



**Fundamenta-Lakáskassza Zrt.**

**Konzolidált éves jelentés**

**2017**

# 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 .....	13
Eredmény .....	14
Kamateredmény .....	14
Jutalékeredmény .....	14
Költségek .....	14
Díjbevételek .....	14
Kockázatkezelés.....	15
Jövőbeli célkitűzések .....	16
MÉRLEG 2017. DECEMBER 31. ....	17
EREDMÉNYKIMUTATÁS 2017. DECEMBER 31. ....	19
Személyi feltételek.....	20
Tulajdonosi szerkezet.....	21
A Társaság által ellenőrzött gazdasági társaság adatai .....	22

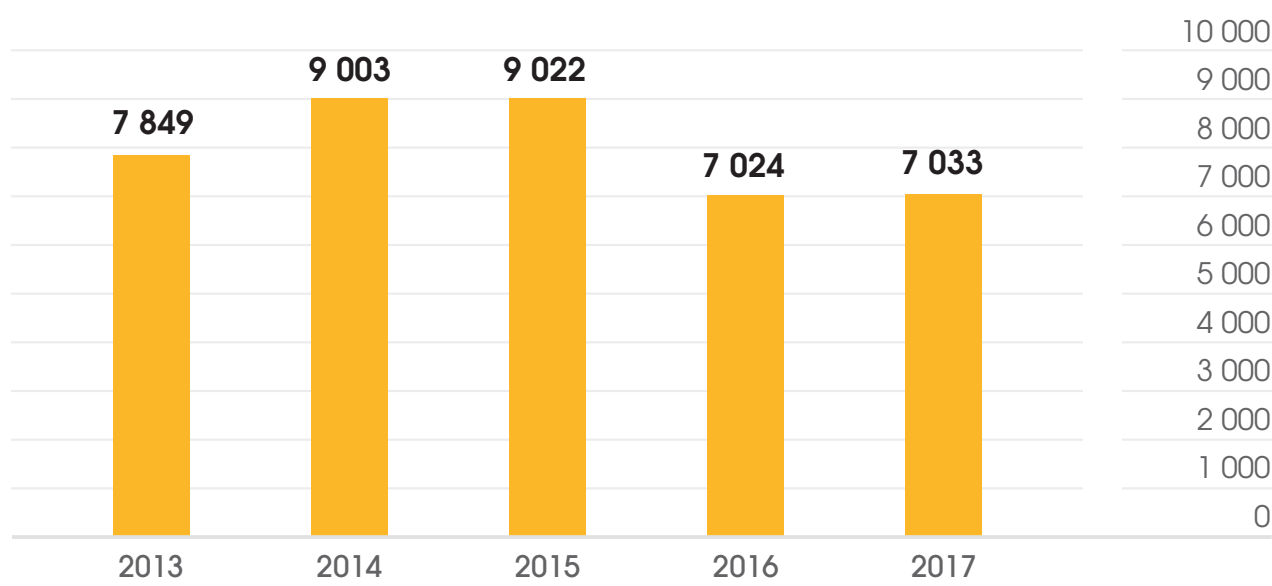
## Főbb mutatószámok

Mutató	2013	2014	2015	2016	2017
Mérlegfőösszeg (millió Ft)	368 821	401 525	424 745	454 126	484 928
Saját tőke (millió Ft)	19 023	23 308	27 334	32 659	35 834
Adózás utáni eredmény (millió Ft)	5 898	6 786	6 526	5 324	5 618
Nettó hitelállomány (millió Ft)	136 018	177 623	226 007	279 838	340 119
Adózás utáni ROA*	1,71%	1,76%	1,58%	1,21%	1,20%
Adózás utáni ROE**	34,54%	32,06%	25,77%	17,75%	16,40%
Tőke megfelelés	14,68%	15,23%	12,65%	11,89%	12,89%
Nettó kamat- és jutalékbevételek az átlagos mérlegfőösszeg arányában	5,17%	5,12%	5,04%	4,77%	4,62%

\* adózott eredmény / átlagos összes eszközök

\*\* adózott eredmény / átlagos saját tőke

## Adózás előtti eredmény (millió Ft)



## Az elnök-vezérigazgató előszava

A Fundamenta-Lakáskassza az elmúlt két évtizedben egymillió ügyfél lakásálmának megvalósulásához járult hozzá, és stabil szerződésállományának köszönhetően a következő évekre is jelentős, évi 250–300 milliárd Ft-os lakáscélú kifizetési képességgel rendelkezik. Ez az éves GDP 0,6–1%-ának felel meg. Ezáltal egy esetleges gazdasági lassulás esetén is évekig biztosított az ügyfelek lakáscéljainak megvalósítása, miközben a számlával igazolt beruházások elősegítik a hazai lakásállomány fejlesztését, és jelentős illeték-, illetve ÁFA-bevételt generálnak.

2017-ben ismét rekordszámokat ért el Társaságunk: lakáshitel-kihelyezését 13%-kal növelte az előző évhez képest. Lakáshitelpiaci részesedésünk ennek köszönhetően 18%-os volt az új folyósítások terén, míg 11%-ra nőtt a teljes magyar lakáshitel-állomány tekintetében. Még jelentősebb, 50% feletti a Fundamenta részaránya a legalább 5 éves kamatperiódusú lakáshitelek közt, Társaságunk ugyanis azon ritka hitelintézetek egyike, amely kamatkockázat nélküli, a teljes futamidő alatt rögzített kamatú hiteleket nyújt. A Fundamenta 2017-ben is fenntartotta töretlen növekedését a lakásszámla-értékesítés piacán, az előző évhez képest 25%-kal több lakás-takarékpénztári szerződést kötött, ezzel továbbra is őrzi piacvezető szerepét a négy hazai lakás-takarékpénztár között.

A következő évek stratégiáját négy alappillérre építjük, ennek megfelelően mind értékesítési, mind hitelezési, mind általános működési területen a növekedést, a hatékonyságot, a kockázattudatosságot és a minél magasabb ügyfélélményt tartjuk szem előtt.



Vállalati stratégiánkban nagy fókuszot helyezünk arra, hogy szervezeti kultúránkba beágyazzuk az innovációt, és 21. századi digitális pénzügyi megoldásokat alkalmazzunk, hiszen a fintech megoldások terjedése számunkra is új távlatokat nyit meg az ügyfélakvizícióban, az ügyfelekkel való kapcsolat-társban és új, lakáscélú pénzügyi termékek kialakításában.

Továbbra is küldetésünknek tekintjük Magyarországon az öngondoskodás, a pénzügyi tudatosság erősítését, és folyamatos növekedési célt tűztünk ki a lakáscélú megtakarítások és a hitelezés területén.

*Tátrai Bernadett*  
elnök-vezérigazgató

A Fundamenta-Lakáskassza tevékenysége és kommunikációja során társadalmi üzenetként a hosszú távú öngondoskodás fontosságát állította a középpontba. Ehhez a misszióhoz kapcsolódóan évek óta támogat több alapítványt, jótékonyági kezdeményezést, és szervez karitatív programot.

2013 januárjában a Fundamenta társadalmi felelősségvállalása új területtel gazdagodott, megalakult a cég saját alapítványa, a Fundamenta Gondoskodás Alapítvány. Az alapítvány a kezdetek óta támogatja a szociálisan rászorult, hátrányos helyzetű, illetve saját erejükből öngondoskodásra nem képes egyéneket és közösségeket. Többek között autista és down szindrómás gyermekeket, fiatalokat, baleset miatt kerekesszékekbe kényszerülő édesanyát, árván maradt kiskorút, mozgáskorlátozott és értelmi fogyatékos gyermekeket.

Az egyéni támogatásokon túl, a munkatársak körében népszerű karitatív tréningek során több éve segít rászoruló közösségeknek is, melyek önerőből nem tudják felújítani intézményeiket. Az elmúlt évek alatt óvodákat, szociális intézményeket varázsolt élhetőbbé, biztonságosabbá, otthonosabbá.

A Fundamenta Gondoskodás Alapítvány a fenti célok mellett kiemelt figyelmet fordít az egészségmegőrzésre, a prevenciót elősegítő akciók, valamint kulturális és képzés-nevelési programok szervezésére is. Rendszeresen rendez véradásokat, tartott több elsősegély- és újraélesztési tanfolyamot is. 2015 óta előtérbe került a családi egészség és egyensúly támogatása, valamint a kisgyermek egészségének védelme is.



Az elmúlt években számtalan állami és egyházi körbe tartozó feladat magára vállalásának eredményeként 2016-ban az alapítvány kiérdemelte a közhasznú jogállást, mellyel egy magasabb társadalmi szintre lépett, és ezáltal jogosult lett a felajánlott személyi jövedelemadó 1%-ára is.

A cég 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 250 festményre és szoborra gyarapodott.

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 Királylány Mozgalom támogatását, amelynek célja, hogy különböző projektjeivel 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

2017-ben a magyar gazdaság teljesítménye a régiós országokhoz hasonlóan (ám tőlük elmaradva) kiemelkedő volt, a bruttó hazai termék a szezonálisan és naptári hatással kiigazított és kiegyensúlyozott adat alapján 4,2 százalékkal nőtt. A gazdaság bővülését az élénk belső és külső kereslet támogatta az alacsony bázist jelentő 2016-os évhez képest. A háztartási fogyasztás tovább élénkült, melynek elsődleges haszonélvezője a szolgáltató szektor volt. A növekedés motorjának elsősorban a beruházások kétszámjegyű (közel 20%-os) emelkedése tekinthető. Mind az állami, mind pedig a magánberuházások terén erőteljes volt a növekedés, amihez az alacsony bázis mellett a 2014–2020-as EU-s költségvetési ciklus forrásainak elérése is hozzájárult. Az élénk beruházási aktivitással párhuzamosan az építőipar teljesítménye is kétszámjegyű mértékben bővült az előző évi jelentős visszaesés után. A lakáspiaci élénkülésnek köszönhetően az újonnan nyújtott lakáshitelek volumene a 2008-as csúcsot követő időszak legmagasabbja volt, az év második felében a lakáshitel-állomány is egészséges mértékben kezdett el növekedni. Az ipari termelés bővülését támogatta a felvevőpiacok vártánál erőteljesebb élénkülése, s a feldolgozóipari konjunktúramutatók is kedvező képet festettek a szektorban. Ennek megfelelően az export bővülése folytatódott, azonban



export összességében negatívan járult hozzá a gazdasági növekedéshez. A 2016. évi kiemelkedő teljesítmény után a mezőgazdaság érdemi lassító hatást jelenthetett az évben. Jelenleg – a geopolitikai kockázatoktól eltekintve – minden körülmény adott ahhoz, hogy 2018-ban a 2017. évinél is erőteljesebb GDP bővülés következzen.

### Munkaerőpiac

A munkaerőpiacon a versenyszférának köszönhetően – a közfoglalkoztatottak számának csökkenése mellett – folytatódott a foglalkoztatottság bővülése. A munkanélküliségi ráta az év végére historikusan alacsony szintre, 4%-ra esett. A szűkülő munkaerő-kapacitások, valamint az év eleji adminisztratív intézkedések hatására a bruttó átlagkereset 10 százalék fölötti mértékben emelkedett. Mivel a gazdasági növekedés egyik jelentős kockázata a munkaerőhiány, továbbra is megoldandó feladat az aktívák számának növelése a munkaerőpiac rugalmasabbá tételével akár részmunkaidős foglalkoztatás keretében. 2018 januárjától a szociális hozzájárulási adó 22%-ról 19,5%-ra csökken (2016-ban még 27% volt), mely a jövőben fokozatosan tovább mérséklődhet.

## Infláció

Az éves átlagos fogyasztói áremelkedés 2,4% volt 2017-ben, mely beleillik a jegybank 2-4 százalékos célsávjába (a korábbi négy évben ettől rendre és jelentősen elmaradt). Az alacsony szinten tartózkodó inflációs várakozások, a visszafogott importált infláció egyaránt mérséklék az árindex növekedési ütemét, miközben a bérek oldaláról egyelőre nem érzékelhető inflációs nyomás. Az MNB a maginfláció megemelkedését átmenetinek tekinti, az inflációs cél fenntartható elérését 2019 első felének végére várja.

## Egyensúly

Érdekes folyamatokat láttunk 2017-ben a költségvetésben. Miközben az államháztartás pénzforgalmi hiánya az uniós projektekhez kapcsolódó jelentős hazai költségvetési előfinanszírozás miatt rendkívüli mértékben megemelkedett, az eredményszemléletű hiányszám nem került veszélybe. Az alapfolyamatokban a bővülő foglalkoztatás, az emelkedő fogyasztás és a javuló vállalati eredmények növelték, az adókulcs-csökkenések (társasági adó, szociális hozzájárulási adó, bankadó, egyes termékek és szolgáltatások áfa-ja) pedig csökkentették a bevételket. A kiadási oldalon az uniós projektekhez kapcsolódó kifizetéseken túl a központi beruházások szintje emelkedett dinamikusán. Az ún. ESA (nemzeti számlák európai rendszere) -deficit 2017-ben a GDP 2,0%-ára rúgott a 2,4%-os törvényi előirányzattal szemben. A GDP-arányos államadósság a 2016. év végi 76,0%-ról 73,6%-ra csökkent az év végére. A CMFB (Committee on Monetary, Financial and Balance of Payments Statistics) uniós testület által 2017. júliusban kiadott vélemény szerint az Eximbankot az államháztartáson belülre kell sorolni, mely módosítást a KSH átvezetett a módszertanán (Eximbank nélkül az itt feltüntetett adósságadatok 2,0-2,5 százalékponttal lennének alacsonyabbak).



2017-ben a belső kereslet (fogyasztás és import intenzív beruházások) felfutásával romlott a folyó fizetési mérleg egyenlege, többlete az előző évi felére, a GDP 3%-a alá csökkent. A gazdaság finanszírozási képessége a növekvő EU-s transferek hatására a GDP 4 százaléka rúgott.

## Kamatszint, árfolyam

A pénz- és tőkepiaci folyamatokat az év során elsősorban a jegybank lépései befolyásolták. Az MNB nem változtatott ugyan az alapkamat 0,90%-os szintjén, azonban a kamatfolyosót némileg kiszélesítette: 10 bázisponttal, -0,15%-ra csökkentette az O/N-betét kamatát. Ennél fontosabb, hogy a monetáris kondíciókat egyéb, nem hagyományos eszközök alkalmazásával tovább lazította. Az „irányadó” eszköz, a három hónapos betét mennyiségét a 2016 végi 900 milliárd forintról 2017 végére vonatkozóan 75 milliárd forintra csökkentette, valamint a forint likviditást nyújtó FX-swap eszközök esetében a

volumen folyamatos növelése mellett egyre inkább a hosszabb futamidőkre kezdte helyezni a fókuszot. Köszönhetően a likviditásbőségnek, a bankközi kamatok és a rövid futamidejű állampapírok hozama nulla százalékra, vagy bizonyos futamidőkön az alá csökkent. A hosszabb futamidőkön a változó nemzetközi hangulat mellett a jegybank tudott hatással lenni a hozamokra a negyedik negyedévben bejelentett intézkedéseivel (2018. január 1-től feltétel nélküli IRS nyújtása várhatóan kedvező kondíciókkal, ill. jelzáloglevél vásárlás). Ennek következtében a hosszú hozamok történelmi mélypontra zuhantak, alulmúlva a régiós (cseh, lengyel), vagy akár az amerikai szinteket is.

A forint árfolyama az év folyamán a 303-315-ös sávban mozgott az euróval szemben. A forint erősödését a kedvező reálgazdasági folyamatok (folyó fizetési mérleg stabil és jelentős többlete) mellett támogatta két nagy hitelminősítő kilátásjavítása is, mely 2018-ra a felminősítés lehetőségét jelöli ki. Az MNB lazító intézkedései az árfolyam gyengülésének irányába hatnak.

## Jogszabályi környezet, a kormányzat lakás- politikai intézkedései

A 2017-es évben tovább folytatódott az előző éveket is jellemző intenzív jogalkotás, ugyanakkor a korábbi években tapasztalt nagy volumenű átalakítások (banki elszámoltatás, forintosítás, magáncsőd) helyett az új otthonteremtési intézkedések bevezetése, illetve módosításai, továbbá az Európai



Uniós jogi elvárások implementációja jellemezték azt.

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.

2017-ben az Ltp.tv. egy alkalommal módosult:

- a közigazgatási bürokráciacsökkentést érintő egyes törvények módosításáról szóló 2016. évi CXXVII. törvény 2017. július 1-jével háromról két hónapra csökkentette az újonnan megkötött szerződések utalási időszakát,

- a pénzügyi piacok működését és a pénzügyi eszközök kereskedését szabályozó törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2017. évi LXIX. törvény szintén 2017. július 1-jén hatályba lépő módosítása szerint a lakástakarékpénztár szabad eszközei előző hónap utolsó napján meglévő állományának legfeljebb kilencven százalékát használhatja fel áthidaló kölcsön nyújtására, ennek megfelelően tíz százalékra csökkent a likvid eszközökben tartandó minimális hányad mértéke.

2017-ben a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló 215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet (Átr.) egy alkalommal módosult:

- a központi hivatalok felülvizsgálatával és a járási (fővárosi kerületi) hivatalok megerősítésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 379/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet módosította a lakáscélú állami támogatásokkal kapcsolatos fizetési könnyítés iránti kérelmek ügyében eljáró hatóságot.

2017-ben a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet (Ászfr.) egy alkalommal módosult:

- az Ászfr. módosításáról szóló 444/2016. (XII. 16.) Korm. rendelet 2017. július 1-jével háromról két hónapra csökkentette az újonnan megkötött szerződések kiutalási időszakát, illetve felmondási idejét.

Az Ltp.tv. tevékenységi szabályozásának mögöttes joganyagát jelentő, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) módosítására 2017-ben összesen 5 alkalommal került sor. A legjelentősebb módosításokat az alábbi törvények jelentették:

- Magyarország 2017. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2016. évi LXVII. törvény
- az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvény
- a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény
- a pénzügyi piacok működését és a pénzügyi eszközök kereskedését szabályozó törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2017. évi LXIX. törvény
- az egyes törvények biztosítási, illetve pénzforgalmi tárgyú jogharmonizációjával kapcsolatos módosításáról szóló 2017. évi CXLV. törvény

Összefoglalóan elmondható, hogy 2017-ben a hazai lakástakarék-szabályozás továbbra is magas fokú stabilitást tudott felmutatni.

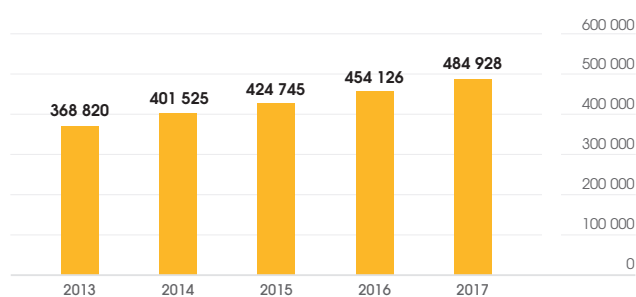


## Mérleg

A Társaság mérlegfőösszege a mérleg fordulónapján 484.928 millió Ft volt, mely az előző évi értékhez képest mintegy 6,8%-os bővülést jelent.

A mérleg főbb elemeit a következőkben mutatjuk be részletesen.

Mérlegfőösszeg alakulása (millió Ft)



### A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. befektetési állománya

Eszköz oldali kamatozó állományunk 439,2 milliárd forintról 470,9 milliárd forintra növekedett 2017-ben. Hitelállományunk mintegy 60 milliárd forinttal nőtt, ami a korábbi öt évre is jellemző, dinamikus emelkedést jelent.

A bankbetétek és a kamatozó értékpapírok együttes állománya az aktív hitelezési stratégiával összhangban tovább csökkent a tárgyév során. A bankbetétállomány döntő részét a jegybanknál elhelyezett betétek tették ki. Az év során igyekeztünk a korlátozottan

rendelkezésre álló 3 hónapos betéti instrumentumot a meghatározott keretekhez mérten minél inkább kihasználni, ezen eszközök azonban a teljes piac által igénybe vehető mennyiség 75 milliárd forintra való csökkentése miatt a mi mérlegünkben is csak elhanyagolható nagyságrendet képviseltek a tárgyév végén.

Az értékpapír-portfólió duration-je (a nem egynapos betétlekötésekkel korrigált érték) a tárgyév során 4,1-4,6 között alakult. A mutató értéke a 4. negyedévben volt a legmagasabb, az említett sáv tetején zárva az évet.

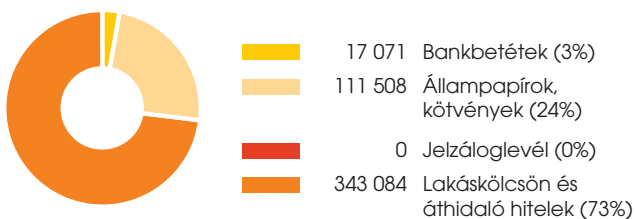
A tárgyév végén, illetve közben sem rendelkeztünk határidős kötvénypozícióval.

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 eszközrendszerre 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 nyomán 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.

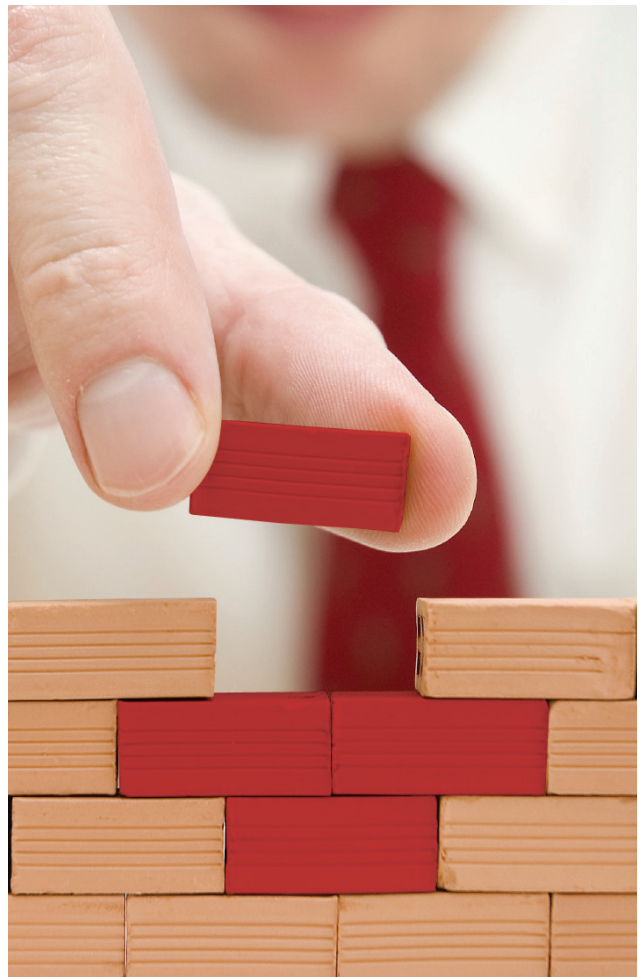
### Bruttó befektetési állomány összetétele (millió Ft)



### Hitelállomány

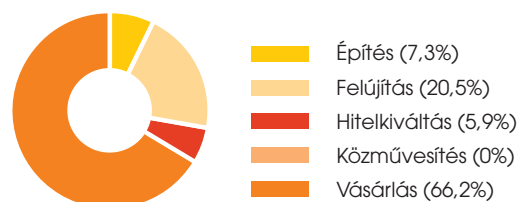
A 2017-es évben tovább folytatódott a lakossági hitelpiac bővülése. Az év végéig nagyságrendileg 650 milliárdosra bővült, ami a válságot megelőző hitelboom idejét idézi. A bankok hitelezési intenzitása is növekedett, aminek mozgatórugója a kereslet élénkülése mellett elsősorban az alacsony kamatkörnyezet volt. A növekedésben továbbra is nagy szerepe volt a Családosok Otthonteremtési Kedvezményének (CSOK).

A Fundamenta 114 milliárd forint új hitel kihelyezésével vette ki a részét ebből az összegből. A 2016-os évhez képest így 13%-os bővülést könyvelhetett el a kihelyezett lakossági lakáskölcsönök tekintetében (a kiutalással átforduló lakáskölcsönök összegét is ideszámítva). A bővülő lakáshitel-piacon ez kb. 17-18%-os piaci részesedést eredményezett.



A felhasználási célokat tekintve a sorrend nem változott, továbbra is a leggyakoribb felhasználási cél a lakásvásárlás. 2016-hoz képest nőtt az építés és a felújítás aránya is a felhasználási célok között.

### Folyósított hitelek felhasználási cél szerint



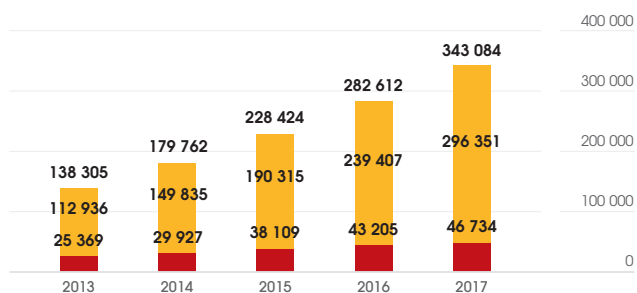
Bár a csökkenő kamatok mellett nem meglepő módon megnövekedett az elő- és végörlesztések száma, a hitelállomány így is jelentősen bővült, az előző év 283 milliárdos szintjéről 343 milliárdra emelkedett.

A teljes lakáshitel-állományt tekintve a Fundamenta-Lakáskassza piaci részesedése 2017-ben két számjegyre nőtt, a hitelintézet 2017 végén a teljes magyar lakáshitel-állomány 11,3%-át birtokolta.

A portfólió minősége továbbra is kiváló, az állományban levő ügyletek túlnyomó többsége, 95%-a jelzáloggal fedezett. A 90 napon túl nem teljesítő hitelek arányát kifejező NPL ráta 1,8% volt az év végén.



#### Hitelállomány alakulása (millió Ft)



■ Áthidaló hitel  
■ Normál hitel

Megnevezés	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Tőkekövetelés (millió Ft)</b>	138 305	179 762	228 424	282 612	343 084
<b>Hitelszerződések száma (db)</b>	71 581	82 076	93 562	103 652	112 652

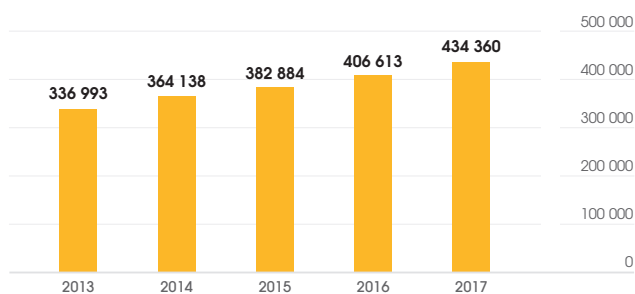
## Betétállomány

Társaságunk betétállománya az állami támogatással és az elhatárolt kamatokkal együtt a fordulónapon 434,4 milliárd forintot tett ki. Ez az előző év végi állományhoz képest 7%-os, illetve 28 milliárd forintos növekedést jelent.

A betétállomány növekedése az év során közel egyenletes volt, nagyobb összegű kifizetéseket a szabad felhasználású szerződések kifizetése okozott a nyár folyamán. A 2017-ben beérkező ügyfél-megtakarítások az elmúlt évi értékhez képest 11%-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.

Betétállomány alakulása (millió Ft)\*



\*elhatárolt kamatokkal együtt

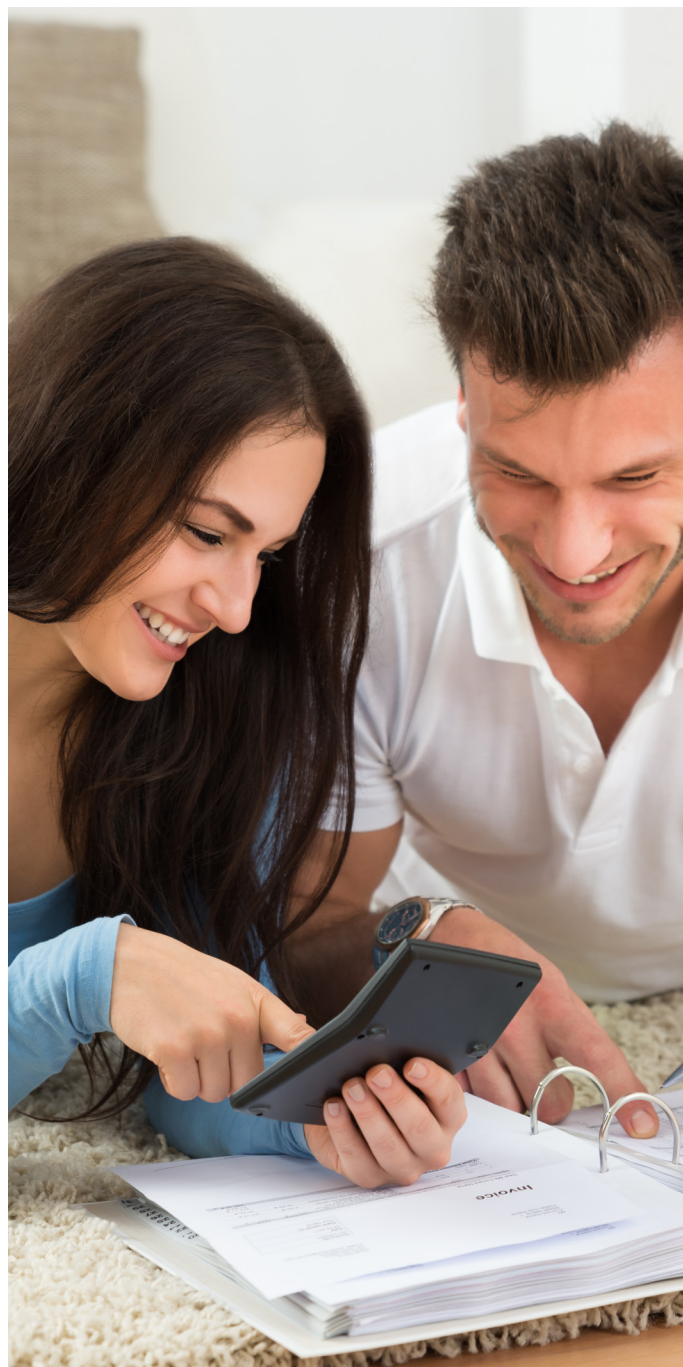
## Céltartalékok

A céltartalékok összege a tárgyévben elérte az 10.044 millió forintot (a mérlegfőösszeg 2,1 százalékát). A legnagyobb céltartalék továbbra is a kiegyenlítési céltartalék (7647 millió forint), amely az előző évhez képest változatlan maradt, azaz 2017-ben nem került sor ilyen jellegű céltartalék képzésére.

Az ügyfélakciókból eredő jövőbeni függő kötelezettségekre képzett céltartalékok összege 1539 millió forintra emelkedett az időszak végén.

## Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 2001 millió forint, melyet további 2100 millió forint tőketartalék, 19.168 millió forint eredménytartalék és 4574 millió forint általános tartalék egészít ki.



## Eredmény

A Társaság a 2016-os évi eredménynél némileg magasabb, 7033 millió forintos adózás előtti, 5618 millió forintos adózott eredményrel zárta a 2017-es évet. Az osztalék mértéke az előző évi értékkel azonos, 2500 millió forint.

Az adózás előtti eredmény elmarad a tervezett eredménytől. Az alábbiakban bemutatjuk az egyes eredménysorok alakulását.

### Kamateredmény

A bruttó befektetési állomány ebben az évben 31,6 milliárd forinttal nőtt. Az év végi nettó hitelállomány 1,4 milliárd forinttal magasabb volt a tervezettnél, így a tárgyév végére már 340,119 milliárd forintra emelkedett. A nem ügyfelekkel szembeni követelésekből (értékpapír, bankbetét) származó eredmény 381 millió forinttal meghaladta a tervet. Ez elsősorban állampapír-eladásból származó 2468,4 millió forint realizált árfolyamnyereségnek köszönhető, miközben a hozamok jellemzően alacsonyabban alakultak a tervezettnél.

A kamatráfordítás – a betétállomány növekedése ellenére – a kedvező összetételhatás miatt 85 millió forinttal csökkent az előző évhez képest.

### Jutalékeredmény

A tervet meghaladó értékesítési teljesítmény miatt a jutalékráfordítás jelentősen magasabb volt, mint az előző évi, ill. tervezett érték.



### Költségek

A személyi jellegű ráfordítások 2,2%-kal növekedtek az előző évhez képest. Az egyéb igazgatási költségek – elsősorban az informatikai költségek, a volumenfüggő anyagköltségek növekedése, a marketing költségek és a tanácsadási költségek növekedésének következtében – 19,3%-kal magasabbak az előző évhez képest.

### Díjbevételek

Az új értékesítéshez köthető számlanyitási díjból 7462 millió forint díjbevétele származott a Társaságnak, ami jelentősen meghaladja az előző évi és a tervezett értéket is. A számlavezetési díjből ebben az évben 1217 millió forint bevétele keletkezett a Társaságnak, ami megfelel a tervezett összegnek.

Összességében a díjbevételek nagysága 18,5%-kal növekedett az előző évhez képest.

## Kockázatkezelés

A Fundamenta cégcsoport a többségi tulajdonos Bausparkasse Schwäbisch Hall AG-n keresztül a DZ Bankcsoport része, így kockázatkezelési szempontból a magyar szabályozói környezet elvárásain túl az anyavállalati elvárásokon keresztül a német szabályozói és felügyeleti elvárásokat is figyelembe veszi.

2017-ben a lakás-takarékpénztárnál kialakításra került az önálló kockázatkezelési terület, amely a jelenleg jó minőségű hitelportfólió fejlesztésére koncentrál. Ehhez az IFRS 9 bevezetésének keretei között kiépítettük a kockázatkezelési eszközöket, így a teljes hitelintézeti kockázatkezelési, behajtási és kintlévőség-kezelési eszköztár rendelkezésre áll. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a fentiekre tekintettel is konzervatív hitelpolitikával és kockázati étvággyal rendelkező szakosított hitelintézet.

A hitelintézet vezető testülete elkötelezett a kockázatvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a vállalat által vállalt kockázatok összessége rövid és hosszú távon se veszélyeztethesse a hitelintézet stabil működését. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. úgy alakítja kockázatvállalását, kockázatkezelését, kontroll folyamatait, hogy azok a hitelintézet biztonságos működését támogassák. A vállalat a megfelelő színvonalú kockázatkezelési folyamatok kidolgozását, végrehajtását, illetve végrehajtatását független kockázatkezelési szervezettel biztosítja.



A cégcsoport a 2017-es üzleti évben felkészült az IFRS 9 sztenderd 2018-as bevezetésére, így a hitelekhez kapcsolódó kockázatok a jövőben előretekintő várakozások hatásainak figyelembevételével még prudensebben kerülnek megállapításra a portfólió rendszeres minősítése és az értékvesztés képzése során.

A résztvevő területekkel közösen a jelenlegi hitelfolyamatok átvilágítása 2017-ben megtörtént, az optimalizációra, a kockázattudatosabbá tételre, az egységesítésre és a folyamat gyorsítására vonatkozó fejlesztések a következő időszakban kerülnek megvalósításra.

## Jövőbeli célkitűzések

A Fundamenta a jövőben is a szerződés-, betét- és hitelállományának folyamatos növekedésével számol. Célunk, hogy az értékesítésünk volumenének és minőségének további növelésével megőrizzük piacvezető pozíciónkat a lakástakarék-piacon, és a korábbi években erőteljesen bővült hitelezési tevékenységünk további növelésével a hazai lakáshitelezésnek továbbra is meghatározó szereplője maradjunk.

A hosszú távon is fenntartható növekedésünk biztosítása érdekében az értékesítésünk fejlesztése, ösztönzése továbbra is fontos stratégiai célunk marad.

A tovább erősödő piaci versenyre reagálva, az ügyfélorientációnk erősítése érdekében termékeinket, ügyfeleink kiszolgálását folyamatosan fejleszteni kívánjuk.

A folyamatosan bővülő ügyfél- és partnerigények kiszolgálását és a stratégiai célként is megfogalmazott működési hatékonyságunk javítását nagyban támogatni fogják az elmúlt években fejlesztett és 2016 novemberében élesített új IT alkalmazásaink, a bevezetett költségnem felelősi rendszerünk és a központi beszerzésünk.

Jelentős módosításokat hajtottunk végre a kockázattudatosság érdekében: célunk, hogy megtartsuk a lakáshitel-állományunk kiemelkedő minőségét és megőrizzük működési kockázataink alacsony szintjét.



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

## Mérleg – 2017. december 31. (millió Ft)

ESZKÖZÖK	2016	2017
<b>Pénzeszközök</b>	<b>21 147</b>	<b>12 788</b>
<b>Állampapírok</b>	<b>134 482</b>	<b>111 508</b>
a.) forgatási célú	20 681	2 585
b.) befektetési célú	113 801	108 923
<b>Hitelintézetekkel szembeni követelések</b>	<b>1 890</b>	<b>4 283</b>
<b>Ügyfelekkel szembeni követelés</b>	<b>279 838</b>	<b>340 119</b>
a.) pénzügyi szolgáltatásból	279 838	340 119
aa.) éven belüli lejáratú	27 468	38 932
ab.) éven túli lejáratú	252 370	301 187
b.) befektetési szolgáltatásból	0	0
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Részvények és más változó hozamú értékpapírok</b>	<b>78</b>	<b>148</b>
<b>Részvények, részesedések befektetési célra</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásokban</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immateriális javak</b>	<b>6 426</b>	<b>6 811</b>
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>1 692</b>	<b>2 056</b>
<b>Saját részvények</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb eszközök</b>	<b>1 250</b>	<b>1 163</b>
a.) Készletek	189	306
b.) Egyéb követelések	1 061	857
<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>7 323</b>	<b>6 052</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>454 126</b>	<b>484 928</b>
ebből:		
Forgóeszközök	72 514	59 899
Befektetett eszközök	374 289	418 977

## Mérleg – 2017. december 31. (millió Ft)

FORRÁSOK	2016	2017
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	404 159	432 002
a.) takarékbetét	0	0
b.) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	404 159	432 002
c.) befektetési szolgáltatásból	0	0
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	0	0
Egyéb kötelezettség	2 396	1 444
Passzív időbeli elhatárolás	4 904	5 604
Céltartalékok	10 008	10 044
a.) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre	0	0
b.) kockázati céltartalék függő és biztos kötelezettségekre	2 361	2 397
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	3 950	4 574
Eredménytartalék (+/-)	17 009	19 168
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Tárgyévi eredmény (+/-)	4 834	4 994
Leányvállalati és közös vezetésű vállalatok saját tőke változása	2 765	2 997
<b>Források összesen</b>	<b>454 126</b>	<b>484 928</b>
ebből:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	168 255	166 332
Hosszú lejáratú kötelezettségek	238 300	267 114
Saját tőke	32 659	35 834

## Eredménykimutatás – 2017. december 31. (millió Ft)

	2016	2017
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	26 824	27 362
Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 930	5 845
<b>Kamatkülönbözet</b>	<b>20 894</b>	<b>21 517</b>
Bevételek értékpapírokból	0	0
Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	8 455	10 116
Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	9 694	11 997
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	1 321	2 059
Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	600	584
Általános igazgatási költségek	10 727	11 771
Értékcsökkenési leírás	869	1 326
Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	1 603	1 835
Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalékképzés	2 476	2 525
Értékvesztés visszairása követelés után és kockázati céltartalék felhasználása	1 274	2 221
Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	0	0
Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után	0	0
<b>Szokásos (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>7 176</b>	<b>7 043</b>
Rendkívüli bevétel	2	5
Rendkívüli ráfordítás	154	15
<b>Rendkívüli eredmény</b>	<b>-152</b>	<b>-10</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 024</b>	<b>7 033</b>
Adófizetési kötelezettség	1 700	1 415
Konzolidációból adódó társasági adókülönbözet	0	0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>5 324</b>	<b>5 618</b>
Általános tartalékképzés, felhasználás	-490	-624
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>4 834</b>	<b>4 994</b>
Jóváhagyott osztalék	2 500	2 500

## Az üzleti évben az Igazgatóság tagjai voltak:

### Belső igazgatósági tagok:

- Tátrai Bernadett elnök-vezérigazgató, az Igazgatóság elnöke (2017.01.01-jétől)
- Morafcsik László vezérigazgató-helyettes, az Igazgatóság tagja (2017.01.01-jétől)
- Rainer Kaschel 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)
- 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.)
- Ralf Cymanek (vezérigazgató-helyettes, Raiffeisen Bank 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 2017-os üzleti évben is pozitív eredményt ért el.



## Tulajdonosi szerkezet 2017.12.31-én

TULAJDONOSOK	Névre szóló törzsrészvény			Tulajdoni hányad (%)
	Név-értéke (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, Gutenbergstraße 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
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>200 100</b>	<b>2 001 000</b>	<b>100</b>

## A Társaság által ellenőrzött gazdasági társaság:

- **Cégnév:** Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft.
- **Rövidnév:** Fundamenta-Lakáskassza Kft.
- **Székhelye:** 1052 Budapest, Váci utca 19-21.
- **Főtevékenység:** TEÁOR1 '08 66.19 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- **Cégjegyzék száma:** 01-09-673867
- **Jegyzett tőke:** 150.000 ezer Ft
- **Tulajdoni hányad:** 100%

## A Fundamenta-Lakáskassza Kft. 2017.12.31-i főbb adatai (ezer Ft-ban):

Mutatók	2016.12.31.	2017.12.31.
Mérlegfőösszeg	2 713 866	2 279 476
Befektetett eszközök	546 356	603 889
Pénzeszközök	690 949	651 294
Saját tőke	1 982 960	1 404 078
Ebből:		
Jegyzett tőke	150 000	150 000
Tőketartalék	306 000	306 000
Eredménytartalék	1 087 238	826 960
Adózott eredmény	439 722	121 118
Értékesítés nettó árbevétele	11 695 467	13 610 187
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	528 750	137 191
Társasági és különadó	97 225	15 185
Adózott eredmény	439 722	121 118
Átlagos statisztikai létszám	106	81