

Fundamenta- Lakáskassza Zrt.

Konszolidált éves jelentés 2016

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
Pénzügyi kimutatások	10
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 2016. DECEMBER 31.	17
EREDMÉNYKIMUTATÁS 2016. DECEMBER 31.	19
Személyi feltételek	20
Tulajdonosi szerkezet	21
A Társaság által ellenőrzött gazdasági társaság adatai	22

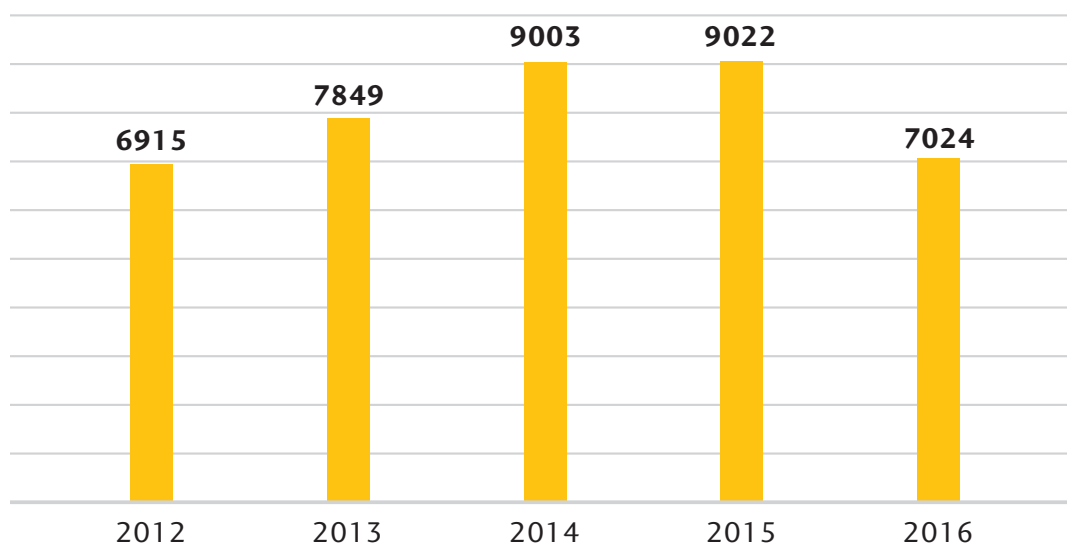
Főbb mutatószámok

MUTATÓ	2012	2013	2014	2015	2016
Mérlegfőösszeg (millió Ft)	322 321	368 821	401 525	424 745	454 126
Saját tőke osztalékfizetés után (millió Ft)	15 124	19 023	23 308	27 334	30 159
Adózás utáni eredmény (millió Ft)	5 136	5 898	6 786	6 526	5 324
Nettó hitelállomány (millió Ft)	104 878	136 018	177 623	226 007	279 838
Adózás utáni ROA*	1,68%	1,71%	1,76%	1,58%	1,21%
Adózás utáni ROE**	38,60%	34,54%	32,06%	25,77%	18,52%
Tőke megfelelés	14,48%	14,68%	15,23%	12,65%	11,89%
Nettó kamat- és jutalékbevételek az átlagos mérlegfőösszeg arányában	5,42%	5,17%	5,12%	5,37%	5,19%

* adózott eredmény / átlagos összes eszközök

** adózott eredmény / átlagos saját tőke

Adózás előtti eredmény (millió Ft)



Az elnök-vezérigazgató előszava

A Fundamenta-Lakáskassza 20 éves történetének egy olyan pillanatában kapcsolódhattam be a közös munkába, amely fontos mérföldkövet jelent a fenntartható növekedés szempontjából. Meggyőződésem, hogy az eddigi nagyszerű eredmények annak köszönhetőek, hogy minden kulcsfontosságú fejlődési pontnál képes volt a cég tovább, egy magasabb szintre lépni, és megtalálni a piaci és üzleti környezetnek megfelelő működési modellt.

Társaságunk az elmúlt két évtizedben 900 ezer ügyfél lakásálmának megvalósulásához járult hozzá – a felhasznált lakásszámlák és lakáshitelek segítségével ennyi felújítás, lakásvásárlás, építés, hitelkiváltás vagy közműberuházás vált valóra. Összesen 2,2 millió szerződést kötött ügyfeleivel, akik közel 900 milliárd forint megtakarítást helyeztek el számláikon. A Fundamenta az elmúlt két évtizedben mintegy 500 milliárd forint lakáshitelt helyezett ki, ezzel a hazai lakáshitelezés meghatározó szereplőjévé vált.

Társaságunk az elmúlt húsz év sikereire alapozva, de az új kihívásoknak megfelelően még nagyobb ügyfélkör elérését, és a meglévő ügyfelek még szélesebb körű kiszolgálását tűzte ki céljául. Vízióink szerint a következetes stratégia, az ügyfélközpontú termék- és rendszerfejlesztések biztosítják a Fundamenta hosszú távú eredményes működését, folyamatosan növekvő ügyfélbázisát. Továbbra is küldetésünknek tekintjük a hazai öngondoskodás szerepének erősítését. Terveink szerint 2017-ben is folyamatosan növeljük a lakosság számára kifizetett lakáscélú megtakarításokat és – a piacon szinte egyedülálló, a teljes futamidő alatt fix és alacsony kamatozású – hitelek volumenét.

Tátrai Bernadett
elnök-vezérigazgató



Társadalmi szerepvállalás

A Fundamenta a lakáscélú előtakarékosággal társadalmi üzenetként a hosszú távú öngondoskodás fontosságát állítja a középpontba, s szívesen áll az önkéntességen alapuló programok mellé, amelyek a jövőről történő felelős gondolkodásra hívják fel a figyelmet.

A 2012 végén létrehozott, immáron közhasznú státuszú Fundamenta Gondoskodás Alapítványon keresztül szociális, oktatási, és kulturális területen támogatja a társadalom meghatározott csoportjait, tagjait és saját, rászoruló munkatársait. Karitatív tréningek keretében már több éve támogat rászoruló kisközösségeket. Ez a támogatás az anyagi segítség mellett hatékony munkavégzést is jelent a kiválasztott intézményben.

A cég közel 20 éve támogatja az Amadeus Művészeti Alapítványt, s 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 Fundamenta a Csodalámpa Óhaj-Sóhaj Kívánság-telejesítő Alapítvány alapító támogatója. Pénzadományokkal, iroda biztosításával, megjelenési lehetőségekkel segítette eddigi működését. A munkatársak közül egyre többen önkéntes segítőként is bekapcsolódnak a Csodalámpa munkájába.



A Fundamenta, a lakás-előtakarékosság szakértőjeként hisz abban, hogy a lakhatás és a gyermekvállalás egymással szorosan összefüggő emberi cél, ezért vállalta a Három Királyfi, Három Királynő Mozgalom támogatását, amelynek célja, hogy különböző projekteivel elősegítse a kívánt, tervezett gyermekek megszületését Magyarországon. Termékeink az öngondoskodásra épülnek, magukban hordozzák a jövő generációiért való felelősségvállalást, és biztonságos eszközt adnak a családalapításhoz is szorosan kapcsolódó otthonteremtési célok megvalósításához.

A lakás-takarékpénztár működését meghatározó makrogazdasági feltételek és piaci változások

A hazai makrogazdasági környezet

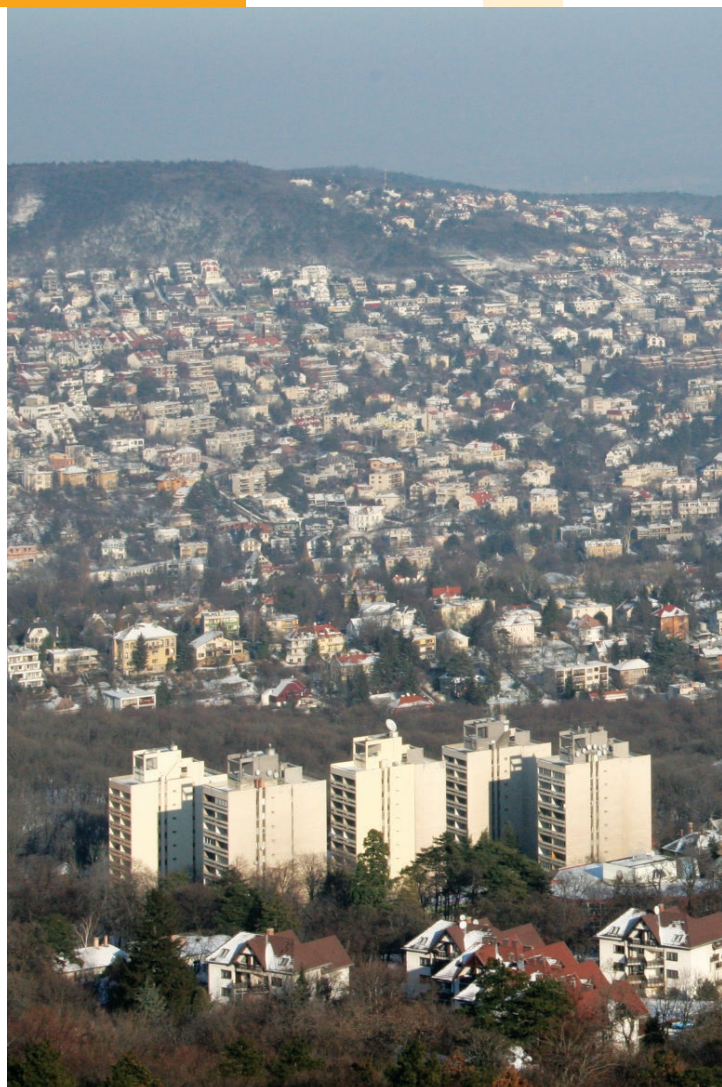
Növekedés

2016-ban a magyar gazdaság növekedési üteme 2,0%-ra mérséklődött (nyers adat) a 2015. évi, 3,1%-os növekedést követően. A visszafogott növekedést elsősorban az uniós forrásokból megvalósuló beruházások jelentős visszaesése, illetve a mérsékelt ipari termelés magyarázza. Az agrárszektor eredménye a kedvező időjárásnak köszönhetően erőteljesen mérsékelte a lassulást. A gazdasági növekedést érdemben támogatta a lakossági fogyasztás bővülése is, melynek első számú hasznélvezője a szolgáltató szektor volt. Az építőipar a tavalyi évben lefelé húzta a növekedést, azonban az uniós támogatások és a lakásépítések várható felpörgeése segíthet abban, hogy a következő negyedévekben újra pozitív legyen a növekedéshez történő hozzájárulása. Felhasználási oldalon az ipar gyengélkedésével párhuzamosan ezúttal az export-import egyenleg sem hajtotta a növekedést.

A következő évre 3,5-4,0%-ot elérő GDP növekedésről szólnak a várakozások, amelynek alapja lehet a lakossági fogyasztás további bővülése, a lakásépítések felpörgeése, illetve az ismét bőségesen érkező EU-s források beruházás növelő hatása is.

Infláció, alapkamat

Az infláció 2016-ban is jelentősen elmaradt a Jegybank középtávú céljától; a 0,5% körüli éves átlagos drágulás lényegében stagnálást jelent a fogyasztói árak tekintetében. Az átlagosnál magasabb ütemben emelkedett a szolgáltatások, a szeszesital és dohányárúk illetve az élelmiszerek ára, míg a ruházatkódási cikkek, illetve a rezsijellegű kiadások árváltozása visszafogta az össze-sített mutató értékét. Jövőre már egyértelműen pozitív tartományban tartózkodik majd a mutató, de a 3%-os jegybanki cél elérésére előreláthatólag 2018-ig még várni kell.



A Jegybank 2016. márciusban – ellentétben egy évvel ezelőtti várakozásainkkal – újabb kamatcsökkentési ciklust kezdett, 1,35%-ról 0,90%-ra csökkentve az irányadó ráta szintjét. Mindez nem jelentette a monetáris lazító intézkedések végét, hiszen változatlan alapkamat mellett nem konvencionális intézkedések sorozatával az MNB saját mérlegét fokozatosan szűkítve a bankközi piacra, illetve az állampapír piacra terelte a bankok rendelkezésre álló szabad likviditását, elérve ezáltal, hogy a bankközi hitelkamatok év végére mintegy 50 bázisponttal eltávolodjanak az alapkamattól.

Egyensúly

2016-ban az államháztartási folyamatok a tervezettnél kedvezőbben alakultak. A központi alrendszer éves pénzforgalmi hiánya 848,3 milliárd forintot tett ki. A költség kiemelkedően jó számait a célok felett teljesülő adóbevételek nagyban támogatták, jelentős mozgásteret adva a kormánynak a kiadási oldalt érintő döntésekben.

Az előzetes számítások alapján a GDP 2,4%-ára rúgó pénzforgalmi szemléletű deficit az uniós módszertan alapján 2,0% körüli értéknek felel meg. Ami a bruttó államadósság mértékét illeti, az előző évhez képest itt is javulás történt, a végleges mutató a GDP 74%-a körül várható.

A külső egyensúlyi folyamatok is kedvező képet mutatnak. A gazdaság külső finanszírozási képessége a tárgyévben a bruttó hazai termék 7%-a közelébe érhetett, míg a folyó fizetési mérleg többlete a GDP 5 %-át is meghaladhatta.

Kamatszint, árfolyam

Az állampapír-piaci folyamatokat 2016-ban a külső piaci hatások mellett alapvetően az MNB önfinanszírozási programja, illetve hagyományos és nem konvencionális intézkedéseinek összességében likviditásbővítő sorozata (3 hónapos betét mennyiségi korlátozása, aszimmetrikus kamatfolyosó bevezetése, betéti oldali negatív kamat alkalmazása, kötelező tartalékráta csökkentése) határozta meg. A hozamgörbe hosszú végén inkább a globális hatások érvényesültek és az amerikai elnökválasztást követően a nemzetközi piacokon is megfigyelhető hozamemelkedés eredményeképpen a 10-15 éves futamidejű állampapírok az év egészét tekintve csupán minimális hozamcsökkenést tudtak felmutatni. Az év során a legnagyobb hozamcsökkenés az állampapír-görbe közepén következett be, a jegybank likviditásfokozó intézkedései itt hatottak a legerőteljesebben. Jelentős, történelmi moz-



gások voltak a rövid oldalon is, az éven belüli futamidőkön év végére a hozamszintek egészen 0% közelébe estek.

A forint árfolyama az év folyamán átmeneti kisebb-nagyobb elmozdulásokat leszámítva összességében stabilnak mutatkozott a főbb devizákkal szemben. Az euróval szemben jellemzően 306-316 forint között folyt a kereskedés. A reálgazdasági folyamatok (a gazdaságba áramló EU-s források, folyó fizetési mérleg jelentős többlete), továbbra is a hazai deviza erősödésének irányába mutattak, csakúgy, mint az ország felminősítése, miután mindhárom hitelminősítő kiemelt bennünket a befektetésre nem ajánlott kategóriából. Az itt említett folyamatok jelentős mozgásteret jelentettek a jegybank számára a fentebb már részletezett intézkedések meghozatalában.

Jogszabályi környezet, a kormányzat lakáspolitikai intézkedései

A 2016-os évben tovább folytatódott az előző éveket is jellemző intenzív jogalkotás, ugyanakkor a korábbi éveket jellemző nagy volumenű átalakítások (banki elszámoltatás, forintosítás, magáncsőd) helyett az új otthonteremtési intézkedések bevezetése, illetve módosítása jellemezte azt. 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.

2016-ban az Ltp.tv. egy alkalommal módosult:

- a nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló 2016. évi XV. törvény 2016. április 26-ával kiegészítette a lakáscélú felhasználások körét „a tag által a közösségbe teljesítendő befizetés” esetével.

Az év folyamán az Átr. és az Ászfr. nem módosultak.

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy az alábbi, 2016-ban elfogadott jogszabályok 2017. július 1-jével módosítani fogják az Ltp.tv-t és az Ászfr-t:

- a közigazgatási bürokráciacsökkentést érintő egyes törvények módosításáról szóló 2016. évi CXXVII. törvény;
- a lakástakarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet módosításáról szóló 444/2016. (XII. 16.) Korm. rendelet.

Az Ltp.tv. tevékenységi szabályozásának mögöttes joganyagát jelentő, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) módosítására 2016-ban összesen 12 alkalommal került sor. A legjelentősebb módosításokat az alábbi törvények jelentették:

- az egyes törvényeknek a pénzügyi közvetítőrendszer fejlesztésének előmozdítása érdekében történő módosításáról szóló 2015. évi LXXXV. törvény;
- a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok egyedi beszámolási célokra történő hazai alkalmazásának bevezetéséhez kapcsolódó, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2015. évi CLXXVIII. törvény;



- a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőit érintő törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2015. évi CCXV. törvény;
- a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény és egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2016. évi XLIV. törvény;
- a pénzügyi közvetítőrendszert érintő egyes törvények módosításáról szóló 2016. évi LIII. törvény;
- az egyes pénzügyi és gazdasági tárgyú törvények módosításáról szóló 2016. évi CLXXXII. törvény.

Összefoglalóan elmondható, hogy 2016-ban a hazai lakástakarék-szabályozás továbbra is magas fokú stabilitást tudott felmutatni. A lakás-takarékpénztárak működésére vonatkozó egyéb jogszabályok gyakori, sokszor „salátatörvényekben” elfogadott, továbbá több esetben nem megfelelően előkészített vagy hatályba léptetett változásai sajnos továbbra is folyamatos kockázatot jelentenek a jogalkalmazás számára.



Pénzügyi kimutatások

Mérleg

A Társaság mérlegfőösszege a mérleg fordulónapján 454.126 millió Ft volt, mely az előző évi értékhez képest mintegy 6,9%-os bővülést jelent.

A mérleg főbb elemeit a következőkben mutatjuk be részletesen.

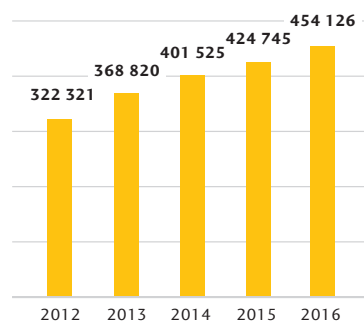
A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. befektetési állománya

Eszköz oldali kamatozó állományunk 408,1 milliárd forintról 440,2 milliárd forintra növekedett 2016-ban. Hitelállományunk mintegy 54,2 milliárd forinttal nőtt, ami a korábbi négy évre is jellemző, dinamikus emelkedést 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.

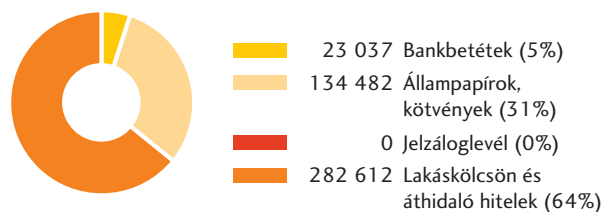
A bankbetétek és kamatozó értékpapírok együttes állománya 179,6 milliárd forintról 157,4 milliárd forintra csökkent a tárgyév során. Az állomány ilyen irányú változása a hitelezés rekordszintre való felfutásával magyarázható. Az említett állományon belül a kamatozó értékpapírok állománya mintegy 33,6 milliárd forinttal csökkent, a bankkontó- és bankbetétállomány pedig 10,8 milliárd forinttal növekedett. A bankbetét állomány döntő részét a jegybanknál elhelyezett betétek tették ki. Ennek oka, hogy a bankrendszer forint likviditása a tárgyév utolsó negyedévében fokozatosan, összességében drasztikusan emelkedett, így a rövid lejáratú állampapír hozamok mellett a bankközi betéti kamatok is jelentős mértékben eltávolodtak a jegybanki alapkamattól. Éppen ezért igyekeztünk a korlátozottan rendelkezésre álló 3 hónapos betéti instrumentumot a



Mérlegfőösszeg alakulása (millió Ft)



Bruttó befektetési állomány összetétele (millió Ft)



meghatározott keretekhez mérten minél inkább kihasználni, ugyanakkor a nagyon rövid likviditásunkhoz szükséges pénzeszközeinket kénytelenek voltunk az MNB egynapos betéti eszközében elhelyezni.

Az értékpapír-portfólió duration-je (a nem egynapos betétlekötésekkel korrigált érték) a tárgyév során 3,5-4,2 között alakult. A mutató értéke az év elejétől kezdve 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 2016-os évben tovább folytatódott a lakossági hitelpiac bővülése. Az év végéig nagyságrendileg 470 milliárdosra bővült, ami a válságot megelőző hitelboom előtti időket idézte. A bankok hitelezési intenzitása is növekedett, aminek mozgatórugója a kereslet élénkülése mellett elsősorban az alacsony kamatkörnyezet volt. A növekedésben továbbra is nagy szerepe volt a Családosok Otthonteremtési Kedvezményének (CSOK).

283 MRD Ft

hitelállomány

A Fundamenta-Lakáskassza szintén jelentősen növelte a hitelezési volumenét, ugyanekkor ez a bővülő lakáshitelpiacon a megelőző évhez képest 2,9 százalékponttal alacsonyabb, összesen 21,6%-os piaci részesedést eredményezett.

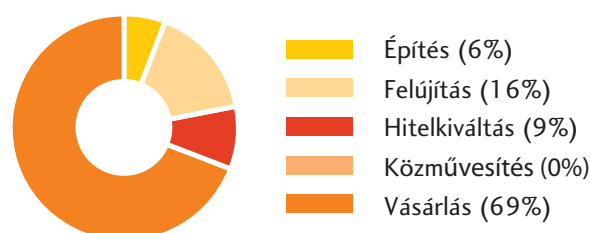
A felhasználási célokat tekintve a sorrend nem változott, továbbra is a leggyakoribb felhasználási cél a lakásvásárlás. 2015-höz képest egyaránt nőtt az építés, a hitelkiváltás és a felújítás aránya is a felhasználási célok között.

Bár a csökkenő kamatok mellett nem meglepő módon megnövekedett az elő- és végtörlesztések száma, a hitelállomány így is jelentősen bővült, az előző év 228 milliárdos szintjéről 283 milliárdra emelkedett.

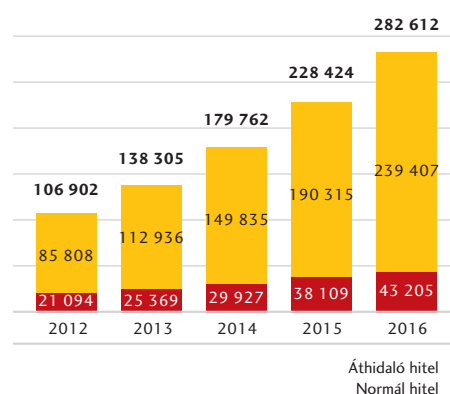
A 2016-os évben újabb fontos lélektani határt lépett át a portfólió: immáron több mint 100.000 hitelszerződést kezel a Fundamenta.

A portfólió minősége továbbra is kiváló, az állományban levő ügyletek túlnyomó többsége – 95% – jelzáloggal fedezett. A 90 napon túl nem teljesítő hitelek arányát kifejező NPL ráta 1,5% volt az év végén.

Folyósított hitelek felhasználási cél szerint



Hitelállomány alakulása (millió Ft)



Megnevezés	2012	2013	2014	2015	2016
Tőkekövetelés (millió Ft)	106 901	138 305	179 762	228 424	282 613
Hitelszerződések száma (db)	62 540	71 581	82 076	93 562	103 652

406,6 MRD Ft
betétállomány

24 MRD Ft
betétállomány-növekmény

Betétállomány

Társaságunk betétállománya az állami támogatással és az elhatárolt kamatokkal együtt a fordulónapon 406,613 milliárd Ft-ot tett ki. Ez az előző év végi állományhoz képest 6%-os, illetve 24 milliárd forintos növekedést jelent.

A betétállomány növekedése az év során közel egyenletes volt, nagyobb összegű kifizetésre csak kommunális projektek miatt került sor. A 2016-ban beérkező ügyfélmegtakarítások az elmúlt évi értékhez képest 10%-kal növekedtek.

A betétállomány döntő többségét (95%-át) továbbra is a lakossági betétek adják. Az előző évivel közel azonos arányt, 5%-ot képviselnek a társasházak és lakásszövetkezetek betétei.

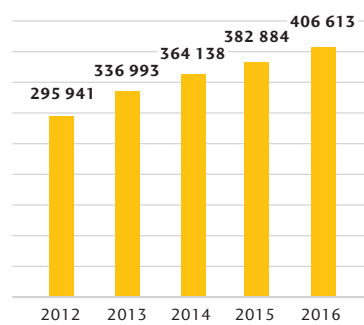
Céltartalékok

A céltartalékok összege a tárgyévben elérte az 10.008 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 2016-ban nem került sor ilyen jellegű céltartalék képzésére. Ennek az az oka, hogy 2016-ban 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 459,0 millió Ft céltartalékot képzett 2016-ban, így az ilyen célra képzett céltartalékok összege 2.361 millió Ft-ot tett ki az időszak végén.

2016-ban volumenhatás miatt emelkedett a hitelek fenntartási jutaléka miatt képzett céltartalék (64 millió Ft-tal), azonban a megtakarítási minőségtől függő jutalék után képzett céltartalék (1,6 millió Ft-tal) csökkent.

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 a leányvállalati tőkeváltozással együtt 19.773 millió Ft eredménytartalék egészít ki.

Eredmény

A Társaság a 2015-ös év eredményétől elmaradva 7.024,3 millió Ft-os adózás előtti, illetve 5.325 millió Ft-os adózott eredménnyel zárta a 2016-os évet. Az osztalék mértéke az előző évi értékkel azonos, 2.500 millió Ft.

Az adózás előtti eredmény elmarad a tervezett eredménytől. Az alábbiakban bemutatjuk a tervektől való eltérések főbb okait.

Kamateredmény

A bruttó befektetési állomány ebben az évben 32,8 Mrd Ft-tal nőtt. Az év végi bruttó hitelállomány 0,5 Mrd Ft-tal magasabb volt a tervezettnél, így a tárgyév végére már 282.613 millió Ft-ra emelkedett. A nem ügyfelekkel szembeni követelésekből (értékpapír, bankbetét) származó eredmény ugyanakkor 224,9 millió Ft-tal meghaladta a tervet. Ez elsősorban állampapír-eladásból származó 1.609,1 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) 34,8 millió Ft-tal haladta meg a terveket. Az elért hozam a tervezett 6,25% helyett 6,29%-ot tett ki.

A kamatráfordítás betétállomány növekedése ellenére, a kedvező összetételhatás miatt 171 millió Ft-tal csökkent az előző évhez képest. A kamatráfordításhoz kapcsolódóan a jelentősen magasabb új üzlet miatt az



ügyfélbónuszokra képzett céltartalékok 80,5 millió Ft haladták meg a tervet.

Összességében a kamateredmény (realizált és nem realizált árfolyamnyereséggel együtt) 50,2 millió Ft-tal lett alacsonyabb a ternél.

Jutalékeredmény

A tervet 16%-kal meghaladó értékesítési teljesítmény, ill. a javuló megtakarítási minőség miatt a jutalékráfordítás jelentősen magasabb volt, mint az előző évi, ill. tervezett érték. Az előző évinél összességében 1.571 millió Ft-tal volt magasabb a fizetett jutalékok összege, ami 19,3%-os növekedésnek felel meg.

Költségek

Az alkalmazotti létszámban 2016-ban 6%-os növekedés következett be. A személyi jellegű ráfordítások 14,7%-kal növekedtek az előző évhez képest, melyet az alkalmazott kapacitások növekedése mellett az IT-program miatti túlóra-elszámolások okoztak. Az egyéb igazgatási költségek elsősorban a számítástechnikai költségek miatt, a volumenfüggő anyagköltségek növekedése, ill. a marketing költségek növekedésének következtében 10,5%-kal magasabbak az előző évhez képest.

Összességében a költségek elsősorban a tanácsadói keretek hatékony kihasználása, a végrehajtási ügyek

számának elmaradása és az IT-program csúszása miatti értékcsökkenési leírások eltolódása miatt elmaradtak a tervezett szinttől.

Díjbevételek

Az új értékesítéshez köthető számlanyitási díjból 6.009 millió Ft díjbevétele származott a társaságnak, ami 19,8%-kal magasabb az előző évinél, és 14%-kal a tervezettnél.

A számlavezetési díjból ebben az évben 1.166 millió Ft bevétele keletkezett a társaságnak, ami 2,8 millió Ft-tal marad el a tervezett értéktől.

A terv feletti hitelfolyósítás miatt a hitelfolyósítási díjak 9 millió Ft-tal meghaladták a tervet, azonban a TakarNet díjak 10 millió Ft-tal elmaradtak tőle.

Az egyéb díjakból származó bevételek a tervezett szinttől 8%-kal elmaradtak. Összességében a díjbevételek nagysága 16,4%-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 szabállyal rendelkezünk.



Jövőbeli célkitűzéseink

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a jövőben is a szerződés-, a betét- és hitelállományának folyamatos növekedésével számol. Célunk, hogy az értékesítésünk volumenének és minőségének további növelésével megőrizzük piacvezető pozíciónkat, és a korábbi években erőteljesen bővült hitelezési tevékenységünk további növelésével, a hazai lakáshitelezés jövőben is meghatározó szereplői maradjunk.

A hosszú távon is fenntartható növekedésünk biztosítása érdekében az értékesítésünk fejlesztése, ösztönzése továbbra is az egyik legfontosabb stratégiai célunk marad. A tovább erősödő piaci versenyre reagálva termékeinket, ügyfeleink kiszolgálását folyamatosan fejleszteni kívánjuk.

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

A folyamatosan bővülő ügyfél- és partnerigények kiszolgálását és a belső hatékonyságunk javítását nagyban támogatni fogják az elmúlt években fejlesztett és 2016 novemberében élesített új IT alkalmazásaink: az IT és hatékonyság programunk keretében megújítottuk a számlavezető, ügyfélkezelő, jutalék-nyilvántartó, főkönyvi rendszereinket is. E mellett befejeztük a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. szervezet fejlesztését, így a kialakított új szervezetünk is támogatja majd a jövőbeni céljaink elérését.



Terveink szerint a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a következő években továbbra is növekvő állománnyal és stabil pénzügyi eredménnyel számol, amit továbbra is az értékesítési csatornánk magas értékesítési teljesítményére, a javuló működési hatékonyságunkra, a munkatársaink magas fokú elkötelezettségére, a lakástakaré-
k-termék stabil és kedvező kondícióira és az öngondoskodási termékek iránti ügyfélkereslet várható további növekedésére alapozunk.

Mérleg

2016. december 31. (millió Ft)

ESZKÖZÖK	2015	2016
Pénzeszközök	8 227	21 147
Állampapírok	168 184	134 482
a.) forgatási célú	33 059	20 681
b.) befektetési célú	135 125	113 801
Hitelintézetekkel szembeni követelések	3 371	1 890
Ügyfelekkel szembeni követelés	226 007	279 838
a.) pénzügyi szolgáltatásból	226 007	279 838
aa.) éven belüli lejáratú	23 225	27 468
ab.) éven túli lejáratú	202 782	252 370
b.) befektetési szolgáltatásból	0	0
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
Részvények és más változó hozamú értékpapírok	0	78
Részvények, részesedések befektetési célra	0	0
Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásokban	0	0
Immateriális javak	4 172	6 426
Tárgyi eszközök	1 279	1 692
Saját részvények	0	0
Egyéb eszközök	856	1 250
a.) Készletek	136	189
b.) Egyéb követelések	720	1 061
Aktív időbeli elhatárolás	12 649	7 323
Eszközök összesen	424 745	454 126
ebből:		
Forgóeszközök	68 738	72 514
Befektetett eszközök	343 358	374 289

Mérleg

2016. december 31. (millió Ft)

FORRÁSOK	2015	2016
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	380 340	404 159
a.) takaréketét	0	0
b.) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	380 340	404 159
c.) befektetési szolgáltatásból	0	0
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	0	0
Egyéb kötelezettség	3 308	2 396
Passzív időbeli elhatárolás	4 214	4 904
Céltartalékok	9 549	10 008
a.) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
b.) kockázati céltartalék függő és biztos kötelezettségekre	1 902	2 361
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	3 460	3 950
Eredménytartalék (+/-)	12 291	17 009
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Tárgyévi eredmény	5 938	4 834
Leányvállalati saját tőke változás	1 544	2 765
Források összesen	424 745	454 126
ebből:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	150 460	168 255
Hosszú lejáratú kötelezettségek	233 188	238 300
Saját tőke	27 334	32 659

Eredménykimutatás

2016. december 31. (millió Ft)

	2015	2016
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	26 335	26 824
Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6 102	5 930
Kamatkülönbözet	20 233	20 894
Bevételek értékpapírokból	0	0
Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	7 265	8 455
Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	8 123	9 694
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	1 445	1 321
Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	501	600
Általános igazgatási költségek	9 463	10 727
Értékcsökkenési leírás	777	869
Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	884	1 603
Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés	1 890	2 476
Értékvesztés visszairása követelés után és kockázati céltartalék felhasználása	723	1 274
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	9 031	7 176
Rendkívüli bevétel	5	2
Rendkívüli ráfordítás	15	154
Rendkívüli eredmény	-10	-152
Adózás előtti eredmény	9 022	7 024
Adófizetési kötelezettség	2 496	1 700
Konszolidációból adódó társasági adókülönbözet	0	0
Adózott eredmény	6 526	5 324
Általános tartalékképzés, felhasználás	-588	-490
Jóváhagyott osztalék	2 500	2 500
Tárgyévi eredmény	5 938	4 834

Személyi feltételek

Az üzleti évben az Igazgatóság tagjai voltak:

Belső igazgatósági tagok:

- **Dr. Gergely Károly** elnök-vezérigazgató (2016. december 31-ig)
- **Tátrai Bernadett** 2016. szeptember 15-től igazgatósági tag (2017.01.01-jétől az Igazgatóság elnöke, elnök-vezérigazgató)
- **Rainer Kaschel** számviteli és informatikai igazgató
- **Morafcsik László** értékesítési és marketing igazgató (2017.01.01-jétől vezérigazgató-helyettes, az Igazgatóság tagja)

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.)

Tulajdonosi szerkezet

A **Fundamenta-Lakáskassza Zrt-t** – 2003. június 30-ig hatályos cégneven 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 2016-os üzleti évben is pozitív eredményt ért el.



Tulajdonosi szerkezet 2016.12.31-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. 2016.12.31-ei főbb adatai (ezer Ft-ban):

MUTATÓK	2015.12.31.	2016.12.31.
Mérlegfőösszeg	2 697 926	2 713 866
Befektetett eszközök	407 448	546 356
Pénzeszközök	1 693 461	690 949
Saját tőke	1 543 238	1 982 960
ebből:		
Jegyzett tőke	150 000	150 000
Tőketartalék	306 000	306 000
Eredménytartalék	-132 878	1 087 238
Adózott eredmény	1 220 116	439 722
Értékesítés nettó árbevétele	10 117 042	11 695 467
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 372 358	528 750
Társasági és különadó	157 510	97 225
Osztalék	700 000	0
Adózott eredmény	1 220 116	439 722
Átlagos statisztikai létszám	152	106