

A GMA tv. értelmében, amennyiben az Erste magyarországi csoporttagjainak a ténylegesen fizetendő adókulcsa nem éri el a 15%-ot, úgy a tényleges adókulcs és a 15% közötti különbözetet meg kell fizetni a magyar adóhatóság felé.

A 2024-es év vonatkozásában egy egyszerűsített kalkuláció alapján a tényleges adókulcs 13,37%, így a fizetendő különbözet 1,63%. A kalkuláció kiindulópontja az adózás előtt eredmény volt (módosítva a kapott osztalékkal illetőleg a GMA tv. 28. § szerinti gazdasági jelenléten alapuló nyereségkivételre vonatkozó átmeneti könnyítés szabály alapján kalkulált összegekkel), lefedett adóként pedig a társasági adó, helyi iparűzési adó és innovációs járulék került figyelembevételre.

Az elszámolásra az Erste magyarországi csoporttagjaival 2025-s évben kerül sor.

iii) Monetáris politika

A Magyar Nemzeti Bank folytatta a 2023-ban megkezdett monetáris lazítást, de a globális gazdasági bizonytalanság és a növekvő inflációs kockázatok miatt az év második felében a folyamat lassult.

- A jegybanki alapkamat januártól kezdődően 10,75%-ról 6,5%-ra csökkent szeptemberig.
- Az egynapos (O/N) jegybanki betét kamatlába is több lépésben csökkent januártól szeptemberig 9,75%-ról 5,5%-ra.
- A tartalékszámla után fizetett kamat szintén januártól szeptemberig 10,75%-ról 6,5%-ra csökkent. A kötelező tartalék választható részéhez kapcsolódó kamatláb 2024. január 1-től megszűnt.

2024 októberétől a Magyar Nemzeti Bank felfüggesztette a kamatvágásokat, és az alapkamatot 6,5%-on tartotta a növekvő inflációs kockázatok miatt.

C. SZÁMVITELI IRÁNYELVEK

1) A BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉS ALAPJA

Az Erste Lakástakarék Zrt. 2025. üzleti évre vonatkozó különálló pénzügyi kimutatásai és az összehasonlítás alapját képező 2024. évi adatok a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által kiadott vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és a Nemzetközi Számviteli Standardokkal (IAS), valamint a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Értelmezési Bizottság (IFRIC, korábban Állandó Értelmezési Bizottság, avagy SIC) által kiadott, az Európai Unió által elfogadott értelmezésekkel összhangban kerültek összeállításra.

A könyvvezetés és a beszámoló elkészítése a vállalkozás folytatásának elvének megfelelően azon mögöttes feltételezés alapján történik, hogy a Társaság a belátható jövőben is folytatni fogja tevékenységét.

Az Erste Lakástakarék Zrt. a Magyarországon hatályos pénzügyi jogszabályok előírásainak megfelelően vezeti számviteli nyilvántartásait és állítja össze főkönyvét. A Társaság magyar forintban (HUF) vezeti könyveit.

Amennyiben nincs máshogy jelölve, a különálló pénzügyi kimutatásokban minden összeg millió magyar forintban értendő. A beszámolóban szereplő táblázatok tartalmazhatnak kerekítésből adódó eltéréseket.

A 2025. december 31-ével zárult pénzügyi évre vonatkozó különálló pénzügyi kimutatások kiadását a Társaság Igazgatósága hagyja jóvá és a Társaság Felügyelő Bizottsága 2026. május 21-i határozatában döntött az elfogadásáról.

2) Devizaváltás

A különálló pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készülnek, amely az Erste Lakástakarék Zrt. funkcionális pénzneme. A funkcionális pénznem azon elsődleges üzleti környezetnek a valutája, amelyben a szervezet működik.

A Társaság a kimutatott devizakészleteket, valutakészleteteket, a külföldi pénznemben meglévő követeléseket és kötelezettségeket az MNB által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon értékeli.

Jelen pénzügyi kimutatásban nincsenek devizában fennálló követelések vagy kötelezettségek.

3) Jelentős számviteli feltételezések és becslések

A különálló pénzügyi kimutatások olyan összegeket is tartalmaznak, amelyek becslések és feltételezések alkalmazásával kerültek megállapításra. Az alkalmazott becslések és feltételezések korábbi tapasztalatokon és egyéb olyan tényezőkön alapulnak, mint a tervezés, valamint az aktuálisan észszerűnek tartott elvárások és előrejelzések. Az ilyen feltételezésekhez és becslésekhez társított bizonytalanság következtében a tényleges eredmények a későbbi időszakokban a kapcsolódó eszközök és források könyv szerinti értékének módosításához vezethetnek. A feltételezések és becslések legjelentősebb alkalmazásai a következők:

- Pénzügyi instrumentumok SPPI tesztje (Kizárólag tőke és kamatfizetés teszt, Pénzügyi instrumentumok- A számviteli politika lényeges részei)
- Pénzügyi instrumentumok Üzleti modell értékelése (Pénzügyi instrumentumok- A számviteli politika lényeges részei)
- Pénzügyi instrumentumok valós értéke (22. A pénzügyi instrumentumok valós értéke megjegyzés)
- Pénzügyi instrumentumok várható hitelezési vesztesége (Pénzügyi instrumentumok - A számviteli politika lényeges részei, 18. Hitelezési kockázat megjegyzés)
- Céltartalékok (26.Céltartalékok megjegyzés)

Hitelekre és követelésekre képzett várható hitelezési veszteség

A várható hitelezési veszteség az ügyfélszintű kitettség mértékétől és az értékelési kosártól függően egyedileg vagy csoportosan számítandó. Az egyedileg lényeges kitettséget jelentő nemteljesítő ügyfelek valamennyi kitettségét egyedileg kell értékelni; egyébként csoportos (szabály alapú) értékvesztés-számítás történik.

- Az 1. értékelési kosárba (stage) tartozó ügyletnél az egy éven belüli bedőlési valószínűség alapján számítandó a várható hitelezési veszteség.

- A 2. értékelési kosárba tartozó (illetve a már bekerüléskor értékvesztett, de a beszámolási fordulónapon teljesítő) ügyletnél a lejáratig tartó bedőlési valószínűség alapján kerül meghatározásra a várható hitelezési veszteség.
- A 3. értékelési kosárba tartozó, azaz nem teljesítő ügylet esetében a nem teljesítés miatt várható veszteség lesz a hitelkockázati értékvesztés.

A Társaságnál az 50 000 000 Ft-ot meghaladó ügyfélszintű kitettség számít egyedileg lényeges kitettségnek, az értékhatár vizsgálata az Erste Csoport módszertana szerint történik. Az egyedi veszteség-számítás alapja a szerződés szerinti és az egyedileg megadott, várakozás szerinti pénzáram-tervek nettó jelenértékének különbsége.

A Társaság minden pénzügyi helyzet kimutatás készítéskor felülvizsgálja a csoportos értékvesztések összegét. Mind az alkalmazott paraméterek, mind pedig a használt módszerek felülvizsgálata megtörténik.

4) Módosított és új IFRS/IAS standardok alkalmazása

Hatályos standardok és módosítások

A Társaság által elfogadott számviteli politika összhangban van az előző pénzügyi évben alkalmazott standardokkal és értelmezésekkel. Kivételt képeznek ez alól a 2025. január 1-je után hatályba lépő standardok és értelmezések. Az új standardok és értelmezések, valamint azok módosításai tekintetében az alábbiakban csak azokat soroljuk fel, amelyek az Társaság üzleti tevékenysége szempontjából relevánsak.

Hatályban lévő standardok és értelmezések

A 2025. üzleti évben a lent felsorolt – EU által elfogadott – standardok valamint azok módosításai és értelmezései váltak kötelezően alkalmazandókká:

- Az IAS 21 standard módosításai: az átváltási árfolyamok változásainak hatásai: az átválthatóság hiánya.

Az IAS 21 standard módosításai: az átváltási árfolyamok változásainak hatásai: az átválthatóság hiánya. Az IAS 21 módosításait 2023 augusztusában bocsátották ki, és azok a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra lépnek hatályba. A módosítások útmutatást tartalmaznak annak meghatározására, hogy egy valuta mikor átváltható, és hogyan kell meghatározni az árfolyamot, ha nem. A módosításnak nem volt jelentős hatása az ELTP beszámolójára.

Standardok és értelmezések, melyek még nem hatályosak

Az alább bemutatott standardokat, módosításokat és értelmezéseket az IASB adta ki, az EU már jóváhagyta, de még nem léptek hatályba.

Az IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban. Az IFRS 18-at 2024 áprilisában bocsátották ki, és az a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra lép hatályba. A standard az IAS 1-et váltja fel. Meghatározza a pénzügyi kimutatásokban szükséges közzétételek alapelveit annak érdekében, hogy azok releváns információkat nyújtsanak, amelyek hűen tükrözik a vállalkozás eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit és ráfordításait.

Az IFRS 18 alkalmazása hatással lesz az Erste Lakástakarék eredménykimutatásának szerkezetére is. A legjelentősebb változás a struktúrában egy új összegző sor („Üzemi nyereség vagy veszteség”) megjelenése lesz. Szintén új közzétételként fognak megjelenni a menedzsment által meghatározott teljesítménymutatók.

Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai: A pénzügyi instrumentumok besorolásával és értékelésével kapcsolatos módosítások. Az IFRS 7 és IFRS 9 módosításait 2024 májusában bocsátották ki, és azok a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra lépnek hatályba. Az Erste Lakástakarék felülvizsgálta eredeti szándékát, hogy ezeket a módosításokat 2025-ben idő előtt alkalmazza, és helyette 2026-tól kezdődő alkalmazás mellett döntött.

Az IFRS 9 módosításai lehetővé teszik, hogy egy pénzügyi kötelezettséget, amelyet elektronikus fizetési rendszeren keresztül rendeznek, a teljesítési dátum előtt teljesítettnek tekintsenek. Ezen felül egyértelműbbé válik a pénzügyi

eszközök besorolása az alapvető kölcsönszerződéssel összhangban álló szerződéses feltételek, a visszterhes jellemzőkkel rendelkező eszközök és a szerződéshez kapcsolódó eszközök tekintetében. Az IFRS 7 módosításai új közzétételi követelményeket vezetnek be az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt tőkeinstrumentumokba történő befektetésekre vonatkozóan, valamint azokra a szerződéses feltételekre, amelyek megváltoztathatják a szerződéses cash flow-k ütemezését vagy összegét.

Az IFRS 9 módosításai értelmében változik az SPPI teszt értékelése azon pénzügyi eszközök esetében, amelyek kamata a hitelfelvevők által teljesített ESG célok alapján módosul. Az Erste Lakástakarék a továbbiakban nem az alapján fogja értékelni az SPPI megfelelőséget, hogy a kamatmódosítások hatása jelentős-e, hanem az alapján, hogy az így korrigált cash flow-k lényegesen eltérhetnek-e az ilyen feltételeket nem tartalmazó szerződéses cash flow-któl. Ez az új megközelítés várhatóan nem változtat az érintett pénzügyi eszközök értékelésén. Az IFRS 9 egyéb módosításai várhatóan nem lesznek jelentős hatással az Erste Lakástakarék pénzügyi kimutatásaira. Az IFRS 7 módosításai új közzétételeket eredményezhetnek.

Az IFRS 9 és IFRS 7 megújuló villamosenergiára vonatkozó szerződésekkel kapcsolatos változásai. A módosításokat 2024 decemberében bocsátották ki, és a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra lépnek hatályba. A kiadott IASB módosítások célja, hogy segítse a vállalatokat a megújuló villamosenergiára szóló szerződések megfelelő bemutatásában, amelyek gyakran villamosenergia beszerzési megállapodásokként (Power Purchase Agreement - PPA) kerülnek megkötésre. A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása az Erste Lakástakarék beszámolójára.

IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek. Az IFRS 19-et 2024 májusában bocsátották ki, és a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra lép hatályba. Az IFRS 19 lehetővé teszi az arra jogosult leányvállalatok számára, hogy IFRS szabályokat alkalmazva egyszerűsített közzétételi kötelezettségnek feleljenek meg. Az Erste Lakástakarék jelenleg felméri, hogy az új sztenderd milyen hatást gyakorolhat a pénzügyi kimutatásaira.

Éves felülvizsgálat (11.). 2024 júliusában az IASB kibocsátott egy sor módosítást különböző sztenderdekhez. Az IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 és IAS 7 módosításai a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokban lépnek hatályba. A módosításoknak várhatóan nem lesz jelentős hatása az Erste Lakástakarék beszámolójára.

D. EREDMÉNYTÉTELEK RÉSZLETEZÉSE

1) Szegmens riport

A Társaság kizárólag lakossági és társasházi ügyfelek hitelezésével, betétgyűjtésével és a kapcsolódó tevékenységgel foglalkozik Magyarország területén, a bevétel együttesen kerül jelentésre. A Társaság egyetlen üzleti és földrajzi szegmensben működik Magyarországon. Az IFRS 8 Működési szegmensek szerinti bemutatási és értékelési követelmény nem vonatkozik a Társaságra.

2) Nettó kamatbevétel

A nettó kamatbevétel beszámolósor a kamatbevétel és kamatráfordítás alábontó sorokból áll, kamatjellegű egyéb bevétel, illetve ráfordítás tételeket nem számolt el a Társaság. A ‘Kamatbevétel’ és ’Kamatráfordítás’ az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök kamatát tartalmazza. A kamat számítása effektív kamatláb módszerrel történik a beszámoló Amortizált bekerülési érték és effektív kamatláb részében részletezettek szerint.

A pénzügyi instrumentumok típusát tekintve a kamatbevételek tartalmazzák az ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek, valamint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott kamatokat minden értékelési kategóriában.

A kamatráfordítások tartalmazzák a szállításos visszavásárlási (repó) ügylethez kapcsolódóan az Erste Bank Hungary Zrt-nek fizetett kamatot, továbbá az ügyfelek által elhelyezett betétek kamatráfordításait.

millió forintban	2024	2025
Hitelek és követelések kamatbevétele	3 603	3 638
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok kamatbevétele	2 356	2 161
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök kamatbevétele	—	159
Kamatbevétel összesen	**5 959**	**5 958**
Repó ügyletek kamatráfordítása	-961	—
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek kamatráfordítása	-1 328	-2 362
Kamatráfordítás összesen	-2 289	-2 362
Nettó kamatbevétel	**3 670**	**3 596**

A Társaság ’Nettó kamatbevétele’ 3 596 millió forint pozitív eredményt mutat a 2025. évben.

A ’Hitelek és követelések’ soron mutatja ki a Társaság a lakáshitel állomány után kapott kamatokat, valamint a Banknál lekötött pénzeszközök után elszámolt kamatbevételeket. A kamatbevételek csökkenését okozza részben, hogy a Társaság a kamatkörnyezet változásának eredményeként 2025-ben a szabad pénzeszközöket az előző évinél alacsonyabb hozamon tudta lekötni, másrészt a hitelállomány csökkenésének hatására a hitelkamat bevételek is csökkentek.

Az ’Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok’ soron mutatja ki a Társaság a lejáratig tartott értékpapírok után elszámolt kamatbevételeket. 2025. évben a jelzáloglevelek kamatbevétele 1 584 millió forint, az államkötvények kamatbevétele 577 millió forint volt, összességében a kamatbevétel az előző évhez viszonyítva 195 millió forinttal csökkent.

A Társaság vásárolt egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt értékpapírokat, melyhez kapcsolódóan 159 millió forint kamatbevételt realizált az év során.

A Társaság az Erste Bankkal kötött aktív szállításos repó szerződését 2024. szeptember hónapban lejáratkor lezárta, új ügyletet 2025. évben nem kötött. A szállításos repó ügylethez kapcsolódóan 2024-ben elszámolt 961 millió forint fizetett kamatot a kamatráfordításokon belül külön soron mutatja ki a Társaság.

Az ’Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek’ kamatráfordítása tartalmazza a betétekre fizetett kamatok mellett az effektív kamatláb módszerével történő jutalékok, díjak elszámolását is. A 2025. évi kamatráfordítás 1,034 millió forinttal nőtt, amelyet elsősorban az új kamatbónuszos termék állományának növekedése indokol. A kamatráfordítás sor tartalmazza a kamatbónuszos termékek 2024. évre vonatkozó amortizáció különbözetét, amely egy 2025-ben feltárt hiba következtében került elszámolásra, melynek összege nem jelentős mértékű. (119 millió forint).

3) Nettó díj- és jutalékbevétel

Ezen a soron kimutatott díjak: a számlavezetési díj, tulajdoni lap lekérdezés díja, készpénz átutalási megbízás egyszeri díja, egyedi igazolások kiadásának díja, számlarendezési díj, állami támogatás igénylés módosításának egyszeri díja, megtakarítás kifizetéssel kapcsolatos díjak, az ügynököknek fizetett egyéb, nem szerzési jutalékok, valamint olyan szolgáltatási díjak, amely nem szerves részei a pénzügyi instrumentum (a megtakarítás) bekerülési értékének. Az ezen a soron kimutatott tételeket az eredménykimutatásban az IFRS 15 alkalmazásával felmerüléskor kell elszámolni.

millió forintban	2024		2025	
	Bevétel	Ráfordítás	Bevétel	Ráfordítás
Számlavezetési díjak	182	0	216	0
Takarnet díjak	13	-13	9	-7
Felmondási díjbevételek	57	0	55	0
Csekkes befizetés díja	5	0	4	0
Pénzforgalmi díjak	0	-32	0	-26
Egyéb pénzügyi szolgáltatás	2	0	2	0
Díj- és jutalékbevételek és ráfordítások összesen	**259**	**-45**	**286**	**-33**
Nettó díj- és jutalékbevétel	**214**		**253**	

A 'Nettó díj- és jutalékbevételek' között kerül kimutatásra 216 millió forint összegben az ügyfelek által a megtakarítási szerződés alapján fizetett számlavezetési díjak összege, valamint 55 millió forint szerződés felmondáshoz kapcsolódó felmondási díjbevételek.

4) Általános adminisztratív költségek

Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások közé tartoznak a bérek, jutalmak, kötelező és önkéntes társadalombiztosítási hozzájárulások (Cafeteria), alkalmazottakkal kapcsolatos adók és járulékok. Ide tartoznak a végkielégítések és a részvény-alapú kifizetések ráfordításai is.

Egyéb általános adminisztratív költségek

Az egyéb általános adminisztratív költségek közé tartoznak az informatikai ráfordítások, irodaköltségek, irodaüzemeltetési költségek, reklám és marketing, jogi és egyéb tanácsadók költségei, valamint az egyéb adminisztratív költségek.

Továbbá ezen költségek között jelenik meg az Országos Betétbiztosítási Alapba (továbbiakban: OBA) fizetett díj.

Értékcsökkenés és amortizáció

Ez a beszámolósor a tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok és immateriális javak értékcsökkenését, illetve amortizációját tartalmazza.

millió forintban	2024	2025
Személyi jellegű ráfordítások	**-361**	**-337**
Bérköltség[1)]	-308	-283
Személyi jellegű ráfordításokkal kapcsolatos adók	-47	-42
Egyéb személyi jellegű ráfordítások	-6	-12
Egyéb általános adminisztratív költségek	**-475**	**-500**
Betétbiztosítási Alaphoz való hozzájárulás díja[2)]	-49	-37
Postai, nyomdai szolgáltatás, irattárolás költségek[3)]	-55	-58
Informatikai költségek[4)]	-160	-161
Számviteli szolgáltatás díja	-50	-54
Iroda bérleti díj[5)]	-29	-30
Irodai működési költségek	-23	-22
Jogi és szakértői díjak	-23	-38
Hatósági, igazgatási díjak	-11	-8
Könyvvizsgálat díja	-21	-25
Reklám/marketing	-3	-2
Egyéb általános költségek	-51	-65
Értékcsökkenés és amortizáció	**-62**	**-44**
Szoftverek	-61	-43
Vagyoni értékű jogok	-1	-1
Általános adminisztratív költségek összesen	**-898**	**-881**

1) Ezen a soron mutatja ki a Társaság a bérköltség és járulékai csökkenéseként a 215/1996. (XII.23.) Kormányrendelet alapján a Magyar Államkincstártól kapott költségtérítést, melynek összege a 2025. évben -59 millió forint volt.

2) A Betétbiztosítási Alaphoz való hozzájárulás sor az OBA által határozatban kiszabott és a Társaság által megfizetett 2025. évi díjat tartalmazza.

3) Az általános adminisztratív költségeken belül a 'postai, nyomdai szolgáltatás, irattárolási költségek' sor költségcsökkentő tételként tartalmazza a Magyar Államkincstártól kapott költségtérítés felosztott hányadát, -11 millió forintot.

4) A Társaság az 'Informatikai költségek' soron mutatja ki a Bank által végzett kiszervezési IT szolgáltatás költségeit és az egyéb vállalkozásnak fizetett rendszerhasználati díjakat.

5) Az 'Iroda bérleti díj' sor a központi iroda bérleti díját tartalmazza.

Dolgozói létszám adatok az évre vonatkozóan (az átlagot a munkaviszony hosszának figyelembevétel számolja az ELTP)

Teljes munkaidőre számolva	2024 év vége	2024 átlag	2025 év vége	2025 átlag
Erste Lakástakarék Zrt.	43	44	33	38

Teljes munkaidőre számolva	2024 átlag	2025 átlag
Szellemi dolgozók	31	25
Részmunkaidős	10	10
Vezetőség	3	3
Foglalkoztatottak átlagos létszáma összesen	**44**	**38**

5) Pénzügyi instrumentumok várható hitelezési vesztesége

Ebbe a kategóriába tartozik minden típusú pénzügyi instrumentumra képzett hitelezési veszteség és annak visszaírása, amire az IFRS 9 várható hitelezési veszteség modellje vonatkozik. Az értékvesztés tartalmazza a pénzügyi eszközökhöz kapcsolódó megtérülést is.

További információ található a „Kockázatkezelés" fejezet Várható hitelezési veszteség részében.

millió forintban	2024	2025
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	0	1
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	6	-5
Képzés	160	56
Leírás	80	0
Visszaírás	-234	-62
Egyéb követelések	**0**	**10**
Pénzügyi instrumentumok várható hitelezési vesztesége	**6**	**6**

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök hitelezési veszteségéből az értékpapírok után 1 millió forintot, az ügyfelekkel szembeni követelésekre 5 millió forintot számolt el a Társaság.

6) Egyéb nettó működési eredmény

Az egyéb működési eredményben jelenik meg minden olyan egyéb bevétel és ráfordítás, amely nem a Társaság alaptevékenységéhez köthető. Tartalmazza továbbá a pénzintézeti különadót és az extraprofit adót is.

millió forintban	2024	2025
Egyéb működési ráfordítások	**-459**	**-409**
Banki működéshez kapcsolódó adók	-422	-365
Pénzügyi szervezetek különadója[1)]	-82	-64
Extraprofitadó[2)]	-340	-301
Egyéb adók	-6	-5
Szanálási alap[3)]	-3	-3
Működési kockázati biztosítási díj	-7	-6
Egyéb[2)]	-21	-30
Egyéb működési bevételek	**2**	**3**
Egyéb követelés leírásának eredménye	0	2
Egyéb	2	1
Egyéb nettó működési eredmény	**-457**	**-406**

1) Pénzügyi szervezetek különadója

Az Erste Lakástakarékpénztár Zrt. pénzügyi szervezetek különadójának fizetésére kötelezett.

A fizetendő bankadó alapja nem az előző év nettó bevétele, így nem felel meg a jövedelemadó az EU által befogadott IFRS-ek szerinti meghatározásának, ezért a bankadó az ’Egyéb működési ráfordítás’ soron jelenik meg.

A különadó alapja az adóévet megelőző második év korrigált mérlegfőösszege, mértéke az 50 milliárd forintot meghaladó részének 0.19%-a. Az így kalkulált 55 millió HUF adót három részletben 2020-ban megfizette a Társaság. A törvény biztosítja a lehetőséget arra, hogy a pénzintézetek a megfizetett adóval a 2021-től 2023-ig és 2025-2026-ig terjedő időszakban egyenlő arányban csökkentsék a pénzintézeti különadó fizetési kötelezettségüket, (a 2024-es évben nem lehetett ezt a levonási lehetőséget érvényesíteni). A fennmaradó 11 millió forintot a Társaság követelésként tartja nyilván 2025.12.31-én, melyet a következő évben 2026-ig az eredménnyel szemben fog kivezetni.

2) Extraprofit adó

A Társaság a 2022. évben bevezetett extraprofit adó fizetésére kötelezett. 2025. évben 301 millió forint ráfordítást jelentett az adótípus.

3) A 'Szanálási alap' soron a Szanálási Alap felé fizetett hozzájárulás jelenik meg, melynek összege 2025-ben 3 millió forint volt. A hozzájárulást a szanálási feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank számítja ki és erről határozatban értesíti a Társaságot.

7) Nyereséget terhelő adók

Jövedelemadó

A folyó évre és korábbi évekre vonatkozó aktuális adókkal kapcsolatos eszközök és források az adóhatóságtól várhatóan visszaigényelhető vagy az adóhatóságnak várhatóan fizetendő összegben kerülnek kimutatásra. Az összeg kiszámításához a pénzügyi helyzet kimutatás fordulónapján hatályban lévő adókulcsok és adójogszabályok alkalmazandók. Az aktuális adó alá jövedelemadók tartoznak úgy, mint a társasági adó, a helyi iparűzési adó és az innovációs járulék.

Halasztott adó

A halasztott adó az eszközök és források adóalapja és azok a pénzügyi helyzet kimutatás fordulónapi könyv szerinti értéke között fennálló átmeneti különbségre kerül elszámolásra.

Halasztott adókötelezettséget minden adóalap növelő átmeneti különbségre el kell számolni. Halasztott adókövetelés abban az esetben kerül elszámolásra az adóalap csökkentő átmeneti különbségek, illetve fel nem használt negatív adóalap vonatkozásában, ha valószínűsíthetően keletkezik annyi adóköteles nyereség, amellyel szemben érvényesíthető.

A halasztott adókövetelések könyv szerinti értéke minden pénzügyi helyzet kimutatás fordulónapon felülvizsgálatra, valamint csökkentésre kerül, amennyiben már nem valószínű, hogy elegendő adóköteles nyereség keletkezik a halasztott adókövetelés részben vagy egészben történő érvényesítéséhez. Az el nem számolt halasztott adókövetelések minden pénzügyi helyzet kimutatás fordulónapon átértékelésre és elszámolásra kerülnek, amennyiben valószínűsíthető, hogy a jövőben adóköteles nyereség miatt a halasztott adókövetelést érvényesíthető.

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek olyan adókulcsokkal kerülnek meghatározásra, amelyek az eszköz realizálásakor vagy a kötelezettség kiegyenlítésekor várhatóan érvényben lesznek, a pénzügyi helyzet kimutatás fordulónapon hatályos adókulcsok (és adótörvények) alapján.

A halasztott adókövetelések és halasztott adókötelezettségek összevontan kerülnek kimutatásra, amennyiben van olyan törvényesen érvényesíthető jog miszerint az aktuális adóköveteléseket az aktuális adókötelezettségekkel szemben ellentételezni lehet, valamint a halasztott adók ugyanahhoz az adóhatósághoz tartoznak.

2. Pillér

2022 decemberében EU irányelvet fogadtak el a 2. Pillér szerinti, az Európai Unió egészét lefedő minimumadó-rendszerről, amely a Társaság számára is releváns.

A jogszabályok az Erste Lakástakarék Zrt. 2024. január 1-jén kezdődő pénzügyi évére lépett hatályba. A részleteket lásd a C. FŐBB VÁLTOZÁSOK A PÉNZINTÉZETEK JOGI KÖRNYEZETÉBEN fejezetben.

Számviteli feltételezések és becslések

A halasztott adókövetelések összegének meghatározása becslésen és feltételezéseken alapul, úgy, mint a jövőbeli adóköteles nyereségek valószínű időzítése és szintje, illetve a jövőre vonatkozó adótervezési stratégiák. Az alkalmazott tervezési időszak 5 év.

A nyereséget terhelő adók az adózás előtti eredmény alapján számított aktuális adókból, az előző évek nyereségadóiból és a halasztott adók változásaiból állnak össze.

millió forintban	2024	2025
Tárgyévi fizetendő adó		
Tárgyévi adó	-311	-338
ebből helyi iparűzési adó	-79	-77
ebből innovációs járulék	-12	-12
ebből globális minimumadó	0	-27
Előző évi adóráfordítás	7	0
Előző évi globális minimumadó	0	-31
Halasztott adóráfordítás / adóbevétel	**0**	**0**
Tárgyévi halasztott adó bevétel / (ráfordítás)	0	0
Összesen	**-318**	**-369**

A következő táblázat az eredmény-kimutatásban feltüntetett nyereségadók egyeztetését tartalmazza:

millió forintban	2024	2025
Adózás előtti eredmény	**2 523**	**2 556**
Számított nyereségadó (9%)	-227	-230
Előző évi globális minimumadó	0	-31
Iparűzési adó és innovációs járulék	-91	-81
Globális minimumadó	0	-27
Nyereségadó ráfordítás összesen	**-318**	**-369**
Tényleges adókulcs	**12,60%**	**14,44%**

A Nyereségadó ráfordítás sor tartalmazza a fizetendő iparűzési adó és innovációs járulék összegét (90 millió forint), a Társasági adófizetési kötelezettséget (222 millió forint), valamint a tárgyévi globális minimumadót (27 millió forint) és az előző évi globális minimumadót (31 millió forint). A 2024. évi időszakra vonatkozóan elszámolt 31 millió forint globális minimumadó törvényi előírásait részletesen a B. Főbb változások a pénzintézetek jogi környezetében részben fejtjük ki. Halasztott adó elszámolása nem történt, mivel ilyen jellegű adóalap korrekciós tételek nincsenek ELTP-ben.

PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK – A SZÁMVITELI POLITIKA FŐBB RÉSZEI

A pénzügyi instrumentumok számviteli értékelési módszerei

Pénzügyi instrumentum minden olyan szerződés, amely valamely gazdálkodó egységnél pénzügyi eszközt, ugyanakkor egy másik gazdálkodó egységnél pénzügyi kötelezettséget vagy tőkeinstrumentumot keletkeztet. Az EU által befogadott IFRS-ek szerint minden olyan pénzügyi eszközt és pénzügyi kötelezettséget – beleértve, amelyek származékos pénzügyi instrumentumokat is tartalmaznak – a pénzügyi helyzet kimutatásban kell megjeleníteni és az előírt értékelési kategóriák szerint értékelni.

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek értékelése két fő értékelési módszer szerint történik.

i. Amortizált bekerülési érték és effektív kamatláb

Egy pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéke a pénzügyi eszköznek vagy kötelezettségnek a kezdeti megjelenítéskor meghatározott értéke, csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve vagy csökkentve az ezen kezdeti érték és a lejáratkori érték közötti különbözet effektív kamatlábmódszerrel kiszámolt halmozott amortizációjával, és csökkentve az esetleges értékvesztés vagy behajthatatlanság miatti (közvetlenül, vagy egy értékvesztési számlán keresztül elszámolt) leírással.

Az effektív kamatláb az a kamatláb, amely a pénzügyi instrumentum várható élettartama alatti, vagy ha megfelelő, egy ennél rövidebb időszak alatti, becsült jövőbeni pénzkifizetéseket vagy pénzbevételeket pontosan a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nettó könyv szerinti értékére diszkontálja. Az effektív kamatláb kiszámításakor a pénzügyi instrumentum valamennyi szerződéses feltételét (például előtörlesztési, lehívási opciókat) figyelembe véve kell megbecsülni a cash flow-kat, ugyanakkor nem szabad figyelembe venni a jövőbeni hitelezési veszteségeket. A kalkuláció

tartalmazza a tranzakciós és adminisztratív díjakat, amelyek az effektív kamatláb szerves részét képezik, illetve minden, a névértéket csökkentő és növelő összeget.

ii. Valós értékelés

A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szokásos ügylet alapján az értékelés időpontjában. A definíció a nem pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értékének mérésére is alkalmazandó.

A pénzügyi eszközök besorolása és követő értékelése

A pénzügyi eszközök besorolása és követő értékelése az alábbi két kritériumtól függ:

(1) A pénzügyi eszközöket milyen üzleti modell alapján tartják – vagyis a pénzügyi eszközt olyan üzleti modell alapján tartja a Társaság, amelynek célja

- a pénzügyi eszközök szerződéses pénzáramainak beszedése érdekében történő tartása,
- vagy a szerződéses pénzáramlásainak beszedése és a pénzügyi eszközök eladása,
- vagy egyéb üzleti modell jellemző rá.

(2) A pénzügyi eszköz szerződéses feltételei a meghatározott időpontokban kizárólag olyan pénzáramokat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetésekből állnak.

A fenti két kritérium a következő három IFRS 9 szerinti besorolási kategóriához vezet:

- Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök (AC)
- Egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt pénzügyi instrumentumok (FVOCI)
- Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok (FVPL)

A pénzügyi kötelezettségek megjelenítése és értékelése az IFRS 9 standard szabályozása alatt

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken és eredménnyel szemben valós értéken értékelhetőek.

A pénzügyi instrumentumok várható hitelezési vesztesége az IFRS 9 szerint

Az Erste Lakástakarék Zrt. várható hitelezési veszteséget számol el a hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi eszközre (kivéve az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumokat). A várható hitelezési veszteség az alábbiakat tükrözi:

- elfogulatlan és valószínűséggel súlyozott összeg, amelyet több lehetséges kimenetel értékelésével határoznak meg;
- a pénz időértéke; és
- a beszámolási időszakban ésszerű költségek mellett elérhető alátámasztható információ a jövőbeni gazdasági kondíciókról.

A várható hitelezési veszteség és a kamatbevétel elszámolásának mérése céljából az Erste Lakástakarék Zrt. megkülönbözteti a hitelkockázat három kategóriáját:

A „stage 1” besorolás olyan pénzügyi instrumentumokra vonatkozik, amelyeknél a kezdeti megjelenítés óta a hitelezési kockázat nem nőtt jelentős mértékben. A stage 1-es instrumentumok esetében az értékvesztés összege a 12 hónapos várható hitelezési veszteség (ECL). A 12 hónapos ECL a teljes futamidőre számított hitelezési veszteség azon része, ami a teljes élettartam alatt meg nem térülő összeget jelenti abban az esetben, ha az adós a pénzügyi helyzet kimutatás fordulónapját követő 12 hónapban fizetésképtelen lesz (vagy ha a fennmaradó futamidő ennél rövidebb, akkor a futamidő végéig), súlyozva a fizetésképtelenség bekövetkezésének valószínűségével. A kamatbevétel elszámolása a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére számított effektív kamatláb alapján történik.

A „stage 2”-esként besorolt kitettségek esetében a kezdeti megjelenítés óta jelentősen nőtt a hitelkockázat. Az értékvesztés összege a stage 2-es instrumentumok esetében az egész élettartamra vonatkozó ECL alapján kerül elszámolásra. Az egész élettartamra vonatkozó ECL esetében az Erste Lakástakarék Zrt. a teljes várható élettartam alatti

fizetésképtelenség bekövetkezésének valószínűségét veszi alapul. A kamatbevétel elszámolása a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére számított effektív kamatláb alapján történik (a stage 1-es kitettségekhez hasonlóan).

A „stage 3”-asként besorolt kitettségek egyedileg értékvesztettek. Az IFRS 9 standard alkalmazásával párhuzamosan az ELTP összehangolta az IFRS 9 „értékvesztett” definícióját a szabályozó szervek által előírt „fizetésképtelenség” koncepciójával a hitelezési kitettségek esetében. Az értékvesztés összege a stage 3-as instrumentumok esetében az egész élettartamra vonatkozó ECL alapján kerül elszámolásra. A kamatbevétel elszámolása a pénzügyi eszköz nettó könyv szerinti értékére számított effektív kamatláb alapján történik. Eszköz oldalról a kamatok elhatárolása továbbra is a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értéke alapján történik. Az elhatárolt és eredményben elszámolt kamat különbözete az értékvesztés számlán keresztül kerül elszámolásra (anélkül, hogy az értékvesztés miatti veszteséget érintené).

Részletesebb információk a hitelkockázat jelentős növekedésének azonosításáról, beleértve a kollektív értékelést, a 12 hónapos és az élettartamra számított ECL mérésére használt becslési technikákat és a fizetésképtelenség meghatározását lásd a 18. megjegyzésben a Hitelezési kockázat részben.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi helyzet kimutatásban megjelenített nettó könyv szerinti értéke megegyezik a bruttó érték és a kumulatív értékvesztés különbözetével. Ezzel szemben az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök értékvesztése az egyéb átfogó eredménnyel, azon belül pedig az ’Átfogó jövedelemmel’ szemben kerül elszámolásra a tőke mozgástáblában.

A Társaság minden beszámolási fordulónapon értékeli, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen nőtt-e a kezdeti megjelenítéshez képest. Az értékelés során a Társaság a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt bekövetkező nemteljesítés kockázatának változását vizsgálja. A pénzügyi eszközök várható hitelezési veszteség képzésének módszertanát a kockázatkezelési részben fejtjük ki részletesen.

Leírások

A Társaság leírja azokat a pénzügyi eszközöket részben vagy egészben, amelyeknek a pénzáramlási várhatóan nem térülnek meg. Amikor egy tétel leírásra kerül, az eszköz bruttó értéke egyidejűleg csökkentésre kerül a kapcsolódó értékvesztés mértékével.

Pénzügyi instrumentumok kivezetése

1. Pénzügyi eszközök kivezetése

Egy pénzügyi eszköz (vagy ha releváns, a pénzügyi eszköz egy része vagy hasonló pénzügyi eszközök csoportjának egy része) akkor kerül kivezetésre, ha:

- A szerződéses jogok az eszközhöz tartozó pénzáramokra lejártak, vagy
- Az Erste Lakástakarék Zrt. átruházta a pénzáramokra vonatkozó jogait vagy megállapodás keretében kötelezettséget vállalt, hogy kifizeti a kapott pénzáramokat jelentős késedelem nélkül egy harmadik félnek

és emellett:

- az eszközhöz kapcsolódó minden kockázatot és hasznot átruházott, vagy
- nem ruházott át és nem is tartott meg minden hasznot és kockázatot, de az eszköz feletti ellenőrzést átruházza.

A különbség a kivezetett eszköz könyv szerinti értéke és a kapott ellenérték között az eredménykimutatásban az ’Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök kivezetéséből származó nyereség/veszteség’ soron szerepel, egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt értékpapírok esetén pedig a ’Nem eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügy instrumentumok kivezetésének nettó eredménye’.

ii. Pénzügyi kötelezettségek kivezetése

Egy pénzügyi kötelezettség akkor kerül kivezetésre, amikor a kötelezettség teljesül, megszűnik vagy lejár. Ez általában akkor történik, amikor a kötelezettség visszafizetésre kerül. Az eredménykimutatásban a kivezetett kötelezettség könyv szerinti értéke és a fizetett ellenérték közötti különbözet a kivezetett pénzügyi kötelezettség értékelési kategóriájától függően a ‘Nem valós értéken értékelt pénzügy instrumentumok kivezetésének nettó eredménye’, az ‘Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok nyeresége/vesztesége’ vagy a ‘Kereskedési tevékenység nettó eredménye’ soron kerülne elszámolásra, amennyiben kötelezettség kivezetésére kerülne sor.

AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN ÉRTÉKELT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközöket kezdeti megjelenítéskor a Társaság valós értéken értékeli, növelve vagy csökkentve azokkal a tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi eszközök kibocsátásának vagy megszerzésének tulajdoníthatók. A követő értékelés amortizált bekerülési értéken történik.

A Társaság által az ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések, a pénzeszközök, a hitelintézetnél elhelyezett betétek, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve az ügyfelek által elhelyezett megtakarítások kerülnek így elszámolásra.

8) Készpénz és Magyar Nemzeti Banknál elhelyezett pénzeszközök

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 559	4 084

A Társaság az Erste Bank Hungary Zrt-nél vezeti bankszámláit. Az ELTP a jegybank szabályozási körébe tartozó kötelező jegybanki tartalékolási kötelezettséggel nem rendelkezett.

A cash flow kimutatás szempontjából minden – a megszerzéstől számított – 90 napnál rövidebb eredeti lejáratú eszköz pénzeszköznek minősül, ideértve a Banknál elhelyezett betéteket, az egyéb hitelintézeteknél elhelyezett betéteket, az egyéb hitelintézetekkel szembeni követeléseket.

9) Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök

Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök a pénzügyi helyzet kimutatásban az 'Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök' soron jelennek meg. A felmerült kamatbevételek a 'Kamatbevétel' eredménykimutatás soron kerülnek bemutatásra.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök alakulása

	Bruttó érték		Várható hitelezési veszteség		Könyv szerinti érték	
millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.	2024.12.31.	2025.12.31.	2024.12.31.	2025.12.31.
Értékpapírok	61 019	62 751	-7	-6	61 012	62 745
Hitelintézetekkel szembeni követelések	44 923	52 120	0	0	44 923	52 120
Ügyfelekkel szembeni hitelek és követelések	1 477	1 275	-30	-25	1 447	1 250
Összesen	**107 419**	**116 146**	**-37**	**-31**	**107 382**	**116 115**

10) Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Államkötvények	25 750	23 117
Ebből fedezetként zárolva	0	0
Erste Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevelek	35 262	39 628
Mindösszesen	**61 012**	**62 745**
ebből: éven belüli lejáratú	5 411	10 840
éven túli lejáratú	55 601	51 905
Összesen	**61 012**	**62 745**
Lejáratig tartandó értékpapírok átlagos kamata	**3,90%**	**4,58%**

A Társaság tulajdonában lévő értékpapírok szektorok szerinti bontása:

	Bruttó érték		Várható hitelezési veszteség		Könyv szerinti érték	
millió forintban	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Állami szféra	25 757	23 123	-7	-6	25 750	23 117
Hitelintézetek	35 262	39 628	-1	0	35 262	39 628
Összesen	**61 019**	**62 751**	**-7**	**-6**	**61 012**	**62 745**

A Társaság tulajdonában lévő értékpapírok várható hitelezési veszteség mozgástáblája 2025-re vonatkozóan:

millió forintban	2025.01.01.	Növekedés	Kivezetések	Stage-k közötti átsorolás	2025.12.31.
Állami szféra	-6	0	1	0	-5
Hitelintézetek	-1	0	0	0	-1
Összesen	**-7**	**0**	**1**	**0**	**-6**

11) Hitelintézetekkel szembeni követelések

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Erste lekötött betét - éven belüli	19 000	20 500
Erste lekötött betét - éven túli	24 800	29 800
Bruttó lekötött betét	**43 800**	**50 300**
Időszakra elszámolt, elhatárolt kamat	1 123	1 820
Összesen	**44 923**	**52 120**

Amortizált bekerülési értéken értékelt hitelintézetekkel szembeni követelések után várható hitelezési veszteséget nem számolt el a Társaság.

12) Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések alakulása

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Lakossági jelzáloghitelek	1 477	1 275
Bruttó ügyfelekkel szembeni követelések összesen	**1 477**	**1 275**
Várható hitelezési veszteség	-30	-25
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	**1 447**	**1 250**

Bruttó könyv szerinti értékek és várható hitelezési veszteségek stage szerinti megbontása:

	Bruttó érték				Várható hitelezési veszteség				
millió forintban	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Összesen	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Összesen	Könyv szerinti érték
2025									
Lakosság	994	256	25	1 275	-2	-9	-14	-25	1 250
Összesen	**994**	**256**	**25**	**1 275**	**-2**	**-9**	**-14**	**-25**	**1 250**

	Bruttó érték				Várható hitelezési veszteség				
millió forintban	stage 1	stage 2	stage 3	Összesen	stage 1	stage 2	stage 3	Összesen	Könyv szerinti érték
2024									
Lakosság	1 326	132	19	1 477	-6	-11	-13	-30	1 447
Összesen	**1 326**	**132**	**19**	**1 477**	**-6**	**-11**	**-13**	**-30**	**1 447**

Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések várható hitelezési vesztesége mozgástáblája 2025-re vonatkozóan:

millió forintban	2025.01.01.	Növekedés	Kivezetések	Stage-k közötti átsorolás	2025.12.31.
Hitelek – Stage 1	**-6**	**0**	**0**	**4**	**-2**
Lakosság	-6	0	0	4	-2
Hitelek – Stage 2	**-11**	**0**	**1**	**1**	**-9**
Lakosság	-11	0	1	1	-9
Hitelek – Stage 3	**-13**	**0**	**0**	**-1**	**-14**
Lakosság	-13	0	0	-1	-14
Összesen	**-30**	**0**	**1**	**4**	**-25**

A várható hitelezési veszteség képzések és visszaírások fő mozgatórugója a stage-ek közötti átsorolások. Az alábbi táblázat az amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfélkövetelések bruttó könyv szerinti értékeinek átsorolását mutatja be az egyes stage-ek között.

2025	Átsorolás Stage 1 és Stage 2 között		Átsorolás Stage 2 és Stage 3 között		Átsorolás Stage 1 és Stage 3 között	
millió forintban	Stage 2-be Stage 1-ből	Stage 1-be Stage 2-ből	Stage 3-ba Stage 2-ből	Stage 2-be Stage 3-ból	Stage 3-ba Stage 1-ből	Stage 1-be Stage 3-ból
Lakosság	179	37	3	0	7	—
Összesen	**179**	**37**	**3**	**0**	**0**	**—**

2024	Átsorolás Stage 1 és Stage 2 között		Átsorolás Stage 2 és Stage 3 között		Átsorolás Stage 1 és Stage 3 között	
millió forintban	Stage 2-be Stage 1-ből	Stage 1-be Stage 2-ből	Stage 3-ba Stage 2-ből	Stage 2-be Stage 3-ból	Stage 3-ba Stage 1-ből	Stage 1-be Stage 3-ból
Lakosság	11	8	0	- 2	0	8
Összesen	**11**	**8**	**0**	**- 2**	**0**	**8**

13) Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek

A pénzügyi helyzet kimutatásban az amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek az ’Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek’ soron kerülnek megjelenítésre. A sor további alábontásra kerül a következő kategóriára: Ügyfelek által elhelyezett betétek.

A felmerült kamatráfordítások a ’Kamatráfordítás’ eredménykimutatás soron kerülnek bemutatásra.

Ügyfelek által elhelyezett betétek

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Lakossági szektor	105 218	109 737
Nem pénzügyi vállalatok	452	439
Összesen	105 670	110 176
Mindösszesen	**105 670**	**110 176**
ebből: éven belül esedékes	42 073	43 784
éven túl esedékes	63 597	66 392

Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

14) Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

A Társaságnál az egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök jellemzően államkötvények, az állam által garantált értékpapírok.

Beszerzéskor az egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi instrumentumok kezdetben valós értéken kerülnek a nyilvántartásokba, nyereségük vagy veszteségük egyéb átfogó jövedelemként kerül kimutatásra, mindaddig, amíg kivezetésre nem kerülnek. Ekkor a tőkében elszámolt felhalmozott nyereség vagy veszteség a tárgyévi eredményben kerül elszámolásra. A kamatbevétel effektív kamatláb közelítő módszerrel kerül meghatározásra és a ’Kamatbevétel’ soron kerül bemutatásra. Az eszközökhöz kapcsolódó értékvesztés az eredménykimutatásban a 'Pénzügyi instrumentumok várható hitelezési vesztesége' soron kerülnek elszámolásra, ellentétes értékkel az egyéb átfogó eredményben, nem az eszköz értékével szemben.

	Bruttó érték				Várható hitelezési veszteség						
millió forintban	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Összesen	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Összesen	Amortizált bekerülési érték	Kumulált valós érték változás	Valós érték
2025											
Állami szféra	6 093	0	0	**6 093**	-1	0	0	**-1**	6 092	-19	6 073
Összesen	**6 093**	**0**	**0**	**6 093**	**-1**	**0**	**0**	**-1**	**6 092**	**-19**	**6 073**

Pénzügyi instrumentumok – egyéb bemutatandó tételek

15) A pénzügyi instrumentumok valós értéke

A Társaság könyveiben nincs valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentum, az alábbiakban mutatja be a Társaság a nem valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok valós értékét:

2025.12.31. millió forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték	Aktív piacon jegyzett piaci árak 1.szint	Megfigyelhető piaci árakat alkalmazó modell 2.szint	Nem megfigyelhető alapadatokat tartalmazó modell 3.szint
ESZKÖZÖK	**120 427**	**118 090**	**23 877**	**40 123**	**54 090**
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4 084	4 084	4 084	0	0
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	62 745	59 916	19 793	40 123	0
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	52 120	52 853	0	0	52 853
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	1 250	1 237	0	0	1 237
Egyéb eszközök	228	209	0	0	209
KÖTELEZETTSÉGEK	**-110 176**	**-109 118**	**0**	**0**	**-109 118**
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	0	0	0	0	0
Ügyfelek által elhelyezett betétek	**-110 176**	**-109 118**	**0**	**0**	**-109 118**

2024.12.31. millió forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték	Aktív piacon jegyzett piaci árak 1.szint	Megfigyelhető piaci árakat alkalmazó modell 2.szint	Nem megfigyelhető alapadatokat tartalmazó modell 3.szint
ESZKÖZÖK	**113 941**	**109 788**	**28 178**	**34 985**	**46 625**
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 559	6 559	6 559	0	0
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	61 012	56 604	21 619	34 985	0
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	44 923	45 190	0	0	45 190
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	1 447	1 435	0	0	1 435
Egyéb eszközök	255	176	0	0	176
KÖTELEZETTSÉGEK	**-105 671**	**-105 723**	**0**	**0**	**-105 723**
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	0	0	0	0	0
Ügyfelek által elhelyezett betétek	**-105 671**	**-105 723**	**0**	**0**	**-105 723**

16) KOCKÁZATKEZELÉS

KOCKÁZATKEZELÉSI ELVEK, MÓDSZEREK

Kockázatkezelési politika és stratégia

A bankok központi feladatai közé tartozik a tudatos és professzionális kockázatmenedzsment. A megfelelő kockázatkezelési irányelvek és stratégia elengedhetetlen a pénzintézet egészséges működéséhez.

Az Erste Lakástakarék Zrt. egy előretekintő és az üzleti, illetve a kockázati profilnak megfelelő kockázatkezelési keretrendszert alakított ki. A kockázatkezelési stratégia szinkronban van az üzleti stratégiával, miközben figyelembe veszi a külső környezet tervezett üzleti és kockázati működésre gyakorolt hatását.

A kockázatkezelési stratégia leírja a mindenkori kockázati profilt, meghatározza a kockázatkezelési alapelveket és a stratégiai célkitűzéseket a fő kockázati típusokra. Az Erste Bank Hungary Zrt. (továbbiakban: Bank vagy EBH) által jóváhagyott Kockázati Stratégia keretrendszer az összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó leányvállalataira, így az Erste Lakástakarék Zrt. által is kötelezően alkalmazandó.

Az Erste Lakástakarék Zrt. belső tőkemegfelelési és kockázatértékelési keretrendszerének terjedelme, részletessége és összetettsége az intézmény méretének, valamint üzleti és kockázati profiljának függvénye. Az Erste Lakástakarék Zrt. arányossági kritériumainak felülvizsgálata legalább éves szinten történik. Jelenleg az Erste Lakástakarék Zrt. az arányossági elvek alapján „Csökkentett" besorolás alá tartozik.

A Társaság kockázati stratégiáját az üzleti célokkal összhangban az intézmény Igazgatósága és Felügyelőbizottsága hagyja jóvá. A kockázatkezelés elsődleges célja az ELTP pénzügyi erejének és jó hírnevének védelme, valamint a tőke olyan versenyképes üzleti tevékenységekre való felhasználása, amellyel a részvényesi érték növekszik. A pénzügyi erő és a jó hírnév védelme azt jelenti, hogy a kockázatok kezelése korlátozza a kedvezőtlen események hatását a tőkére és eredményre.

A Társaság Kockázatkezelési politikája az alábbi fő pilléreken nyugszik:

- a kockázatkezelés során a piaci gyakorlatban elfogadott legjobb megközelítések, módszerek alkalmazása;
- a kockázatkezelési folyamat az ELTP átfogó irányítási rendszerének része, szempontjai beépülnek a stratégiai- és éves tervezésbe;
- a kockázatok figyelembevétele az üzleti döntéseknél;
- a kockázatkezelési szervezet elkülönülése az üzleti területtől;
- a kockázatkezelési folyamat minden fázisának fontossága.

A kockázatkezelési folyamat négy lényeges szakaszra bontható az Erste Csoportban:

- kockázatok azonosítása;
- kockázatok mérése;
- kockázatok kezelése;
- ellenőrzés és visszacsatolás.

A kockázatmérési és jelentési rendszerek

A kockázatok alakulásáról, a tőkekövetelmény és a tervezett tőkeigény tendenciájáról a menedzsment számára rendszeres (havi, illetve negyedéves) beszámolók készülnek:

- **Likviditási riport** - Havi szintű monitoring, amely tartalmazza a likviditási tartalék és a nettó kiáramlás adatokat.
- **Kamatkockázati jelentés** - Havi szintű monitoring, amely tartalmazza a nettó kamatbevétel (NII) érzékenység, Basel II. rate és Duration gap elemzést is.
- **Kockázati limit jelentés** - Havi szintű monitoring, amely tartalmazza a Kockázati Stratégiában meghatározott limiteknek való megfelelést.
- **Vezetői Információs Rendszer (VIR)** - a VIR a Kontrolling terület fő terméke. A havi rendszerességgel előállított riport a Társaság döntéshozó szervezetének, az LMM tagoknak (Lakástakarék Menedzsment Megbeszélés) első számú információforrása. A VIR elsődleges adatforrása a hó végi főkönyv és az EU által befogadott IFRS-ek szerinti kimutatás, azonban az összeállítás során számos értékesítési és operációs adat is felhasználásra kerül.

A kimutatás struktúrája kötött: adott időszak pénzügyi teljesítményét (üzleti tevékenység nettó eredménye, költségek, adózás utáni eredmény, mérlegfőösszeg, saját tőke, tőkemegfelelési mutató, befektetések átlagos hozama, betétek átlagos kamatráfordítása, jutalékhányad, költség/bevétel hányados, saját tőke-, ill. eszköz arányos megtérülés) bemutató oldalak után az értékesítési adatok szerepelnek, majd ezt követően az értékesített termékek feldolgozását, illetve a csoportos beszedések teljesülését részletező operációs adatok következnek. Adott hónapban jelentőséggel bíró külön oldalak a fenti struktúrába beilleszthetőek. Analitikusabb, részletesebb adatok megjelenítésére a VIR végén lévő mellékletben van lehetőség.

Az elemzések és beszámolók az alábbi szinteken kerülnek bemutatásra és elfogadásra:

- Igazgatóság, Felügyelő Bizottság (IG, FB): negyedévente
- Ügyvezetés: havonta
- Eszköz-Forrás Bizottság (ALCO): havonta
- Kockázatkezelési Bizottság (Risk Committee, RC): havonta

A kockázatok azonosítását, mérését, figyelemmel kísérését biztosító szervezeti egységek és funkciók leírása

A Társaság kockázatkezelési tevékenységét az EBH szoros felügyelete mellett alakította ki, hiszen a tevékenységi engedélyhez szükséges szabályozási keret létrehozásában a Bank kockázatkezelési társterületei aktív szerepet vállaltak.

A kockázatok kézbentartása érdekében a belső védelmi vonal elemeit működteti a vonatkozó jogszabályok és felügyeleti ajánlások figyelembevételével. Ennek keretében az EBH segítségével biztosítja a jogszabályokban, belső szabályzatokban, egyéb szakmai szokványokban és gyakorlatban, hatósági ajánlásokban, irányelvekben és határozatokban lefektetett elvek és előírások betartását, azok megsértésének, megszegésének megelőzését, megakadályozását, illetve be nem tartás esetén a megfelelő állapot helyreállítását, a hibák, hiányosságok, tévedések korrigálását. Működteti továbbá a belső ellenőrzési rendszert, melynek elemei (folyamatba épített, vezetői ellenőrzés, vezetői információs rendszer, valamint független belső ellenőrzési szervezet) a Társaság minden szervezeti egységére, tevékenységére kiterjednek és nyomon követhetők, illetve rendszeres visszacsatolást adnak a megfelelő vezetési és irányítási szintre.

A kockázatfeltárás és mérséklés módszerei

Kiemelt kockázatok	Felelős terület	Alkalmazott módszerek
Kamatlábváltozás kockázata	Piaci-, és partnerkockázat-kezelési terület, ALCO	Stressztesztek, tervezés, modellezés
Hitelkockázat, Hitelezési stressz kockázat	Stratégiai kockázatkezelés, ALCO, Kockázatkezelési Bizottság	Szabályozottság, hitelezési politika, megfelelő fedezettség biztosítása, megfelelő minősítési rendszer, szélsőséges paraméterváltozások mérése
Stratégiai kockázat	ALCO, Jog	Jogszabályváltozások figyelemmel kísérése, rendszeres előrejelzések készítése, hosszú távú tervezés
Likviditási kockázat	ELTP Kontrolling, ALCO, Piaci-, és partnerkockázat-kezelési terület	Éven belüli tervezés, folyamatos likviditási előrejelzés, lejárati összhang kontrollja
Üzletviteli kockázat	ELTP Operáció, Stratégiai kockázatkezelés	Magas szintű oktatás, folyamatmérések, elemzések, folyamatjavítás
Koncentrációs kockázat	Hitelezés	Fedezetkezelés

A Kockázatkezelési Bizottság (a továbbiakban: RC) alapvető feladata és célja az Erste Lakástakarék Zrt. hitelezési tevékenységének folyamatos felülvizsgálata; a behajtási és követeléskezelési tevékenység felügyelete; a hitelportfólió kockázati felügyelete; hitelezési kritériumokkal, folyamatokkal, dokumentumokkal és eljárásokkal kapcsolatos – máshol nem szabályozott - kérdésekben az előírások megalkotása.

Az RC egyedi, konkrét ügyletekben döntéshozatali jogkörrel nem rendelkezik.

Az RC 2025-ben 11 alkalommal ülésezett és további egy alkalommal hozott döntést írásbeli szavazással.

Főbb feladatai:

- a Kockázati Stratégiát és az azt tartalmazó Kockázatvállalási Hajlandósági Nyilatkozatot (Risk Appetite Statement, RAS) és az éves Kockázati Értékelést (Risk Materiality Assessment, RMA) a Felügyelő Bizottság és Igazgatóság jóváhagyását megelőzően tudomásul venni;
- a kockázatkezelési limitek meghatározása a Társaság stratégiájával és éves tervével összhangban;
- döntés a lakás-előtakarékossági termékek vonatkozásában a hitelezési szabályokról;
- döntés a kockázatkezelési szempontból releváns termék jellemzőkben;
- napi operatív portfólió döntések meghozatalának döntési jogkörét delegálhatja, meghatározva ezek pontos körét és elválasztva őket azon materiális változásoktól, melyek RC jóváhagyást igényelnek;
- a Group szabályozástól való eltérések (GAP-ek) jóváhagyása, és a GAP-ek monitoringja;
- a hitel portfólió kockázatkezelési monitoringja;
- a behajtás és követeléskezelési tevékenység monitoringja;
- döntés a kockázati marzs mértékéről, melyet a Társaság az árazás során alkalmaz;
- a Felügyelő Bizottság negyedéves rendszeres tájékoztatása az RC-n meghozott döntésekről;
- a portfólióra vonatkozó, a kockázati stratégiával összhangban lévő kockázati limitek meghatározása és felállítása; illetve ezen limitek monitoringja.

Az Igazgatóság (a továbbiakban: IG) havi rendszerességgel áttekinti az Erste Lakástakarék Zrt. kockázati folyamatainak alakulásáról és a belső tőkemegfelelésről szóló beszámolót.

Az Igazgatóság 2025-ben 18 alkalommal írásbeli határozathozatallal döntött a felmerülő - és hatáskörébe tartozó - kérdésekben.

A Felügyelőbizottság (a továbbiakban: FB) feladata többek között a belső ellenőrzési szervezet irányítása, illetve a belső ellenőrzés által végzett vizsgálatok megállapításai alapján ajánlások és javaslatok kidolgozása.

A Felügyelőbizottság 2025-ben 4 alkalommal ülésezett, emellett 7 alkalommal írásbeli határozathozatallal döntött a felmerülő és hatáskörébe tartozó kérdésekben.

Az Eszköz-Forrás Bizottság (Asset Liability Committee, a továbbiakban: ALCO) feladata és célja:

Annak érdekében, hogy biztosítsa a Bank jövedelmezőségét és biztonságos működését, a piaci kockázatok tekintetében rendszeresen áttekinti:

- az ELTP rövid- és középtávú likviditását;
- a pénzügyi helyzet kimutatás kamatláb-különbözetét;
- a tőkemegfelelést.

Továbbá annak érdekében, hogy a Társaság megfelelő szintű tőkemegfelelése (szolvenciája) mindenkor biztosított legyen, az ALCO rendszeresen megtárgyalja a szolvencia helyzetét, részt vesz a tőkemenedzsmentet érintő kérdések megvitatásában, különös tekintettel a tőkeellátottságra és javaslatot tesz a tőkemenedzsmentet érintő kérdésekben (döntés előkészítés) az Ügyvezetőség számára.

Annak érdekében, hogy biztosítsa az Erste Lakástakarék Zrt. jövedelmezőségét és biztonságos működését, mint önálló bizottság dönt a hatáskörében részletezett likviditási-finanszírozási, tőkemenedzsmenthez, belső elszámoló árrendszerhez kapcsolódó és egyéb kérdésekben.

Az Eszköz-Forrás Bizottság 2025-ben 11 alkalommal ülésezett és további egy alkalommal hozott döntést írásbeli szavazással.

17) SZAVATOLÓ TŐKE ÉS A MAGYARORSZÁGI TŐKEKÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Számviteli alapelvek

Az Erste Lakástakarék Zrt. által közzétett pénzügyi és szabályozási adatok az Európai Unió által befogadott IFRS-en alapulnak. A figyelembe vehető tőkeelemek az Európai Unió által befogadott IFRS szerint elkészített pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból és eredménykimutatásból származnak. Az Erste Lakástakarék Zrt. szabályozói adatainak egységes zárónapja a tárgyév december 31. napja.

Szavatoló tőke

Az Erste Lakástakarék Zrt. szavatolótőkeként a CRR 26. cikkében meghatározott elsődleges alapvető tőkeelemeket tartja. Ebből az összegből levonásra került minden a CRR 36. cikkében részletezett levonandó tétel, amennyiben az ELTP működése szempontjából releváns.

A CRR 92. cikkének megfelelően a Társaság teljes kockázati kitettségértékének bizonyos százalékát kell szavatoló tőkével fedezni az alábbiak szerint:

- elsődleges alapvető tőke megfelelési mutató: a Társaság elsődleges alapvető tőkéje, a teljes kockázati kitettségérték százalékaként kifejezve; elvárt minimális szintje 4,5%
- alapvető tőke megfelelési mutató: a Társaság alapvető tőkéje, a teljes kockázati kitettségérték százalékaként kifejezve; elvárt minimális szintje 6%
- teljes tőkemegfelelési mutató: a Társaság szavatolótőkéje, a teljes kockázati kitettségérték százalékaként kifejezve; elvárt minimális szintje 8%

Ezek felett az Erste Lakástakarék Zrt.-nek maximum 2,5% tőkefenntartási puffert és 1% anticiklikus tőkepuffert kell tartania elsődleges alapvető tőkével fedezve.

A vezető tisztségviselők részére bemutatott jelentések és információk alapján az Erste Lakástakarék Zrt. 2025 és 2024 során teljes mértékben megfelelt a vele szemben támasztott minden külső tőkekövetelménynek.

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Alapvető tőke (Tier 1)	7 922	15 425
Elsődleges alapvető tőke (CET1)	7 922	15 425
Szavatoló tőke	**7 922**	**15 425**
Hitelkockázatra vonatkozó kockázati kitettségérték	826	553
Piaci kockázatra vonatkozó kockázati kitettségérték	0	0
Működési kockázatra vonatkozó kockázati kitettségérték	6 833	2 952
Teljes kockázati kitettségérték	7 659	3 505
Tőkemegfelelési mutató	**103,4%**	**440,1%**

A 2025.12.31-re vonatkozó szavatoló tőke nem tartalmazza a várható osztalék levonását, lásd 36. Fordulónap utáni események.

18) HITELEZÉSI KOCKÁZAT

KOCKÁZATTÍPUSOK

Hitelkockázatok – hitel típusok

A hitelkövetelések rendszeres minősítését, a scoring rendszer felülvizsgálatát, az üzleti területtől független kockázatkezelési terület végzi.

Az ELTP célja, hogy a hitelezési kockázatokat változatlanul magas szinten kezelje, kiemelt figyelemmel a gazdasági környezet és ügyfélszokások változásaira is. A Lakástakarékpénztári törvény alapján a lakás-takarékpénztárak kizárólag lakáscélú felhasználásra és kizárólag saját szerződött ügyfeleiknek nyújthatnak hitelt.

2025-ben elérhető hiteltípusok:

- Lakáskölcsön

A hitelnyújtással kapcsolatos stratégiai elvárás, hogy a hitelállomány jó minőségét tartósan meg kell őrizni. Az ELTP a kockázatvállalási feltételek, scoring rendszerek kialakításánál törekszik arra, hogy az évekig rendszeresen megtakarító ügyfelek, akik ily módon bizonyították tartós fizetőképességüket és -készségüket, minél nagyobb arányban juthassanak lakáshitelhez.

A hitelezési kockázat mérséklése

A Társaság 2016. novemberében kezdte meg a lakáskölcsön folyósítást, 2017-től 2020. október 31-ig az áthidaló és az azonnali áthidaló hitelek is elérhetők voltak az ügyfelek számára, amikor a Társaság felfüggesztette azok értékesítését.

A biztosítékok értékelésére és kezelésére vonatkozó szabályok és eljárások

A hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről szóló EU rendelet alapján minden hitelintézetnek rendelkeznie kell fedezetértékelési szabályzattal.

Az ELTP a biztosítékok hitelkockázat csökkentési célra történő elismerését sztenderd módszerrel végzi. A fedezetek nyilvántartása kapcsán az ELTP megköveteli a

- jogi bizonyosság,
- piaci értéken való nyilvántartás,
- likviditás és
- rendszeres monitoring biztosítás alapelveit.

Fedezeti stratégia

A hitelkockázat csökkentése, illetve a hitelviszonyból származó veszteség összegének minimalizálása érdekében a lehető legnagyobb fedezettséget biztosító fedezete(ke)t kell bevonni. A komplex fedezetkezelés az alábbi három fő részből áll:

- biztosíték befogadása,
- biztosíték monitoringja,
- workout és/vagy restrukturálási folyamat.

A jogi bizonyosság

Kiemelt követelmény a fedezetekkel szemben, hogy a fentiek alapján felajánlott biztosíték csak akkor fogadható el, ha az ELTP jogai a biztosítékra vonatkozóan kikényszeríthetőek. Ennek biztosítása érdekében a biztosíték befogadása előtt típustól függetlenül vizsgálni kell, hogy

- arra vonatkozóan nem áll-e fenn bárkinek az érvényesítést akadályozó joga vagy követelése,
- az érvényesítéshez valamennyi okirat rendelkezésre áll-e, illetve hogy azok beszerzését akadályozza-e valamilyen körülmény.

Reziduális kockázat

A reziduális kockázat annak a kockázata, hogy az ELTP által alkalmazott, elismert hitelkockázat mérséklési technikák a vártnál kevésbé bizonyulnak hatékonynak. Miközben az ELTP fedezetek alkalmazásával a kockázatokat – többnyire a hitelkockázatot – csökkenti, maguk a fedezetek újabb kockázati kitettséget jelenthetnek (a fedezettel kapcsolatos jogi, dokumentációs és likviditási kockázat), ezen újabb kockázati kitettségek ronthatják az elsődleges fedezetek értékét.

A reziduális kockázatok többnyire működési kockázat jellegűek, mivel azok sokszor a belső folyamatok nem megfelelő működésére, vagy az alkalmazottak helytelen munkavégzésére vezethetőek vissza. Ezért amennyiben a reziduális kockázat a működési kockázati események valamelyikére vezethető vissza, az ELTP működési kockázatnak tekinti. A működési kockázat alapmutatóval számolt tőkekövetelmény értéke lefedi az ELTP reziduális kockázatát is, ezért nem indokolt ezen kockázatokra pótlólagos tőkekövetelmény képzése a belső tőkemegfelelés értékelési eljárásban. A fedezetek érvényesítését, a behajtási tevékenységet, valamint ezek hatékonyságát az ELTP rendszeresen méri és értékeli. A reziduális kockázatok kezelése a károk bekövetkezésének megelőzésére, kritikus helyzetek megoldására irányul, mely jelenti a bekövetkezett és már azonosított reziduális kockázatokkal kapcsolatos döntéseket és tevékenységeket. Ezen kockázat kezelése magában foglalja a kockázatok folyamatos monitoringját is.

A késedelmek és a hitelminőség-romlásnak kezelése

Késedelem

A hitelkitettségeket érintő esetleges fizetési késedelmeket ügyfél szinten, napokban tartja nyilván a Társaság. A késedelmes napok számlálása a számla első késedelmes napján indul, azon a napon, amelyre esedékessé vált tartozását az ügyfél nem fizeti meg teljes mértékben.

A várható hitelezési veszteség (ECL) mérése

Az ELTP IFRS 9 szerint a kitettség minden elemére számol hitelveszteséget, legyen az akár amortizált bekerülési értéken (AC) vagy egyéb átfogó bevétellel szemben valós értéken nyilvántartott (FVOCI). Ezen kívül hitelkockázati céltartalék számítás történik hitelnyújtási kötelezettségre és pénzügyi garanciákra, amennyiben azok az IFRS 9 hatálya alá tartoznak. A vonatkozó szabályokat belső szabályzatok rögzítik.

Értékelési kosarak (’Stage’), a hitelkockázat romlásának megítélése, nemteljesítés, értékvesztett státusz

A bemutatott pénzügyi eszközöket az alábbi három különböző értékelési kosárba kell sorolni úgy, hogy a vizsgált pénzügyi eszköz az első olyan kosárba kerüljön, amelynek feltételei teljesülnek. A feltételeket a leírás szerinti sorrendben kell vizsgálni.

1. Ha a beszámolási fordulónapon értékvesztett, akkor a Stage 3 értékelési kosárba kell sorolni.
2. Amennyiben a nem értékvesztett ügylet hitelkockázata jelentősen romlott a bekerüléskor megállapítotthoz viszonyítva, akkor a Stage 2 értékelési kosárba kell sorolni.
3. Egyéb esetben a pénzügyi eszköz a Stage 1 értékelési kosárba tartozik.

   Az Erste Csoport öt nemteljesítési kategóriát különböztet meg és tart nyilván. Amennyiben egy ügyféllel szemben fennálló valamelyik követelés nemteljesítőnek bizonyul, úgy ügyfélszintű nemteljesítő státusz kerül megállapításra. A különböző kategóriák meghatározása a következő:

- R1: A korai figyelmeztető jelek alapján a teljes visszafizetés nem valószínű.
- R2: A késedelmes fizetés 90 napnál régebbi esedékességű, és összegében eléri a lényegességi küszöbértéket.
- R3: Nemteljesítő hitel kényszerű átütemezése.
- R4: Hitelezési veszteség.
- R5: Jogi eljárások (csőd, felszámolás, végelszámolás, végrehajtói eljárás).

A nemteljesítési és default definíció az Erste Groupban egységesen összehangolásra került. A 90 napos késedelem lényegessége ügyfél szinten naponta kerül ellenőrzésre a pénzügyi helyzet kimutatáson belüli tételekre az Erste Groupon belül használt lényegességi küszöbhöz:

- Lakossági kitettségek esetében: 100 EUR abszolút limit és 1% relatív limit ügyfél szinten,
- Nem-lakossági ügyfelek esetében: 500 EUR abszolút limit és 1% relatív limit ügyfél szinten.

A késedelem számítása mindig ügyfélszinten, illetve az együttes kötelezett alapján történik. A relatív limit a késedelmes hitelkötelezettség arányát jelenti a partner felé fennálló pénzügyi helyzet kimutatáson belüli összes kitettséghez mérve.

Az értékvesztett státusz megegyezik a nemteljesítő (default) státusszal. Az Erste Lakástakarék Zrt-nek nincsen bekerüléskor értékvesztett kitettsége.

A teljesítő eszközök hitelkockázat romlásának megítéléséhez mennyiségbeli és minőségbeli információkat is használ az ELTP.

A következő feltételek bármelyikének teljesülése esetén a pénzügyi eszköznél fennáll a hitelkockázat jelentős romlása a könyvekbe kerülés óta és Stage 2-be kell sorolni:

- Harminc napot meghaladó késedelem
- Küszöbérték alatti hitelkockázati ügyfélminősítés

A hitelkockázati várható hitelezési veszteség kiszámítása

Minden, a fentiek szerint értékelési kosárba sorolt pénzügyi eszközre kiszámolásra kerül a várható hitelezési veszteség a szerződés szerinti és a várakozás szerinti pénzáram-tervek nettó jelenértékének különbségeként, amely egyúttal az elszámolandó hitelkockázati értékvesztés összege is.

A várható veszteség az ügyfélszintű kitettség mértékétől és az értékelési kosártól függően egyedileg vagy csoportosan számítandó. Az egyedileg lényeges kitettséget jelentő nemteljesítő ügyfelek valamennyi kitettségét egyedileg kell értékelni; egyébként csoportos (szabály alapú) értékvesztés-számítás történik.

- A Stage 1-be tartozó ügyletnél az egy éves bedőlési valószínűség alapján számítja a Társaság a várható hitelezési veszteséget.
- A Stage 2-be tartozó (illetve a már bekerüléskor értékvesztett, de a beszámolási fordulónapon teljesítő) ügyletnél a lejáratig tartó bedőlési valószínűség alapján kerül meghatározásra a várható hitelezési veszteség.
- A Stage 3-ba tartozó, azaz nem teljesítő ügylet esetében a nem teljesítés miatt várható veszteség lesz a hitelkockázati értékvesztés.

Az Erste Lakástakarék Zrt.-nél az 50 millió Ft-ot meghaladó ügyfélszintű kitettség számít egyedileg lényeges kitettségnek. Az egyedi veszteség-számítás alapja a szerződés szerinti és az egyedileg megadott, várakozás szerinti pénzáram-tervek nettó jelenértékének különbsége.

Csoportos számításnál a bedőléskor várható kitettséget, a nemteljesítés valószínűségét (probability of default, PD), a nemteljesítéskor várható veszteségrátát (loss given default, LGD), valamint mérlegen kívüli tételek esetében a hitelkonverziós tényezőt (credit conversion factor, CCF) használja az ELTP.

Átstrukturálás (Forbearance)

Az LTP a 39/2016-os MNB rendelettel és az (EU) 2015/227 szabályozással összhangban a használja az átstrukturált, illetve forbearance definíciót. Ezek alapján sem átstrukturált, sem forbearance kitettsége nem volt a tárgyévben.

Hitelkockázati besorolás

Erste Lakástakarék Zrt. minden ügyfelet az alábbi kockázati kategóriák egyikébe besorolja:

Alacsony kockázat: Jellemzően olyan ügyfelek (lakossági vagy vállalati), akik régóta kapcsolatban állnak a Bankkal, vagy nagy, nemzetközileg ismert ügyfelek. Erős a pénzügyi helyzetük, annak a valószínűsége, hogy pénzügyi nehézségbe kerüljenek, alacsony. Nem estek késedelembe az elmúlt egy évben, új üzletet jellemzően ebben a kategóriában lévő ügyfelekkel köt a Bank.

Külön figyelendő: Olyan nem lakossági ügyfelek, akiknek a múltban késedelmes kitettségük volt vagy fennáll a veszélye, hogy pénzügyi nehézségeik lesznek középtávon, illetve olyan lakossági ügyfelek, akiknél felmerült fizetési probléma a múltban. Ezek az ügyfelek jellemzően a közelmúltban megfelelően teljesítettek.

Kétes: Az ügyfél nemteljesítési valószínűsége nagyobb. Fennáll az esélye, hogy rövidtávon pénzügyi nehézségeik lesznek. Fokozottan érintheti őket a gazdaság rövidtávú kedvezőtlen alakulása. Esetleges átstrukturálás szükséges vagy már folyamatban van. Ezeket az ügyfeleket külön terület kezeli a Bankon belül.

Nemteljesítő: Az ügyfél egy vagy több feltételnek megfelel a CRR 178. cikkében (A kötelezett vagy a hitelügylet nemteljesítése) foglaltaknak. Ez lehet annak valószínűsége, hogy nem fogja tudni visszafizetni a kitettségét vagy, hogy materiális kitettséggel 90 napnál nagyobb késedelemben van, átstrukturálásban részesült, amely elengedéssel járt, veszteséget realizált a Bank rajta, vagy csődeljárás van folyamatban az ügyféllel szemben. Az Erste Csoport ügyfélszintű default definíciót alkalmaz minden ügyfélszegmensben.

A kockázati kategóriák a bedőlési valószínűségek külső minősítők adósbesorolásával konzisztens módon kerültek meghatározásra. Ezek a valószínűségek az egy éves default ráta historikus adatain alapulnak.

Hitelkockázati monitoring

Az Erste Lakástakarék Zrt. kockázatkezelési területei rendszeresen vizsgálják a hitelportfóliót, annak minőségét és a szabályzatoknak történő megfelelést.

Az ügyfelek esetében a monitoring és hitel-felülvizsgálat automatizált folyamattal történik. A kockázatkezelésen a korai figyelmeztetés (early-warning) jelek közé tartozik többek között egy új ügyfél minőségromlásának vizsgálata, a behajtás hatékonyságának csökkenése. Továbbá, ha az early-warning jelei azonosításra kerülnek, a monitoring fennáll akkor is, ha az ügyfél teljesíti a szerződés szerinti kötelezettségeit.

A Társaság nemteljesítő és problémás hitelportfóliójával kapcsolatos kedvezőtlen portfólió-változásokat folyamatosan ellenőrzi. További negatív fejlemények bekövetkezte esetén az ügyfeleket a lehetséges veszteségek minimalizálása céljából kezeli.

Hitelkockázati kitettségek és kapcsolódó elszámolt várható hitelezési veszteség bemutatása

millió forintban	Hitelkockázati kitettségek	Hitelkockázatra képzett várható hitelezési veszteség	Kiigazítások	Könyv szerinti érték
2025.12.31.				
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	4 084	0	0	4 084
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt pénzügyi instrumentumok	6 093	-1	-19	6 073
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok	116 146	-31	0	116 115
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	62 751	-6	0	62 745
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	52 120	0	0	52 120
Ügyfelekkel szembeni hitelek és követelések	1 275	-25	0	1 250
Ügyfelek által meg nem fizetett díjkövetelések	225	-16	0	209
Összesen	**126 548**	**-48**	**-19**	**126 481**

millió forintban	Hitelkockázati kitettségek	Hitelkockázatra képzett várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték
2024.12.31.			
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	6 559	0	6 559
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok	107 418	-36	107 382
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	61 018	-6	61 012
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	44 923	0	44 923
Ügyfelekkel szembeni hitelek és követelések	1 477	-30	1 447
Ügyfelek által meg nem fizetett díjkövetelések	184	-9	175
Összesen	**114 161**	**-45**	**114 116**

Hitelkockázati kitettség iparág és kockázati kategória szerint

millió forintban	Alacsony kockázat	Külön figyelendő	Kétes	Nem teljesítő	Összesen
2025.12.31.					
Közigazgatás	29 216	0	0	0	29 216
Pénzügyi intézmények	95 832	0	0	0	95 832
Lakosság	388	659	428	25	1 500
Összesen	**125 436**	**659**	**428**	**25**	**126 548**

millió forintban	Alacsony kockázat	Külön figyelendő	Kétes	Nem teljesítő	Összesen
2024.12.31.					
Közigazgatás	25 757	0	0	0	25 757
Pénzügyi intézmények	86 743	0	0	0	86 743
Lakosság	500	762	380	19	1 661
Összesen	**113 000**	**762**	**380**	**19**	**114 161**

Hitelkockázati kitettség kockázati besorolás szerint

millió forintban	Alacsony kockázat	Külön figyelendő	Kétes	Nem teljesítő	Összesen
2025.12.31.					
Hitelkockázati kitettség	**125 436**	**659**	**428**	**25**	**126 548**

millió forintban	Alacsony kockázat	Külön figyelendő	Kétes	Nem teljesítő	Összesen
2024.12.31.					
Hitelkockázati kitettség	**113 000**	**762**	**380**	**19**	**114 161**

Fedezetek

A figyelembe vett fedezetek

Az ELTP a fedezetkezelést a Bank Vállalati Kockázatkezelési területén belül alakította ki.

Az Erste Csoporton belüli összes figyelembe vehető fedezet egy mindenre kiterjedő listán szerepel a ’Csoportszintű fedezeti katalógusban’. A helyileg elfogadható fedezetet az EBH határozza meg (a Bank Fedezeti Katalógusában) a vonatkozó törvényi előírásokkal összhangban. A fedezet értékelése és újraértékelése a Csoportszintű katalógusban foglalt alapelvek és az osztályonként csoportosított és a helyi szabályozói követelményekre épülő belső munkavégzési utasítások szerint történik.

A fedezetek fő típusai

A hitelezési kockázat kezelésére és a hitelezési kockázathoz tartozó tőkekövetelményre vonatkozó szabályzatok szerint a fedezetek kizárólag akkor vehetők figyelembe a tőkekövetelmény csökkentésére, ha

- jogilag érvényesek, észszerű időtávon belül érvényesíthetők;
- értékük megfelelő, a fedezetértékük karbantartása megfelelő;
- ügyleti szinten a kapcsolódó nyilvántartás és az ahhoz tartozó folyamatok gondoskodnak arról, hogy átfogó és aktualizált információ álljon rendelkezésre a tőkeszámításhoz;
- az ingatlanfedezetekre a Bank érvényes ingatlanbiztosítással rendelkezik.

Amikor a fenti feltételek a belső szabályozásokban foglaltaknak megfelelően teljesülnek és az ingatlanfedezetek rendelkezésre állnak, a Bank a tőkekövetelmény számításakor figyelembe veszi az elfogadott biztosítékokat a hitelezési kockázatot mérséklő eszközként.

Fedezetek értékelése és kezelése

A Társaság arra törekszik, hogy likvid fedezeteket kérjen be, amelyek a lehető legrövidebb időn belül és megfelelő áron értékesíteni tud. A biztosíték likviditását alapvetően befolyásolja annak jogi érvényesíthetősége, illetve piaci értékesíthetősége, forgalomképessége.

A fedezeti érték megállapításához a mindenkor hatályos fedezetkezelési és fedezetértékelési szabályzatokban meghatározottak szerint kell eljárni, az abban meghatározott elvek és számítási módszerek alapján.

A Group Collateral Management állapítja meg a fedezetkezelés csoportszintű szabályait. Évente felülvizsgálja és szükség esetén módosítja a szabályzatokat. A szabályozási keretrendszer előírásai szerint ellenőrzi a helyi fedezetkezelési politikákat a leánybankoknál. Megállapítja az egyes fedezeti kategóriákat, a fedezetbevonási módokat, a fedezetek értékelésének egységes szabályait, valamint meghatározza a maximális fedezeti szorzókat (Group Collateral Catalogue). Ezen túl felügyeli a fedezeti szorzó megállapításának éves folyamatát és biztosítja a szükséges jóváhagyásokat (jóváhagyja a helyi fedezeti szorzókat, a csoportszintű maximum fedezeti szorzókat és azok lehetséges változásait).

Az Erste Bank Fedezeti Katalógusában szereplő, lokálisan alkalmazott fedezeti szorzókat a fedezetek múltbeli megtérülési adatai alapján (peres és peren kívüli megtérülést is figyelembe véve) az Erste Bank Fedezetkezelési területe állapítja meg.

A Fedezetkezelési terület legalább éves szinten megvizsgálja a fedezeti rátákat és a térülési mutatókat, a Group Credit Risk Models által meghatározott szabályoknak megfelelően. Mindez a kiugró értékek elkerülésének érdekében nemcsak egy, hanem több év adatainak figyelembevételével történik.

Új hitelek nyújtásakor a fenti követelményeknek a folyósítást megelőzően teljesülniük kell, kivételes esetekben lehetőség van az ingatlan jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő vagy egyéb zálogjog bejegyzésére a folyósítást követően is, a folyósítástól számított észszerű időn belül sor kerülhet – a Fedezetkezelés feladata meghatározni azokat a kivételes eseteket, amelyek helyileg elfogadhatóak, csakúgy, mint a maximális időtartamokat. Amennyiben a folyósítást követően a biztosítékkal kapcsolatban további értékbecslés készül, akkor annak eredményét rögzíteni szükséges az informatikai rendszerekben.

A biztosítékok elfogadhatósága és jogi bizonyosság

A hitelezési tevékenység keretében a kockázatvállalással járó ügyletek engedélyezésekor a követelést – az általános szabályok figyelembevételével – fedezetekkel kell biztosítani. Az ügylethez tartozó egy vagy több fedezet együttes értéke (allokált fedezeti érték) határozza meg a követelés fedezettségét. A mindenkor hatályos Kockázatvállalási Szabályzat tartalmazza a minimum fedezettségi szintet.

A hitelbiztosítéki szerződéseknek jogilag érvényesnek és bírósági úton végrehajthatónak/kikényszeríthetőnek kell lenniük. A jogi érvényesség/végrehajthatóság és kikényszeríthetőség fogalmát együtt jogi bizonyosságnak nevezzük, amely azt jelenti, hogy a fedezetre vonatkozó szerződés

- megfelel a jogszabályoknak;
- érvényes;
- bírósági úton kikényszeríthető.

A következő táblázat összehasonlítja a hitelezési kitettségeket és az allokált fedezeteket a különböző üzleti szegmensekben. Az allokált fedezet az elfogadott fedezeti értéknek felel meg a belső diszkontálások után és maximalizálva van a kitettség mértékében.

Hitelkockázat kitettség pénzügyi instrumentum és fedezet szerinti bontásban

millió forintban	Teljes hitelkockázati kitettség	Fedezettség összesen	Fedezettség			Kockázati kitettség csökkentve a fedezet értékével	IFRS 9 értékvesztés		
			Garancia fedezet	Ingatlan fedezet	Egyéb		Nem késedelmes és nem értékvesztett	Késedelmes de nem értékvesztett	Értékvesztett kitettség
2025.12.31									
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	4 084	0	0	0	0	4 084	4 084	0	0
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt pénzügyi instrumentumok	6 093	0	0	0	0	6 093	6 093	0	0
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok	116 146	1 207	0	1 207	0	114 939	116 112	9	25
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	62 751	0	0	0	0	62 751	62 751	0	0
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	52 120	0	0	0	0	52 120	52 120	0	0
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek	1 275	1 207	0	1 207	0	68	1 241	9	25
Ügyfelek által meg nem fizetett díjkövetelések	225	0	0	0	0	225	225	0	0
Összesen	**126 548**	**1 207**	**0**	**1 207**	**0**	**125 341**	**126 514**	**9**	**25**

millió forintban	Teljes hitelkockázati kitettség	Fedezettség összesen	Fedezettség			Kockázati kitettség csökkentve a fedezet értékével	IFRS 9 értékvesztés		
			Garancia fedezet	Ingatlan fedezet	Egyéb		Nem késedelmes és nem értékvesztett	Késedelmes de nem értékvesztett	Értékvesztett kitettség
2024.12.31									
Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	6 559	0	0	0	0	6 559	6 559	0	0
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok	107 419	766	0	766	0	106 653	107 397	4	19
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	61 019	0	0	0	0	61 019	61 019	0	0
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	44 923	0	0	0	0	44 923	44 923	0	0
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek	1 477	766	0	766	0	711	1 455	4	19
Ügyfelek által meg nem fizetett díjkövetelések	183	0	0	0	0	183	183	0	0
Összesen	**114 161**	**766**	**0**	**766**	**0**	**113 395**	**114 139**	**4**	**19**

Hitelkockázati kitettség IFRS 9 besorolás szerint

millió forintban	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Teljes hitelkockázati kitettség
2025.12.31.	**126 043**	**480**	**25**	**126 548**
Arány	**99,60%**	**0,38%**	**0,02%**	
2024.12.31.	**113 831**	**311**	**19**	**114 161**
Arány	**99,71%**	**0,27%**	**0,02%**	

A Stage 1 és a Stage 2 tartalmazza a nem értékvesztett kitettséget, míg a Stage 3 tartalmazza az értékvesztett hitelkockázati kitettségeket.

Hitelkockázati kitettség IFRS 9 besorolás szerint

millió forintban	Hitelkockázati kitettség				Hitelezési veszteség			Stage 2 fedezeti arány	Stage 3 fedezeti arány
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Nem tartozik az IFRS 9 hatálya alá	Stage 1	Stage 2	Stage 3		
2025.12.31.									
Hitelkockázati kitettség	126 043	480	25	0	-9	-25	-14	5%	55%

millió forintban	Hitelkockázati kitettség				Hitelezési veszteség			Stage 2 fedezeti arány	Stage 3 fedezeti arány
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Nem tartozik az IFRS 9 hatálya alá	Stage 1	Stage 2	Stage 3		
2024.12.31.									
Hitelkockázati kitettség	113 831	311	19	0	-15	-18	-12	6%	65%

Nem-teljesítő kitettségek és hitelkockázati veszteség

A nemteljesítőnek minősített hitelkockázati kitettség meghatározását a „Hitelkockázati besorolás" alfejezetben található kockázati kategóriák leírása tartalmazza. A hitelkockázati veszteségek tartalmazzák a pénzügyi eszközökre képzett hitelezési veszteséget, és az egyéb kötelezettségekre képzett céltartalékokat.

A hitelezési céltartalékok (minden Stage-et együttvéve) a jelentett nemteljesítő hitelkockázati kitettség 196%-át (2024: 237%) fedezték. A nemteljesítő hitelkockázati kitettség értékvesztésekkel nem fedezett részével kapcsolatban az ELTP feltételezi, hogy megfelelő szintű biztosítékok és egyéb megtérülések állnak rendelkezésre.

Az alábbi táblázat a nemteljesítő hitelkockázati kitettség hitelezési céltartalékkal való fedezését mutatják (fedezet figyelembevétele nélkül) 2025. december 31-én és 2024. december 31-én. A nemteljesítési ráta (NPL arány) a nemteljesítő hitelkockázati kitettség és a teljes hitelkockázati kitettség hányadosa, míg az NPL fedezettségi mutató a teljes hitelezési veszteség (az IFRS 9 hatálya alá tartozó összes értékvesztés) osztva a nemteljesítő AC és FVOCI hitelkockázati kitettséggel. A fedezet nincs figyelembe véve az NPL fedezeti mutatóban.

Nem teljesítő kockázati kitettség üzleti szegmens és IFRS 9 szerinti bontásban

	Nem teljesítő		Bruttó ügyfélhitel kitettség		Értékvesztés	Nemteljesítő hitelek fedezetei		NPL arány		NPL fedezeti mutató		NPL fedezettség	
	Összesen	AC	Összesen	AC	AC	Összesen	AC	Összesen	AC	Összesen	AC	Összesen	AC
2025	25	25	126 548	126 548	-48	20	20	0,02%	0,02%	196%	196%	79%	79%
2024	19	19	114 161	114 161	-45	5	5	0,02%	0,02%	237%	237%	27%	27%

19) PIACI KOCKÁZAT

Az Erste Bank Hungary Zrt. belső dokumentumaiban a piaci kockázat meghatározása olyan gazdasági veszteség, amely a piaci árak és az azokból származó paraméterek hátrányos változásai következtében jelentkezhet. Felosztható kamatlábkockázatra, hitelmarzs kockázatra, devizakockázatra, részvénykockázatra, árukockázatra és volatilitási kockázatra, valamint az ezekhez kapcsolódó kockázatokra. Az ELTP-ben az operáció jellegéből adódóan a fenti kockázatok közül egyedül a kamatkockázat a releváns.

Az Igazgatóság, az Eszköz-Forrás Bizottság (ALCO) és a Kockázatkezelési Bizottság feladata az ELTP piaci kockázatainak, valamint a tőke és teljesítménymutatók nyomon követése.

A piaci kockázatokkal kapcsolatos kockázatkezelést, monitoringot, valamint a vezetés számára történő folyamatos jelentéstételi kötelezettséget az ELTP a Kockázatkezeléshez delegálta, amely egyben felelős az alábbi általános célkitűzésekért is:

- váratlan veszteségek elkerülése és a Társaság tőkéjének védelme;
- a piaci kockázat független kontrollja, vagyis a kockázatvállalási tevékenységekre objektív ellenőrzés és a kockázatkezelés hatékonyságának biztosítása annak érdekében, hogy a kockázatok az ELTP meghatározott

kockázati hajlandóságán belül maradjanak, hogy a kockázatok koncentrációja elkerülhető legyen, és a kockázatok és megtérülési célok megfelelően kiegyensúlyozottak legyenek;
- ahol a piaci kockázatok azonosítása megtörtént, annak vizsgálata, hogy azok maradéktalanul és pontosan beadásra kerültek-e a kockázatkezelési rendszerekbe, és gondoskodás azok megfelelő korlátozásáról limitek és/vagy egyéb kontrollok útján, amennyiben szükséges;
- a kockázatoknak a szabályozói tőkén keresztül történő kezelése és azok megállapítása a piaci kockázati kontroll keretrendszerének függvényében.

A Kockázatkezelés riportjain keresztül az Igazgatóság és a Bizottságok feladata a piaci, kockázati limitek folyamatos figyelemmel kísérése, mind tőke, mind a teljesítménymutatók vonatkozásában.

Kereskedési könyv

Az ELTP a tevékenységéből adódóan nem vezet kereskedési könyvet.

Banki könyvi kamatkockázat

A CRR rendelkezései kötelezik a hitelintézeteket a banki könyvük kamatlábkockázatának és a kockázat tőkekövetelményének számszerűsítésére. A normál üzletmenet során az ELTP a megtakarítási szerződések, valamint a nyújtott hitelek és egyéb kihelyezések (értékpapírok, betétek) átárazásából eredő kamatlábkockázatot vállal. A kamatkockázatok kezelésének alapvető eszköze az ELTP értékpapír és betéti portfólió lejárati szerkezetének alakítása.

Az ELTP belső dokumentumai egyértelműen tartalmazzák a feladatokat, felelősségi köröket és jogköröket a következőkre:

- a potenciális kamatlábkockázat azonosítása, amely a pénzügyi helyzet kimutatás és a lakástakarék pénztári tevékenységek várható alakulásából adódik;
- kamatlábkockázat mérési rendszer kialakítása és karbantartása;
- monitoring tevékenység és jelentéskészítés a kamatláb kockázati pozíciókra vonatkozóan;
- a kamatláb kockázati kitettségek kezelésére szolgáló stratégiák kialakítása és végrehajtása az Erste Csoport és a felügyeleti hatóságok iránymutatásai alapján.

A Társaság elkötelezett olyan kamatlábkockázat-kezelési folyamat alkalmazása mellett, amely kiterjedt, és minden releváns kérdéssel foglalkozik. Ezek érdekében a kockázatkezelési rendszer tartalmaz rövid távú profitorientált és hosszú távú, gazdasági értékorientált változókat egyaránt.

Szervezet

A Társaság kockázatvállalási hajlandósági nyilatkozata tartalmazza az alapvető kockázati mérőszámokat és az ezekhez kapcsolódó limiteket.

Az eszköz-forrás menedzsment és a kamatlábkockázat kezelése terén a legfőbb döntéshozó testület a Lakástakarék Menedzsment Megbeszélés (LMM), amit a legalább havonta ülésező Eszköz-Forrás Bizottság (ALCO) támogat. A Kockázatkezelés felelőssége a kamatlábkockázat mérése és riportálása az ALCO felé. Ez a szervezeti felállás garantálja a kamatlábkockázat mérése, monitorozása és kontrollja függetlenségét a kamatlábkockázatot vállaló területektől.

Kockázati típusok és mérési módszerek

A banki könyv kamatlábkockázata általánosan a következő módon definiálható: a Társaság pénzügyi helyzetének, a kamatlábak nem várt, kedvezőtlen irányú elmozdulásából származó romlása, illetve az ilyen negatív következményeknek való kitettség. A pénzügyi helyzet romlása alapvetően két területen jelentkezhet: egyrészt a jövedelmezőséget, másrészt a Társaság gazdasági (üzleti) értékét érintheti.

A kamatláb változások típusai és a kockázatnak kitett pozíciók jellege alapján a kockázatok hagyományosan négy kategóriába sorolhatók:

- átárazódási kockázat;
- báziskockázat;
- hozamgörbe-kockázat;
- opciós kockázat.

A banki könyvben nyilvántartott pozíciókra vonatkozóan a fentiek közül általában az átárazódási (vagy újraárazási) kockázat jelenti a kamatlábkockázat leggyakoribb, és hatását tekintve legjelentősebb forrását.

Kockázat mérése a banki könyvben

A banki könyvi kamatkockázattal menedzsment szinten az Eszköz-Forrás Bizottság (ALCO) foglalkozik.

Kockázat mérése és kontrollja

Az ELTP a banki könyvi kockázatok mérésére a Kamakura rendszert használja. Az aktuális portfólió, a kérdéses piaci adatai és a feltételezett jövőbeli portfólió-alakulások (volumen, marzsok stb.) mind bekerülnek ebbe a rendszerbe. A rendszer méri a nyereség / veszteség hatását és a banki könyv pozícióinak piaci értékét. Az adatokat számla/termék struktúrába szervezi. A számlastruktúra megfelel az EU által befogadott IFRS-ek szerinti pénzügyi helyzet kimutatás struktúrájának, míg a termékstruktúra a csoportba tartozó termékek kamatlábbal kapcsolatos viselkedését mutatja.

Kockázat mérése a banki könyvben

A banki könyv kamatlábkockázatának felmérésére az ELTP a szimulációs módszert alkalmazza, amely a módszertanilag fejlettebb megoldások közé tartozik.

A kamatlábkockázatnak való kitettség különféle aspektusait figyelembe veszi a Társaság, vagyis a szimuláció során a számításokat a hagyományosan az eszköz-forrás menedzsmenthez alkalmazott módszerrel végzi, ami azt jelenti, hogy

- a nettó kamatjövedelem szimulációját (jövedelmi perspektíva) és
- a cash-flow értékelését vagy a gazdasági érték szimulációját (gazdasági perspektíva) alkalmazza.

Kockázatok fedezése

A kamatlábkockázat kezelésének legfontosabb eszköze az értékpapír és a betéti portfólió lejárati szerkezetének az alakítása, amelyre a következő kockázati jellemzők hatnak: lejárat, kamatfizetés típusa, (fix vagy változó), átárazási dátumok és időszakok.

Kamatlábkockázat jelentése

A Társaság vezetése rendszeresen kap jelentéseket a banki könyv kamatláb-kockázati kitettségének alakulásáról. Az ilyen jelentések segítségével a vezetés:

- értékelheti az ELTP teljes kamatláb-kockázati kitettségének szintjét és trendjét;
- ellenőrizheti a meghatározott kockázattűrési szintek betartását;
- azonosíthatja a szabályzatban foglalt szinttől eltérő potenciális kockázati kitettséget;
- megállapíthatja, hogy a Társaság rendelkezik-e elegendő tőkével az adott kamatlábkockázat vállalásához;

döntést hozhat a kamatlábkockázatról.

A banki könyv kamatláb kockázata

A saját tőke gazdasági értékének érzékenységét a Társaság az Európai Bankhatóság (EBA) vonatkozó irányelvének (Guidelines on the management of interest rate risk arising from non-trading book activities" "EBA/GL/2018/02) 114 és 115-ös szakaszában meghatározott 6 sokk forgatókönyv alapján számítja. A forgatókönyvek között szerepel két párhuzamos, egy lefelé és egy felfelé irányuló elmozdulás, egy meredekebbé váló és egy laposodó hozamgörbe sokk, illetve a hozamgörbe rövid szakaszának felfelé és lefelé irányuló elmozdulása. A hozamgörbe elmozdulásának alsó határára vonatkozó logika az említett irányelv 115 (k) szakaszában foglaltakat követi: -100 bázisponttól kezdődik az egynapos idősávban. Az alsó küszöb évente 5 bázispontot emelkedik, amíg el nem éri a 0bp-t a 20 éves idősávban. A tőke gazdasági értéke érzékenységének az alapvető tőkéhez viszonyított nagyságát a Társaság belső limitként használja.

2025 végén a Társaság saját tőkéjének az érzékenysége a fenti hat stressz forgatókönyv alapján 7,30% volt (2024 végén 13,67%).

20) LIKVIDITÁSI KOCKÁZAT

A kockázatkezelés célkitűzései és alapelvei

A likviditási kockázatot az ELTP a Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság alapelvei szerint határozza meg. Így, megkülönböztetünk:

- piaci likviditási kockázatot, (vagyis annak kockázatát, hogy a Társaság nem tud lezárni egy pozíciót a piac nem megfelelő mélysége vagy a piac zavara miatt);
- finanszírozási likviditási kockázatot, vagyis annak kockázatát, amelynek bekövetkezése esetén az ELTP nem lesz képes hatékonyan teljesíteni várt vagy váratlan kötelezettségeket jelenlegi vagy jövőbeli cash flow-ra és

fedezetekre napi üzleti tevékenysége vagy a pénzügyi helyzete korlátozása nélkül. A likviditási kockázat finanszírozása tovább bontható:

- fizetésképtelenség kockázatára és
- strukturális likviditási kockázatra.

Az előbbi annak rövidtávú kockázata, hogy jelenlegi vagy jövőbeli fizetési kötelezettségeket nem tud maradéktalanul, időben és gazdaságilag megfelelően teljesíteni, míg a strukturális likviditási kockázat a veszteségek hosszú távú kockázatát jelenti a Társaság finanszírozási marzsainak változása miatt.

Az Erste Lakástakarék Zrt. könyveiben lévő pénzügyi instrumentumok nem diszkontált, szerződés szerinti értéke és lejárati bontása 2025.12.31-én és 2024.12.31-én a következő:

2025.12.31. millió forintban	Könyv szerinti érték	Szerződés szerinti pénzáramok	< 1 hónap	1-12 hónap	1-5 év	> 5 év
Eszközök						
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4 084	4 084	4 084	0	0	0
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	68 818	76 899	0	9 236	54 256	13 407
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	52 120	71 410	274	15 216	7 654	48 265
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	1 250	1 803	276	190	634	703
Pénzügyi Eszközök Összesen	**126 272**	**154 196**	**4 634**	**24 642**	**62 544**	**62 375**

millió forintban	Könyv szerinti érték	Szerződés szerinti pénzáramok	< 1 hónap	1-12 hónap	1-5 év	> 5 év
Források						
Ügyfelek által elhelyezett betétek	-110 176	-113 071	-9 116	-6 634	-21 835	-75 486
Bankok által elhelyezett betétek						
Pénzügyi Kötelezettségek Összesen	**-110 176**	**-113 071**	**-9 116**	**-6 634**	**-21 835**	**-75 486**

2024.12.31. millió forintban	Könyv szerinti érték	Szerződés szerinti pénzáramok	< 1 hónap	1-12 hónap	1-5 év	> 5 év
Eszközök						
Pénzeszköz és pénzeszköz egyenértékesek	6 559	6 559	6 559	0	0	0
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	61 012	72 681	0	4 869	36 024	31 788
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	44 923	60 920	19 994	905	5 484	34 537
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	1 447	2 232	47	93	465	1 627
Pénzügyi Eszközök Összesen	**113 941**	**142 392**	**26 600**	**5 866**	**41 973**	**67 952**

millió forintban	Könyv szerinti érték	Szerződés szerinti pénzáramok	< 1 hónap	1-12 hónap	1-5 év	> 5 év
Források						
Ügyfelek által elhelyezett betétek	-105 671	-103 070	-10 126	-8 534	-20 047	-64 363
Bankok által elhelyezett betétek	0	0	0	0	0	0
Pénzügyi Kötelezettségek Összesen	**-105 671**	**-103 070**	**-10 126**	**-8 534**	**-20 047**	**-64 363**

Az ügyfelek által elhelyezett betétek sor tartalmazza a 2025.12.31-ig időarányosan járó állami támogatás összegét is, felmondás esetén az állami támogatás nélküli megtakarítás összege azonnal esedékessé válik.

Likviditási kockázatkezelési keretrendszer

A likviditási stratégia kidolgozásának folyamata:

- a Társaság Felügyelő Bizottsága tudomásul veszi a RAS-t, megkapja a Társaság kockázatkezelési jelentéseit, amelyekben szerepel a RAS alakulása és a likviditási kockázati profil;
- meghatározza a likviditáskezelés stratégiai keretét, jóváhagyja az üzleti stratégiához megfelelő kockázattűrést, jóváhagyja a Társaság stratégiáját, szabályzatait és gyakorlatait a likviditási kockázat kockázattűrésnek megfelelő kezelésére vonatkozóan, és áttekinti a Bank likviditásának alakulásáról szóló információkat;

- az Eszköz-Forrás Bizottság jóváhagyja és felelősséget vállal a megbízható likviditási kockázatelemzési keretrendszer meghatározását és bevezetését illetően mindenfajta likviditási kockázat azonosítására, mérésére, monitorozására és ellenőrzésére;
- a likviditási mutatók havi változásai és a Bank likviditási stratégiája a havi rendszerességgel megrendezett ALCO ülésen kerül bemutatásra a felső vezetés felé.

Kockázat mérése és kontrollja

Likviditásfedezeti arány (LCR)
A CRR-ben és a hozzá kapcsolódó Delegated Act-ben meghatározott mutatókat a Társaság havi rendszerességgel monitorozza. A RAS irányelvei alapján az LCR mutatóra egy 107%-os szigorú limit szint lett megállapítva, ami kiegészítésre került egy 115%-os figyelmeztetési szinttel.

21) PARTNERKOCKÁZATI KITETTSÉG

A partnerkockázat a partnerekkel folytatott ügyletek során jelentkező specifikus hitelezési kockázattípus, amely a származtatott ügyletek realizálásához és a mögöttes termékek kockázatához köthető. Az ELTP a beszámolási időszakban nem kötött származékos ügyleteket..

22) MŰKÖDÉSI KOCKÁZAT

A működési kockázatok kezelését elsősorban a belső szabályzatok, eljárásrendek tökéletesítése, a munkafolyamatokban résztvevő alkalmazottak megfelelő képzése, illetve a beépített kontroll-mechanizmusok továbbfejlesztése jelenti. Az elfogadott kockázati stratégiája alapján, a kiszervezésre kerülő tevékenységeket és a harmadik fél által nyújtott ICT szolgáltatásokat a Társaság működési kockázati szempontból minden esetben megvizsgálja (elvégzi a kiszervezett tevékenységek és harmadik fél által nyújtott ICT szolgáltatások kockázatelemzését), valamint elvégzi a működési veszteségekkel kapcsolatos adatgyűjtést, a kulcskockázati indikátorok gyűjtését, továbbá az éves rendszerességű kockázati önértékelést.

Az Erste Lakástakarék Zrt.a működési kockázati tőkekövetelményét 2025-től a sztenderdizált mérési megközelítés (SMA) alapján számítja ki.

Nem pénzügyi eszközök és egyéb befektetések

23) Tárgyi eszközök és immateriális javak

Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök a pénzügyi helyzet kimutatásban beszerzési, illetve előállítási költségen, halmozott értékcsökkenéssel csökkentve kerülnek kimutatásra.

A tárgyi eszközök leírási kulcsának meghatározásakor fő szempont az adott eszközcsoportra tervezett használati idő. A használati idő alatt a leírás lineáris módszerrel történik. A kisértékű eszközöknél indokolt esetben lehetőség van egyedi értékcsökkenési kulcs megadására is.

Az ingatlanok, gépek és berendezések esetében alkalmazott lineáris kulcsok az alábbiak:

- Bérelt ingatlanon végzett beruházás: 6%
- Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok: 10%
- Igazgatási berendezések: 14,5%
- Egyéb gépek, berendezések, felszerelések: 14,5-33%
- Számítástechnikai eszközök: 14,5-50%

A hasznos élettartamra és maradványértékre vonatkozó becslés minden évben a fordulónapra vonatkozóan felülvizsgálatra kerül, valamint akkor is, ha arra utaló jelzés van, hogy ezekben változás következett be. A terv szerinti

elszámolásra kerülő értékcsökkenést meg kell változtatni, ha az adott eszköz használatának időtartamában vagy a várható maradványértékben 25 százalékos változás következik be. (ebben az esetben az újra meghatározott élettartam tekintetében a kulcsok is egyedinek minősülnek). A 200 ezer forint alatti egyedi beszerzési értékű ingatlanok, gépek és berendezések használatbavételkor azonnal leírásra kerülnek.

Ha fejlesztések, felújítások következtében a bruttó érték változna a ráaktiválásokkal, akkor az amortizáció a ráaktiválások értéknapjait is figyelembe véve, újra kalkulált értéken kerül könyvelésre a növekedés hónapjában. Az értékcsökkenés napi szinten kerül meghatározásra, de havonta egyszeri feladás készül és az értékcsökkenési leírás a zárlati munkák keretében kerül főkönyvi könyvelésre.

Immateriális javak

A Társaság immateriális javai közé főként informatikai szoftverek tartoznak.

Az immateriális javakat analitikusan, egyedileg kell nyilvántartani. Az analitikus nyilvántartásnak tartalmaznia kell a bruttó értéket, az elszámolt értékcsökkenést, valamint a nettó értéket is.

A szellemi termékek beszerzési árát és bruttó értékét a fejlesztés költségeivel meg kell növelni. A rendszerszoftverek, esetenként a felhasználói szoftverek folyamatos fejlesztés alatt állnak. Az immateriális javak üzembe helyezését az eszközgazda határozza meg.

Az amortizációt a maradványértékig kell elszámolni. Az eszköz maradványértéke a rendeltetésszerű használatbavétel, az üzembe helyezés időpontjában a rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettartam függvényében meghatározott, a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható érték. Nulla lehet a maradványérték, ha annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős.

A tárgyi eszközök és immateriális javak mozgástáblája

Megnevezés	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Ingatlanok	Műszaki gépek,berend.felsz., járművek	Összesen
Bruttó érték 2025.01.01-én	**81**	**1 081**	**3**	**3**	**1 168**
Növekedés	0	92	0	0	92
Csökkenés	0	-99	0	0	-99
Átsorolás	0	0	0	0	0
Bruttó érték 2025.12.31-én	**81**	**1 074**	**3**	**3**	**1 161**
Értékcsökkenés 2025.01.01-én	**80**	**820**	**3**	**3**	**906**
Növekedés	1	43	0	0	44
Csökkenés	0	-99	0	0	-99
Terven felüli értékcsökkenés	-	0	-	-	0
Értékcsökkenés 2025.12.31-én	**81**	**764**	**3**	**3**	**851**
Nettó érték 2025.01.01-én	**1**	**261**	**0**	**0**	**262**
Nettó érték 2025.12.31-én	**0**	**310**	**0**	**0**	**310**

Megnevezés	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Ingatlanok	Műszaki gépek, berend.felsz., járművek	Összesen
Bruttó érték 2024.01.01-én	**81**	**1 231**	**3**	**3**	**1 317**
Növekedés	0	57	0	0	57
Csökkenés	0	-207	0	0	-207
Átsorolás	0	0	0	0	0
Bruttó érték 2024.12.31-én	**81**	**1 081**	**3**	**3**	**1 168**
Értékcsökkenés 2024.01.01-én	**79**	**956**	**3**	**3**	**1 041**
Növekedés	1	61	0	0	62
Csökkenés	0	-207	0	0	-207
Terven felüli értékcsökkenlés	-	10	-	-	10
Értékcsökkenés 2024.12.31-én	**80**	**820**	**3**	**3**	**906**
Nettó érték 2024.01.01-én	**2**	**275**	**0**	**0**	**276**
Nettó érték 2024.12.31-én	**1**	**261**	**0**	**0**	**262**

A vagyoni értékű jogok és szellemi termékek a Társaság alaptevékenységét szolgáló szoftvereket tartalmazzák. A tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenésének elszámolása havi rendszerességgel történik.

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Immateriális javak	**262**	**310**
Szoftverek	261	310
Egyéb immateriális javak (licenszek, szabadalmak stb.)	1	0
Immateriális javak és tárgyi eszközök összesen	**262**	**310**

24) Egyéb eszközök

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Vevőkövetelések	9	1
Adókövetelések[1)]	10	18
Egyéb eszközök[2)]	246	227
Összesen	**265**	**246**

1) A Társaság az adókövetelések soron mutatja ki a Társasági adó és globális minimumadó összevontan 17,4 millió forint adótúlfizetés összegét valamint a helyi iparűzési adó és innovációs járulék adónemek 0,6 millió forint összegű adótúlfizetését.

2) Az egyéb eszközök sor tartalmazza a megtakarítási szerződésekhez kapcsolódóan esedékes, ügyfelek által meg nem fizetett díjkövetelések bruttó 225 millió forint összegét (2024-ben 182 millió forint), valamint halmozottan 2025.12.31-ig elszámolt 16 millió forint értékvesztést (2024-ben 8 millió forint). A 2025. évi egyéb eszközökre elszámolt 10 millió forint várható hitelezési veszteségből 2 millió forintot leírásként számolt el a Társaság. Továbbá itt mutatja ki a Társaság 8 millió forint összegben a beérkezett, nem aktivált szoftver beszerzések értékét valamint 11 millió forint összegben a 2026. évben jóváírható pénzintézeti különadó összegét. (lásd 6.) Egyéb működési eredmény pontban.)

Elhatárolások, céltartalékok, függő kötelezettségek, jogi ügyek

25) Egyéb kötelezettségek

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Halasztott adókötelezettség	0	0
Egyéb kötelezettségek	**614**	**501**
Adókötelezettség	3	3
Szállítói tartozások	60	2
Függő és elszámolási számlák	110	75
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	288	309
Ügynöki jutalékok passzív időbeli elhatárolása	145	105
Bérek és társadalombiztosítási kötelezettségek	4	3
Egyéb kötelezettség	4	4

A függő és elszámolási számlákon kimutatott 75 millió forint egyenleg rendezése többségében a következő munkanap megtörtént.

A költségek, ráfordítások passzív elhatárolása soron belül az elhatárolt költségek tartalmazzák a ki nem számlázott SLA díjak elhatárolását (212 millió forint), bónusz elhatárolást (45 millió forint), az elhatárolt munkavállalói részvénycsomag (2 millió forint) ráfordításait valamint az elhatárolt üzemviteli költségeket 50 millió forint összegben, mindezek együttesen elhatárolása 296 millió forint volt 2025. év végén.

26) Céltartalékok

A Társaság akkor képez céltartalékot, ha egy múltbeli esemény hatására jelenlegi kötelme van és valószínű, hogy a kötelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség, és a kötelem összege megbízhatóan becsülhető.

Céltartalék jövőbeni biztos várható kötelezettségekre, Céltartalékok peres ügyekre

A Társaságnak jövőbeni és biztos kötelezettségekre, valamint peres ügyekhez kapcsolódóan céltartalékot nem kellett képezni.

Egyéb kötelezettségre képzett céltartalék (hitelkeretek)

A Társaság nem mutatott ki hitelkeretekre képzett céltartalékot könyveiben.

Munkavállalói juttatások

Rövid távú munkavállalói juttatások

A rövid távú munkavállalói juttatások folyó költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor a munkavállaló a juttatásokért cserébe a munkát elvégezte. Rövid távú munkavállalói juttatások azok a munkavállalói juttatások (a végkielégítésen kívül), amelyeket azon periódust követő 12 hónapon belül kell kifizetni, amelyben a munkavállaló a szolgáltatást nyújtja a Társaság részére. Ide sorolja az ELTP a következőket: bér, társadalombiztosítási járulék, prémium, a fizetett szabadság, az étkezési és üdülési hozzájárulás és egyéb béren kívüli juttatások, valamint ezek adóvonzata.

Munkavállalói részvény program (WeShare)

Azok az ELTP munkavállalók, akik a mérleg fordulónapján legalább 6 hónapig aktív munkaviszonyban álltak az Erste csoport valamely tagjával, az Erste Bank Hungary-n keresztül nettó 350 eurónak megfelelő összegű Erste Group Bank AG részvényeket kapnak, amennyiben a 2026. évi közgyűlés osztalékkifizetésről dönt. A jogosultak létszáma alapján adók nélkül az ELTP-ben 4 millió forint egyéb költségtérítésként került elszámolásra, a kapcsolódó elhatárolással együtt.

Amikor az ELTP részvény alapú juttatást nyújt az Erste Group Bank AG részvényeiből a munkavállalóinak, a juttatást készpénz alapon számolja el, mivel nem a saját tőkéjéből nyújtja azt, hanem az Erste Group Bank AG-jéből. A Társaság pénzügyi kimutatásai szempontjából az IFRS 2 követelményei alapján a juttatást készpénz alapúként számolja el, és a valós értéket minden beszámolási periódus végén újraszámolja.

27) Függő kötelezettségek

Függő kötelezettségként mutatja ki a Társaság a szerződés szerint vállalt, még ki nem fizetett hitelkeretek összegét.

2025. év végén függő kötelezettsége az ELTP-nek nem volt.

28) Peres eljárások

Az Erste Lakástakarék Zrt. érintett jogviták legtöbbje szokásos hitelintézeti tevékenysége során merült fel. Az ilyen eljárások várhatóan nem lesznek jelentős negatív hatással a Társaság pénzügyi helyzetére vagy nyereségességére. Ezek az eljárások a fogyasztókkal kötött megtakarítási szerződésekkel kapcsolatos vitákhoz kapcsolódnak.

Várható kötelezettséggel járó peres eljárás nincs folyamatban, 2025. év végén emiatt függő kötelezettséget nem mutat ki a Társaság.

Tőke instrumentumok, saját tőke és tartalékok

29) Saját tőke összesen

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Jegyzett tőke	2 000	7 000
Tőketartalék	2 800	3 600
Eredménytartalék és egyéb tartalék	3 383	5 570
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	0	-19
Összesen	**8 183**	**16 151**

Jegyzett tőke és tőketartalék

Az Alapító Erste Bank Hungary Zrt. 1/2025.01.09. számú határozata alapján döntött a Társaság alaptőkéjének zárt körben, új részvények kibocsátásával történő alaptőkeemeléséről. A kibocsátott részvények névértéke 5 000 millió forint, a

részvények teljes kibocsátási értéke 5 800 millió forint. A tőkeemelésről a cégbírósági bejegyzés 2025.05.20-án megtörtént. A Társaság alaptőkéje teljes egészében pénzbeli hozzájárulásból áll.

A fenti tőkeváltozást követően 2025.12.31-én a Társaság jegyzett tőkéje 7 000 000 000 forint azaz Hétmilliárd forint.

A Társaság alaptőkéje hetvenezer (70 000) darab, egyenként 100 000 Ft (azaz egyszázezer forint) névértékű, névre szóló "A" sorozatú törzsrészvényből áll.

A lenti táblában az Erste Lakástakarék Zrt. saját tőkéje kerül bemutatásra két eltérő struktúrában, melyet a 2000. évi C törvény 114/B §-a követel meg. A tábla a két eltérő számviteli szabályozás alatti saját tőke összehasonlíthatóságát biztosítja.

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
IFRS beszámoló szerinti saját tőke		
Jegyzett tőke	2 000	7 000
Ázsió	2 800	3 600
Egyéb tartalék (Általános tartalék)	1 041	1 259
Eredménytartalék	2 342	4 311
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	0	-19
Saját tőke	**8 183**	**16 151**
Számviteli törvény szerinti saját tőke (2000. évi C törvény 114/B §)		
Jegyzett tőke	2 000	7 000
Tőketartalék	2 800	3 600
Lekötött tartalék	1 041	1 259
Eredménytartalék	137	2 124
Értékelési tartalék	0	-19
Tárgyévi eredmény	2 205	2 187
Saját tőke összesen	**8 183**	**16 151**
ebből		
Cégbíróságon bejegyzett tőke	2 000	7 000
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad tartalék	2 342	4 311

Eredménytartalék és egyéb tartalékok

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 83.§-a arra kötelezi a Társaságot, hogy a tárgyévi adózott eredményének 10%-át az ‘Általános tartalékba’ sorolja át. Az ELTP az általános tartalékot csak a tevékenységéből eredő veszteségek rendezésére használhatja fel. A Társaság a 2025. évi eredmény után 219 millió forint általános tartalékot képzett. Az általános tartalék teljes összege 2025.12.31-én 1 259 millió forint.

A Társaság pénzügyi helyzet kimutatásában szereplő tartalékok a következőket tartalmazzák:

- ázsió, a tőketartalék soron,
- általános tartalék az ’Egyéb tartalék’, illetve ’Lekötött tartalék’ soron,
- kiegyenlítési tartalék az ’Eredménytartalék soron, kalkuláció a 1996. évi CXIII. évi Lakástakarékpénztárakról szóló törvény 16.§. alapján történik, 2025-ben kiegyenlítési tartalék képzés nem történt.
- előző évek halmozott eredményei az Eredménytartalék soron.

Törzsrészvényekre járó osztalék

A törzsrészvényekre járó osztalék kötelezettségként kerül elszámolásra és a tőkéből kerül levonásra, amikor azt a Társaság részvényese jóváhagyja.

Egyéb bemutatandó tételek

30) Pénzügyi eszközök átadása/átvétele

Visszavásárlás és fordított visszavásárlási megállapodások

A meghatározott jövőbeli dátumon történő visszavásárlási megállapodás keretében eladott értékpapírok nem kerülnek kivezetésre a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból, mivel a Társaság lényegében megtartja a tulajdonjoghoz kapcsolódó összes kockázatot és hasznot. Az ilyen tranzakciók „repó" vagy „eladási és visszavásárlási megállapodás" néven is ismertek. Az Erste Lakástakarék Zrt. marad a kedvezményezettje minden kamatnak vagy egyéb az értékpapírhoz kapcsolódó bevételnek a repó időtartama alatt. Ezeket a kifizetéseket figyelembe veszik a visszavásárlási ár meghatározásakor.

A visszavásárlási ügylethez kapcsolódóan kapott pénzösszeg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban eszközként kerül kimutatásra, forrásként kimutatott visszaadási kötelezettséggel együtt az „Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek" soron belül a „Hitelintézetek által elhelyezett betétek" vagy „Ügyfelek által elhelyezett betétek" soron, amely tükrözi a tranzakció gazdasági tartalmát, vagyis hitel az ELTP számára. Az eladási és visszavásárlási ár közötti különbséget kamatráfordításként kezeli a Társaság és a „Nettó kamatbevétel" soron belül a „Kamatráfordítás" soron mutatja ki, alkalmazva az effektív kamatláb módszert. Az Erste Lakástakarék Zrt. által visszavásárlási megállapodás keretében átruházott pénzügyi eszközök benne maradnak a Társaság pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában a megfelelő soron, illetve az „Ebből fedezetként zárolva" alábontó sorokon külön kiemelve. Értékelésük az adott pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás sorra vonatkozó szabályok alapján történik.

A 2024-ben lejárt szállításos repó szerződést nem újította meg a Társaság, új ügylet kötése 2025-ben nem történt.

31) Fedezetként szolgáló pénzügyi eszközök

2025. december 31-én fedezetként szolgáló eszköz nem volt a Társaság könyveiben.

32) Lízing ügyletek

A Társaságnak nincs pénzügyi lízingszerződésből származó lízingkötelezettsége, kizárólag irodabérleti szerződése van.

A Társaság az irodabérleti szerződésére nem alkalmazza az IFRS 16 előírásait, mert ennek futamideje 12 hónapnál rövidebb.

33) Tranzakciók kapcsolt felekkel

A pénzügyi kimutatásban a kapcsolt felek fogalma magában foglal minden olyan vállalkozást, mely közvetlenül vagy közvetett módon a Társaság befolyása alatt áll, befolyással rendelkezik a Társaság felett, vagy akikkel a Társaság közös irányítás alatt áll (azaz anyavállalatot és azok leányvállalatait és a Társaság saját leányvállalatait), valamint a társult vállalkozásokat és a Társaság vezetőségét.

Anyavállalat:

Erste Bank Hungary Zrt. tulajdonában van az Erste Lakástakarék Zrt. törzsrészvényeinek 100,00%-a.

Leányvállalatok:

A Társaság nem rendelkezik leányvállalatokkal.

Társult vállalkozások:

A Társaság nem rendelkezik társult vállalkozással.

Az Erste Bank Hungary leányvállalatai 2025. december 31-én a következő társaságok voltak:
Erste Befektetési Zrt.
Erste Ingatlan Kft.
Erste Lakástakarék Zrt.
Collat-real Kft.
Erste Jelzálogbank Zrt.
Commerzbank v.a. Zrt.
Erste Tower Kft.

Kapcsolt felekkel szembeni követelések

millió forintban	2024	2025
Látra szóló betétek	**6 559**	**4 084**
Anyavállalattal szemben	6 559	4 084
Bankközi betétek	**44 923**	**52 120**
Anyavállalattal szemben	44 923	52 120
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	**35 262**	**39 628**
Erste Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott	35 262	39 628
Összesen	**86 744**	**95 832**

Átlagos éves szerződéses kamatok 2025. évben a látra szóló betétekre 6,15%, bankközi lekötésekre 6,40% és Erste jelzáloglevelekre 4,53% volt.

Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek

millió forintban	2024	2025
Egyéb kötelezettségek	-266	-261
Anyavállalattal szemben	-266	-260
Kapcsolt vállalkozással szemben	0	-1
Összesen	**-266**	**-261**

A Társaság az anyavállalatnál vezeti bankszámláit és a lekötött szabad pénzeszközeit is nála helyezi el. 2025. év végén ezek együttes összege 56 204 millió forint volt, aránya a teljes eszközállományon belül 44,3%.

Az egyéb kötelezettség soron az anyavállalattal szemben kimutatott 260 millió forint a Bank által kiszámlázott, meg nem fizetett, 2026. évben esedékes SLA szolgáltatási díjak, ügynöki jutalékok és fejlesztési-szervezési szolgáltatások szállítói tartozásait tartalmazza.

Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek és ráfordítások

millió forintban	2024	2025
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	**-4 774**	**-4 894**
Anyavállalat	-3 527	-3 592
Erste Jelzálogbank Zrt.	-1 247	-1 302
Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	**1 217**	**556**
Anyavállalat	1 217	556
Fizetett jutalék- és díjráfordítások	**24**	**18**
Anyavállalat	24	18
Egyéb bevételek/ráfordítások	**25**	**25**
Anyavállalat	25	25
Működési költségek	**271**	**344**
Anyavállalat	262	327
Egyéb kapcsolt vállalkozás	9	17
Összesen	**-3 237**	**-3 951**

Az anyavállalattól kapott kamatok és kamatjellegű bevételek soron mutatja ki a Társaság a Banknál lekötött betétek, valamint a bankszámlákon lévő pénzeszközök után kapott kamatokat mindösszesen 3 592 millió forint összegben.

Az ELTP tulajdonában lévő Erste Jelzálogbank Zrt. által kibocsátott jelzáloglevelek után kapott kamatbevételek előző évhez képest kis mértékben, 55 millió forinttal növekedtek, melynek oka, hogy új jelzáloglevél vásárlás történt 2025. év során.

A fizetett kamatok soron jeleníti meg a Társaság a lakás-takarékpénztári termékek értékesítéséhez kapcsolódóan a Banknak fizetett közvetítői jutalékok effektív kamatlábbal számított összegét (556 millió forint).

A működési költségek soron belül mutatja ki a Társaság az anyavállalat által kiszámlázott szolgáltatási díjakat, bérleti díjakat, kockázati biztosítási díjat, az egyéb kapcsolt vállalkozás soron az Erste Ingatlan Kft-nek fizetett közüzemi díjakat és organizációs, üzemeltetési díjakat, a Procurement Kft-nek fizetett üzemeltetési/szolgáltatási díjakat.

Az Ügyvezetőség, Felügyelőbizottsági tagok és az Igazgatóság javadalmazása

2025-ben az Ügyvezetőség azon tagjai, akik egyben az Igazgatóság tagjai is, igazgatósági tagságukért külön díjazásban nem részesültek.

A Társaság esetében az irányítási funkciót az Igazgatóság, míg a felügyeleti funkciót a Felügyelő Bizottság látja el. Az Igazgatóság külső tagjai, valamint a Felügyelő Bizottság tagjai tevékenységükért díjazásban nem részesülnek, részükre teljesítményjavadalmazás nem kerül megállapításra.

Az ügyvezetés tagjainak javadalmazása az egyéni felelősségi körökhöz, a Társaság üzleti céljainak teljesüléséhez, valamint a csoportszintű pénzügyi teljesítményhez igazodik. A Társaság javadalmazási gyakorlata a csoportszintű irányelvekkel összhangban került kialakításra, figyelembe véve a hitelintézeti törvény (Hpt.) vonatkozó rendelkezéseit. A Hpt. 119. § (5) bekezdése alapján – tekintettel arra, hogy a Társaság nem minősül nagyméretű hitelintézetnek – a Hpt. 118. § (4), (11) és (12) bekezdéseiben meghatározott szabályok nem alkalmazandók azon munkavállalók esetében, akik megfelelnek a jogszabályban rögzített feltételeknek. Ennek megfelelően a változó javadalmazás az érintett munkavállalók esetében egy összegben, készpénzben, halasztás nélkül kerül kifizetésre.

A Társaságnál foglalkoztatott azon munkavállalók esetében, akik az Alapítónál vagy a magyarországi Erste csoport más Társaságánál is részesülnek fix és/vagy változó kifizetésekben és olyan kiemelt személyeknek minősülnek, akikre vonatkozóan az érintett Társaságnál a halasztás szabályait is szükséges alkalmazni, az alábbiak alkalmazandók:

A lényeges kockázatvállalónak minősülő, és az arányosság elve alapján nem mentesített munkakörök esetében – ha az összevont teljesítményjavadalmazás meghaladja a 17 500 000 forintot vagy az éves teljes javadalmazás egyharmadát – a Társaság egységesen halasztott bónuszfizetést alkalmaz. Ennek keretében a tárgyévi teljesítmény alapján megállapított bónusz 60%-a válik esedékessé a tárgyévben, míg a fennmaradó 40% négy év alatt, egyenlő részletekben kerül kifizetésre.

Mind a tárgyévi, mind a halasztott bónusz összegeket a Társaság 50%-ban készpénz, 50%-ban fantom részvény (nem azonnali készpénz alapú kifizetés) formájában juttatja. Amennyiben az adott évi teljesítményjavadalmazás eléri vagy meghaladja a 150.000 eurót, úgy 40% fizethető ki tárgyévben és 60%-ra kell alkalmazni a halasztási szabályokat. Ebben az esetben is érvényesül, hogy mind a tárgyévi, mind a halasztott bónusz összegeket a Társaság 50%-ban készpénz, 50%-ban fantom részvény (nem azonnali készpénz alapú kifizetés) formájában juttatja. A tényleges kifizetés minden esetben (fantom részvény esetében is) készpénzben történik.

millió forintban	2024	2025 terv
Fix javadalmazás	58	56
Teljesítmény alapú javadalmazás	15	19
Összesen	**73**	**75**

34) Nettó módon történő bemutatás

A beszámoló nem tartalmaz nettósítást.

35) Hátralévő lejárat szerinti megbontás

A Társaság pénzügyi eszközeinek és forrásainak hátralévő lejárat szerinti bontása a következőképpen alakult:

	2024		2025	
millió forintban	< 1 év	> 1 év	< 1 év	> 1 év
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	**6 559**	**0**	**4 084**	**0**
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	—	—	—	**6 073**
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	**47 843**	**59 539**	**11 629**	**104 486**
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	5 411	55 601	—	62 745
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és előlegek	42 423	2 500	11 306	40 814
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	9	1 438	323	927
Pénzügyi Eszközök összesen	**54 403**	**59 539**	**15 713**	**110 559**
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	**42 073**	**63 598**	**15 412**	**94 764**
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	—	—	—	—
Ügyfelek által elhelyezett betétek	42 073	63 598	15 412	94 764
Pénzügyi Források összesen	**42 073**	**63 598**	**15 412**	**95 232**

36) Fordulónap utáni események

Irányadó kamat csökkentése

2026. február 25-ével a Magyar Nemzeti Bank 25 bázisponttal, 6,25%-ra csökkentette az irányadó kamatlábat.

Közel-keleti konfliktus

A közel-keleti konfliktus közvetlenül nem érinti az ELTP-t, mivel az érintett országokkal szembeni kitettségek nem jelentősek, így a konfliktus kapcsán kockázati céltartalék képzése nem indokolt. Ugyanakkor számolni kell bizonyos közvetett hatásokkal, például a pénzügyi piacok volatilitásának növekedésével, illetve a nyersanyag-szállítási láncok zavarai miatt az ügyfeleknél jelentkező másodlagos hatásokkal. A további geopolitikai feszültségek gazdasági következményekkel járhatnak, azonban ezek pontos hatása jelenleg nem becsülhető megbízhatóan.

Osztalék

A Felügyelő Bizottsági ülésen előterjesztendő osztalék összege 1 595 millió forint. (0,023 millió forint részvényenként).

37) Egyéb közzététel

Az Erste Lakástakarék Zrt. képviseletére jogosult személyek adatai, akik a 2025. évi éves beszámoló aláírására kötelezettek:

Név	Lakcím
Tóth Norbert	1118 Budapest Nagyszalonta utca 17.
Kiss András	2040 Budaörs, Bóbita utca 4.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Dr. Bodonyi-Kovács Edina (anyja születési neve:Székely Emma)

Regisztrálási szám: 151013, igazolványszám: 006745, regisztrálási szakterület: pénzügyi, IFRS.

A Társaság a törvényi előírások alapján könyvvizsgálatra kötelezett, könyvvizsgálója a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.), a független könyvvizsgálói jelentés aláírására kijelölt természetes személy Barsi Éva bejegyzett könyvvizsgáló (kamarai tagsági szám: 002945).

A könyvvizsgálat díja 2025-ben 17 835 500 Ft + ÁFA (2024-ben 16 532 000 Ft + ÁFA) volt.

Egyéb szolgáltatással kapcsolatos díj nem volt 2025-ben.

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

38) Lakástakarékpénztár specifikus adatok

Szerződésekre vonatkozó adatok	2024	2025	változás
Aktív szerződések (db)	85 261	82 497	-3,24%
Aktív szerződések szerződéses összege (millió Ft)	605 822	684 768	13,03%
Átlagos szerződéses összeg (ezer Ft)	7 106	8 299	16,79%
Kiutalási összeg (millió Ft)	34 017	18 997	-44,15%
Kiutalási összegben lévő állami támogatás és annak kamata (millió Ft)	7 038	4 203	-40,28%
Szabad eszközök összesen (millió Ft)	107 516	115 880	7,78%
Kiegyenlítési céltartalék (ezer Ft)	7 653	7 653	—%
Szavatoló tőke (millió Ft)	7 922	15 425	94,71%

Kelt: Budapest, 2026. május 21.

Tóth Norbert
Digitálisan aláírta: Tóth Norbert
Dátum: 2026.05.21 12:57:10 +02'00'

Tóth Norbert
Vezérigazgató

Kiss András
Digitálisan aláírta: Kiss András
Dátum: 2026.05.21 15:01:26 +02'00'

Kiss András
Igazgatósági tag

Különálló Üzleti Jelentés

az
EURÓPAI UNIÓ ÁLTAL BEFOGADOTT
NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANRDARDOK SZERINT
ELKÉSZÍTETT KÜLÖNÁLLÓ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

A 2025. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉVRE

Budapest, 2026. május 21.

Tartalom

1.	Gazdasági és üzleti környezet bemutatása	58
2.	Jogi környezet bemutatása	59
3.	Piaci környezet bemutatása	60
4.	Az ERSTE Lakástakarék Zrt. üzleti tevékenységének bemutatása	60
4.1	Termékpaletta bemutatása	60
4.2	Értékesítési csatornák	61
4.3	Megcélzott ügyfélkör	61
4.4	Kiutalási és hitelezési tevékenység	62
5.	Kockázatok bemutatása	62
5.1	Banki kamatkockázat	62
5.2	Kereskedési könyvi kockázat	62
5.3	Likviditási kockázat	62
5.4	Működési kockázat	62
5.5	Hitelezési kockázat	63
6.	Pénzügyi adatok	63
7.	Tőkemegfelelés	66
8.	Oktatáspolitika	66
9.	Környezetvédelem, társadalmi felelősségvállalás	66
10.	Egyéb események	66
10.1	Tőkeemelés	66
10.2	Tőkecsökkentés	66
10.3	Fordulónap utáni események	67

1. Gazdasági és üzleti környezet bemutatása

2025-ben a GDP 0,4%-kal nőtt éves alapon, ami ismét csak stagnálás közeli teljesítményt jelentett. A gazdaság 2022 második fele óta nem mutat érdemi növekedést; a legfőbb korlátozó tényező a beruházási ciklus gyengesége. Ennek megfelelően a beruházások 2025-ben is fékezték a növekedést. Az ipar kilátásai csak lassan javultak az év során. A GDP-növekedés fő hajtóerejét a háztartások fogyasztása jelentette, elsősorban a pozitív reálbér-növekedésnek köszönhetően.

A nyár végére enyhülő kereskedelmi konfliktusok kissé kiszámíthatóbbá tették a külső környezetet. Továbbra is számolunk a német gazdaság élénkülésével és fiskális ösztönzőinek hatásával. Magyarország legnagyobb kereskedelmi partnerének javuló teljesítménye kulcsfontosságú tényező a hazai gazdasági aktivitás és az üzleti bizalom szempontjából. A várhatóan javuló külső kereslet mellett a háztartások fogyasztása továbbra is pozitívan járul hozzá a növekedéshez, elsősorban a további bérnövekedéseknek köszönhetően. Emellett a választások előtti jóléti intézkedések várhatóan tovább növelik a háztartások rendelkezésre álló jövedelmét. A GDP-növekedés 2026-ban elérheti a 2%-ot, bár a kockázatok továbbra is inkább lefelé mutatnak.

A munkanélküliségi ráta 2025-ben 4,4%-on stagnált. A munkaerőpiac – a gazdaság gyengesége ellenére – viszonylag stabil maradt, ugyanakkor feszessége érezhetően enyhült. Középtávon a mutató várhatóan 4% és 4,5% között alakul, mivel a magyar munkaerőpiac strukturálisan feszes maradhat a romló demográfiai trendek miatt.

2025 végére az infláció visszatért a célsávba, decemberben 3,3% volt éves alapon. A különböző adminisztratív árkorlátozó intézkedések, valamint a forint erősödése együttesen mérsékelték az inflációt a 2025 eleji szintekhez képest jóval tolerálhatóbb tartományba. Az éves átlagos infláció 2025-ben 4,4% volt. A kilátásokat tekintve 2026 elején a kedvező bázishatás további dezinflációt eredményezhet, ugyanakkor felfelé mutató kockázatot jelentenek a dinamikus reálbér-növekedés és a választások előtti jóléti intézkedések keresletélénkítő hatásai. Ezzel szemben az élelmiszerárak gyors dezinflációja és a forint erős árfolyama fékezi az inflációs nyomást. Várakozásaink szerint az átlagos infláció 2026-ban jóval alacsonyabb, 3,2–3,4% lehet, a 3%-os cél pedig fenntarthatóan 2027 második felében érhető el.

2025 előtt az MNB utolsó kamatcsökkentése 2024 szeptemberében történt, amikor a jegybank 6,50%-ra mérsékelte az alapkamatot. Ez jelentette annak a normalizációs folyamatnak az akkori utolsó lépését, amely egy rendkívül magas, 18%-os effektív kamatszintről indult el.

A 2025 márciusában bekövetkezett MNB vezetőváltás, a lassan javuló inflációs kilátások, valamint a vezető és a régiós jegybankok várt kamatpályája egy lazább monetáris megközelítést valószínűsített 2025 második felére. Miközben fenti jegybankoktól várt kamatcsökkentések nagyjából meg is valósultak, az MNB 2025 egészében fenntartotta restriktív monetáris politikáját, hogy fékezze a tartósan magas inflációs várakozásokat és biztosítsa a forint stabilitását. Az év végére a jegybank kicsit lazább hangvételt ütött meg, az inflációs folyamatok javulására hivatkozva. Ennek eredményeként 2026 februárjában az MNB 25 bázisponttal, 6,25%-ra csökkentette az alapkamatot.

A forint 2025-ben jelentősen erősödött mind az euróval, mind a dollárral szemben, elsősorban vonzó kamatfelárának és a monetáris politika szigorú irányultságának köszönhetően. A pozitív kamatfelár erősen tartotta az árfolyamot, ellensúlyozva az inflációs különbségekből fakadó leértékelődési nyomást. Az MNB folyamatosan hangsúlyozta az árfolyamstabilitás fontosságát, melyet az inflációs cél fenntartható módon történő elérésének kulcselemeként kezelt. Magyarország külső egyensúlyi pozíciója is erős maradt, ami további fundamentális alapja volt az erősödő forintnak. A tartósan magas kamatfelár továbbra is alátámasztja a deviza erejét – részben ellensúlyozva a gyenge növekedésből, az EU-források hiányából és a választások előtti politikai bizonytalanságból eredő negatív hatásokat.

Az államháztartás pénzforgalmi hiánya 2025-ben 5738,7 milliárd forint volt, jóval meghaladva az eredetileg tervezett 4123 milliárd forintot. Az eredményszemléletű (ESA) hiány az előzetes becslés szerint 2025-ben 4,7% volt a GDP arányában, szemben a 2024-es 5%-kal. Ugyanakkor a GDP arányos államadósság-ráta emelkedett: 74,9% volt, a 2024-es 73,5%-ot követően.

2025 áprilisában a Standard & Poor's megerősítette Magyarország BBB− szuverén adósságbesorolását, de a besorolás kilátását stabilról negatívra rontotta. Az indoklásban a fiskális konszolidációs pálya bizonytalanságát és a 2026 áprilisi választások előtti túlköltekezés kockázatát emelte ki. 2025 decemberében a Fitch is stabilról negatívra módosította a kilátást, miközben hosszú távú besorolást változatlanul BBB szinten tartotta, hasonló okokra hivatkozva. A Moody's

szintén fenntartotta Magyarország Baa2 hosszú távú besorolását, továbbra is negatív kilátással. Összességében Magyarország adósbesorolása a Fitch és a Moody's esetében kettő, a Standard & Poor's esetében pedig egy fokozatra van a nem befektetési kategóriától.

A magyar bankszektor 2025-ben is eredményes volt. A szektor mérlegfőösszege mintegy 2,8%-kal bővült. A hitelállomány 7,7%-os emelkedése mellett a betéti oldal 5,6%-kal növekedett, így a hitel/betét arány 78,6%-on állt szektorszinten. A nem teljesítő hitelek aránya 1,4%-ra mérséklődött.

A szektor működési bevételei 3%-kal magasabbak, mint az előző évben. A bevétel növekedését a nettó díj- és jutalékbevételek emelték 18%-kal, ami nominálisan 1264 milliárd forintot tett ki. A 2025-ös év folyamán a nettó kamatbevételek stagnáltak 2141 milliárd forintot téve ki bevétel oldalon. A működési bevételek összességében 2,7%-kal, 4 196 milliárd forintra nőttek 2025-ben.

A működési költségek 15,3%-kal emelkedtek 2025-ben, ami így 2406 milliárd forintot jelent. A szektor adózott eredménye 2025-ben 1502 milliárd forint volt, mely 8%-marad el a tavalyi szinttől. A szektor költség/bevétel mutatója 5,8 százalékponttal 56,9%-ra nőtt éves bázison, miközben a tőkearányos megtérülés 18,7%-ról 16,1%-ra mérséklődött.

A költségnövekedéshez jelentősen hozzájárult a hitelintézeti különadók és a pénzügyi tranzakciós illeték összegének 28,9%-os emelkedése és az inflációs környezetből fakadó költségnyomás, bér- és működési ráfordításokon keresztül. A pénzügyi szervezetek különadója, a pénzügyi tranzakciós illeték, illetve az extraprofit adó együttesen 827 milliárd forintot tettek ki 2025-ben, szemben a 2024. évi 642 milliárd forinttal.

A magyar bankszektor 2025-ben továbbra is aktívan közreműködött a már működő állami programok – mint a Babaváró, a CSOK és altípusai, a Széchenyi Program vagy a Baross Gábor újraiparosítási hitelprogram – lebonyolításában, fenntartva stabil támogató szerepét a lakossági és vállalati finanszírozásban. A korábbi szabályozási módosítások, például az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások és a SZÉP-kártya lakhatási célú felhasználhatósága, szintén változatlanul érvényben maradtak. Emellett a 2024-ben bevezetett Qvik elektronikus fizetési rendszer 2025-ben már széles körben használt, gyors és biztonságos fizetési megoldássá vált. Új elemként 2025-ben elindult több lakossági támogatási konstrukció előkészítése – például az Otthonfelújítási Támogatás és a Munkáshitel –, valamint szeptember 1-jén megnyílt az Otthon Start program, amely fix 3%-os, államilag támogatott lakáshitelt biztosít első lakást vásárlóknak, tovább bővítve a lakhatási finanszírozási lehetőségeket.

A magyar bankszektor 2025-ben szereplőit tekintve nem esett át drasztikus változáson. A piacon bekövetkezett legfontosabb változás a Revolut első magyarországi fióktelepének megnyitása volt, amellyel a fintech szolgáltató tovább növelte hazai piaci jelenlétét.

Az Erste stratégiai célja, hogy a magyar bankpiac meghatározó szereplőjeként folytassa kiegyensúlyozott működését lakossági és vállalati üzletágában egyaránt, megerősített kockázatkezeléssel, egyre hatékonyabb működéssel, folyamatosan javuló szolgáltatások és innovatív banki megoldások nyújtásával. Az Erste fenntartja azt a stratégiai törekvését, hogy piacvezetővé váljon ügyfélelégedettség tekintetében.

Az Erste Bank és valamennyi leányvállalata - így az Erste Lakástakarék is - elhivatott annak érdekében, hogy pénzügyi megoldások és szolgáltatások széles skáláját nyújtsa ügyfeleinek: betétek, befektetési termékek, hitelek és tanácsadói szolgáltatásokon keresztül a teljes pénzügyi életútjuk során. Ennek támogatása érdekében többek között folyamatosan fejleszti George platformját, a Bank digitális mobil és webes internetbank felületét. Ezen a platformon keresztül az alapvető információk egyszerű elérése mellett új termékeket és szolgáltatásokat kínál.

2. Jogi környezet bemutatása

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.

2019. évben a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (továbbiakban Ltp.) legjelentősebb módosítása 2019. december 26-án lépett hatályba. A módosítás bővítette az üzletszerűen végezhető tevékenységek körét, a lakástakarékpénztárral 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 és, hogy a repó ügyletek nem minősülnek kölcsönfelvételnek. A módosítás rögzítette, hogy a lakástakarékpénztár által az anyabanknál elhelyezett betétre nem vonatkozik a szabad eszköz 20%-nak megfelelő betét kihelyezési korlátja és a lakástakarékpénztár a szabad eszköz állomány 40%-át fektetheti jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevélbe. A módosítás a termékszabályozást is kedvezően érintette nemcsak törvényi szinten, hanem a végrehajtási rendeletek szintjén is.

A pénzügyi közvetítőrendszert érintő és egyéb törvények módosításáról szóló 2024. évi XXXIX. törvény 2024. október 5-től kibővítette a szerződéskötésre jogosultak körét az alapítvány, egyesület, egyházi jogi személy és helyi önkormányzat a tulajdonába kerülő vagy tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában Ltp.-ben meghatározott lakáscélok finanszírozása céljából és meghatározott munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személy kedvezményezett javára. A módosítás kiterjed arra, hogy lakástakarékpénztár állami támogatásra nem jogosult szerződéses módozatok esetén négy évnél rövidebb minimális megtakarítási idő meghatározásával is nyújthat lakáskölcsönt, továbbá elfogadhatóvá vált lakáscélként az üdülő is.

3. Piaci környezet bemutatása

A magyar lakástakarékpénztári piac háromszereplős: az OTP Lakástakarék Zrt.(OTP csoport leánycége), a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (MBH csoport leánycége) és az Erste Lakástakarék Zrt. is évtizedes múlttal rendelkezik a területen.

Az egyes piaci szereplők üzleti modellje a korábbi években eltért egymástól, de ebben változás indult el az MBH akviziciója miatt. Korábban eltérés volt, hogy 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. 2025-ben az MBH és a Fundamenta közötti kapcsolat miatt ez a modellbeli eltérés csökkent. 2025-ben mind a három piaci szereplő aktív értékesítési stratégiát követett, az Erste és a Fundamenta esetén ezt folyamatos értékesítési akciók is alátámasztották, míg az OTP elsősorban a digitális értékesítés felé terelte a Bankcsoport ügyfeleit.

4. Az ERSTE Lakástakarék Zrt. üzleti tevékenységének bemutatása

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

Az Igazgatóság 2025 első felében négy tagból állt. Az Igazgatóság elnöke és az ELTP vezérigazgatója Kármán András Miklós volt. Az Igazgatóság további tagja Kiss András, aki ügyvezetőként az ELTP operációs területéért felel, Szőke Ervin, kockázatkezelésért felelős, valamint Gerle Balázs, értékesítésért és termékmenedzsmentért felelős belső igazgatósági tagok. 2025 második felében az Igazgatóság három tagból állt, Kármán András Miklós távozott az Erste csoportból. 2026.02.09-től az Elnök vezérigazgatójaként csatlakozott a Társaság Igazgatóságához negyedik tagként Tóth Norbert. Az átmeneti időszakban Kiss András látta el a vezérigazgató-helyettesi pozíciót, és Ő volt az Igazgatóság rangidős elnöke.

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 Tóth Áron Csaba. A felügyelő bizottsági tagok nem csak az ELTP feletti hatékony tulajdonosi kontrollt garantálják, de segítik az ELTP és a Bank közti együttműködés fejlesztését és az üzleti célok elérését is.

4.1 Termékpaletta bemutatása

A Társaság a termékstruktúra kialakítása során arra törekedett, hogy fogyasztói oldalról egyszerű és áttekinthető legyen a kialakított termékpaletta, valamint az ehhez kapcsolódó díj és kamatstruktúra.

A jelenleg értékesített, 2023 május 2-án bevezetett 8 éves megtakarítási időszakú termék esetén az ügyfelek havi 20 ezer, 30 ezer, 40 ezer és 50 ezer forint befizetése közül választhatnak. Az ELTP a megtakarítások után fizetett kamaton felül kamatbónusszal egészíti ki az ügyfelek befizetését: a jóváírás mértéke évi 30 százalék, ami az adott évi befizetések után jár. A befizetésarányos jóváírás akkor jár, ha az ügyfelek legalább 4 évig megtakarítanak.

2024-ben bevezetésre került és jelenleg is értékesített az 5 éves (kamatbónusz 15%) és 10 éves (kamatbónusz 30%) megtakarítási idejű termék is. A 10 éves termék specialitása, hogy az ügyfél 4 év után az addig befizetett megtakarításainak 40%-ig részkifizetést igényelhet. 2025. január végén módosítottuk a termékpalettánkat és már 60 ezer, 70 ezer, 80 ezer, 90 ezer és 100 ezer forint is lehet a havi megtakarítás összege, a korábbi 50 ezer forintos maximum helyett. 2025. júniusában a termékek értékesítését kiterjesztettük a társasházakra, lakásszövetkezetekre. (korábban csak magánszemélyek köthettek ilyen szerződéseket a Társaságnál.)

2024. szeptember végén elindult az Erste Bank George platformján a digitális értékesítés is, ami 2025 augusztusában kiterjesztésre került a közvetítői értékesítésre is, így jelenleg mindegyik értékesítési csatorna használja az értékesítés során a George digitalis platformot, Ezen túl 2025 év elején a ELTP azon ügyfelei, akik George felhasználók is, nyomon tudják követni a Georgeban a lakástakarék termékük legfontosabb adatait, változásait.

A jövőben is ezek a stratégiai irányok: megtakarítási fókuszú termékek és digitális értékesítés erősítése.

4.2 Értékesítési csatornák

Az ELTP 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 ELTP 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 ELTP működését.

A Bank törekedett az ELTP termék értékesítését minél jobban az értékesítési rendszerébe integrálni, ideértve az értékesítésben részt vevők teljesítmény javadalmazási rendszerét. Az ELTP 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 ELTP igyekszik kihasználni a Bank partnereiből, kapcsolatrendszeréből adódó értékesítési lehetőségeket, tevékenysége során értékesítési hálózattal rendelkező nagyobb stratégiai partnerekkel (függő vagy többes ügynök) is együttműködik.

A Társaság értékesítésének újraindulása óta a korábbi értékesítési csatorna mixen történik az értékesítés, kiegészülve a George digitális csatornával.

2025-ben az EBH, mint kiemelt közvetítő az értékesítési volumen kisebb részét tette ki, ez magában foglalja a fiókhálózatot, a mobilbankári hálózatot és a „digital only” értékesítést. A külső közvetítők (3rd party) a volumen nagyobb részét értékesítették.

4.3 Megcélzott ügyfélkör

Az ELTP elsődleges fókusszal magánszemélyeket célzott meg értékesítése során. A 2023 májusában újraindított termékek csak magánszemélyek által igényelhetőek voltak, majd 2025 nyarán ez bővült a társasházakkal, lakószövetkezetekkel. 2025 második félévében már több mint 30 db szerződést kötöttek ebből az új szegmensből érkező ügyfeleink.

4.4 Kiutalási és hitelezési tevékenység

Az állami támogatásos portfólió csökkenésével összhangban a kiutalások és felmondások száma évről évre csökken. 2025-ben nagyságrendileg 11 ezer darab szerződés kiutalása, felmondása történt meg és várhatóan ez a volumen 2026-ban szinten marad vagy még tovább csökken majd.

A társaság hitelállománya 2025 év végén 4 db lakáskölcsönből és 327 db áthidaló kölcsönből áll (ez tartalmazza azokat az áthidaló hiteleket is, amik áthidaló kölcsönként indultak, majd átfordultak lakáskölcsönbe).

A lejáratkor igényelhető lakáskölcsön iránt továbbra sincs érdemi kereslet az ügyfelektől. Ez a kereslet hiány több okra vezethető vissza: megtakarító ügyfélkör kevésbé igényel hitel, a külső kamatkörnyezet miatt nem keresettek ezek a hitelek, Otthon Start Program 3%-os hitele jóval kedvezőbb, ingatlanárak emelkedése miatt az ELTP lakáskölcsön összege alacsony és ingatlanfedezet szükséges hozzá, miközben ezek az összegek már fedezet nélküli személyi kölcsönnel is felvehetőek.

5. Kockázatok bemutatása

5.1 Banki kamatkockázat

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

A banki könyv kamatlábkockázatának 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

A Társaság nem vezet kereskedési könyvet.

5.3 Likviditási kockázat

Az ELTP 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 ELTP befektetési irányelveit, amely meghatározza a tervezett szabad eszközök volumenének törvényi előírásoknak megfelelő befektetési szabályait.

Az ELTP a likviditási kockázatkezelését a Bankkal szoros együttműködésben végzi, a bécsi központú ERSTE Csoport előírásainak megfelelően. Mindez abban nyilvánul meg, hogy az ELTP likviditási limitjeire a Bank ALM területe tesz javaslatot, amit a likviditási stratégiával és operatív likviditási tervvel együtt az ELTP ALCO hagy jóvá. Az ELTP a likviditási kockázatokat havi statikus, illetve stressz szcenárióelemzésekkel méri.

5.4 Működési kockázat

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

A működési kockázatok ellenőrzése és kezelése érdekében az ELTP 2013-tól kezdve végzi a veszteségesemények gyűjtését, valamint a kockázati önértékelést, illetve 2018-tól a kulcskockázati indikátorok gyűjtését.

5.5 Hitelezési kockázat

Az ELTP 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. 2020. október 31-től a Társaság felfüggesztette az áthidaló és az azonnali áthidaló hitelek értékesítését.

Az ELTP 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 mérlegfőösszege 2025. év végén 126,8 milliárd Ft, 12,3 milliárd forinttal növekedett előző évhez viszonyítva.

Főbb eszközállományok alakulása 2024-2025

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás
Eszközök			
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 559	4 084	-2 475
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	0	6 073	6 073
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	107 382	116 115	8 733
Immateriális javak	262	310	48
Adókövetelések	10	18	8
Egyéb eszközök	255	228	-27
Eszközök összesen	**114 468**	**126 828**	**12 360**

Az eszközökön belül belül az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok részaránya jelentős, 2025.12.31-én 91,6% volt.

A pénzügyi eszközök állományának alakulása 2024-2025-ben:

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	**107 382**	**116 115**	**8 733**
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	61 012	62 745	1 733
Hitelintézetekkel szembeni hitelek és követelések	44 923	52 120	7 197
Ügyfeleknek nyújtott hitelek és követelések	1 447	1 250	-197

2025. évben nőtt az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök állománya, mivel a betétállomány növekedésének hatására nőtt a szabadon felhasználható eszközállomány is.

Kötelezettségek állományának alakulása 2024-2025-ben

millió forintban	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás
Kötelezettségek			
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	105 671	110 176	4 506
Hitelintézetek által elhelyezett betétek	18 672	0	-18 672
Ügyfelek által elhelyezett betétek	105 671	110 176	4 506
Egyéb kötelezettségek	614	501	-360
Saját tőke	**8 183**	**16 151**	**7 968**
Jegyzett tőke	2 000	7 000	5 000
Tőketartalék	2 800	3 600	800
Eredménytartalék és egyéb tartalékok	3 383	5 570	2 187
Halmozott átfogó jövedelem	**0**	**-19**	**-19**
Kötelezettségek és Saját tőke összesen	**114 468**	**126 828**	**12 360**

Kötelezettségeken belül meghatározó, 86,9%-os súllyal az amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek szerepelnek. Állománya növekedett az előző évhez viszonyítva, oka az ügyfélmegtakarítások állományának növekedése.

A Társaság saját tőke állománya jelentősen növekedett, melynek oka jegyzett tőkeemelés valamint az előző évi pozitív eredmény. A saját tőke állomány év végével 16.151 millió forint lett.

Mérlegen kívüli tételek 2024-2025 (adatok millió forintban)

Függő követelések	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás
Fedezetek (Jelzálogjogok)	7 354	7 677	4,39%

Függő kötelezettség állománnyal a Társaság nem rendelkezik, az ügyfelekkel leszerződött, de még ki nem folyósított hitelállomány év végén nulla forint volt.

A függő követelések között nyilvántartott fedezetek az ügyfél hitelek mögötti jelzálogfedezeteket jelentik hitelbiztosíték értéken nyilvántartva. A jelzálogfedezetek piaci értéke 323 millió forinttal növekedett.

Eredménykimutatás 2024-2025

millió forintban	Megjegyzések	2024	2025
Nettó kamatbevétel	2	**3 670**	**3 596**
Kamatbevétel	2	5 959	5 958
Kamatráfordítás	2	-2 289	-2 362
Nettó díj- és jutalékbevétel	3	**214**	**253**
Díj- és jutalékbevétel	3	259	286
Díj- és jutalékráfordítás	3	-45	-33
Személyi jellegű ráfordítások	4	-361	-337
Egyéb általános adminisztratív költségek	4	-475	-500
Értékcsökkenés	4	-62	-44
Pénzügyi instrumentumokra vonatkozó várható hitelezési veszteség	5	-6	-6
Egyéb nettó működési eredmény	6	-457	-406
Egyéb működési bevételek	6	2	3
Egyéb működési ráfordítások	6	-459	-409
Adózás előtti eredmény		**2 523**	**2 556**
Jövedelemadók	7	-318	-369
Adózott eredmény		**2 205**	**2 187**

A nettó kamateredmény, amelyben a jegyzett tőke és az ügyfélbefizetések befektetéséből kapott kamatok és az ügyfél megtakarítások után fizetett kamatok szerepelnek, kis mértékben csökkent 2025-ben. Összességében nem volt jelentős változás a kamatbevételekben és a kamatráfordításokban sem, az előző évhez viszonyítva.

A kamatráfordítások soron mutatja ki a Társaság a megtakarítási szerződések értékesítéséhez kapcsolódó jutalékok és díjak teljes futamidőre porlasztott értékét is.

Az általános igazgatási költségek között az alábbi tételek szerepelnek:

millió forintban	2024	2025
Személyi jellegű ráfordítások	**-361**	**-337**
Bérköltség	-308	-283
Személyi jellegű ráfordításokkal kapcsolatos adók	-47	-42
Egyéb személyi jellegű ráfordítások	-6	-12
Egyéb általános adminisztratív költségek	**-475**	**-500**

A tervezett nemzetközi számvitel szerinti (IFRS) adózott eredmény 2025-re 1788 millió forint volt, a tény eredmény 2187 millió forint nyereség lett. A tervezettnél magasabb eredmény főként a magasabb kamatbevételekkel magyarázható. A májusi tőkeemelés következtében a lekötött betétek állománya terven felüli mértékben emelkedett, ezzel emelve a kamatbevételeket. A kamatbevételek 786 millió forinttal, a kamatkiadások 230 millió forinttal a terv felett alakultak. A nettó kamatbevétel ennek megfelelően 556 millió forinttal a terv felett zárult.

Az ERSTE Lakástakarék Zrt. 2026-ra vonatkozó éves tervében a 2025. évinél alacsonyabb, 1435 millió forint eredmény szerepel. A mérséklődő kamatpálya következtében a lekötött betétek és értékpapírok hozamában csökkenés, a kamatbónuszos termékek egyenlegnövekménye által a kamatráfordításokon pedig növekmény várható. A csökkenő nettó kamatbevételek révén a költség/bevétel ráta (CIR) a terv szerint 32%-ra emelkedik.

7. Tőkemegfelelés

Az ELTP szavatoló tőkéje 7,92 milliárd forintról 15,43 milliárd forintra növekedett az előző év azonos időszakához képest, ami az IFRS nemzetközi számviteli standardok alapján kimutatott eredménytartalék növekedésének volt betudható. A teljes kockázati kitettség 7,66 milliárd forintról 3,50 milliárd forintra csökkent, amit a csökkenő működési kockázati kitettségek okoztak. Ezen változások együttesen 103,4%-ról 440,1%-ra növelték a tőkemegfelelési mutató értékét, ami jelentősen magasabb, mint a tőkepufferekkel növelt 2025-ös évre vonatkozó szabályozói 11,5%-os minimum elvárás.

A 2025.12.31-re vonatkozó szavatoló tőke nem tartalmazza a várható osztalék levonását, lásd 10.3 Fordulónap utáni események.

8. Oktatáspolitika

2025 során az ELTP több munkatársa vett részt szakmai és soft-skill fejlesztéseket célzó képzéseken, amelyek hozzájárultak a munkatársak kompetenciáinak erősítéséhez, valamint az ELTP hatékony működéséhez és az ügyfelek magas színvonalú kiszolgálásához. A munkatársak 2025-ben átlagosan 28,68 órát töltöttek képzéseken. A Bank által az ELTP munkatársai számára biztosított képzések túlnyomórészt online formában kerültek megvalósításra.

9. Környezetvédelem, társadalmi felelősségvállalás

Az ELTP 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 van felszerelve.

Az ELTP a székházában nagy hangsúlyt helyez az energiahatékonyság növelésére:

- az ELTP tudatosan alakítja át folyamatait a tudatos környezetgazdálkodás, a fenntarthatóság irányába,
- informatikai rendszer támogatásának köszönhetően a Bank hálózatán belül optimalizálásra került a szerződéskötési nyomtatványok előállítása, 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 ELTP 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 ELTP a kerékpárral munkába járó kollégák számára külön vizesblokkal ellátott öltözőket és kerékpártárolót biztosít, ezzel is elősegítve az egészség- és környezetbarát közlekedést. Az ELTP – tekintettel tevékenységére – a környezetvédelemmel kapcsolatosan az általános jogszabályokat alkalmazza.

10. Egyéb események

10.1 Tőkeemelés

A Társaságnál a 2025-ben történt tőkeemelés hatására az alaptőke jelenlegi értéke 7 000 000 000 forint, azaz hétmilliárd forint.

10.2 Tőkecsökkentés

A társaságnál 2025-ben tőkecsökkentés nem történt.

10.3 Fordulónap utáni események

Nem történt lényeges fordulónap utáni esemény, amely a 2025.évi különálló pénzügyi kimutatásokat érintené.

Az Erste Lakástakarék likviditási- és tőkehelyzete stabil.

Osztalék

A Felügyelő Bizottsági ülésen előterjesztendő osztalék összege 1 595 millió forint. (0,23 forint részvényenként).

Kelt: Budapest, 2026. május 21.

Tóth Norbert

Digitálisan aláírta: Tóth Norbert
Dátum: 2026.05.21 12:57:36 +02'00'

Tóth Norbert

Vezérigazgató

Kiss András

Digitálisan aláírta: Kiss András
Dátum: 2026.05.21 15:02:06 +02'00'

Kiss András

Igazgatósági tag