

Fundamenta- Lakáskassza Zrt.

Konszolidált éves jelentés 2015

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
Mérleg	10
A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. befektetési állománya	10
Hitelállomány	11
Betétállomány	13
Céltartalékok.....	13
Saját tőke	14
Eredmény	14
Kamateredmény	14
Jutalékeredmény	14
Költségek	14
Díjbevételek	15
Kockázatkezelés	15
Jövőbeli célkitűzéseink	16
MÉRLEG 2015. DECEMBER 31.	17
EREDMÉNYKIMUTATÁS 2015. DECEMBER 31.	19
Személyi feltételek	20
Tulajdonosi szerkezet	21
A Társaság által ellenőrzött gazdasági társaság adatai	22

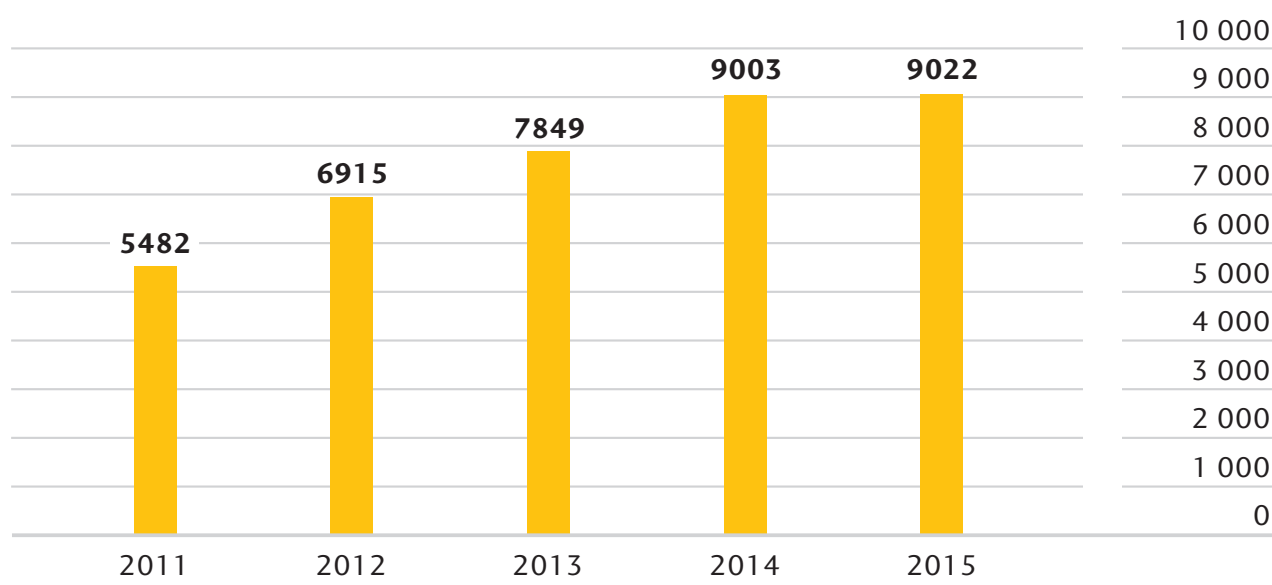
Főbb mutatószámok

MUTATÓ	2011	2012	2013	2014	2015
Mérlegfőösszeg (millió Ft)	288 880	322 321	368 821	401 525	424 745
Saját tőke osztalékfizetés után (millió Ft)	11 488	15 124	19 023	23 308	27 334
Adózás utáni eredmény (millió Ft)	3 905	5 136	5 898	6 786	6 526
Nettó hitelállomány (millió Ft)	64 204	104 878	136 018	177 623	226 007
Adózás utáni ROA*	1,43%	1,68%	1,60%	1,69%	1,54%
Adózás utáni ROE**	38,91%	38,60%	31,00%	29,11%	23,88%
Tőke megfelelés	13,46%	14,48%	14,68%	15,23%	11,03%
Nettó kamat- és jutalékbevételek az átlagos mérlegfőösszeg arányában	5,24%	5,42%	5,17%	5,12%	5,04%

* adózott eredmény / átlagos összes eszközök

** adózott eredmény / átlagos saját tőke

Adózás előtti eredmény (millió Ft)



Az elnök-vezérigazgató előszava

2015-ben a Fundamenta közel 30%-kal növelte az eladott lakásszámlák és lakáshitelek volumenét, amellyel továbbra is piacvezető a lakásszámla-értékesítés terén, és meghatározó szereplője a lakáshitelezési szegmensnek. Európában egyedülálló módon a hazai lakossági lakáshitelezés negyedét adta az elmúlt évben. Az alacsony kamatkörnyezet ellenére, ám erőteljesen növekvő állomány mellett az előző évi szinten tartotta adózás előtti eredményét, 9 milliárd Ft-ot ért el.

2016-ban is folytatjuk az előző években kialakított stratégiát: tovább ösztönözzük a lakosság öngondoskodását, tovább növeljük az ügyfeleink számára kifizetett lakáscélú megtakarításokat és hiteleket, hogy továbbra is hatékonyan és jelentős mértékben segítsük a magyar családok otthonteremtését.

Az új informatikai rendszereink bevezetésével kapcsolatos három éves munkafolyamat befejező stádiumához érkezett, székházunkban a végső hajrá zajlik. Jó látni, hogy a Fundamenta csapata minden erejével azon dolgozik, hogy a projekteket sikeresen zárhassuk.

Az eredményes IT Program-zárás a záloga annak a jövőbeli sikeres működésnek, amely biztosítja Társaságunk számára az előnyt versenytársainkkal szemben. Mi az eddigi előnnyel nem elégszünk meg, arra törekszünk, hogy a távolságot tovább növeljük mind minőségben, mind mennyiségben, ehhez pedig az új rendszereink, az új technológiák szolgálatjába majd az alapot.

A pénzügyi eredmények mellett fontos visszajelzést jelent számunkra, hogy a szakmai zsűri továbbra is a legismertebb, legnépszerűbb márkák között tartja számon a Fundamentát, így 2015-ben már az egymást követő hetedik évben ítélte nekünk a Superbrands és Business Superbrands díjakat.

*Dr. Gergely Károly
elnök-vezérigazgató*



Társadalmi szerepvállalás

A Fundamenta 18 éves története során nemcsak üzleti eredményeinkre lehetünk büszkéek, 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, valamint kulturális események, projektek támogatására és nem utolsósorban környezetünk védelmére.

A társadalmi felelősségvállalás hosszú évek óta a vállalati és a dolgozói filozófia szerves része. A Fundamenta Gondoskodás Alapítvány számos – pl. szociális, oktatási, kulturális – területen támogatja 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 perkátai Szivárvány Óvodát újítottuk fel. Harminc önkéntesünk két nap leforgása alatt újjá varázsolta az óvoda belső tereit, a kertben a játékok lefestése mellett biztonságos gumiszőnyeget helyezett el és több mint száz tuját telepített. A felújítás ideje alatt a játszótér nélkül maradt ovisoknak izgalmas programokat és kirándulásokat szerveztünk.

A cég több mint 15 éve 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 200 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.

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 Királyné 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

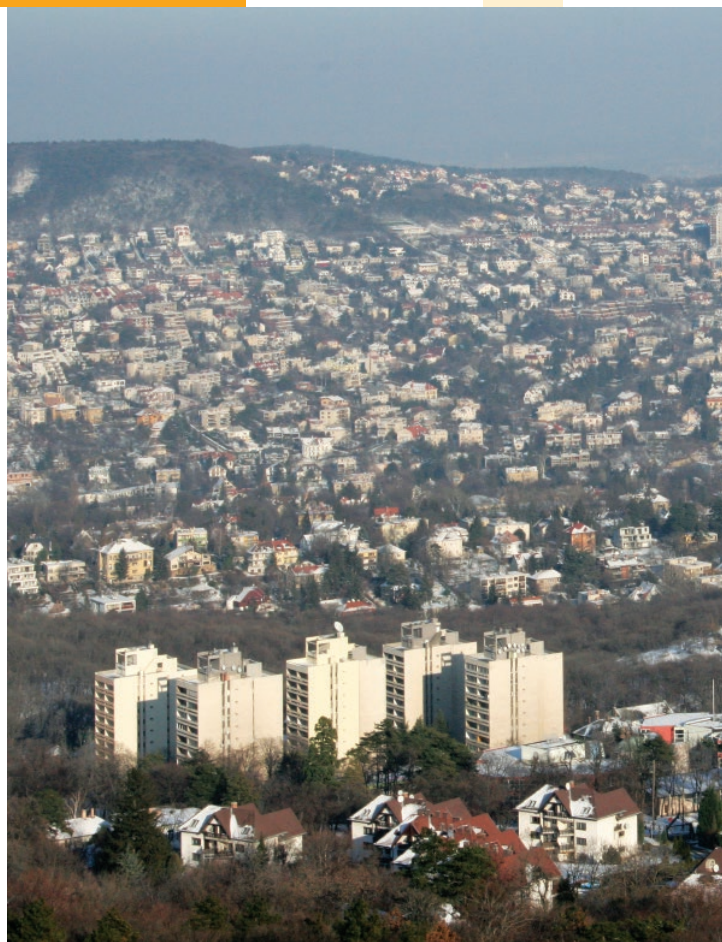
A hazai makrogazdasági környezet

Növekedés

2015-ben a magyar gazdaság növekedési üteme 2,8% körül alakult, mely elmarad a 2014. évi kiemelkedő, 3,7%-os növekedéstől. A valamelyest gyengébb teljesítmény elsősorban a mezőgazdaság számlájára írható, mely jelentősebb visszaesést szenvedett el a tárgyévben. A növekedés motorjának továbbra is az ipari termelés tekinthető, azon belül is az autóipar nyújt kiemelkedő teljesítményt. Ellentmondásosnak tűnhet ugyan, hogy a járműgyártás beruházásai rendre visszastegtek az elmúlt negyedévekben, azonban ez egyelőre nem veszélyezteti az ágazat erős jövőbeli teljesítményét. A nemzetgazdaság beruházási volumene stagnálni látszik 2015-ben a megelőző évi kétszámjegyű növekedés után. Az állami beruházások visszaesését ugyanis csak kompenzálni tudta a 2007–2013-as időszak kifutó uniós forrásainak meggyorsított kifizetése, valamint a vállalati hitelezés sem tudott még felpörögni, a Jegybank Növekedési Hitelprogramja egyelőre az új folyósítások további visszaesését tudta csak megfékezni. Összességében valamivel kiegyensúlyozottabb lett a növekedés szerkezete, mert a háztartások fogyasztása rég nem látott mértékben tudott bővülni. A növekedésben szerepet játszottak a kedvező munkaerőpiaci folyamatok (foglalkoztatottság bővülése, reálbéremelkedés), valamint a devizahitelek évközbeli fokozatos kivezetése is. Ez utóbbi nem csupán a lakosság hiteltörlesztési terheit mérsékelte, hanem a teljes pénzügyi rendszer kockázatát csökkentette. 2016-ra vonatkozóan jelenleg 2,5 százalék körüli gazdasági növekedéssel számolunk.

Infláció, alapkamat

Az infláció 2015-ben is jelentősen elmaradt a Jegybank középtávú céljától; éves átlagban lényegében stagnáltak a fogyasztói árak. A nyersanyagárak elmúlt évben bekövetkező jelentős csökkenése kedvezően hat a hazai költségkörülményekre. Az inflációs ráta fokozatos



emelkedésének irányába mutat a bérdinamika további növekedése, így a lakossági fogyasztás folytatódó élénkülése, melyet a várhatóan tartósan alacsony importált infláció tompíthat. A Nemzeti Bank 2016-ra a fogyasztói árak 1,7%-os éves átlagos emelkedését várja legfrissebb elemzése szerint.

A Jegybank 2015. márciusban kezdett újabb kamatcsökkentési ciklust, az azt követő hónapokban fokozatosan, 2,10%-ról 1,35%-ra csökkentette az irányadó ráta szintjét. Az év második felében az önfinanszírozási program részeként bevezetésre került a jegybanki 3 hónapos betét, mely a kéthetes instrumentum helyett vált irányadóvá. 2016-ban az alapforgatókönyvünk szerint nem számítunk további kamatcsökkentésre, de nem várjuk a ráta emelését sem.

Egyensúly

2015-ben az államháztartási folyamatok a tervezettnél kedvezőbben alakultak. A központi alrendszer éves pénzforgalmi hiánya ugyan több mint 300 milliárd forinttal meghaladja a 892 milliárd forintos előirányzatot, azonban ha az ezidáig elmaradó, ám jogosan igényelt uniós bevételek csaknem 560 milliárd forintos összegével korrigáljuk az adatot (hiszen az uniós módszertan szerinti egyenlegét nem befolyásolja), akkor a tervezett 2,4%-os GDP-arányos hiánynál jóval alacsonyabb, várhatóan 2,0% alatti deficit fog adódni. A kedvezőbb adatok okai között kell megemlíteni a munkához és fogyasztáshoz kapcsolódó adó- és járulék-, valamint társasági adó bevételek jelentős túlteljesülését, ill. a kamatkiadások további mérséklődését is. A GDP-arányos államadósság a 2014. év végi 76,2%-ról minden bizonnyal 76% alá süllyedt év végére.

A külső egyensúlyi folyamatok is kedvező képet mutatnak. A gazdaság külső finanszírozási képessége a tárgyévben a bruttó hazai termék 10%-a közelébe érhetett, míg a folyó fizetési mérleg többlete a GDP 5 %-át is meghaladhatta.

Kamatszint, árfolyam

Az állampapír-piaci folyamatokat 2015-ben a hullámszerűen jelentkező külső piaci bizonytalanságok mellett alapvetően az MNB önfinanszírozási programja határozta meg. Míg az előbbiek időszakosan hozamemelkedést váltottak ki a hozamgörbe hosszabb végén, addig a Jegybank év folyamán több alkalommal is kiigazított programja hozamcsökkentő hatású volt (a hozamgörbe egyes szakaszain eltérő mértékben). Egyfelől a korábbi kéthetes betét helyett irányadóként egy 3 hónapos betéti eszköz került bevezetésre (a kéthetes betétre mennyiségi korlátot alkalmazva), majd a program hatékonyságának növelése érdekében az év végén a kamatfolyosó 25 bázispontos lefelé tolásáról, valamint fix, egységesen érvényes, a korábbinál alacsonyabb, 2 százalékos tartalékráta meghatározásá-



ról döntött a Nemzeti Bank. Az önfinanszírozási program eddigi eredményeként 2014. április óta összesen nagyjából 2 000 milliárd forinttal növelték a bankok az állampapír-állományukat. A hitelintézetek állampapír-vásárlását a Jegybank a kedvező kondíciójú 3, 5, ill. 10 éves kamatcsere lehetőségekkel is támogatja. Az év egészét tekintve 5 éves futamidőig bezárólag 60 bázispontos hozamesést láttunk, a 10 éves szegmensben fele ekkorát, míg a hozamgörbe hosszú végén összességében nem volt elmozdulás.

A forint árfolyama az év folyamán átmeneti kisebb-nagyobb elmozdulásokat leszámítva összességében stabilnak mutatkozott a főbb devizákkal szemben. Egy euróért átlagosan 310 forintot kellett adni 2015-ben, míg az év vége óta inkább 315-ös keresztárfolyam környezetében zajlik a kereskedés. Az év során a nemzetközi tényezők (pl. görög válság július eleji mélypontja, a Fed kamatpolitikájával kapcsolatos bizonytalanság) mellett a hazai fizetőeszközre csak kisebb hatással volt a Jegybank kamatcsökkentési politikája. A reálgazdasági folyamatok (a gazdaságba áramló nagy összegű EU-s források, folyó fizetési mérleg jelentős többlete), illetve az EKB eszközvásárlási programja a forintárfolyam erősödésének irányába mutatnak, csakúgy, mint az ország egyre valószínűbb felminősítése 2016-ban.

Jogszabályi környezet, a kormányzat lakáspolitikai intézkedései

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, továbbá a 2012-ben életbe lépett, lakástámogatási tárgyú újabb kormányrendeletek (a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet és az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet) a 2013–2015. közötti években csak kismértékű érdeklődést és dinamizáló hatást váltottak ki a lakásfinanszírozási piacon. A támogatások vonzerejét csökkentette, majd szinte megszüntette a piaci lakáshitelkamatok alacsony szintje, amely – a Magyar Nemzeti Bank kamatcsökkentési politikájának következtében – elérte a támogatott kamatszint jogszabályban előírt minimumát (6%), sőt egyes esetekben jelentősen az alá került.

2015. július 1-től került bevezetésre az „új szocpol”, a Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK), mely használt lakás vásárlására vagy bővítésére és akár egygyermekes családok számára is elérhetővé tette a lakáscélú állami támogatás megszerzését. A program a vártnál sikeresebben indult, ám nagy volumeneket nem mozgatott meg, miközben a piacot erősen determinálták a devizahitelek kivezetésével (forintosítás, banki elszámoltatás) és a magáncsőd intézményének bevezetésével összefüggő feladatok.

Az év végén a Kormány – élve a javuló makrogazdasági és költségvetési helyzet nyújtotta finanszírozási lehetőségekkel, egyúttal felismerve az évek óta erősödő, halasztott lakáspiaci kereslet jelenlétét – új otthonteremtési csomagot fogadott el, mely 2016. január 1-jével lépett hatályba. Ennek keretében

- az Otthonteremtési Program kiterjesztésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 455/2015. (XII. 29.) Korm. rendelettel újraszabályozta és lényegesen kibővítette a családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK),
- az egyes törvényeknek a gazdasági növekedéssel összefüggésben történő módosításáról szóló 2015. évi CCXII. törvénnyel 5%-ra csökkentette az újlakásépítést terhelő általános forgalmi adó összegét.

A fentiekkel együtt 2015-ben – a 2013. évi mélypont után elindult fejlődést folytatva – úgy a lakáshitelpiac, mint a lakáspiac érdemi növekedést tudott felmutatni. Az új lakásépítések száma éves szinten mintegy 8 ezer db volt, míg a lakástranzakciók száma közelítően 135 ezer db-ot tett ki – ez utóbbi jelentős növekedés a 2014-es 100 ezer db után. 2015-ben kb. 35–40%-kal nőtt a megkötött lakáshitel-szerződések értéke, amely (a forintosítással kapcsolatos hitelkiváltások volumenhatása nélkül számítva) 330 milliárd Ft körüli éves hitelkihelyezést jelent (hitelkiváltással együtt kb. 360 milliárd Ft-ot).



Az elkövetkező időszak lakáshitelezési számait pozitívan befolyásolhatják a nevezett intézkedések, melyek elsősorban az új lakások terén jelenthetnek addicionális keresletet.

A 2015-ös évben tovább folytatódott az előző éveket is jellemző intenzív jogalkotás. A jogalkalmazók munkáját változatlanul nehezíti, hogy a pénzügyi területen folyamatosan újabb Európai Unió, Magyarországon átültetendő vagy közvetlenül alkalmazandó joganyag lépett és lép hatályba.

A lakás-takarékpénztári működés speciális szabályait három jogszabály: a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. tv. (Ltp.tv.), a lakás-előtakarékosság 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.

2015-ben az Ltp.tv. egy alkalommal módosult:

- az egyes közigazgatási tárgyú törvények módosításáról szóló 2015. évi VI. törvény 2015. április 1-jével kismértékben módosította a nem igazolt állami támogatás érvényesítésére vonatkozó szabályokat.

2015-ben az Átr. egy alkalommal módosult:

- a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 70/2015. (III. 30.) Korm. rendelet – a fentebb jelzett törvénymódosításhoz kapcsolódóan – szintén 2015. április 1-jével pontosította az Átr. szövegét.

Az év folyamán az Ászfr. nem módosult.



Az Ltp.tv. tevékenységi szabályozásának mögöttes joganyagát jelentő, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) módosítására 2015-ben összesen 9 alkalommal került sor. A legjelentősebb módosításokat az egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a betétbiztosítást, valamint a pénzügyi közvetítőrendszert érintő módosításáról szóló 2014. évi CIV. törvény 2015. év folyamán több lépcsőben hatályba lépő rendelkezései jelentették.

Összefoglalóan elmondható, hogy 2015-ben a hazai lakástakarék-szabályozás magas fokú stabilitást tudott felmutatni, miközben a bankrendszer egészét érintően alapvető változásokat okozó jogszabályok elfogadására került sor. A lakás-takarékpénztárak működésére vonatkozó egyéb jogszabályok gyakori és sokszor nem megfelelően előkészített vagy hatályba léptetett változásai sajnos továbbra is folyamatos kockázatot jelentenek a jogalkalmazás számára.

424,7 MRD Ft
mérlegfőösszeg

Mérleg

A Társaság mérlegfőösszege a mérleg fordulónapján 424.745 millió Ft volt, mely az előző évi értékhez képest mintegy 5,8%-os bővülést jelent.

A mérleg főbb elemeit a következőkben mutatjuk be részletesen.

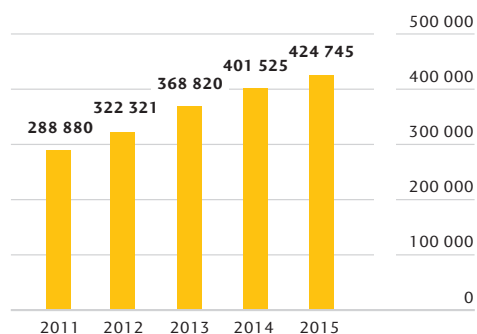
A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. befektetési állománya

Eszköz oldali kamatozó állományunk 384,3 milliárd forintról 406,4 milliárd forintra növekedett 2015-ben. Hitelállományunk mintegy 48,6 milliárd forinttal nőtt, ami a korábbi három évre is jellemző, dinamikus emelkedést jelent. A 228,4 milliárd forintos nagyságrendű, időszak végi hitelállomány 16,7%-át normál lakáskölcsönök, míg 83,3%-át áthidaló kölcsönök tették ki, ami az előző időszakokhoz képest lényegében változatlan összetételt jelent. A normál lakáshitel állományon belül továbbra is túlsúlyban vannak az alacsonyabb (3,9%) kamatozású szerződések. Az áthidaló kölcsönök kamatkondícióit a piaci változásokhoz rugalmasan alkalmazkodva, árazási modellünk segítségével határozzuk meg, figyelembe véve természetesen az árazásra ható más feltételeket is. Ebből következően az év során csökkentettük az új folyósításoknál alkalmazott hitelkamatainkat, továbbra is teljes futamidőre kiszámítható, fix kamatot kínálva ügyfeleinknek.

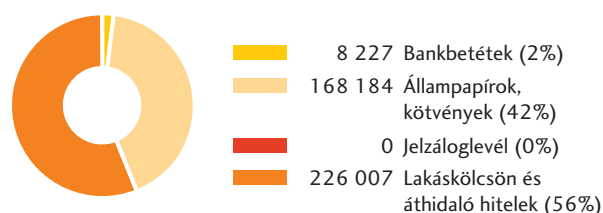
A bankbetétek és kamatozó értékpapírok együttes állománya 204,5 milliárd forintról 177,9 milliárd forintra csökkent a tárgyév során. Az állomány ilyen irányú változása a hitelezés rekord szintre való felfutásával magyarázható. Az említett állományon belül a kamatozó értékpapírok állománya mintegy 15,8 milliárd forinttal csökkent, a bankbetétállomány pedig 10,8 milliárd forinttal mérséklődött. Utóbbi változás azzal is magyarázható, hogy a jegybanki instrumentumok



Mérlegfőösszeg alakulása (millió Ft)



Bruttó befektetési állomány összetétele (millió Ft)



és az állampapírok állománya között részben a jegybank monetáris eszköztárában történt változás miatt átrendeződés történt, amely átrendeződést a rövid hozamok év vége felé elindult konszolidációja tette üzleti szempontból is lehetővé.

Az értékpapír-portfólió duration-je a tárgyév során 3,2–3,7 között alakult. A mutató értéke az év elején inkább stagnált, majd a 3. negyedévtől kezdődően fokozatosan emelkedett a hosszú lejáratú állampapír vásárlásoknak köszönhetően.

A tárgyév végén, illetve közben sem rendelkezünk határidős kötvénypozícióval.

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

- Hosszú távú (8 éves) stratégiai terv
- A stratégiai tervből levezetett, havi bontású likviditási terv
- Középtávú (1-2 éves) likviditási terv, terv/tény elemzésekkel
- Havonta frissített makrogazdasági elemzések
- Rendszeres hitelpiaci elemzések
- Havonta frissített állománymodell, az ügyfélállományra vonatkozó speciális paraméterek nyomon követése (pl.: hitelfelvételi arány, megtakarítási hajlandóság, stb.)

A fenti eszközrendszer alkalmas arra, hogy hosszú távú céljainkat támogató, felelős döntéseket hozhassunk, a tevékenységünket érintő kockázatokra rávilágíthassunk, azokat megfelelő módon kezelhessük. Az eszköz-forrás menedzsment központi szervezete az ALCO.



Hitelállomány

A 2015-ös évben érezhetően tovább növekedett a lakáshitel piac. A 2014-es lakossági hiteltkihelyezésekhez képest – a forintosításhoz kapcsolódó hitelkiváltásokkal együtt – 50%-kal, 362 Mrd forintra bővült az újonnan nyújtott lakáshitel-szerződések összege. A kedvező folyamatot több körülmény mellett egy új állami lakástámogatási forma, a Családosok Otthontelremelési Kedvezményének (CSOK) bevezetése is segítette, de megugrott a befektetési céllal vásárolt ingatlanok száma is.

228,4 MRD Ft

hitelállomány

A Fundamenta-Lakáskassza szintén jelentősen növelte a hitelezési volumenét, ez a bővülő lakáshitelpiacon 24,5%-os piaci részesedést eredményezett.

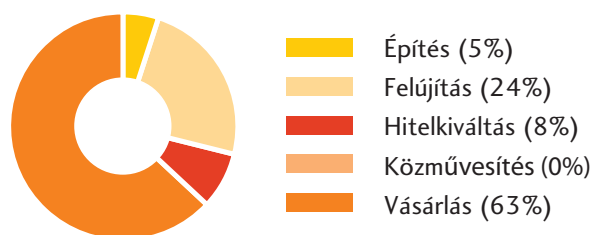
A hitelek felhasználási célját tekintve a sorrend nem változott, továbbra is a leggyakoribb felhasználási cél a lakásvásárlás, amelynek részesedése az előző évhez képest tovább nőtt. Ez a tendencia nem meglepő, hiszen a 2015-ös évben érezhetően növekedésnek indult a lakáspiac, valamint számos állami intézkedés – ezek közül is elsősorban a Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) – támogatta a lakásvásárlási kedvet.

A hitelfolyósítás bővülésével a hitelállomány is tovább növekedett, év közben a 200 Mrd Ft-os lélektani határt is átlépte, és év végére elérte a 228 Mrd Ft-os szintet.

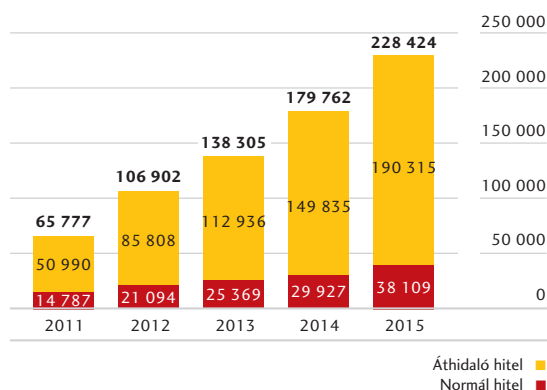
Az állományon belül meghatározó a jelzálogos ügyek aránya: a teljes állomány volumenét tekintve immár több mint 92%-a jelzáloggal fedezett, ami nagyban hozzájárul a portfólió kiváló minőségéhez, melyet leginkább az 1,3%-os NPL mutatóval (90 napos nem teljesítő hitelek állománya) lehet alátámasztani.

A 2015-ös évben sor került a deviza- és forintbitelek elszámolására is, mely jogszabályi kötelezettségének a Fundamenta is eleget tett. Az elszámolásban több mint százezer szerződésünk volt érintett, közel 79.000 levelet postáztunk ügyfeleinknek, akik közül 252 adó-sunk részére kellett átlagosan 3000 Ft körüli összeget visszatéríteni.

Folyósított hitelek felhasználási cél szerint



Hitelállomány alakulása (millió Ft)



Megnevezés	2011	2012	2013	2014	2015
Tőkekövetelés (millió Ft)	65 777	106 901	138 305	179 762	228 424
Hitelszerződések száma (db)	51 892	62 540	71 581	82 076	93 562

382,9 MRD Ft
betétállomány

19 MRD Ft
betétállomány-növekmény

Betétállomány

Társaságunk betétállománya az állami támogatással és az elhatárolt kamatokkal együtt a fordulónapon 382,884 milliárd Ft-ot tett ki. Ez az előző év végi állományhoz képest 5%-os, illetve 19 milliárd forintos növekedést jelent.

A betétállomány növekedése az év során közel egyenletes volt, nagyobb összegű kifizetésre csak kommunális projektek miatt került sor. A 2015-ben beérkező ügyfél-megtakarítások az elmúlt évi értékhez képest 11%-kal növekedtek.

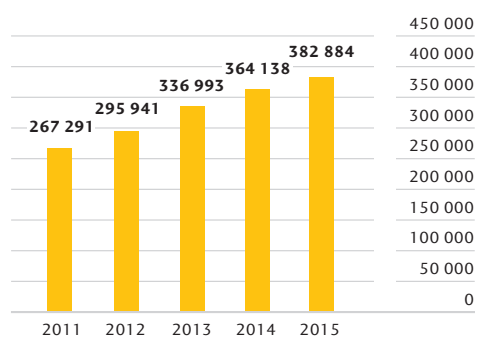
A betétállomány döntő többségét (95,4%-át) továbbra is a lakossági betétek adják. Az előző évivel közel azonos arányt, 4,6%-ot képviselnek a társasházak és lakásszövetkezetek betétei.

Céltartalékok

A céltartalékok összege a tárgyévben elérte az 9.549 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 2015-ben nem került sor ilyen jellegű céltartalék képzésére. Ennek az az oka, hogy 2015-ben külső hatások miatt csökkent a szabad eszközön elért hozam, míg a portfólió növekedése nem volt akkora mértékű, ami szükségessé tette volna a képzést.

Az ügyfélakciókból eredő jövőbeni függő kötelezettségekre a társaság összesen 447,5 millió Ft céltartalékot képzett 2015-ben, így az ilyen célra képzett céltartalékok összege 935 millió Ft-ot tett ki az időszak végén. 2015-ben volumenhatás miatt emelkedett a hitelek fenntartási jutaléka miatt képzett céltartalék (153 millió Ft-tal), illetve a minőség javulásával és az új üzlet dinamikus növekedésével párhuzamosan a megtakarítási minőségtől függő jutalék után képzett céltartalék (88 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 15.497 millió Ft eredménytartalék egészít ki.

Eredmény

A Társaság a 2014-es éves értéktől 2,9%-kal elmaradva, 9.022 millió Ft-os adózás előtti, illetve 2.500 millió Ft osztalék jóváhagyását követően 3.438 millió Ft-os mérleg szerinti eredménnyel zárta a 2015-ös évet.

Az adózás előtti eredmény összességében meghaladta a tervezett eredményt. Az alábbiakban bemutatjuk a tervektől való eltérések főbb okait.

Kamateredmény

A bruttó befektetési állomány ebben az évben 22,1 Mrd Ft-tal nőtt. Ez a tervezettnél 4,2 Mrd Ft-tal nagyobb növekedést jelent, ami elsősorban annak köszönhető, hogy a betét- és állami támogatás kifizetések elmaradtak a prognózisainktól. Az év végi hitelállomány 6 Mrd Ft-tal magasabb volt a tervezettnél, így a hitelek után kapott kamatok 28 millió Ft-tal meghaladták a tervet.

A nem ügyfelekkel szembeni követelésekből (értékpapír, bankbetét) származó eredmény ugyanakkor 627 millió Ft-tal meghaladta a tervet. Ez elsősorban egy állampapír-eladásból származó 990 millió Ft realizált árfolyamnyereségnek köszönhető, miközben a hozamok jellemzően alacsonyabban alakultak a tervezettnél.

A magasabb befektetési állomány és a realizált árfolyamnyereség miatt a teljes befektetési állományon elért hozam (kamatbevétel, árfolyamnyereség, -vesztés) 654 millió Ft-tal haladta meg a terveket. Az elért hozam a tervezett 6,55% helyett 6,64%-ot tett ki.

A betétállomány terv feletti növekedése a kamatráfordításunkat is növelte, így az 47 millió Ft-tal volt maga-



sabb a tervnél. A kamatráfordításhoz kapcsolódóan a jelentősen magasabb új üzlet miatt az ügyfélbónuszokra képzett céltartalékok 167 millió Ft haladták meg a tervet.

Összességében a kamateredmény (realizált és nem realizált árfolyamnyereséggel együtt) 440 millió Ft-tal lett magasabb a tervnél.

Jutalékeredmény

A tervet 24%-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 17%-kal meghaladta a tervet, melynek következtében a hiteljutalékok a tervezettnél magasabban alakultak. Az előző évinél összességében 1.713 millió Ft-tal volt magasabb a fizetett jutalékok összege, ami 27%-os növekedésnek felel meg.

Költségek

Az alkalmazotti létszámban 2015-ben jelentős növekedés következett be, ami a személyi jellegű ráfordítások átlag feletti, 22%-os növekedését okozta. Ezen belül a bérköltség 17%-kal, 467 millió Ft-tal volt magasabb az előző évi értéknél. Az egyéb igazgatási költségek elsősorban a szoftver-karbantartási költségek miatt, ill. a marketingköltségek volumennövekedéssel összefüggő átlag feletti növekedésének következtében 10%-kal növekedtek az előző évhez képest.

Az értékesítési teljesítmény növekedése miatt emelkedtek a postai és nyomtatványköltségek. Ugyanakkor a hitelek kiemelkedően jó minősége miatt a behajtásra tervezett költségek elmaradtak a tervtől.

Összességében a költségek elsősorban a lényegesen magasabb új üzlet és a személyi jellegű ráfordítások miatt 5,9%-kal haladták meg a tervezett szintet.

Díjbevételek

Az új értékesítéshez köthető számlanyitási díjból 5.016 millió Ft díjbevétele származott a társaságnak, ami 28%-kal magasabb az előző évinél, és 21%-kal a tervezettnél.

A számlavezetési díjból ebben az évben 1.111 millió Ft bevétele keletkezett a társaságnak – ez elsősorban a nagyobb új üzlet és a magasabb szerződésállomány miatt 6 millió Ft-tal magasabb a tervnél.

A terv feletti hitelfolyósítás miatt a hitelfolyósítási díjak 81 millió Ft-tal és TakarNet díjak 12 millió Ft-tal meghaladták a tervet. Az egyéb díjakból származó bevételek a tervezett szintet érték el. Összességében a kapott jutalék- és díjbevételek nagysága 24,1%-kal növekedett az előző évhez képest.

Kockázatkezelés

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. lakás-takarékpénztári tevékenységéből fakadóan kockázatminimalizáló üzletpolitikát folytat. Kockázatkezelési eljárásaink kialakításában egyrészt tekintettel vagyunk a magyar jogszabályok betartására, másrészt a többségi tulajdonos Bausparkasse Schwäbisch Hall AG szakmai segítségére is támaszkodunk, szakembereik véleményét a kockázatkezelési témákban kikérjük. Emellett félévente a kisebbségi tulajdonos Wüstenrot Bausparkasse AG

(Salzburg) és leánycégeinek kockázati szakembereivel is tartunk megbeszélést az aktuális kockázatkezelési témákról.

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

A kockázatokat központilag a Kontrolling menedzseli, szakterületi felelősök részvételével. Feladatai közé tartozik a kockázatok felismerése, megfigyelése, mérése és kommunikációja a cégen belül és a tulajdonosok felé.

A teljes üzleti folyamatra kiterjedő Üzletmenet-folytonossági szabályzattal rendelkezünk.



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 2011–2015-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.

Az értékesítésben a saját értékesítési hálózat növekvő szerepével számolunk, de a partnerekkel való együttműködés továbbra is fontos szerepet játszik.

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 lakástakaréktermék stabil és kedvező kondícióira és az öngondoskodási termékek iránti kereslet várható növekedésére alapozunk.



Mérleg

2015. december 31. (millió Ft)

ESZKÖZÖK	2014	2015
Pénzeszközök	20 637	8 227
Állampapírok	183 810	168 184
a.) forgatási célú	32 420	33 059
b.) befektetési célú	151 390	135 125
Hitelintézetekkel szembeni követelések	1 122	3 371
Ügyfelekkel szembeni követelés	177 623	226 007
a.) pénzügyi szolgáltatásból	177 623	226 007
aa.) éven belüli lejáratú	21 683	23 225
ab.) éven túli lejáratú	155 940	202 782
b.) befektetési szolgáltatásból	0	0
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	569	0
Részvények és más változó hozamú értékpapírok	0	0
Részvények, részesedések befektetési célra	0	0
Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásokban	0	0
Immateriális javak	2 402	4 172
Tárgyi eszközök	885	1 279
Saját részvények	0	0
Egyéb eszközök	641	856
a.) Készletek	83	136
b.) Egyéb követelések	558	720
Aktív időbeli elhatárolás	13 836	12 649
Eszközök összesen	401 525	424 745
ebből:		
Forgóeszközök	77 072	68 738
Befektetett eszközök	310 617	343 358

Mérleg

2015. december 31. (millió Ft)

FORRÁSOK	2014	2015
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	361 558	380 340
a.) takaréketét	0	0
b.) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	361 558	380 340
c.) befektetési szolgáltatásból	0	0
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	0	0
Egyéb kötelezettség	3 262	3 308
Passzív időbeli elhatárolás	4 678	4 214
Céltartalékok	8 719	9 549
a.) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
b.) kockázati céltartalék függő és biztos kötelezettségekre	1 072	1 902
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	2 872	3 460
Eredménytartalék (+/-)	12 227	14 791
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Mérleg szerinti eredmény	3 541	3 438
Leányvállalati saját tőke változás	567	1 544
Források összesen	401 525	424 745
ebből:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	135 690	150 460
Hosszú lejáratú kötelezettségek	229 130	233 188
Saját tőke	23 308	27 334

Eredménykimutatás

2015. december 31. (millió Ft)

	2014	2015
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	26 012	26 335
Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6 351	6 102
Kamatkülönbözet	19 661	20 233
Bevételek értékpapírokból	0	0
Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	5 854	7 265
Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordingítások	6 409	8 123
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	631	1 445
Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	364	501
Általános igazgatási költségek	8 126	9 463
Értékcsökkenési leírás	857	777
Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	1 316	884
Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés	1 169	1 890
Értékvesztés visszairása követelés után és kockázati céltartalék felhasználása	693	723
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	9 326	9 031
Rendkívüli bevétel	3	5
Rendkívüli ráfordítás	326	15
Rendkívüli eredmény	-323	-10
Adózás előtti eredmény	9 003	9 022
Adófizetési kötelezettség	2 217	2 496
Konszolidációból adódó társasági adókülönbözet	0	0
Adózott eredmény	6 786	6 526
Általános tartalékképzés, felhasználás	-745	-588
Jóváhagyott osztalék	2 500	2 500
Mérleg szerinti eredmény	3 541	3 438

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:

- **Jürgen Giessler** elnök (igazgatósági tag, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG)
- **Dr. Susanne Riess** elnök-helyettes (az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató, Bausparkasse Wüstenrot AG, Salzburg)
- **Christian Oestreich** (külföldi piacokért felelős vezető; Bausparkasse Schwäbisch Hall AG)
- **Marlies Wiest-Jetter** (konzern-kockázatmenedzsment/controlling osztályvezető, Wüstenrot & Württembergische AG)
- **Erdős Mihály** (elnök-vezérigazgató, Generali 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 2015-ös üzleti évben is pozitív eredményt ért el.



Tulajdonosi szerkezet 2015.12.31-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. 2015.12.31-ei főbb adatai (ezer Ft-ban):

MUTATÓK	2014.12.31.	2014.12.31.
Mérlegfőösszeg	2 501 509	2 697 926
Befektetett eszközök	519 483	407 448
Pénzeszközök	1 044 937	1 693 461
Saját tőke	1 023 122	1 543 238
ebből:		
Jegyzett tőke	150 000	150 000
Tőketartalék	306 000	306 000
Eredménytartalék	567 122	567 122
Mérleg szerinti eredmény	0	520 116
Értékesítés nettó árbevétele	7 641 849	10 117 042
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	338 277	1 371 406
Szokásos vállalkozási eredmény	368 533	1 376 674
Társasági és különadó	41 032	157 510
Osztalék	1 000 000	700 000
Mérleg szerinti eredmény	0	520 116
Átlagos statisztikai létszám	104	152