

Fundamenta- Lakáskassza Zrt.

Konszolidált éves jelentés 2014

Tartalomjegyzék

Főbb mutatószámok	3
Az elnök-vezérigazgató előszava	4
Társadalmi szerepvállalás	5
A lakás-takarékpénztár működését meghatározó makrogazdasági feltételek és piaci változások	6
A hazai makrogazdasági környezet	6
Jogszabályi környezet, a kormányzat lakáspolitikai intézkedései	8
A Fundamenta-Lakáskassza üzleti tevékenysége	10
Értékesítési tevékenység	10
Pénzügyi kimutatások	11
Mérleg	11
A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. befektetési állománya	11
Hitelállomány	12
Betétállomány	14
Céltartalékok	14
Saját tőke	15
Eredmény	15
Kamateredmény	15
Jutalékeredmény	15
Költségek	15
Díjbevételek	16
Kockázatkezelés	16
Jövőbeli célkitűzéseink	17
MÉRLEG 2014. DECEMBER 31.	18
EREDMÉNYKIMUTATÁS 2014. DECEMBER 31.	20
Személyi feltételek	21
Tulajdonosi szerkezet	22
A Társaság által ellenőrzött gazdasági társaság adatai	23

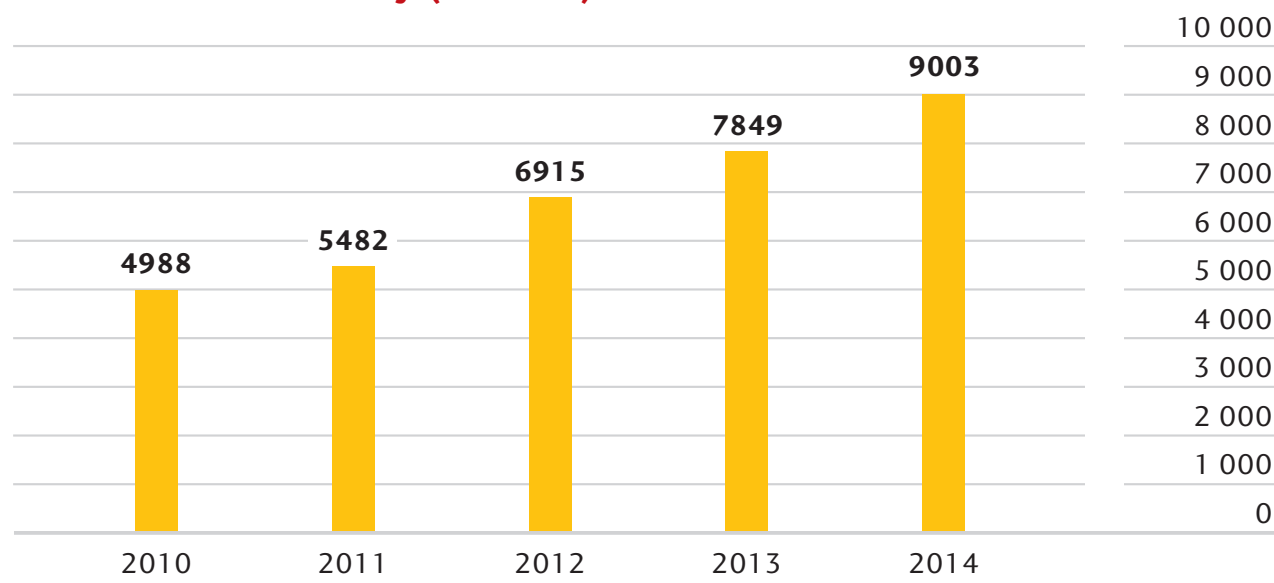
Főbb mutatószámok

MUTATÓ	2010	2011	2012	2013	2014
Mérlegfőösszeg (millió Ft)	255 439	288 880	322 321	368 821	401 525
Saját tőke osztalékfizetés után (millió Ft)	8 583	11 488	15 124	19 023	23 308
Adózás utáni eredmény (millió Ft)	3 549	3 905	5 136	5 898	6 786
Nettó hitelállomány (millió Ft)	28 058	64 204	104 878	136 018	177 623
Adózás utáni ROA*	1,50%	1,43%	1,68%	1,60%	1,69%
Adózás utáni ROE**	48,56%	38,91%	38,60%	31,00%	29,11%
Tőke megfelelés	15,88%	13,46%	14,48%	14,68%	15,23%
Nettó kamat- és jutalékbevételek az átlagos mérlegfőösszeg arányában	5,40%	5,24%	5,42%	5,17%	5,12%

* adózott eredmény/átlagos összes eszközök

** adózott eredmény/átlagos saját tőke

Adózás előtti eredmény (millió Ft)



(A 2010-es adózás előtti eredménynél az összehasonlíthatóság miatt a bankadó levonása előtti eredményt ábrázoltuk – a 2010-es eredmény-kimutatásban az adózás előtti eredmény értéke a bankadó levonása utáni értéket tartalmazza az akkori elszámolási szabályok miatt.)

Az elnök-vezérigazgató előszava

Rekordév a Fundamenta lakásszámla- és lakáshitel-értékesítésében

Eddigi legjobb lakásszámla értékesítési eredményét érte el a Fundamenta: 2014-ben 422 milliárd forint szerződéses összegben kötött új üzleteket, azaz mintegy ötödével növelte teljesítményét. A Társaság továbbra is meghatározó szereplője a hazai lakáshitelezési szegmensnek, az elmúlt évben a 28,4%-os piaci részesedéssel megtartotta vezető pozícióját. Idén a hitelkihelyezés továbbra is fenntartható pályán növekszik majd. A Fundamenta pénzügyi szempontból is sikeres évet zárt, konszolidált, adózás utáni eredménye 6,8 milliárd Ft-ra nőtt.

A Fundamenta kiemelkedő lakásszámla- és lakáshitel-értékesítése mellett az a tény, hogy tavaly összesen több mint 140 milliárd forintot, azaz a 2014-es magyarországi GDP mintegy 0,5%-át fizette ki az ügyfeleinek (betéti és hitelszámláról összesen), azt mutatja, hogy a lakás-takarékpénztárunk piaci szerepe ma már elvitathatatlan, és egyik alappillére a válság éveitől megújuló hazai lakásfinanszírozási rendszernek.

A pénzügyi eredmények mellett fontos visszajelzést jelent számunkra, hogy a szakmai zsűri továbbra is a legismertebb, legnépszerűbb márkák között tartja számon Társaságunkat, így már az egymást követő hatodik évben ítélte nekünk a Superbrands és Business Superbrands díjakat. Büszkék vagyunk arra, hogy a 250-1000 fős vállalati kategóriában a Fundamenta ismét elnyerte a Hewitt Legjobb Munkahely címet, amely munkatársaink elégedettségét és elkötelezettségét tükrözi.

Dr. Gergely Károly
elnök-vezérigazgató



Társadalmi szerepvállalás

A Fundamenta 17 éves története során nemcsak üzleti eredményeinkre lehetünk büszkék, hanem arra a tevékenységünkre is, amelyet a jövőről történő felelős gondolkodás jegyében folytattunk mind vállalati, mind munkatársi szinten. Ennek keretében mindig is az élet valódi értékeire fókuszáltunk: a hátrányos helyzetűek és a beteg gyermekek segítésére, a fiatal képzőművészek, írók, valamint kulturális események, projektek támogatására és nem utolsósorban környezetünk védelmére.

A társadalmi felelősségvállalás hosszú évek óta a vállalati és a dolgozói filozófia szerves része. 2012 végén a Társaság e terület egy újabb állomásához érkezett és ezzel magasabb szintre lépett: létrehozta a Fundamenta Gondoskodás Alapítványt abból a célból, hogy számos – pl. szociális, oktatási, kulturális – területen támogassa a társadalom meghatározott csoportjait, tagjait, illetve a Fundamenta rászoruló munkatársait. Az Alapítvány munkájában kiemelt hangsúlyt fektet arra, hogy a munkatársak (családosan vagy egyedülállóként) egy-egy program keretében személyesen is bekapcsolódhassanak a segítő munkába, ezért karitatív tréning keretében már több éve támogat rászoruló kisközösségeket. Ez a támogatás az anyagi segítség mellett effektív munkavégzést jelent a kiválasztott intézményben. A legutóbbi karitatív tréning alkalmával a tiszagyendai Szociális Otthont tették a Fundamenta munkatársai lakályosabbá, hangulatosabbá. A cég 2004 óta támogatja az Amadeus Művészeti Alapítványt, és 2008-ban átvette az Amadeus Alkotói Ösztöndíj program finanszírozását. A székházban kiállított, pályakezdő művészek alkotásaiból álló gyűjtemény mára mintegy 170 festményre és szoborra gyarapodott.

A nagy hagyományokkal rendelkező ösztöndíjat minden év márciusában hirdeti meg az Amadeus Művészeti Alapítvány és a Fundamenta. A Magyar Képzőművészeti Egyetem több mint 15 éve, a Pécsi Tudományegyetem Művészeti Kara harmadik éve együttműködő partnere az ösztöndíjprogramnak. A Fundamenta-Amadeus Hallgatói Ösztöndíj keretében a pályázat győztesei – egy



szobrász és egy festő hallgató – a következő tanévben havi 75 ezer forintos támogatásban részesülnek. Az egyszeri Kisalkotói Díj 125 ezer forint támogatást jelent az ifjú művészeknek.

A Társaság a Csodalámpa Óhaj-Sóhaj Kívánságteljesítő Alapítvány alapító támogatója is. Pénzadományokkal, iroda biztosításával, megjelenési lehetőségekkel segíti működését, a munkatársak közül egyre többen önkéntes segítőként is bekapcsolódnak a Csodalámpa munkájába. Az Alapítvány nemrégiben ünnepelte a 2500. kívánság teljesítését, örömkre szolgál, hogy ehhez a Fundamenta is hozzájárulhatott.

A Társaság a 2009. évi alapítása óta részt vesz a Magyar Tudományos Akadémia elnöke által életre hívott Népesedési Kerekasztal munkájában, és támogatja annak tevékenységét. A Kerekasztal célja a kedvezőtlen demográfiai trendek ellen ható javaslatok és programok kidolgozása és közvetítése a jogalkotó felé annak érdekében, hogy Magyarországon „megszülessenek a kívánt és tervezett gyermekek”. A Fundamenta az NK, valamint a hozzá szorosan kapcsolódó Három Királyfi, Három Királylány Alapítvány tevékenységét szakértők és anyagi eszközök útján is segíti – kiemelhető ezek közül a kisgyermekes apukák lelki és gyakorlati felkészülésének elősegítése érdekében megjelentetett „Apafüzet”.

A lakás-takarékpénztár működését meghatározó makrogazdasági feltételek és piaci változások

A hazai makrogazdasági környezet

Növekedés

2014-ben a magyar gazdaság komoly lendületet véve 3,6%-os reálnövekedést produkált a 2013. évi 1,5% után. Ilyen mértékű bővülésre utoljára nyolc évvel ezelőtt volt példa. Termelési oldalon minden szektor hozzá tudott járulni a növekedéshez, az építőipar és az ipar (azon belül is a feldolgozóipar) jelentette a bővülés elsődleges forrását. Az építőipart továbbra is az EU-forrásokat felhasználó állami beruházások hajtották, miközben a lakáspiac egyelőre nem tudott teljes mértékben magához térni. Az ipart elsősorban a járműgyártás és az ehhez kapcsolódó beszállító ágazatok támogatták. A mezőgazdaság – köszönhetően a jó időjárásnak – képes volt az előző évi, közepesen erős eredményt is meghaladni. A szolgáltatások bruttó hozzáadott értéke mérsékelten nőtt az előző év azonos időszakához képest. Felhasználási oldalon csekély mértékű növekedés volt megfigyelhető a háztartások fogyasztásában, ugyanakkor az év közben hozott intézkedések (rezsicsökkentés, devizahitelek 2015 első felében való kivezetése), valamint a munkaerő-piaci folyamatok a jövőre nézve optimizmusra adnak okot ezen a téren. Emelkedésnek indult a rekord alacsony szintre csökkent beruházási ráta is, köszönhetően a feldolgozóiparnak és az EU-s társfinanszírozással megvalósuló állami beruházásoknak egyaránt. Az MNB Növekedési Hitelprogramja a vállalati hitelezésre van pozitív hatással. 2015-re vonatkozóan folyamatosan felfelé módosított előrejelzések alapján szintén 3% feletti növekedés várható.

Infláció, alapkamat

2014-ben elsősorban a folytatódó rezsicsökkentések, illetve a világpiacon csökkenő energiaárak következtében a fogyasztói árak éves átlagban – korábban soha nem látott módon – 0,2%-kal mérséklődtek. Ennek ellenére deflációs problémákról Magyarországon egyelőre nem beszélhetünk, hiszen mind a maginflációs



mutató, mind pedig az egyedi hatásoktól megtisztított index – csökkenő pályán ugyan, de – pozitív tartományban alakult. Az MNB 2015-re szintén 0% körüli átlagos drágulással számol. Előrejelzésük szerint a fogyasztói infláció a bővülő belső kereslet révén fokozatosan emelkedik majd, az előrejelzési horizont végére (6–8 negyedév) visszatér a kívánatosnak tartott 3%-os szint közelébe.

A jegybank 2014 első felében hónapról hónapra folytatta a 2012. augusztusban megkezdett kamatcsökkentési sorozatot. Az évet 3,00%-os szinten kezdve az irányadó ráta 2,10%-on érte el mélypontját, amellyel a lazítási ciklus egy időre véget ért, majd 2015. márciusban kezdődött újra. Az MNB lépéseit a globális tőkepiaci környezet folyamatosan támogatta, a követett kamatpolitika a forint árfolyamának csak kisebb, elfogadható mértékű gyengülését okozta.

Egyensúly

Az államháztartás helyzete 2014-ben a gazdaság erőteljesebb növekedése miatt emelkedő adóbevételek, valamint a mérséklődő kamatkidadások következtében kedvezőbben alakult a tervezettnél, az év egészét nézve 2,6%-os GDP-arányos hiány alakult ki. 2015-re vonatkozóan 2,4%-os hiánnyal számol a kormányzat, ami az első negyedévi adatok alapján tarthatónak látszik. 2014-ben a vártnál magasabb nominális GDP-növekedésnek köszönhetően 76,9%-ra csökkent a GDP-arányos államadósság a 2013. év végi 77,4%-ról.

A külső egyensúlyi helyzet pozitív képet mutatott 2014-ben, a gazdaság külső finanszírozási képessége elérte a GDP 8,3%-át, mely a folyó fizetési mérleg, valamint a tőkemérleg egyaránt 4 milliárd euró feletti többlete mellett alakult ki. A külső adósságráták csökkenése mellett süllyedő hozamok következtében csökkent a jövedelemegyenleg hiánya, miközben a külkereskedelmi többlet magas szinten stabilizálódott. Az EU-s támogatások intenzívebb lehívásának köszönhetően újabb csúcsra emelkedett a transferegyenleg többlete. 2015-ben a transferegyenleg, illetve az áru-és szolgáltatásegyenleg többlete várhatóan tovább nőhet, így az ország kockázati megítélése szempontjából fontos külső egyensúlyi pozíció is tovább javul majd.

Kamatszint, árfolyam

2014-ben folytatódott a kötvénypiaci hozamok csökkenése. Míg a rövidebb futamidők az alapkamat csökkentéshez igazodva mintegy 130 bázisponttal kerültek lejjebb, addig a hosszabb futamidők esetében ennél jóval jelentősebb, összességében 200–250 bázispontos mérséklődés volt megfigyelhető. Úgy a rövid, mind a hosszú hozamok eséséhez komolyan hozzájárultak a jegybank további intézkedései is. A rövid oldalon a kétételes instrumentum betétté alakítása jelentős többlet-keresletet terelt az állampapírpiastra, ami oda vezetett, hogy az éven belüli hozamok jelentősen az alapkamat szintje alá estek. A hozamgörbe közepén és hosszú



végén az MNB önfinanszírozási programja hatott pozitívan, amely keretében a jegybank hosszú kötvények vásárlására ösztönözte a kereskedelmi bankokat, kedvező swap lehetőséget kínálva nekik a felmerülő kamatkockázat kezelésére. Átmeneti hatásként az év vége felé szintén hozamcsökkenést okozott az ÁKK azon lépése, hogy az államadósság célok teljesülése érdekében visszafogta elsősorban a rövid lejáratú állampapírok kibocsátását.

A forint árfolyama az év során – a korábban már hivatkozott okokra visszavezethetően – gyakorlatilag kibérelte magának a 305 és 315 közötti sávot az euróhoz képest, csak igen rövid időszakokra térve ki onnan. Ez a szint a 2013. évinél mintegy 5%-kal gyengébb, az árfolyam stabilitása ugyanakkor az év során egyetlen egyszer sem kérdőjeleződött meg.

Jogszabályi környezet, a kormányzat lakáspolitikai intézkedései

A 2014-es választási évben az előző évi csúcstól némileg elmaradó, de még mindig 1000 db-ot meghaladó számú jogszabály megjelenésére került sor. A jogalkalmazók munkáját tovább nehezíti, hogy eközben a pénzügyi területen egyre több európai uniós, Magyarországon közvetlenül alkalmazandó joganyag lépett és lép hatályba. Az év legjelentősebb magánjogi jogalkotási fejleménye, hogy sok éves előkészítő munkát követően 2014. március 15-ével hatályba lépett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.).

A lakás-takarékpénztári működés speciális szabályait három jogszabály: a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. tv. (Ltp.tv.), a lakás-előtakarékoság állami támogatásáról szóló 215/1996. (XII. 23.) Korm. r. (Átr.) és a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III. 12.) Korm. r. (Ászfr.) tartalmazzák.

A szabályozás lényegi módosítására – az 1997. évi hatályba lépést követően – a 2002–2003. évek folyamán, 2006–2007-ben, majd 2011-ben került sor.

2014-ben az Ltp.tv. két alkalommal módosult:

- az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2013. évi CCXXXVI. törvény 2014. január 1-jétől bővítette a lakás-előtakarékosági szerződés lakáscélú felhasználásának formáit a pénzügyi lízinggel kapcsolatos finanszírozásokkal, továbbá pontosította a hitelkiváltás mint lakáscélú felhasználás szabályait,

- az egyes törvényeknek az új Polgári Törvénykönyv hatálybalépésével összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCLII. törvény 2014. március 15-ével megteremtette az összhangot az új Polgári Törvénykönyv és az Ltp.tv. között.

2014-ben az Átr. egy alkalommal módosult:

- az egyes pénzügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 537/2013. (XII. 30.) Korm. rendelet – az Ltp.tv. fentebb írt



módosításának megfelelően – 2014. január 1-jével módosította a lakáscélú felhasználás igazolására elfogadható iratok körét, valamint az igazolásra nyitva álló általános határidőt a gyakorlati tapasztalatok alapján 90 napról 120 napra növelte.

Az év folyamán az Ászfr. egy alkalommal módosult:

- az előbb hivatkozott 537/2013. (XII. 30.) Korm. rendelet az új Hpt-re vonatkozó jogszabályi hivatkozást pontosította.

Az Ltp.tv. tevékenységi szabályozásának mögöttes joganyagát jelentő, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (régí Hpt.) helyébe 2014. január 1-jével új törvény lépett: a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (új Hpt.). Az új Hpt. módosítására 2014-ben összesen 10 alkalommal került sor.

Összefoglalóan elmondható, hogy 2014-ben a hazai lakástakarék-szabályozás néhány kisebb, szakmailag megalapozott jogszabály-módosítás elfogadásával további fejlődést tudott felmutatni. A működésre vonatkozó egyéb jogszabályok gyakori és sokszor nem megfelelően előkészített vagy hatályba léptetett változásai azonban sajnos továbbra is folyamatos kockázatot jelentenek a jogalkalmazás számára.



A Fundamenta-Lakáskassza üzleti tevékenysége

Értékesítési tevékenység

A tárgyévben értékesítésünk az emelésekkel együtt 138.949 db új szerződést kötött, melynek szerződéses összege 422,0 milliárd Ft volt. Az előző évhez képest ez darabszámban 12%-os, szerződéses összegben 19%-os növekedést jelent.

A 2014. évi új üzlet az értékesítési csatornák közt az alábbiak szerint oszlott el: a saját hálózati értékesítés 289,3 milliárd Ft-ot, a partnereink által történő értékesítés 117,1 milliárd Ft-ot, míg az alternatív értékesítés 15,6 milliárd Ft-ot ért el (ebből az online értékesítés 3,3 milliárd Ft-ot, az Aktív Call Center pedig 12,3 milliárd Ft-ot).

A társaság stratégiájával összhangban tehát a saját értékesítési hálózat aránya a legjelentősebb, 68,5%-os.

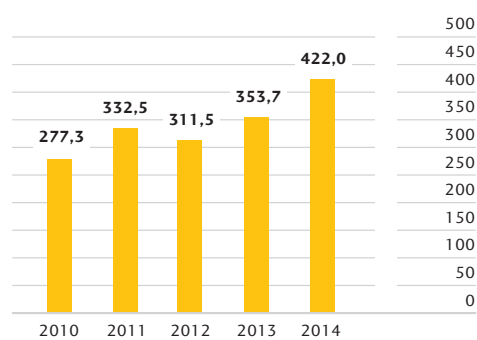
A teljes értékesítésen belül a közmű célra kötött és csoportos társasházi szerződések szerződéses összege a korábbi éveknél alacsonyabb összeget, 7,4 milliárd Ft-ot tett ki, amely a teljes értékesítési volumen 1,8 %-a.

A 2006-ban bevezetett alacsony hitelkamatú tarifacsaládok részaránya a teljes értékesítésen belül 84%-ot, a saját értékesítésén belül 85%-ot tett ki.

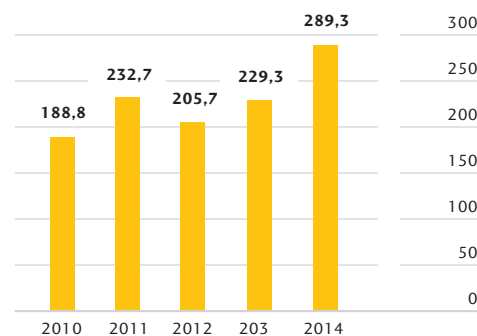
A Fundamenta-Lakáskassza Kft. által üzemeltetett Fundamenta-SZEB (Fundamenta Személyi Bankár) hálózaton az elmúlt években az értékesítési hálózat pozitív fejlődése volt megfigyelhető.

A saját értékesítési hálózatban az aktív tanácsadók száma a 2013. évi 1.246-os záró létszámhoz képest jelentős növekedést mutat, év végére meghaladta az 1.500 főt. Ez köszönhető egyrészt az aktív toborzási tevékenységnek, illetve annak, hogy a 2013 második félévében bevezetett új karrierrendszer 2014-re teljesen kiforrtta magát.

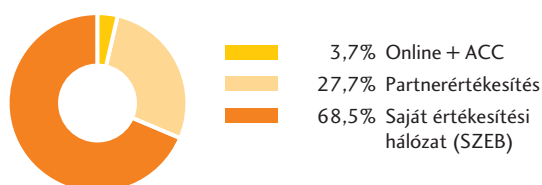
Értékesítési teljesítmény
(szerződéses összeg, milliárd Ft)



Saját értékesítési hálózat által kötött szerződések (szerződéses összeg, milliárd Ft)



Értékesítési teljesítmény megoszlása (2014)



401,5 MRD Ft
mérlegfőösszeg

2014-ben a SZEB teljesítményének 26,2%-os növekedése volt megfigyelhető az előző évhez képest.

Az egy főre jutó átlagos havi kötések szerződéses összege csaknem egész évben magasabb szinten volt, mint egy évvel korábban. A május-júniusi „Kamatbónusz” ügyfélakció idején a korábbi átlag 125%-ára is megnőtt az egy főre jutó átlagos kötés. A nyári hónapokban való visszaesés csak a 2013-as évvel összehasonlítva (akkor ügyfélakció volt) jelentős, valójában az év eleji szintre esett vissza. Összességében 2014 egészében az egy főre jutó átlagos havi termelés 13%-kal nőtt az előző évi szinthez képest.

A közvetített termékek szerkezete módosult. A hiteltermékek és a befektetési alap esetében az előző évhez képest növekedés, míg a további terméktípusok esetében csökkenés tapasztalható, illetve változott a partneri termékhangsúly is.

Pénzügyi kimutatások

Mérleg

A Társaság mérlegfőösszege a mérleg fordulónapján 401.525 millió Ft volt, mely az előző évi értékhez képest mintegy 8,9%-os bővülést jelent.

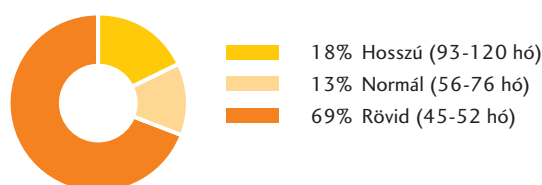
A mérleg főbb elemeit a következőkben mutatjuk be részletesen.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. befektetési állománya

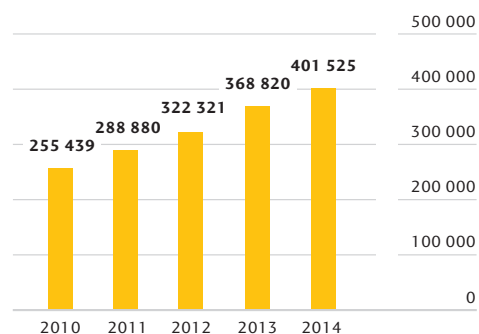
Eszköz oldali kamatozó állományunk 351,0 milliárd forintról 384,8 milliárd forintra növekedett 2014-ben.

A bankbetétek és kamatozó értékpapírok együttes állománya 212,7 milliárd forintról 205,0 milliárd forintra csökkent a tárgyév során. Az állomány ilyen irányú

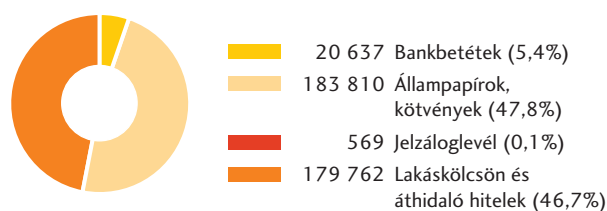
2014-ben kötött szerződések darabszámának módzatok szerinti megoszlása (db)



Mérlegfőösszeg alakulása (millió Ft)



Bruttó befektetési állomány összetétele (millió Ft)



68,5 MRD Ft

hitelfolyósítás

változása a hitelezés rekord szintre való felfutásával magyarázható. Az említett állományon belül a kamatozó értékpapírok állománya mintegy 22,7 milliárd forinttal csökkent, köszönhetően az előbbieken túl annak, hogy a jegybank kéthetes instrumentumát az év során kötvényből betétte alakította át. Az értékpapírok kizárólag fix kamatozásúak voltak.

Az értékpapír-portfolió durationje a tárgyév során 2,6–3,6 között alakult. A mutató értéke az év során folyamatosan emelkedett. A háttérben három fontosabb tényező állt:

- a rendelkezésre álló, legalább egy évre befektethető eszközök döntő részéből 10–15 közötti hátralévő futamidejű államkötvényeket vásároltunk, különösen az év első felében.
- Az MNB kötvények augusztus 1-jével kikerültek a portfólióból
- A kötvényhozamok jelentősen csökkentek az év során

Befektetési stratégiánk középpontjában a szigorú likviditásmenedzsment mellett továbbra is a hosszú távú, kiegyensúlyozott jövedelmezőség áll, ezt egy konzekvens eszköz-forrás menedzsment tevékenység mentén igyekszünk megvalósítani.

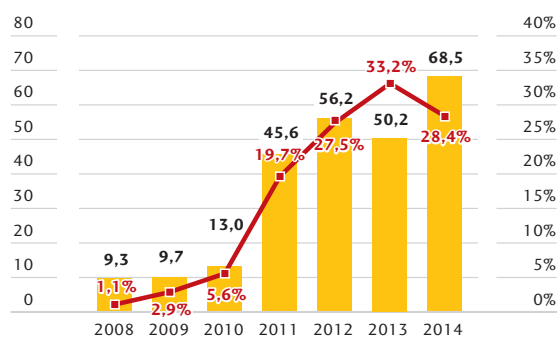
Hitelállomány

A 2014-es évben növekedésnek indult a hazai lakáshitel piac. A 2013-as éves összes volument – mely a maga 151 milliárd forintos értékével hosszú idő óta a leggyengébb volt – már szeptemberben meghaladta a piac. Az egész évben kihelyezett hitelek mértéke több mint másfélszerese az előző éves értéknek.

Hitelezési aktivitásunk továbbra is meghatározó a lakáshitel piacon. A Fundamenta is tovább növelte a kihelyezett új lakáskölcsönök volumenét, a 2014-es lakossági hitelezési teljesítmény 68,5 Mrd forintot tett ki, mely 36%-os növekedést jelent. Ezzel továbbra is a



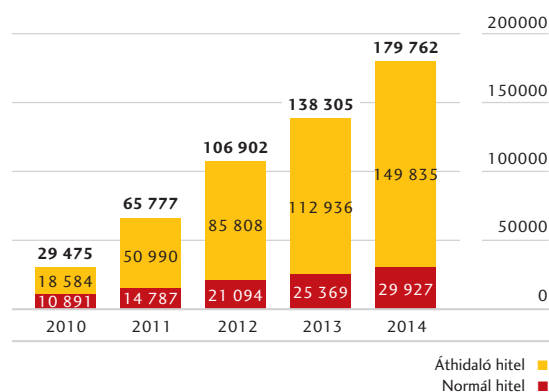
Folyósított saját hitelek és lakás-hitelpiaci részesedés*



■ Folyósított saját hitel (Mrd. Ft) — Lakás-hitelpiaci részesedés (%)

*az áthidaló hitelből lakáskölcsönbe forduló volument is tartalmazzák az adatok

Hitelállomány alakulása (millió Ft)



■ Áthidaló hitel ■ Normál hitel

piac közel 30%-át – darabszámban kb. 40%-át – tudhatjuk magunkénak. A lakossági hitelezési teljesítményt kiegészíti még 1,6 Mrd forintnyi, társasházaknak, lakásszövetkezeteknek nyújtott hitel.

A növekedés motorját továbbra is az azonnali áthidaló kölcsönök jelentették, a 2014-ben folyósított 18 968 kérelemből 31,2 Mrd forintot, azaz a (lakáskölcsönbe átforduló áthidaló hitelek nélkül számolt) hitelfolyósítás több mint felét ez a kölcsöntípus tette ki. Áthidaló kölcsönből 23,8 Mrd forintnyit, lakáskölcsönből 6,2 Mrd forintnyit helyeztünk ki, illetve további 7,0 mrd Ft korábbi áthidaló hitelek lejáratából származik.

A felhasználási célokat tekintve az arányok az eddiginél is jobban a lakásvásárlások felé tolódtak el, de továbbra is a második legjelentősebb lakáscél a felújítás. Ügyleteink kétharmada lakásvásárlást finanszíroz, ami az állomány minősége szempontjából is öröndetes, mivel ezek az ügyletek általánosságban jobban teljesítenek, mint a más célokra igényelt kölcsönök.

Az állományminőséget javítja az is, hogy a jelzálogos arány az azonnali és áthidaló kölcsönök esetében immár tartósan 90% felett alakult.

A hitelállományunk minősége a fentieknek is köszönhetően továbbra is irigylésre méltóan jó: az értékvesztés bőven a terv alatt áll, az értékvesztés értéke a teljes hitelállományhoz képest 1,3%, a 90 napos nem teljesítő állomány nagysága 1,5%.



A 2014-es évben tovább növeltük a feldolgozások hatékonyságát. A jövőbeni terveknek való megfelelést pedig az új IT-rendszer hitelezést érintő részeinek kidolgozásával készítjük elő.

Az új folyósításoknak hála a hitelállományunk mind darabszámban, mind összegben tovább gyarapodott: az élő hitelek darabszáma 15%-kal, az összes tőkekövetelés 30%-kal nőtt a 2014-es évben.

Megnevezés	2010	2011	2012	2013	2014
Tőkekövetelés (millió Ft)	29 474	65 777	106 901	138 305	179 762
Hitelszerződések száma (db)	42 653	51 892	62 540	71 581	82 076

364,1 MRD Ft
betétállomány

27 MRD Ft
betétállomány-növekmény

Betétállomány

Társaságunk betétállománya az állami támogatással és az elhatárolt kamatokkal együtt a fordulónapon 364,138 milliárd Ft-ot tett ki. Ez az előző év végi állományhoz képest 8%-os, illetve 27 milliárd forintos növekedést jelent.

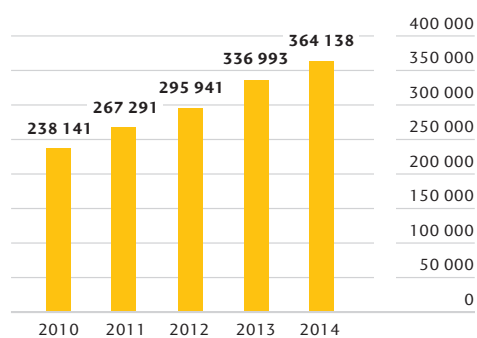
A betétállomány növekedése az év során közel egyenletes volt, nagyobb összegű kifizetésre csak kommunális projektek miatt került sor. A 2014-ben beérkező ügyfélmegtakarítások az elmúlt évi értékhez képest 10%-kal növekedtek.

A betétállomány döntő többségét (95,7%-át) továbbra is a lakossági betétek adják. Az előző évivel közel azonos arányt, 4,3%-ot képviselnek a társasházak és lakásszövetkezetek betétei.

Céltartalékok

A céltartalékok összege a tárgyévben elérte az 8.719 millió forintot (a mérlegfőösszeg 2,2 százalékát). A legnagyobb céltartalék továbbra is a kiegyenlítési céltartalék (7.647 millió Ft), amely az előző évhez képest változatlan maradt, azaz 2014-ben nem került sor ilyen jellegű céltartalék képzésére. Az ügyfélakciókból eredő jövőbeni függő kötelezettségekre a társaság összesen 243,9 millió Ft céltartalékot képzett 2014-ben, így az ilyen célra képzett céltartalékok összege 487 millió Ft-ot tett ki az időszak végén. 2014-ben volumenhatás miatt emelkedett a hitelek fenntartási jutaléka miatt képzett céltartalék (65 millió Ft-tal). A minőségi jutalék kifizetésének a szabályai 2013. július 1-jtől megváltoztak: szigorodtak a kifizethetőség feltételei, valamint csökkent a kifizethető jutalék összege – így az új üzlet dinamikus növekedésének ellenére csökkent a megtakarítási minőségtől függő jutalék után képzett céltartalék (49 millió Ft-tal).

Betétállomány alakulása (millió Ft)*



*elhatárolt kamatokkal együtt



Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 2.001 millió Ft, melyet további 2.100 millió Ft tőketartalék, és 12.320 millió Ft eredménytartalék egészít ki.

Eredmény

A Társaság a 2013-as évet meghaladva, 9.003 millió Ft-os adózás előtti, illetve 2.500 millió Ft osztalék jóváhagyását követően 3.541 millió Ft-os mérleg szerinti eredménnyel zárta a 2014-es évet.

Az adózás előtti eredmény összességében megfelelt a tervezett eredménynek. Az alábbiakban bemutatjuk a tervekől való eltérések főbb okait.

Kamateredmény

A bruttó befektetési állomány ebben az évben 33,4 Mrd Ft-tal nőtt. Ez a tervezettnél 13,7 Mrd Ft-tal nagyobb növekedést jelent, ami elsősorban annak köszönhető, hogy a megtakarítások terv fölött alakultak, ill. a betét- és állami támogatás kifizetések elmaradtak a prognózisainktól. Az év végi hitelállomány 2 Mrd Ft-tal magasabb volt a tervezettnél, de az alacsonyabb kamatozás miatt az ügyfélkövetelésekből származó kamatbevétel 352 millió Ft-tal így is elmaradt a tervtől. A nem ügyfelekkel szembeni követelésekből (értékpapír, bankbetét) származó kamatbevétel a tervezettnél lényegesen nagyobb állomány miatt, és a vártnál alacsonyabb átlagkamatok ellenére 492 millió Ft-tal magasabb alakult, mint terveztük.

A jelentősen magasabb befektetési állomány, de a tervezettnél alacsonyabb hozamok mellett a teljes befektetési állományon elért hozam (kamatbevétel, árfolyamnyereség, -veszteség) 140 millió Ft-tal haladta meg a tervet. Az elért hozam a tervezett 6,96% helyett 6,82%-ot tett ki.

A betétállomány terv feletti növekedése a kamatráfordításunkat is növelte, így az 139 millió Ft-tal volt magasabb a tervnél.



Összességében a kamateredmény (realizált és nem realizált árfolyamnyereséggel együtt) 1 millió Ft-tal lett magasabb a tervnél.

Jutalékeredmény

A tervet 17%-kal meghaladó értékesítési teljesítmény, ill. a javuló megtakarítási minőség miatt a jutalékráfordítás jelentősen magasabb volt, mint az előző évi, ill. tervezett érték. Az áthidaló hitelek folyósítása 18%-kal meghaladta a tervet, melynek következtében a hiteljutalékok a tervezettnél magasabban alakultak. Az előző évinél összességében 11%-kal magasabb volt a jutalékráfordítás.

Költségek

Az alkalmazotti létszámban 2014-ben jelentős növekedés következett be, ami a személyi jellegű ráfordítások átlag feletti, 26%-os növekedését okozta. Az egyéb igazgatási költségek ugyanakkor csupán 3%-kal növekedtek az előző évhez képest.

Az IT-költségek a WDS-számítóközpont (Salzburg) pótlólagos adatátviteli költségei miatt meghaladták a tervet. Az értékesítési teljesítmény növekedése miatt emelkedtek a postai és nyomtatványköltségek. A hitelek kiemelkedően jó minősége miatt a behajtásra tervezett költségek elmaradtak a tervtől.

Összességében a költségek elsősorban a lényegesen magasabb új üzlet miatt 3,5%-kal haladták meg a tervezett szintet.

Díjbevételek

Az új értékesítéshez köthető számlanyitási díjból 3.921 millió Ft díjbevétele származott a társaságnak, ami 22%-kal magasabb az előző évinél, és 16%-kal a tervezettnél.

A számlavezetési díjból ebben az évben 1.046 millió Ft bevétele keletkezett a társaságnak – ez elsősorban a nagyobb új üzlet és a magasabb szerződésállomány miatt 28 millió Ft-tal magasabb a tervnél.

A terv feletti hitelfolyósítás miatt a hitelfolyósítási díjak 155 millió Ft-tal és TakarNet díjak 13 millió Ft-tal meghaladták a tervet. Az egyéb díjakból származó bevételek a tervezett szintet érték el. Összességében a díjbevételek nagysága 18,4%-kal növekedett az előző évhez képest.

Kockázatkezelés

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. lakás-takarékpénztári tevékenységéből fakadóan kockázatminimalizáló üzletpolitikát folytat.

A befektetéseket a Treasury kezeli, a kamatkockázatot, a likviditási kockázatot és nagykockázatokat szem előtt tartva. A napi likviditásmenedzsmenten túlmutató minden befektetési döntést az Eszköz-forrás Bizottság (ALCO) elé utalunk.

Továbbra is kiemelt területként kezeltük a hitelezési kockázatok kontrollingját, a kockázatokat széles elemzői eszköztár segítségével tártuk fel. A 2009-ben megszigorított intézkedéseket csekély módosításokkal továbbra is követjük, azonnali áthidaló kölcsönt továbbra is csak ingatlanfedezettel értékesítettünk.

A jó minőséget a hitelállomány ugrásszerű növekedése mellett is tartottuk, így az értékvesztéstőke arány tovább csökkent, 1,72%-ról 1,26%-ra (a rossz minőségű, 2007-2008 telén folyósított azonnali áthidaló kölcsönök nélkül ez az arány csupán 0,88%).

Rendszeres számításokat végeztünk 200 bázispontos hozamcsökkenés hatásának vizsgálatára, így a közelmúlt eseményei nem értek minket meglepetésként. A csökkenő hozamok ellenére a kamatbevételeink – a magasabb összegű befektetési állománynak köszönhetően – meghaladta a tervet.



Jövőbeli célkitűzéseink

A Fundamenta–Lakáskassza Zrt. a jövőben a szerződésállomány, a betét- és hitelállomány folyamatos növekedésével számol. Célunk, hogy az értékesítés volumenének további növelésével megőrizhessük piacvezető pozíciónkat, és a 2011–2014-ben erőteljesen bővült hitelezési tevékenységünk magas szinten tartásával a jövőben is meghatározó szereplői legyünk a hazai lakáshitelezésnek.

A hosszú távú növekedés biztosítása érdekében az értékesítés ösztönzése továbbra is az egyik legfontosabb stratégiai cél marad. A tovább erősödő piaci versenyre reagálva termékeinket folyamatosan fejleszteni kívánjuk.

A 2014 őszén elindított ún. FundiMini kampány által elért ügyfélkör a hosszú távon fenntartható növekedésünk bázisát növeli, hiszen a célzott kampány megszólítja a szülőket (takarékoskodj gyermeked javára), és egyúttal – játékosan – a gyerekeket is neveli a takarékosagra, a pénzzel való bánásra.

Az értékesítésben a saját értékesítési hálózat növekvő szerepével számolunk, de továbbra is fontos stratégiai cél marad a partnerekkel való együttműködés.

A saját hálózat érdekeltiségének kulcseleme az ügyfélmegtartás, vagyis a meglévő ügyfelek magasabb színvonalú és a jelenleginél hatékonyabb kiszolgálása. Ennek érdekében tervezzük a SZEK Szakértői Karrier létszámának növelését és szakmai szakosodását. Az Aktív Call Centeren keresztül történő értékesítésben jelentős súlyponteltolódás mellett a korábbiakhoz képest nagyobb, ugyanakkor hatékonyabb szervezetet kívánunk működtetni.

A folyamatosan bővülő ügyfél- és partnerigényeknek való megfelelés miatt a jövőben is jelentős szoftverfejlesztéseket, illetve rendszercseréket tervezünk. 2015–2016-ban kiemelt szerepet szentelünk az IT



és hatékonyság program megvalósításának: ennek keretében a számlavezető, ügyfélkezelő, jutalék-nyilvántartó rendszer fejlesztésének és az üzletkötők korszerű informatikai eszközökkel való ellátásának. E mellett dolgozunk a Fundamenta–Lakáskassza Zrt. hatékonyságának javításán, a szervezet fejlesztésén.

Terveink szerint a Fundamenta–Lakáskassza Zrt. a következő években továbbra is növekvő állománnyal és stabil pénzügyi eredménnyel számolhat, amit az előző évek magas értékesítési teljesítményére, a dolgozók magas fokú elkötelezettségére, a lakástakarék-termék stabil és kedvező kondícióira és az öngondoskodási termékek iránti kereslet várható növekedésére alapozunk.

Mérleg

2014. december 31. (millió Ft)

ESZKÖZÖK	2013	2014
Pénzeszközök	5 546	20 637
Állampapírok	207 131	183 810
a.) forgatási célú	52 706	32 420
b.) befektetési célú	154 425	151 390
Hitelintézetekkel szembeni követelések	371	1 122
Ügyfelekkel szembeni követelés	136 018	177 623
a.) pénzügyi szolgáltatásból	136 018	177 623
aa.) éven belüli lejáratú	12 011	21 683
ab.) éven túli lejáratú	124 007	155 940
b.) befektetési szolgáltatásból	0	0
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	913	569
Részvények és más változó hozamú értékpapírok	0	0
Részvények, részesedések befektetési célra	0	0
Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásokban	0	0
Immateriális javak	1 775	2 402
Tárgyi eszközök	745	885
Saját részvények	0	0
Egyéb eszközök	534	641
a.) Készletek	81	83
b.) Egyéb követelések	453	558
Aktív időbeli elhatárolás	15 788	13 836
Eszközök összesen	368 821	401 525
ebből:		
Forgóeszközök	71 512	77 072
Befektetett eszközök	281 521	310 617

Mérleg

2014. december 31. (millió Ft)

FORRÁSOK	2013	2014
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	334 218	361 558
a.) takaréketét	0	0
b.) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	334 218	361 558
c.) befektetési szolgáltatásból	0	0
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	0	0
Egyéb kötelezettség	2 624	3 262
Passzív időbeli elhatárolás	4 576	4 678
Céltartalékok	8 380	8 719
a.) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
b.) kockázati céltartalék függő és biztos kötelezettségekre	733	1 072
c.) általános kockázati céltartalék	0	0
d.) egyéb céltartalék	7 647	7 647
Hátrasorolt kötelezettség	0	0
Jegyzett tőke	2 001	2 001
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0
Tőketartalék	2 100	2 100
Általános tartalék	2 127	2 872
Eredménytartalék (+/-)	9 434	12 227
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Mérleg szerinti eredmény	3 361	3 541
Leányvállalati saját tőke változás	0	567
Források összesen	368 821	401 525
ebből:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	109 824	135 690
Hosszú lejáratú kötelezettségek	227 018	229 130
Saját tőke	19 023	23 308

Eredménykimutatás

2014. december 31. (millió Ft)

	2013	2014
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	24 016	26 012
Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6 422	6 351
Kamatkülönbözet	17 594	19 661
Bevételek értékpapírokból	0	0
Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	4 927	5 854
Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordingások	5 816	6 409
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	1 150	631
Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	288	364
Általános igazgatási költségek	6 859	8 126
Értékcsökkenési leírás	958	857
Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	1 527	1 316
Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés	1 325	1 169
Értékvesztés visszairása követelés után és kockázati céltartalék felhasználása	590	693
Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	0	0
Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	0	0
Szokásos (üzleti) tevékenység eredménye	8 062	9 326
Rendkívüli bevétel	2	3
Rendkívüli ráfordítás	215	326
Rendkívüli eredmény	-213	-323
Adózás előtti eredmény	7 849	9 003
Adófizetési kötelezettség	1 951	2 217
Konszolidációból adódó társasági adókülönbözet	0	0
Adózott eredmény	5 898	6 786
Általános tartalékképzés, felhasználás	-537	-745
Jóváhagyott osztalék	2 000	2 500
Mérleg szerinti eredmény	3 361	3 541

Személyi feltételek

Az üzleti évben az Igazgatóság tagjai voltak:

Belső igazgatósági tagok:

- **Dr. Gergely Károly** elnök-vezérigazgató
- **Rainer Kaschel** számviteli és informatikai igazgató
- **Morafcsik László** értékesítési és marketing igazgató

Az üzleti évben a Felügyelő Bizottság a következő tagokból állt:

- **Klaus Oskar Schmidt** elnök (igazgatósági tag, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG)
- **Dr. Susanne Riess** elnök-helyettes (az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató, Bausparkasse Wüstenrot AG, Salzburg)
- **Jürgen Giessler** (igazgatósági tag, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG)
- **Marlies Wiest-Jetter** (controlling osztályvezető helyettes, Wüstenrot & Württembergische AG)
- **Paál Zoltán** (ügyvezető igazgató, Generali-Providencia Biztosító Zrt.)
- **Kisbenedek Péter** (elnök-vezérigazgató, Allianz Hungária Biztosító Zrt.)

Tulajdonosi szerkezet

A **Fundamenta-Lakáskassza Zrt-t** – 2003. június 30-ig hatályos cégnéven Fundamenta Magyar-Német Lakás-takarékpénztár Rt-t – (a továbbiakban: Társaság) az 1996. december 5-i alapító okirattal alapították.

A Társaság 2003. július 1-jén egyesült a Lakáskassza-Wüstenrot Lakás-takarékpénztár Rt-vel. Az egyesülés célja az volt, hogy a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a lakástakarék piacon eredményesebben és hatékonyabban tudjon fellépni. A fúzió és a racionális gazdálkodás eredményeként a Társaság a 2014-es üzleti évben is pozitív eredményt ért el.



Tulajdonosi szerkezet 2014.12.31-én

TULAJDONOSOK	Névre szóló törzsrészesvény			Tulajdoni hányad (%)
	Névértéke (Ft)	Mennyiség (db)	Értéke (EFt)	
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (DE-74523 Schwäbisch Hall, Crailsheimer Str. 52.)	10 000	102 551	1 025 510	51,25
Bausparkasse Wüstenrot AG (BWAG) (A-5020 Salzburg, Alpenstrasse 70)	10 000	27 278	272 780	13,63
Wüstenrot & Württembergische AG (DE-70163 Stuttgart, Gutenbergerstraße 30.)	10 000	22 942	229 420	11,47
Generali-Providencia Biztosító Zrt. (HU-1066 Budapest, Teréz krt. 42-44.)	10 000	29 770	297 700	14,88
UniCredit Bank Hungary Zrt. (HU-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)	10 000	14 777	147 770	7,38
Sberbank Magyarország Zrt. (HU-1088 Budapest, Rákóczi út 7.)	10 000	2 782	27 820	1,39
ÖSSZESEN		200 100	2 001 000	100

A Társaság által ellenőrzött gazdasági társaság adatai:

- Cégnév: Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft.
- Rövidnév: Fundamenta-Lakáskassza Kft.
- Székhely: 1052 Budapest, Váci utca 19-21.
- Főtevékenység: TEÁOR '08 66.19, Egyéb kiegészítő pénzügyi tevékenység
- Cégjegyzékszám: 01-09-673867
- Jegyzett tőke: 150.000 ezer Ft
- Tulajdoni hányad: 100%

A Fundamenta-Lakáskassza Kft. 2014.12.31-ei főbb adatai (ezer Ft-ban):

MUTATÓK	2013.12.31.	2014.12.31.
Mérlegfőösszeg	2 080 372	2 501 509
Befektetett eszközök	543 669	519 483
Pénzeszközök	287 522	1 044 937
Saját tőke	1 694 549	1 023 122
ebből:		
Jegyzett tőke	150 000	150 000
Tőketartalék	306 000	306 000
Eredménytartalék	764 930	567 122
Mérleg szerinti eredmény	473 619	0
Értékesítés nettó árbevétele	6 602 562	7 641 849
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	490 401	338 277
Szokásos vállalkozási eredmény	522 216	368 533
Társasági és különadó	48 630	41 032
Osztalék	0	1 000 000
Mérleg szerinti eredmény	473 619	0
Átlagos statisztikai létszám	95	104